

# Enquête Publique

en vue de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)  
Communauté de Communes ERDRE et GESVRES (CCEG)



## Rapport d'enquête

réalisée du 11 Octobre 2023 au 13 novembre 2023

Commissaire-enquêteur : Francis Yguel

### Destinataires :

- Monsieur le Président de la CCEG
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes



## Sommaire

<b>Partie 1 - RAPPORT .....</b>	<b>6</b>
<b>Généralités et présentation du projet de modification .....</b>	<b>6</b>
Cadre général du projet.....	6
Objet de l'enquête.....	7
Cadre juridique de l'enquête publique.....	7
Présentation des modifications du PLUi proposées.....	8
Intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial .....	8
Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales.....	9
Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux.....	9
Mise en cohérence et correction d'erreurs matérielles.....	10
Analyse des incidences du Projet.....	11
a) Sur le PADD.....	12
b) Avec les documents supra-communaux .....	15
c) Auto-évaluation des incidences intégrée à la demande d'avis conforme .....	16
<b>Organisation de l'enquête .....</b>	<b>18</b>
Désignation du commissaire enquêteur .....	18
Arrêté d'ouverture d'enquête.....	18
Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet, .....	18
Indications sur les mesures de publicité. ....	19
<b>Déroulement de l'enquête .....</b>	<b>20</b>
Déroulement de l'enquête publique et permanences effectuées .....	20
Comptabilisation des contributions du public .....	22
<b>Synthèse des avis des PPA.....</b>	<b>24</b>
<b>Synthèse de la demande d'avis conforme de la CCEG et information de la MRAE.....</b>	<b>26</b>
Brève synthèse de la demande d'avis de la CCEG.....	26
Information en réponse de la MRAE.....	27
<b>Analyse des contributions .....</b>	<b>28</b>
Analyse d'ordre général sur les propositions et contributions.....	28
Analyse thématique .....	29
1. Point 1 – Intégration des enjeux du PCAET.....	29
2. Point 2 -Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales.....	30
3. Point 3 - Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux :.....	30

4. Point 4 - mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles.....	30
5. Autres observations et demandes non liées aux évolutions proposées dans la modification n°4.....	31
a) Modification du zonage.....	31
b) Changement de destination.....	31
c) Lotissement Les Tertes de la Doussinière.....	31
<b>Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse du CCEG.....</b>	<b>32</b>
Procès verbal (PV) de synthèse.....	32
Mémoire en réponse du CCEG au procès-verbal de synthèse du CE.....	32
<b>Partie 2 – CONCLUSIONS et AVIS.....</b>	<b>34</b>
<b>Présentation succincte de l'objet de l'enquête publique.....</b>	<b>36</b>
<b>Organisation et déroulement de l'enquête publique (EP).....</b>	<b>37</b>
Organisation de l'EP.....	37
Information du public.....	37
Permanences.....	38
Déroulement de l'EP.....	38
<b>Avis sur le dossier, l'information du public et l'organisation de l'enquête publique.....</b>	<b>40</b>
Concernant le dossier d'enquête.....	40
Concernant l'information du public et l'organisation de l'enquête.....	40
<b>Observations du public, réponse de la CCEG et avis du CE.....</b>	<b>42</b>
Comptabilisation et analyse des observations.....	42
Réponses de la CCEG et avis du CE.....	43
<b>Conclusions motivées.....</b>	<b>46</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>50</b>
<b>A1. Localisation de l'affichage.....</b>	<b>50</b>
<b>A2. Localisation et types de modification apportés par la modification n°4 du PLUi.....</b>	<b>51</b>
<b>A3. Principales caractéristiques des contributions reçues, réponse du MOA aux observations/propositions formulées (cf. Annexe A4) et avis du CE.....</b>	<b>54</b>
<b>A4. Copie du mémoire en réponse de la CCEG au PV de synthèse du CE.....</b>	<b>93</b>
<b>A5. Copie du procès-verbal de synthèse sans son annexe F (cf. Annexe A3).....</b>	<b>100</b>
<b>A. Déroulement de l'enquête publique.....</b>	<b>4</b>
1. <b>Objet de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
2. <b>Cadre juridique de l'enquête publique.....</b>	<b>4</b>
3. <b>Information du public.....</b>	<b>5</b>
4. <b>Permanences.....</b>	<b>7</b>

<b>B. Avis des personnes publiques associées (PPA) .....</b>	<b>8</b>
<b>C. Avis et observations du public .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Analyse d'ordre général sur les propositions et contributions .....</b>	<b>10</b>
<b>2. Observations du public regroupées par thème .....</b>	<b>12</b>
1. Point 1 – Intégration des enjeux du PCAET .....	12
2. Point 2 -Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales .....	12
3. Point 3 - Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux : .....	12
4. Point 4 - mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles.....	13
5. Autres observations et demandes non liées aux évolutions proposées dans la modification n°4 .....	13
<b>a) Modification du zonage .....</b>	<b>13</b>
<b>b) Changement de destination.....</b>	<b>14</b>
<b>c) Lotissement Les Tertres de la Doussinière.....</b>	<b>14</b>
<b>D. Questions du commissaire-enquêteur .....</b>	<b>14</b>
<b>E. Réponses à apporter .....</b>	<b>15</b>



## Partie 1 - RAPPORT

### Généralités et présentation du projet de modification

#### Cadre général du projet

Le territoire de la Communauté de communes Erdre et Gesvres (CCEG, créée en 1994) se compose aujourd'hui de 12 communes, compte une population de près de 65000 habitants (2019) et s'étend sur une surface de 509 km<sup>2</sup> dont 32 000 ha dédiés aux espaces agricoles et naturels <sup>1, 2</sup>.

L'une des spécificités de cette communauté de communes « est de ne pas présenter une ville-centre clairement identifiable, mais plutôt un réseau de bourgs présentant chacun des caractéristiques de polarités .... Le territoire distingue [ainsi] trois niveaux de polarités :

- les pôles structurants : NORT-SUR-ERDRE et TREILLIERES / GRANDCHAMP-DES-FONTAINES,
- les pôles intermédiaires : SUCE-SUR-ERDRE, HERIC, SAINT-MARS-DU-DESERT et VIGNEUX-DE-BRETAGNE,
- les pôles de proximité : FAY-DE-BRETAGNE, PETIT MARS, CASSON, LES TOUCHES ET NOTRE-DAME-DES-LANDES. » <sup>3</sup>

La présente enquête publique est demandée, conformément à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, par le président de la CCEG, Monsieur Yvon Lerat, suite à la délibération du Conseil Communautaire en date du 2 novembre 2022 <sup>4</sup>. En effet, le PLUi de la CCEG (approuvé le 18 décembre 2019) nécessitait certaines évolutions, **complémentaires** (cf. § suivant : objet) à celles déjà engagées et approuvées ou, bien encore, en cours<sup>5</sup>, à savoir :

- « Une **modification n°1** engagée le 26 février 2020 puis approuvée le 27 janvier 2021. Elle visait à faire évoluer ponctuellement certains éléments permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement et la correction d'erreurs matérielles apparues en phase de relecture du PLUi soumis à approbation ;
- Une **modification n°2** engagée le 31 mars 2021, puis approuvée le 23 février 2022 visant à faire évoluer ponctuellement certains éléments afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagements, la correction d'erreurs matérielles décelées depuis la mise en œuvre du PLUi, et la mise à jour des annexes ;
- Une **révision simplifiée n° 2** approuvée le 28 septembre 2022, visant à la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) pour permettre l'accueil d'un projet d'hébergement touristique à caractère insolite, sur le site de La Chalandière à Nort-sur-Erdre ;
- Une mise en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet approuvée le 14 décembre 2022 visant à la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sur le site de la Primais à Notre-Dame-des-Landes, pour permettre l'accueil de la société Bernard Agriservice ;
- Une **modification n°3** approuvée le 10 mai 2023, visant notamment à permettre l'ouverture à l'urbanisation de deux zones situées à Casson et Sucé-sur-Erdre, la modification de l'OAP sectorielle B32 intitulée « La Beaumondière », ainsi que la modification du règlement littéral et/ou graphique à des fins d'ajustements et adaptations de mesures et/ou articles ;
- Une mise en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet prescrite le 29 juin 2022 visant à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement à Héric ;
- Une **modification n°5** prescrite le 25 janvier 2023 afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU sur les communes des Touches et de Petit Mars ;

<sup>1</sup> [Communauté de communes d'Erdre et Gesvres — Wikipédia \(wikipedia.org\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Communaut%C3%A9_de_communes_d%27Erdre_et_Gesvres)

<sup>2</sup> [Accueil - Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres \(ceeg.fr\)](https://www.cceg.fr/accueil)

<sup>3</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation, juin 2023, § 1.1, page 7

<sup>4</sup> CCEG, extrait du registre des délibérations du 2 novembre 2022 du conseil communautaire (5 pages, 4 novembre 2022)

<sup>5</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation et pièce n°1 du dossier d'enquête, juin 2023, § 1.1, page 9

- Une **modification simplifiée n°1** prescrite le 3 mai 2023, visant à recaler le règlement graphique du PLUi sur le cadastre correspondant à la Représentation Parcellaire Cadastre Unique (RPCU) et l'intégration des remaniements cadastraux intervenus depuis l'approbation du PLUi. »

## Objet de l'enquête

La présente procédure de modification n°4 du PLUi a pour objet (cf. notice de présentation <sup>6</sup>) :

- de prendre en compte l'intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 18 décembre 2019 (cf. références <sup>7</sup> et <sup>8</sup> sur le site web de la CCEG).
- de prendre en compte les études urbaines et commerciales réalisées sur certaines communes, ainsi que l'évolution de certains projets d'équipement et/ou d'urbanisation ;
- de mettre en cohérence les pièces du PLUi et corriger certaines erreurs matérielles ;
- de mettre à jour les annexes.

Ces éléments ont conduit la CCEG, maître d'ouvrage (MOA) de la présente enquête publique, à :

- faire évoluer le règlement écrit,
- faire évoluer et créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles,
- créer une OAP thématique « Air-Energie-Climat »,
- faire évoluer le règlement graphique,
- faire évoluer des annexes.

## Cadre juridique de l'enquête publique

Le champ d'application de la procédure de cette modification est défini par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ». La CCEG a en effet considéré que les objectifs de ce projet de modification n°4 du PLUi, ne répondaient pas aux critères nécessitant l'application d'une procédure de révision conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique afférente est, quant à elle, régie par les articles L.123.1 à L.123.19 et les articles R.123.1 et suivants du code de l'environnement.

Eu égard à son contenu, la collectivité a estimé que cette modification n'avait pas à être soumise à évaluation environnementale et a saisi, en date du 23 juin 2023, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis conforme sur la base d'un document de présentation et d'un formulaire de saisine (cf. la pièce n°3 <sup>9</sup> du dossier d'enquête publique). La MRAE a adressé à la CCEG un courrier d'information (cf. pièce n°4 du dossier d'EP <sup>10</sup>) en date du 24 Aout 2023, valant avis favorable quant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

En outre, n'étant pas soumise à évaluation environnementale et ne relevant dès lors pas de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, la collectivité a estimé <sup>11</sup> **ne pas avoir besoin de soumettre cette modification n°4 à une concertation avec la population.**

<sup>6</sup> Pièce n°1 du dossier d'enquête

<sup>7</sup> PCAET - Stratégie - Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres (cceg.fr)

<sup>8</sup> Plan actions PCAET (cceg.fr)

<sup>9</sup> « Demande d'avis conforme sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale », pièce n°3 du dossier, CCEG, 19 pages, juin 2023

<sup>10</sup> « Information de la MRAE »

<sup>11</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation et pièce n°1 du dossier d'enquête, juin 2023, § 1.3.3., page 11

Ainsi, le président de la CCEG a prescrit cette enquête par un arrêté en date du 30 Août 2023 (cf. pièce n°5 du dossier d'enquête), précisant les modalités de celle-ci et sa durée de 34 jours : du mercredi 11 Octobre 2023 à 14h au lundi 13 novembre 2023 à 14h inclus.

Monsieur Francis YGUEL, directeur de recherche CNRS honoraire, a été désigné par le président du tribunal administratif (TA) de Nantes (décision n°E23000121/44 datée du 13 juillet 2023) en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour conduire cette enquête publique.

On notera, enfin et en lien avec le contenu de l'EP, que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été introduit par la loi de transition énergétique pour la croissance verte au travers de l'article L.229-26 du code de l'environnement et que le PCAET doit être compatible avec le SRADDET<sup>12</sup>. Le contenu et les modalités d'élaboration du PCAET sont, quant à eux, encadrés par les articles R.229-51 à R.229-56 du code de l'environnement.

### Présentation des modifications du PLUi proposées

Ce projet de modification n°4 du PLUi comporte plusieurs volets rappelés au § 2 précédent qui se déclinent, selon **5 items**, décrits aux paragraphes suivants et **rédigés à partir des éléments de la notice de présentation jointe au dossier d'enquête**. Nous avons jugé utile, en raison du nombre de ces modifications, d'en fournir, aussi brièvement que possible, une liste ainsi que les impacts tels que précisés par la CCEG.

#### Intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial

La Communauté de Communes Erdre et Gesvres s'est dotée, en même temps que son PLUi en décembre 2019, d'un Plan Climat Air Energie territorial<sup>7</sup>. Le PCAET « constitue le programme d'actions de la collectivité en faveur de la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, de l'amélioration de la qualité de l'air et de production d'énergies renouvelables »<sup>13</sup>.

Le premier axe stratégique de ce document intitulé « Aménager le territoire dans un souci d'atténuation et d'adaptation au changement climatique » comporte 4 objectifs opérationnels dont le premier est « l'intégration des enjeux air/énergie/climat dans le PLUi au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée ». On est donc, **avec cette modification n°4, dans la déclinaison de cet objectif opérationnel**.

Il convient de noter que les PLU, qui devaient jusqu'alors uniquement « prendre en compte » les PCAET, doivent désormais être « compatibles » avec les PCAET (Code de l'urbanisme. art L131-5)<sup>14</sup>.

Outre l'introduction d'une OAP thématique visant à :

- compléter les 2 OAP thématiques existantes (Cadre de vie et Mobilité) avec, d'une part, un guide pour appréhender certains aspects du règlement écrit, et, d'autre part, des « propositions et préconisations à intégrer dans les futurs projets d'aménagement », concernant le couvert végétal, l'eau dans les aménagements, l'aménagement sobre en foncier et en énergie, l'intégration des principes d'éco-construction, le recours aux énergies renouvelables sur le bâti.

le travail mené par les services du CCEG, avec le CEREMA<sup>15</sup> et l'AURAN<sup>16</sup>, sur la période 2021/2022, a permis à la Communauté de communes d'aboutir à des évolutions du règlement écrit ainsi que du règlement graphique qui

<sup>12</sup> Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET)

<sup>13</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation, juin 2023, § 2.1, page 14

<sup>14</sup> Cerema : Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) - Outils de l'aménagement (cerema.fr)

<sup>15</sup> Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement : <https://www.cerema.fr>

<sup>16</sup> Agence d'urbanisme de la région nantaise

sont décrits dans la notice de présentation jointe au dossier d'enquête (cf. §2.1.1 et suivants) et qui visent (selon une déclinaison variant selon les différentes zones), notamment, à :

- pour la première partie des évolutions du règlement écrit :
  - o Proposer des espaces non bâtis de qualité à la parcelle et sur les espaces communs,
  - o Renforcer la végétalisation existante par la plantation d'arbres,
  - o Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis par l'utilisation de matériaux perméables pour le stationnement.
- pour la seconde partie des évolutions du règlement écrit :
  - o Faciliter l'atteinte de performances énergétiques renforcées pour les bâtiments existants en s'assurant que le règlement du PLUi ne soit pas bloquant pour les rénovations
- pour la 3<sup>ème</sup> partie des évolutions du règlement écrit :
  - o inciter à l'exemplarité environnementale pour les bâtiments neufs en augmentation d'un mètre les hauteurs proposées par le règlement écrit du PLUi et en s'assurant que le règlement du PLUi n'est pas bloquant.
- et pour le règlement graphique, à :
  - o La création de nouveaux espaces paysagers à protéger (EPP)

Au total, nous comptons pour cet item **11 modifications apportées** au PLUi en incluant la nouvelle OAP thématique « Air, Energie, Climat » (AEC).

#### Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales

Plusieurs communes du territoire d'Erdre et Gesvres ont mené ou actualisé des études urbaines et/ou commerciales, en lien avec l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) « cœur de bourg / cœur de ville » du Département de Loire-Atlantique, dont l'objectif est de soutenir les démarches et projets de revitalisation des cœurs de bourg et des cœurs de ville des communes de moins de 15 000 habitants. (Voir la carte de positionnement de ces modifications, en Annexe 2 du présent rapport).

Ces études visent, pour les communes, à s'engager dans une démarche stratégique et opérationnelle de revitalisation de leur cœur de bourg en agissant sur les divers leviers que sont le commerce, l'habitat, les services, l'identité et les mobilités, puis à établir un plan d'actions, phasé dans le temps.

Pour mettre en œuvre ces stratégies, la CCEG souhaite modifier plusieurs volets de son PLUi impactés et, notamment, les OAP sectorielles et le règlement graphique. C'est l'objet des modifications proposées à Héric (12 modifications : HER 01 à HER 12), aux Touches (9 modifications : LT 01 à LT 07), Nort sur Erdre (4 modifications : NSE 02 à NS 05), Vigneux de Bretagne (3 modifications : VDB 01 à VDB 03). Soit, au total, **28 modifications pour cet Item**.

On notera que les modifications suivantes : HER 11, HER 10, HER 08, LT 03, LT 05, LT 07, NSE 04, VDB 03 **résultent, entre autres, d'un repérage des gisements fonciers effectué, sur certaines communes**, dans le cadre des études urbaines évoquées visant à identifier le potentiel urbanisable en densification.

#### Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux.

Cette modification n°4 permet également à la CCEG de faire évoluer certaines OAP afin de viser divers objectifs.

**A Grandchamp-des-Fontaines** : pour densifier le hameau de « La Loeuf Curette » (GDF 01).

**A Notre-Dame-des-Landes** : mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur situé au niveau de la rue Beau Soleil, suite à l'étude urbaine de 2017 (NDD 01).

**A Treillières** :

- revoir le projet de PEM (pôle d'échange multimodal) suite à l'abandon du projet aéroportuaire (TRE 02)

- favoriser le renouvellement urbain des parcelles situées de part et d'autre de la rue de la mairie (TRE 03)
- encadrer la mutation d'un foncier stratégique le long de la rue de Nantes au niveau du village de Ménardais (TRE 04)
- aménager une voie privée pour faciliter l'accès aux terrains situés au niveau de la rue de Vigneux (TRE 05)

A **Vigneux-de-Bretagne** : permettre le renouvellement urbain d'un terrain situé au niveau du village de Paquelais (VDB 04).

A **Sucé-sur-Erdre** : réduire le périmètre du projet initial d'aménagement d'une zone d'activité dans la zone de la Jacopière d'environ 20 ha. (SSE 01).

A **Fay-de-Bretagne** : supprimer des emplacements réservés en vue d'autoriser l'implantation d'un pôle de santé (FDB 01).

Ce qui conduit, pour cet item, à **9 modifications**.

#### Mise en cohérence et correction d'erreurs matérielles

Au niveau **intercommunal**, plusieurs modifications (6) sont relatives à la réalisation de la piste cyclable entre Grandchamp-des-Fontaines et Treillières (GDF 02 et GDF 03). Une autre concerne une mise en cohérence des pièces écrites et graphiques (CCEG 01) ; une autre encore, l'ajout d'un espace boisé et une évolution du zonage (HER 13). Il y a en outre la suppression d'emplacements réservés (NSE 06 et CCEG 02).

Il y a ensuite des corrections relatives à chaque commune :

A **Fay-de-Bretagne** : il s'agit de corriger :

- la délimitation d'un STECAL (FDB 02) et l'absence de repérage d'une activité économique existante préalablement à l'approbation du PLUi,
- des oublis d'identification de bâtiments répondant aux critères leur permettant d'être recensés comme pouvant changer de destination (FDB 03 et FDB 04)

A **Grandchamp-des-Fontaines** : il s'agit de supprimer un emplacement réservé (GDF 04).

A **Héric**, il s'agit :

- de corriger une OAP (B05) et de modifier une zone 2AU en 1AU (HER 03), suite à l'enquête publique de 2019,
- de supprimer un emplacement réservé (HER 14) prévu pour l'aménagement d'un carrefour qui a été effectué,
- de corriger des oublis d'identification de bâtiments répondant aux critères leur permettant d'être recensés comme pouvant changer de destination qui peuvent être liés, pour certains, à **des erreurs de repérage** (HER 15, HER 16, HER 17, HER 18 et HER 19)
- de préserver un bâtiment pour son intérêt architectural (HER 20),
- de faire évoluer le règlement écrit du STECAL afin de permettre la réouverture d'un restaurant en autorisant l'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments de 30 % à 40% (HER 21).

Aux **Touches**, il s'agit :

- de corriger une erreur matérielle au niveau de la station d'épuration (LT 09)
- de modifier la délimitation d'une zone Ua en intégrant une parcelle (LT 10)
- de modifier le règlement écrit de la zone Uez3 relative à la ZAC de la Pancarte (LT 11)

A **Nort-sur-Erdre**, il s'agit de corriger un oubli d'identification de bâtiments répondant aux critères lui permettant d'être recensé comme pouvant changer de destination (NSE 07).

A **Petit-Mars**, il s'agit de corriger l'oubli d'une activité économique lors de l'élaboration du PLUi et de délimiter un STECAL sur la parcelle cadastrée ZO n°164 (PM 01).

A **Saint-Mars-du-désert**, il s'agit de faire évoluer le zonage de certaines parcelles de Al vers A du fait de la cession de ces parcelles au sud du STECAL (SMDD 01).

A **Sucé-sur-Erdre**, il s'agit de la suppression de l'OAP sectorielle B35 (SSE 02)

A **Treillières**, il s'agit de la correction d'une erreur de zonage au moyen d'une modification de la zone Uba sur la parcelle YD 152 (TRE 05)

A **Vigneux-de-Bretagne**, il s'agit :

- de supprimer la mention d'un bâtiment susceptible de changer de destination sur la parcelle n°E2072 (VDB 05),
- de supprimer la mention d'un bâtiment susceptible de changer de destination sur la parcelle n°ZV 196 (VDB 06),
- de supprimer la mention d'un bâtiment susceptible de changer de destination sur la parcelle n°YD 151 (VDB 07),
- de supprimer la mention d'un bâtiment susceptible de changer de destination sur la parcelle n°AC 3 (VDB 08),
- de corriger un oubli d'identification de bâtiment (ZX 88) répondant aux critères lui permettant d'être recensé comme pouvant changer de destination (VDB 09).
- De faire évoluer le zonage de la parcelle D 1810 de la zone Uea vers la zone Ub (VDB 10)

Nous comptons ainsi, pour ces 10 communes : 27 modifications et pour le niveau intercommunal, 6 modifications, soit **33 modifications** proposées au PLUi existant.

Puis et, au niveau de **l'ensemble des communes**, il s'est agi également pour la CCEG:

- de modifier la définition du terme « Accès » au chapitre 9 pour permettre une certaine mutualisation des accès
- d'ajouter une dérogation à la règle sur les marges de recul par rapport aux routes départementales afin de permettre les extensions de bâtiments
- de préciser au règlement écrit que les changements de destination ne sont autorisés que sur le logement ou l'hébergement hôtelier en zone A et N, afin de retranscrire les orientations du PADD
- d'apporter des précisions à la règle concernant les zones humides pour davantage de clarté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- de clarifier les règles relatives au stationnement des vélos afin de mettre en conformité le PLUi (chapitre 5 avec l'arrêté du 30 juin 2022,
- de modifier le règlement de la zone 2AU, afin de limiter les extensions des constructions existantes et les annexes, non réglementées,
- de clarifier des règles écrites relatives au zonage d'assainissement des eaux pluviales,
- de modifier la règle sur les hauteurs dans le cas de certaines annexes,
- de préciser la règle écrite en zone A relative à certains locaux et installations,
- de faire évoluer le règlement écrit de la zone agricole,
- de faire évoluer le règlement écrit des zones à vocation économique,
- de faire évoluer la pièce 3.2 sur les OAP sectorielles.

Ce qui correspond à **12 modifications** supplémentaires touchant cette fois toutes les communes de la CCEG. Soit, pour ce 4<sup>ième</sup> item, **45 modifications**.

Au total pour ces 4 items et selon notre comptabilité<sup>17</sup>, ce projet de modification n°4 entrainera **environ 93 modifications** (11+28+9+33+12) dans le PLUi, principalement sur les communes de Héric (21 modifications), Les Touches (11), Vigneux-de-Bretagne (10), Nort-sur-Erdre (7), Treillières (5) et ceci, **sans compter les modifications** des Annexes dont il est fait état, sans précisions particulières, au § 2.5 du document de présentation.

Par ailleurs, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont demandé des modifications complémentaires (cf. § suivant : « Synthèse des avis des PPA »), ce qui portera **à plus de 120** le nombre de modifications qui seraient induites par cette modification n°4, si toutes sont retenues.

Analyse des incidences du Projet

<sup>17</sup> le dénombrement est un peu compliqué car certaines modifications sont relatives aux règlements et aux OAP

Cette question est abordée dans les pages 174 à 179 de la notice de présentation établie par la CCEG. Nous avons extrait de ce document les analyses faites par la CCEG que nous reproduisons dans les paragraphes ci-dessous.

a) Sur le PADD<sup>18</sup>

« Le PADD est la pièce maîtresse du plan local d'urbanisme intercommunal en définissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes. Il s'agit des orientations politiques de la Communauté de Communes d'ici à 2030 » précise, dans son préambule (page 6), le PADD de la CCEG approuvé le 18 décembre 2019. Les services de la CCEG ont donc examiné la cohérence entre ce document et ce projet de modification n°4 au regard de ses différents axes et ils précisent au § 3 de la note de présentation leur analyse par axe (nous ne reproduisons ici que les principales conclusions des analyses qui ont été faites) :

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

○ MENAGER UN SOCLE AGRICOLE ET NATUREL EN FORTE EVOLUTION, EN ADOPTANT UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

L'objectif de cette orientation est notamment de favoriser le développement du territoire vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels. *Dans le cadre de la présente modification, la traduction des conclusions des études urbaines visent, selon la CCEG, à favoriser la densification et le renouvellement du tissu au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs.*

○ INTEGRER LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET DE TERRITOIRE

Le territoire bénéficie d'un grand nombre de protections et d'inventaires sur la biodiversité remarquable, tels que les sites Natura 2000, les espaces protégés de la DTA Estuaire de la Loire, etc.

*Dans le cadre de la présente modification, les espaces protégés ne sont pas impactés, selon la CCEG. Par ailleurs, des protections supplémentaires sont ajoutés à travers le règlement graphique (espaces paysagers protéger, espace boisé classé), mais également à travers les OAP sectorielles (meilleure prise en compte de l'état initial des secteurs d'aménagement).*

○ PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE D'ERDRE ET GESVRES

Le territoire de la communauté de communes est marqué par de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt, souvent présents à proximité des principaux cours d'eau.

*La présente modification vise à protéger quelques éléments du patrimoine bâti (Héric, Les Touches, &). Une évolution du règlement écrit est prévue au sein de la zone An ....*

○ ENCADRER L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX, ÉCARTS ET SITES D'ACTIVITÉS ISOLÉS EN DÉFINISSANT DES MARGES D'ÉVOLUTION ADAPTÉES AUX BESOINS ET AU CONTEXTE

*Dans le cadre de la présente modification, la correction des erreurs matérielles permet, selon la CCEG, une bonne identification des bâtiments pouvant changer de destination et vise ainsi à mettre en valeur le patrimoine bâti rural. Par ailleurs, 2 activités isolées oubliées lors de l'élaboration du PLUi sont délimitées conformément à cette orientation. Les règles écrites permettent de limiter l'évolution du bâti existant.*

○ FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN CULTIVANT DES RAPPORTS QUALITATIFS ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Le PADD vise valoriser le cadre rural et paysager exceptionnel d'Erdre et Gesvres dans la définition de l'offre résidentielle et dans ce cadre, veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension, en particulier l'interface des zones agricoles et naturelles.

*Dans le cadre de la présente modification, les évolutions apportées à certaines OAP permettent de traduire les réflexions menées par certaines communes sur les cheminements doux (Héric).*

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

<sup>18</sup> PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- ADOSSER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LE RÉSEAU DES BOURGS D'ERDRE ET GESVRES, EN DISTINGUANT TROIS NIVEAUX DE POLES

Le PADD vise à une répartition de l'offre nouvelle de logements équilibrée entre les différents pôles (structurants, intermédiaires et de proximité).

*Dans le cadre de la présente modification et selon la CCEG, les évolutions apportées aux OAP sectorielles visent notamment à revoir la programmation dans un souci de diversification de l'offre de logements et de densification des gisements fonciers stratégiques. Par ailleurs, de nouvelles OAP ont pu être créées (Les Touches et Héric), pour donner suite aux études sur les gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain.*

- ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SEIN ET EN PROLONGEMENT DES BOURGS EN S'APPUYANT SUR DIFFÉRENTS POTENTIELS DE PROJETS

Le PADD vise à organiser l'extension des bourgs en travaillant les coutures des nouveaux quartiers avec le tissu existant.

*Dans le cadre de la présente modification, un travail sur les linéaires commerciaux a été mené afin de préserver davantage le commerce. Par ailleurs, à Nort-sur-Erdre, un linéaire strict a été mis en place afin de renforcer le commerce de proximité.*

- METTRE EN ADÉQUATION L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET LES RÉSEAUX AVEC LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Le PLUI doit permettre de prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements et des infrastructures, en recherchant l'optimisation des capacités existantes. En effet, le PADD prévoit à l'horizon 2030, la réalisation de 6360 logements, ce qui induit un nombre important de nouveaux habitants. Le PLUI devra donc veiller, à travers la localisation et la conception des équipements publics, à faciliter leurs usages, leur capacité de mutualisation et leur évolution, dans une logique intercommunale de maillage et de complémentarité.

*La présente modification est, selon la CCEG, sans incidence sur cette orientation.*

- RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL EN PRIVILEGIANT UN ACCUEIL DES ACTIVITÉS ET DU COMMERCE DANS LES BOURGS, EN COMPLÉMENTARITÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS

Concernant les parcs d'activités existants, ces derniers devront être confortés, notamment en incitant à l'optimisation de ces derniers afin de favoriser leur attractivité.

*Dans le cadre de la présente modification, la correction d'une erreur matérielle sur la commune des Touches (suppression d'un périmètre non aedificandi autour de la station d'épuration) permettra d'optimiser la constructibilité sur la zone d'activité riveraine. Par ailleurs, les évolutions liées au linéaire commercial visent, selon la CCEG, à renforcer la présence des commerces et services au sein des centres- bourgs et centres-villes.*

- METTRE EN VALEUR AU SEIN DES TISSUS URBANISÉS, DES TRAMES DE « NATURE EN VILLE » ET LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Le PADD vise à protéger les bâtiments et ensembles patrimoniaux contribuant à la qualité architecturale des centres-bourgs.

*Dans le cadre de la présente modification, un travail a été mené avec les communes dans le cadre de l'intégration des enjeux du PCAET dans le PLUi, qui participe à cette orientation. Notamment, l'identification d'espaces paysagers à protéger, l'évolution du règlement écrit afin de renforcer la place de la végétation au sein des projets et afin de limiter l'imperméabilisation.*

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire, indique le document, est caractérisé par des risques et nuisances relativement peu impactants pour les populations et les activités à l'exception des risques d'inondation qui concernent plusieurs communes et les risques de nuisances sonores qui devraient augmenter dans les prochaines années.

*Dans le cadre de la présente modification, les évolutions apportées ne contribuent pas, selon la CCEG, à exposer davantage la population des risques et nuisances. L'évolution prévue sur la commune des Touches visant à supprimer le périmètre non aedificandi autour de la station d'épuration ne concernera pas d'habitation, et le parc d'activité présent à proximité était existant depuis plusieurs années. Par ailleurs l'évolution du règlement écrit visant à permettre l'extension des constructions existantes à l'intérieur de la marge de recul liée aux départementales, ne s'applique que pour les constructions existantes et ne vise pas à se rapprocher de l'axe de la voie. Les bâtiments susceptibles de changer de destination ne sont pas concernés par des risques et ne se situent pas au sein d'un périmètre de réciprocité.*

- ASSURER L'EFFICIENCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

*Dans le cadre de la présente modification et selon la CCEG, les évolutions apportées ne remettent pas en cause la démarche engagée sur le territoire d'Erdre et Gesvres. Au contraire, les évolutions relatives à la prise en compte des cheminements doux ou les évolutions apportées aux OAP sectorielles peuvent avoir des effets positifs sur cette orientation. Par ailleurs, la création d'une OAP thématique « Air, Energie, Climat » s'inscrit dans cette démarche.*

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

- FAIRE DES QUESTIONS DE MOBILITE UN AXE CENTRAL DANS LA REFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, EN TANT QUE VECTEUR DE LIENS AVEC LE GRAND TERRITOIRE

*Dans le cadre de la présente modification et selon la CCEG, les évolutions apportées à certaines OAP visent réduire la place de la voiture sur les espaces publics/communs et à développer les liaisons douces entre opérations. L'évolution projetée sur l'OAP A 43 de Treillières ne vise pas à remettre en cause le projet de PEM, mais à diversifier la programmation, au plus près des transports en commun. Enfin la suppression des ER liées à la RD 178 s'inscrit dans le plan pluriannuel du département en lien avec la démarche de zéro artificialisation nette.*

- DÉPLOYER UN RÉSEAU DE PARCS D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES AUX VOCATIONS DIFFÉRENCIÉES POUR CLARIFIER L'ORGANISATION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE, DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT ET LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE D'ERDRE ET GESVRES

*Dans le cadre de la présente modification et selon la CCEG, l'évolution projetée sur la zone 2AUe de Sucé sur Erdre est sans incidence sur cette orientation. En effet, le périmètre avait été défini dans l'attente de la réalisation des études environnementales. La réduction du périmètre sur seulement une partie de la zone 2AUe ne remet donc pas en cause cette orientation.*

- DÉVELOPPER DES QUARTIERS EMBLEMATIQUES ET EXEMPLAIRES PERMETTANT DE RENFORCER LES PÔLES STRUCTURANTS ET LEURS SECTEURS « GARES »

Le PADD ambitionne de mettre en place des solutions architecturales et paysagères innovantes pour limiter la présence de la voiture au sein des opérations en travaillant notamment sur le stationnement (mutualisation, &), accorder une attention particulière à l'aménagement des espaces publics extérieurs qualitatifs, organiser les quartiers en prenant en compte l'ensoleillement et la trame paysagère. Le développement des énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment ou de l'opération d'aménagement devra être encouragé, tout comme l'intégration des équipements techniques à la réflexion.

*Dans le cadre de la présente modification et selon la CCEG, la création d'une OAP thématique « Air, Energie, Climat » participe aux atteintes des objectifs fixés dans cette orientation. Par ailleurs, ces objectifs sont traduits dans plusieurs OAP sectorielles, notamment le développement des espaces mutualisés pour le stationnement des voitures en entrée d'opération afin de limiter l'imperméabilisation en leur cœur.*

- DÉVELOPPER LE TOURISME VERT SUR LE TERRITOIRE EN VALORISANT SES ATTRAITS, NOTAMMENT LES PÔLES NAUTIQUES, SPORTS DE PLEIN AIR LIÉS À L'EAU AUTOUR DE L'ERDRE, DU GESVRES, DU CANAL DE NANTES A BREST ET SA RIGOLE ALIMENTAIRE

- INCITER ET METTRE EN ŒUVRE DES SOLUTIONS ENERGETIQUES DURABLES

*La présente modification est, selon le CCEG, sans incidence sur cette orientation.*

Les services de la CCEG concluent : « qu'au vu de ces éléments, les évolutions apportées dans le cadre de la modification 4 du PLUi **ne remettent pas en cause les orientations du PADD du PLUi.** »<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Notice de présentation, pièce n°1 du dossier d'EP, page 177

b) Avec les documents supra-communaux

Le SCOT<sup>20</sup> métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, qui définit le projet de territoire et fixe des objectifs qui doivent être mis en œuvre par les 6 intercommunalités, a été approuvé en décembre 2016.

La CCEG conclut, au regard de ses analyses, que les objectifs de la modification n°4 proposée ne remettent pas en cause les objectifs du SCOT :

Les grandes orientations du SCOT	Modification du PLUI
Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique	La présente modification ne vient pas remettre en cause la participation du territoire à la production de l'offre en logement en lien avec les besoins identifiés. Les évolutions d'OAP présentées visent à éviter des blocages dans la mise en œuvre opérationnelle des projets, et ainsi participer la production de l'offre en logements.
La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous	L'évolution des linéaires commerciaux vise à conforter les implantations commerciales dans les centralités. L'évolution projetée sur Sucé-sur-Erdre (suppression de 20ha de zone 2AUe) est compatible avec le SCOT en ce qu'elle ne remet pas en cause l'identification du parc en tant que parc d'activité structurants d'intérêt métropolitain (plus de 15 hectares).
L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique	La présente modification ne vient pas impacter de zone humide, ni remettre en cause de protections édictées en faveur de la préservation des continuités naturelles.
Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants	Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les principes de répartition d'accueil de la production de logements ne sont pas remis en cause par la présente modification.
Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien	La présente modification est sans incidence sur cet objectif.

Concernant le programme local de l'habitat (PLH n°2) - qui est un document de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat (parcs public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, etc.) - qui a été approuvé en mai 2015 et couvre une période de 6 ans (2015-2021) ; celui-ci présente trois grandes orientations :

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

**La CCEG précise que « cette modification n°4 du PLUI ne remet pas en cause les orientations du PLH n°2 ».**

<sup>20</sup> Schéma de cohérence territoriale

Concernant le SDAGE<sup>21</sup> et les SAGE : Le territoire de la CCEG, en plus d'être marqué par une grande densité du réseau hydrographique, présente la particularité d'être à cheval sur deux bassins versants, faisant chacun l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : la Vilaine et l'estuaire de la Loire.

Pour la présente modification, La CCEG indique que « la compatibilité avec le SDAGE et les SAGE est assurée du fait de l'absence de zone humide ou de cours d'eau impactés par les évolutions projetées ».

c) Auto-évaluation des incidences intégrée à la demande d'avis conforme

Dans son dossier de demande d'avis conforme à la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (cf. pièce n°3 du dossier d'enquête), la CCEG a intégré une autoévaluation permettant d'analyser les incidences de cette modification n°4 :

- sur la consommation d'espaces
- sur les milieux naturels et la biodiversité
- sur les zones Natura 2000 « Marais de l'Erdre »
- vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau
- sur le paysage ou le patrimoine bâti
- sur la pollution et les déchets
- vis-à-vis des risques, nuisances et pollutions
- sur l'air, l'énergie, le climat

Nous détaillons ces différents points au paragraphe suivant page **24** : « Synthèse de la demande d'avis conforme de la CCEG et information de la MRAE »

---

<sup>21</sup> schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)



## Organisation de l'enquête

### Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de Monsieur le président de la CCEG (Autorité organisatrice de l'enquête - AOE) enregistrée le 11 juillet 2023<sup>22</sup>, le président du tribunal administratif (TA) de Nantes a désigné, par décision n°E23000121/44 datée du 13 juillet 2023, Monsieur Francis YGUEL, directeur de recherche CNRS honoraire, en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour conduire cette enquête publique.

Après avoir été saisi par courriel par le TA puis désigné le 13 juillet 2023, un premier échange a eu lieu le 21 juillet entre le CE et la direction de l'aménagement de la CCEG (Mme Morgane Martin, chargée de mission urbanisme/aménagement). Le CE a pu, ainsi, à compter de cette date, disposer d'un certain nombre de pièces, finalisées ou en cours de finalisation et en format numérique, du dossier d'enquête publique.

### Arrêté d'ouverture d'enquête

Lors des premiers échanges avec les services de la CCEG, il a été convenu de viser une date de publication de l'arrêté d'ouverture à même de permettre une information du public bien avant les 15 jours précédant le début de l'enquête ; ces derniers constituant le délai minimum légal prévu par le code de l'environnement. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique<sup>23</sup> a ainsi pu être pris, **le 30 Août 2023**, par le président de la CCEG. Celui-ci a aussi permis de fixer, avec le CE, l'ouverture de l'enquête publique (EP) au lundi 11 octobre à 14h et, sa clôture, au lundi 13 novembre 2023 à 14h inclus. Cet arrêté précise en outre les dates des 4 permanences du commissaire-enquêteur (prévues au siège de la CCEG), les modalités de participation du public ainsi que le recours à un registre dématérialisé. Le site web du registre dématérialisé, permettant **d'accéder à une copie numérique du dossier d'enquête**, a pu être ouvert **dès le lundi 18 septembre**, soit 23 jours avant la date de début de l'EP.

### Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet,

Plusieurs échanges téléphoniques et de courriels ont eu lieu dès le 21 juillet avec la direction de l'aménagement (au sein des services de la CCEG) afin d'arrêter les modalités de l'enquête : dates d'ouverture et de fermeture de l'EP, dates des permanences, recours à un registre dématérialisé, avis et arrêté d'EP, localisation de l'affichage, contenu du dossier d'EP, etc. .

Après une réunion à la CCEG, le 18 août 2023, permettant d'échanger sur le dossier d'EP et **d'examiner les plus de 90 modifications du PLUi** prévues au titre de cette modifications n°4, il a été convenu d'effectuer une visite d'un certain nombre des lieux où des modifications été projetées.

Ce déplacement et cette visite sur sites avec Mme Morgane Martin ont eu lieu le 6 septembre 2023. Ils ont permis de visualiser une partie des modifications du PLUi souhaitées sur les communes de Fay-de-Bretagne, Héric, Les Touches, Sucé/Erdre, Saint-Mars-du désert et Treillières. Le CE a en outre complété cette première visite par d'autres déplacements sur les communes, notamment à l'occasion de ses permanences.

Ces échanges avec les services de la CCEG ont permis de finaliser et de diligenter la publication de l'arrêté de Monsieur le Président de la CCEG (30 août 2023), d'arrêter le contenu du registre numérique (constituant l'un des supports à l'enquête publique) et de mettre rapidement à disposition du public **le dossier d'enquête** sur ce dernier support (18 septembre).

Ce dossier d'enquête se présente, sous la forme de **8 pièces**, d'un sommaire et d'un préambule, se déclinant comme suit :

<sup>22</sup> Liée à la délibération du conseil Communautaire de la CCEG du 2 novembre 2022

<sup>23</sup> Arrêté du président de la CCEG, Yvon Lerat, daté du 30/08/2026 (6 pages) qui constitue également la pièce n°5 du dossier d'EP

- Sommaire général
- *Préambule : Note explicative – article R. 123-8 3° du code de l'environnement*
- Pièce n°1 : Notice de présentation de la modification n°4
- Pièce n°2 : Règlement écrit modifié
- Pièce n°3 : Demande d'avis conforme sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale
- Pièce n°4 : Information de la MRAE – 24/08/2023
- Pièce n°5 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Pièce n°6 : Localisation des lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique et avis
- Pièces n°7. Publications presse et parutions internet
- Pièces n°8 : Avis (des personnes publiques associées et/ou consultées) avant l'ouverture de l'EP.

Le CE s'est déplacé à la CCEG le 28 septembre 2023 pour parapher et signer les 13 dossiers d'enquête et les 13 registres afin qu'ils puissent ensuite être remis par la CCEG aux services des 12 communes durant la semaine suivante (soit une semaine avant le démarrage de l'EP).

### Indications sur les mesures de publicité.

Nous avons porté une grande attention à assurer une bonne information du public sur la tenue et le contenu de cette enquête, notamment en mettant, **dès début septembre**, à la disposition du public sur le site web de la CCEG (au travers de la mise en ligne de l'arrêté d'EP), une information quant à son déroulement et son contenu. Par ailleurs, le dossier d'EP a été rendu accessible **dès le 18 septembre** sur un site dédié<sup>24</sup> (le prestataire est la SAS Préambule). Il s'agissait, en particulier, de répondre pour cette enquête, à certaines observations faites sur ce plan lors de l'EP liée à la modification n°3<sup>25</sup>.

Afin de faciliter la participation du public, **l'enquête a été dématérialisée** conformément aux dispositions de l'ordonnance de 2016<sup>26</sup>. Le site support à l'EP a pu intégrer le dossier d'enquête complet dès le 18 septembre 2023, soit **plus de 3 semaines avant le début de l'EP**.

Concernant l'affichage public de l'avis d'enquête (affiches au format A2 sur fond jaune) sur le territoire des 12 communes de la CCEG et à son siège<sup>27</sup>, celui-ci a été réalisé par chaque commune au niveau des 46 emplacements prévus **à compter du 19 septembre et au plus tard le 26 septembre 2023**. La répartition précise sur le territoire de la communauté de communes de cet affichage figure à l'Annexe A1.

A propos de la publication de l'avis d'enquête dans 2 journaux régionaux, la CCEG a intégré au fil de l'eau sur le site web du registre dématérialisé et dans les dossiers d'enquête, les 2 séries de publications parues dans les éditions du 18 septembre, de Ouest-France et Presse-Océan et du 16 Octobre dans les 2 mêmes journaux, comme prévu dans l'arrêté du président de la CCEG.

Le CE a contrôlé, par sondage, la présence de l'affichage lors de ses déplacements sur le territoire de la CCEG tant en amont que durant l'enquête publique. On notera que la commune de Sucé-sur-Erdre a indiqué avoir dû remplacer certaines affiches qui avaient été détériorées.

<sup>24</sup> Cf. : <https://www.registre-dematerialise.fr/4852/>

<sup>25</sup> Lors de l'EP pour la modification n°3 du PLUi de la CCEG, la commissaire-enquêtrice note dans ses conclusions et avis motivé (janvier 2023 ; décision n°E22000133/44 du 20/08/2022) au § 3.1 page 5 que « certaines contributions ont regretté une information « restreinte » de l'enquête publique ». cf. : <https://www.registre-dematerialise.fr/4240/>

<sup>26</sup> Ordonnance 2016-1060 du 3/08/2016

<sup>27</sup> Les lieux d'affichage figurent à la pièce n°6 du dossier d'EP

## Déroulement de l'enquête

### Déroulement de l'enquête publique et permanences effectuées

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 11 octobre 2023 à 14h au lundi 13 novembre 2023 à 14h00 inclus, soit durant 34 jours consécutifs.

Un registre d'enquête visé et paraphé préalablement par le commissaire-enquêteur (CE) ainsi qu'un dossier d'enquête papier, visé et paraphé par le CE, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les 12 mairies suivantes (pour Nort/Erdre aux services techniques) ainsi qu'au siège de la CCEG :

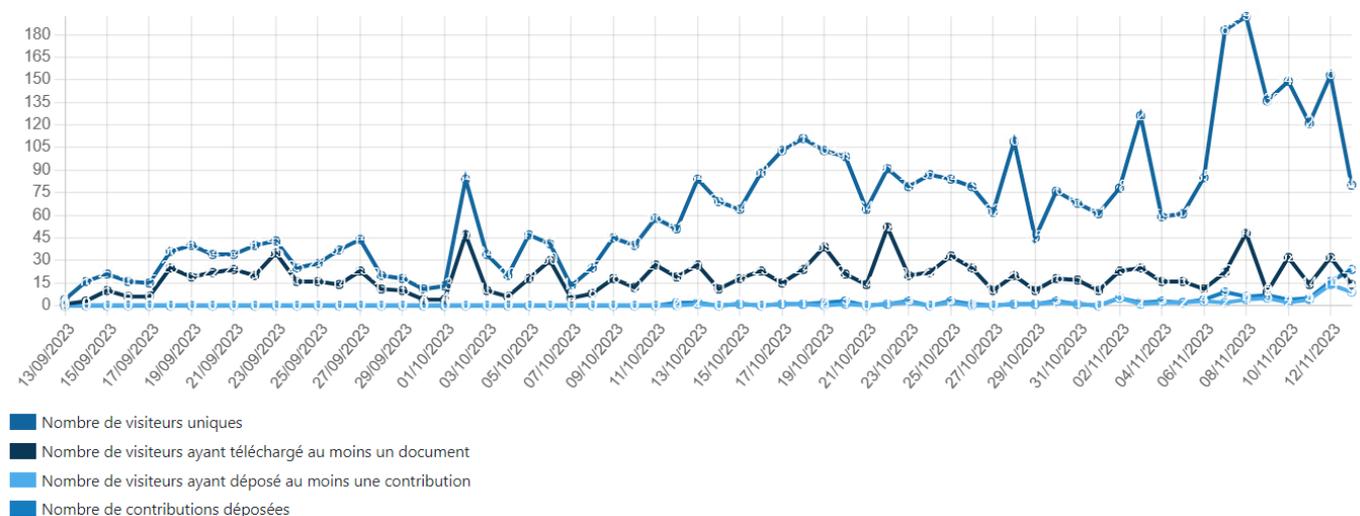
<b>Communauté de Communes Erdre &amp; Gesvres</b>	Du lundi au jeudi : de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 Le vendredi : de 8h30 à 12h et de 14h à 16h30
<b>Casson</b>	Le lundi, mercredi et vendredi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Le mardi et jeudi : de 09h00 à 12h00 Les 1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> samedi du mois : de 09h00 à 12h00
<b>Fay-de-Bretagne</b>	Du lundi au vendredi : de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 (Fermé le mardi matin et accueil le jeudi après-midi sur RDV)
<b>Notre-Dame-Des-Landes</b>	Lundi, mardi et vendredi : de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h00 Le mercredi, jeudi et un samedi sur deux : de 09h00 à 12h30
<b>Les Touches</b>	Le lundi : de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 Du mardi au vendredi : de 09h00 à 12h30 Le samedi : de 09h00 à 12h00
<b>Petit Mars</b>	Le lundi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Le mardi : de 09h00 à 12h00 Du mercredi au jeudi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Du vendredi au samedi : de 09h00 à 12h00
<b>Vigneux-de-Bretagne</b>	Du lundi au vendredi : de 09h00 à 12h15 et de 14h00 à 17h15
<b>Héric</b>	Le lundi, mercredi et vendredi : de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 Le mardi et jeudi : de 09h00 à 12h30 Le samedi : de 09h30 à 12h00
<b>Saint-Mars-du-Désert</b>	Du lundi au jeudi : de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 Le vendredi : de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Le samedi (Uniquement Etat Civil hors vacances scolaires) : de 09h00 à 12h00
<b>Sucé-sur-Erdre</b>	Le lundi : de 14h à 17h30 Du mardi au vendredi : de 09h à 12h30 et de 14h à 17h30 Le samedi de 9h à 12h30
<b>Grandchamp-des-Fontaines</b>	Le lundi, mardi, mercredi et le vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Le jeudi de 8h30 à 13h00 Le samedi : de 09h00 à 12h00 (2 samedi par mois)
<b>Treillières</b>	Du lundi au mercredi : de 08h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 Le jeudi : de 08h30 à 12h30 Le vendredi : de 08h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 Le samedi : de 09h00 à 12h00
<b>Nort-sur-Erdre</b>	Dossier consultable aux services techniques Du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h00

Un poste **informatique** a été tenu à disposition du public en accès libre au siège de la CCEG (bâtiment de la Direction de l'Aménagement) aux heures d'ouverture **ainsi que**, comme demandé par le CE, **en mairie d'Héric**.

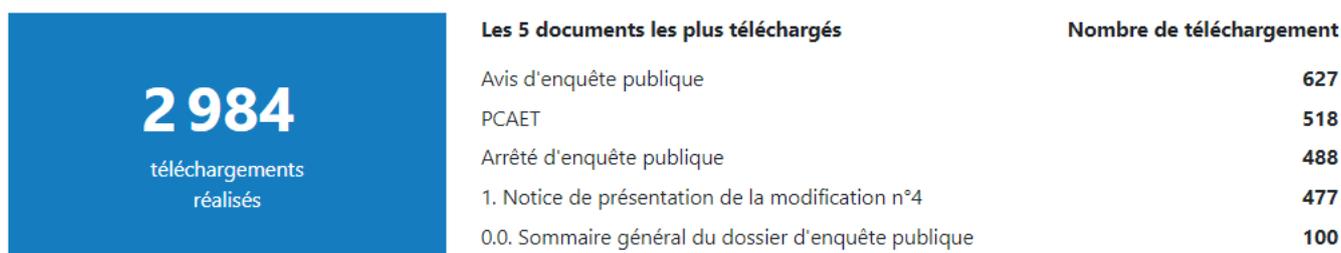
Le dossier d'enquête était en outre accessible, depuis le lundi 18 septembre, sur le site internet dédié à l'EP de même que sur les sites internet des différentes communes (au moyen d'un lien vers le site internet du registre dématérialisé<sup>28</sup> figurant dans l'avis d'enquête).

Le graphique 1 suivant fournit l'évolution dans le temps de la fréquentation du site. On notera, qu'avant l'ouverture de l'EP le 11/10/2023 et à partir du 19/09/2023, ce sont près de 850 « visiteurs uniques » qui ont accédé au site, dont 425 ont téléchargé au moins un document. La dématérialisation complète de l'EP a donc très bien fonctionné et a permis de simplifier le dépôt des contributions et de les rendre rapidement accessibles.

## Fréquentation



## Téléchargements



**Graphique 1** – Evolution journalière de la fréquentation du registre numérique (à compter du 18/09/2023) (nota : les 15 visites quotidiennes constatées avant le 18/09 fournissent un ordre de grandeur de la fréquentation « interne » (CCEG et CE) de la plate-forme)

Durant l'enquête (du 11/10 au 13/11/2023), ce sont en effet **près de 3200 « visiteurs uniques » qui ont accédé** au site avec des pointes à **plus de 190 visiteurs par jour** et une moyenne quotidienne se situant à **plus de 90 visiteurs/jour**. Ce qui dénote, d'une part, un certain intérêt de la population pour cette enquête et, d'autre part, un bon impact de l'information effectuée en direction du public.

<sup>28</sup> [Registre Numérique ZAC du Pré-Govelin à Herbignac \(registre-numerique.fr\)](https://registre-numerique.fr)

Le CE a reçu le public, conformément à l’avis d’enquête, durant 4 permanences :

- Le mercredi 11 octobre de **14h à 17h30**
- Le jeudi 19 octobre de **14h à 18h30**
- Le vendredi 2 novembre de **9h à 12h00** (*en raison de l’affluence, la fermeture a été décalée à 13h15*)
- Le lundi 13 novembre de **9h à 12h00** (*en raison de l’affluence, la fermeture a été décalée à 13h30*)

Les permanences se sont tenues, dans une salle de réunion située à proximité de l’accueil du siège de la CCEG, accessible facilement aux personnes à mobilité réduite (PMR). L’heure de clôture de la 3ème permanence (malgré l’annonce d’un avis de tempête) a dû être décalée jusqu’à 13h15 **en raison de l’affluence**, de même pour la 4ème et dernière permanence, qui a dû également être décalée à 13h30. La clôture de l’enquête a toutefois pu avoir lieu comme prévu à 14h00 ce même jour.

Les permanences, se sont déroulées dans un excellent climat et le CE remercie le personnel de la CCEG pour sa mobilisation, malgré l’affluence et les intempéries du 2 novembre. Le commissaire-enquêteur a noté une forte attente des personnes qui se sont déplacées pour ces permanences, à ce que leurs préoccupations soient prises en compte par les communes et la CCEG.

La participation du public à ces quatre permanences (cf. **tableau 2 ci-après**) a été importante : **53 personnes**. Cette participation dénote **un besoin d’information et d’échange**, notamment, sur les processus et le contenu de cette modification du PLU, auquel le CE a tenté au mieux de répondre.

Le CE remarque que plus de la moitié des personnes s’étant rendues aux permanences avaient préalablement consulté le registre numérique et/ou le site web de leur mairie et, pour la plupart, examiné un ou plusieurs des documents liés à l’enquête. Aux dires de l’ensemble de ces personnes, les avis d’enquête (affichage au format A2/ noir sur jaune) ont constitué pour eux un moyen efficace d’information et d’alerte quant à la tenue de cette enquête.

### Comptabilisation des contributions du public

Le tableau 2 montre également l’évolution dans le temps des contributions du public, tant sur les registres papier que sur le registre numérique. C’est durant la seconde quinzaine de l’enquête que celui-ci s’est le plus mobilisé.

1. Date des permanences	2. Nombre de personnes reçues lors de la permanence	3. <b>Cumul</b> des observations reçues (par tous canaux) depuis le 11 octobre à 14h jusqu’au début de la permanence	4. <b>cumul</b> des Observations inscrites au registre papier de la CCEG jusqu’au début de la permanence	5. <b>cumul</b> des observations inscrites aux registres papier des 12 communes jusqu’au début de la permanence
11 octobre	6	0	0	0
19 octobre	9	7	2	1
2 novembre	16	26	4	1
13 novembre	22	89	11	3
<b>Totaux ou Cumul</b>	<b>53</b>	<b>114</b>	<b>22</b>	<b>3</b>

**Tableau 2** – Chronologie des observations et de la fréquentation des permanences

Les observations portées sur les différents registres-papier (R) comme les courriers postaux (C) adressés au CE ont été scannées au fil de l’eau par les services de la CCEG (les mairies adressant régulièrement copie et/ou photographie de leur registre à la CCEG) puis intégrées au registre numérique avec leurs éventuelles pièces jointes. Seules 3

observations ont été faites sur les 12 registres autres que celui de la CCEG, où il y en a eu 22, conduisant à 25 contributions sur l'ensemble des registres papier, soit **22%** de l'ensemble des observations.

Nous avons également reçu plusieurs courriers postaux (C) dont 3 ont été pris en compte (**3%**). 14 courriels (E) ont été reçus (soit **12%** de l'ensemble) et intégrés, via la plate-forme et après vérification de leur contenu, au registre numérique (cf. figure 3). Mais ce sont les contributions adressées via la plate-forme (<https://www.registre-dematerialise.fr/4852/>) qui ont été le plus nombreuses : 72, soit **63%** (cf. figure 3).

Au total, ce sont **114 observations qui ont été recueillies**, tous modes d'acheminement confondus, qui ont fait l'objet du PV de synthèse du CE (cf. Annexe A5 de ce rapport) et dont l'analyse figure dans le paragraphe suivant : « Analyse des contributions ».

## Contributions

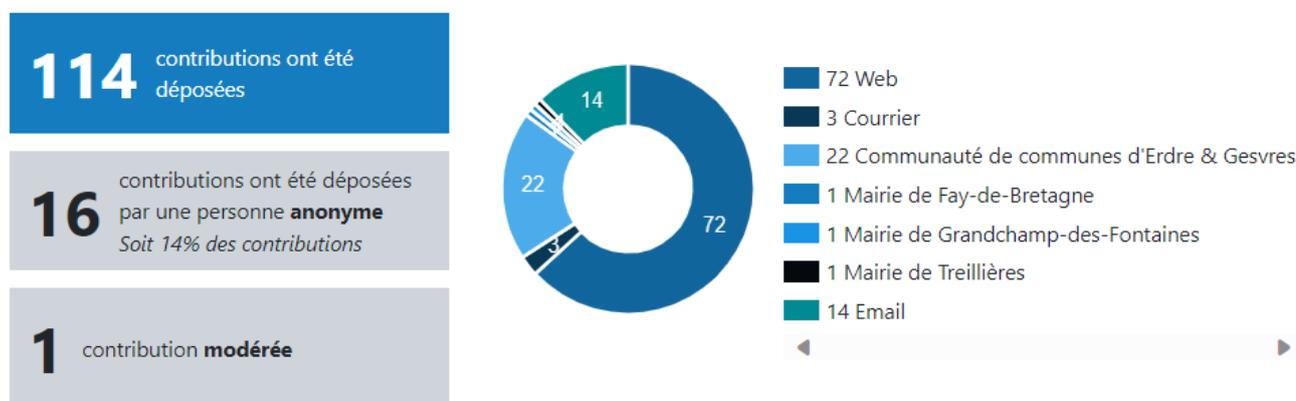


Figure 3 – origine des contributions

Le CE a clos l'enquête et le registre-papier de la CCEG le 13 novembre à 14h00 après sa dernière permanence. Une copie ou photographie des 12 autres registres-papier lui ont été adressées par les mairies, à l'issue de la clôture de l'enquête.

*On notera que 2 courriers recommandés avec AR, reçus à la CCEG le 14/11/2023, n'ont pas été pris en compte (malgré leur envoi à une date antérieure à la date de clôture de l'EP) comme il était bien précisé dans l'arrêté (notamment pour éviter ce genre de problème) que « pour être recevables, les observations et propositions devront être **recues pendant la durée de l'enquête**, soit du mercredi 11/10/2023 à 14h00 au lundi 13 novembre 2023 à 14h00 inclus. ». En outre, l'avis d'enquête public précisait bien, lui aussi, que : « **Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions, selon l'une ou l'autre de ces possibilités** : • Sur le registre d'enquête numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/4852> • Par courrier électronique, à l'adresse de messagerie créée spécifiquement pour l'enquête publique : [enquete-publique-4852@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4852@registre-dematerialise.fr) (La taille des pièces jointes sera limitée à 3 Mo) • Sur les registres papier mis à la disposition du public sur chaque lieu d'enquête et dans les conditions d'accès mentionnés à l'article 6 de l'arrêté d'enquête publique. • Par voie postale, par courrier envoyé au Commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique : Monsieur le Commissaire enquêteur - Enquête publique relative à la modification n°4 du PLUi Communauté de communes d'Erdre & Gesvres 1, rue Marie Curie - PA La Grand'Haie 44 119 Grandchamp-des-Fontaines • Lors des permanences du Commissaire-enquêteur. »*

## Synthèse des avis des PPA

Ce paragraphe présente, de façon très synthétique, les avis reçus des PPA, avant le démarrage de l'enquête, à la suite de leur saisine par la CCEG en juin 2023. Ont ainsi été reçus, par la présidence de la CCEG, **12** avis de personnes publiques associées (PPA) que nous listons ci-dessous dans l'ordre chronologique de leur réception (figurant également en pièce n°8 du dossier d'EP) (*Un 13<sup>ième</sup> avis, reçu après le début de l'enquête, est également listé*) :

- Mairie de Nort/Erdre : 2 avis datés des **13 juillet et 24 juillet** 2023 demandant des modifications complémentaires pour cette modification n°4 afin de :
  - o Supprimer et/ou créer des emplacements réservés,
  - o Repérer un bâtiment et un arbre remarquables,
  - o Elargir une dérogation du règlement écrit (RE) aux annexes et piscines,
  - o Corriger deux erreurs matérielles du RE : hôtel existant et règlementation Ue 2.1 de la zone Ue.
- Mairie de Fay-de-Bretagne : 2 avis datés du **23 juin et du 2 Aout 2023** demandant :
  - o L'ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (La Hamonais) de même que d'une seconde longère à La Coupe aux bœufs,
  - o **5** modifications au sein de l'OAP C14.
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) : avis daté **du 7 Aout 2023** : favorable notamment du fait du classement en EBC d'un espace boisé sur la commune d'Héric.
- Mairie de Sucé-sur-Erdre : avis daté du **18 Aout 2023** qui formule plusieurs observations et demandes :
  - o Sur les évolutions visant « à faciliter l'atteinte de performances énergétiques » relativement à l'article 2.1 de la notice et concernant les dérogations sur 10 zones : a) demande que les **dérogations** puissent également être réalisées dans la bande de recul b) indique que la dérogation de 30 cm ne coïncide pas avec l'article L113-5-1 du code de l'Urbanisme permettant une dérogation jusqu'à 35 cm,
  - o Sur le « linéaire commercial strict » : la Commune souhaite créer un linéaire strict identique, en termes de caractéristiques, à celui de la commune de Nort-sur-Erdre,
  - o Hauteurs des constructions d'habitation proposés dans le PCAET (cf. § 2AU 2.1) : la commune demande de « limiter le linéaire sur lequel s'applique la référence du point d'altimétrie [...] pour la dérogation sur les hauteurs, en cas de terrain en pente ..... Il faudrait ainsi limiter cette dérogation sur un linéaire maximal à déterminer qui pourrait atteindre 20m. »
- CDPENAF<sup>29</sup> via la DDTM<sup>30</sup> : avis daté du **25 Aout 2023** émis à l'unanimité :
  - o **avis Favorable** sur, la création du STECAL Ae (Petit-Mars), la modification du STECAL Ae (Héric), la modification du règlement des zones A et N,
  - o **avis Favorable sous réserve** de protéger la haie présente au Sud de la parcelle pour ce qui concerne la création du STECAL Ae destiné au site Lactalis (sur la commune de Fay-de-Bretagne).
- CCI de Saint-Nazaire : avis daté du **30 Aout 2023** :
  - o Avis **favorable** pour les modifications proposées, notamment,
    - quant à l'intégration d'une OAP thématique « Climat-Air-Energie »
    - en entérinant « la réduction de l'emprise de la zone d'activités de la Jacopière, en maintenant un zonage 2AUe sur la commune de Saint-Mars-du-Désert et en supprimant une partie à Sucé-sur-Erdre au profit de la zone agricole », (SSE01)
    - quant aux évolutions FDB 01, HER21,
  - o **mais** plusieurs remarques/alertes sur :
    - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales : linéaire envisagé à Vigneux de Bretagne (cellule de l'institut de Beauté) **n'est pas jugé nécessaire**,
    - **Une attention à porter**, lors de la phase opérationnelle (OAP B50), que les activités commerciales envisagées répondent bien au potentiel de la commune,

<sup>29</sup> Commission départementale de la prévention des espaces naturels, agricoles et forestiers

<sup>30</sup> Direction départementale des territoires et de la mer

- Evolution des projets d'aménagement communaux et intercommunaux : émet la possibilité d'un **risque important** vis-à-vis de l'offre commerciale à Treillières sur le contenu de l'OAP A53 située dans le village de La Ménardais.
  
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire – Loire-Atlantique : avis daté du **12 septembre 2023** : aucune remarque particulière à formuler / pas de conséquences sur le secteur artisanal.
  
- Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire : avis daté du **11 septembre 2023** : aucune observation et **salue** l'intégration du PCAET dans le PLUi.
  
- Mairie de Notre-Dame-des-Landes : avis daté du **14 septembre 2023** : demande le passage, pour cinq parcelles du centre-ville, du zonage Uaa31 en zonage Ua. Ce courrier est complété par 2 contributions (**@52 et @58**), émanant de Loire-Atlantique-Développement (LAD), qui proposent en plus que, pour **l'OAP C36**, soit intégrée une mention, permettant un phasage, du type : "opération non soumise à opération d'ensemble".
  
- Mairie de Treillières : avis daté du 15 septembre 2023 : demande **2 modifications** complémentaires :
  - Suppression de l'emplacement réservé K18 sur la parcelle Al 59,
  - Changement de zonage de la parcelle YH 149.
  
- Mairie de Héric : avis daté du **19 septembre 2023** : plusieurs remarques à formuler et demandent de modifications complémentaires à formuler :
  - OAP B03 : demande d'ajout d'un emplacement réservé,
  - Parcelle AC06 : intégrer le muret intérieur de l'ancien potager en « petit patrimoine remarquable »,
  - OAP B08 : **3 demandes de modification** en lien avec l'étude urbaine,
  - Concernant le paragraphe « Mise en cohérence et correction d'erreurs matérielles » : demande **3 modifications** de zonage : parcelles ZC333 et AB294 et AB296.
  
- Mairie de Vigneux de Bretagne : avis daté du **20 septembre 2023** : une seule observation à formuler :
  - Suppression de l'emplacement réservé L03 et maintien de la parcelle AX 128 en zone UI
  
- Conseil départemental de Loire-Atlantique : cet avis a été reçu par courriel **durant l'EP, le 8 novembre 2023**, par le biais **d'une contribution à l'EP**. Celle-ci porte ainsi **le n°54** dans les observations :
  - Emet un avis favorable mais souhaite apporter certaines précisions qui concernent plusieurs § de la modification n°4 :
    - 1) porte sur des évolutions prévues sur des emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département pour **la réalisation de projets routiers** (le département propose également que tronçon de l'ER n°24 soit également supprimé)
    - 2) Pour les ajustements réglementaires et concernant les changements de destination (p 165 et suivantes) : le département précise que pour les bâtis situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, leur réhabilitation ou leur changement de destination est autorisé si l'accès est satisfaisant. mais qu'aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes relatives au bruit de la part des futurs riverains.

<sup>31</sup> secteur Uaa où la hauteur maximale des constructions est moins élevée

## Synthèse de la demande d'avis conforme de la CCEG<sup>32</sup> et information de la MRAE

*La CCEG a soumis à la MRAE, le 23 juin 2023, une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Celle-ci est résumée ci-dessous.*

### Brève synthèse de la demande d'avis de la CCEG

Dans son dossier de demande d'avis conforme sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale (cf. pièce n°3 du dossier d'enquête), la CCEG a intégré une auto-évaluation permettant d'évaluer les incidences de cette modification n°4 :

- sur la consommation d'espaces :
  - l'AURN<sup>33</sup> a évalué la consommation **d'espace annuelle** à environ 21ha/an sur la période 2019-2022 (celle-ci ayant été de 35 ha/an sur la période 2009-2018). Elle constate donc le respect des objectifs de modération énoncé dans le PADD. La CCEG indique que la présente modification va permettre le déclassement de 20ha de zone 2AUe au profit d'une zone agricole à Sucé/Erdre
- sur les milieux naturels et la biodiversité :
  - la CCEG indique que sur un plan général, il n'y aura aucune incidence mais précise que certaines modifications à proximité de secteurs naturels **ont fait l'objet d'une analyse** ; il s'agit notamment des 6 modifications suivantes : **HER03 ; SSE01 ; FDB01; PM01 ; HER21 ; SMDD01**. Pour celles-ci la CCEG indique des incidences limitées ou fortement limitées.
- sur les zones Natura 2000 « Marais de l'Erdre » :
  - plusieurs évolutions du projet de modification n°4 (PM01 ; SMDD01 ; Nort/Erdre et Sucé/Erdre) se situent à proximité de cette zone ; mais aucune au sein du site Natura 2000. La CCEG conclut que les évolutions proposées ne sont pas susceptibles d'affecter le site Natura 2000.
- vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau :
  - sur un plan général, la CCEG estime que la procédure actuelle « n'impacte aucun périmètre de protection d'eau potable, n'a pas d'incidence sur le fonctionnement des cours d'eau et n'est pas de nature à modifier les besoins en eau potable. »
  - Concernant l'assainissement :
    - Notre-Dame des landes : la CCEG indique que l'augmentation de la densité de 20 à 50 logements/ha (OAP C35) n'aura pas d'incidence eu égard notamment à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.
    - Treillières : l'évolution de la densité sur l'OAP A39 (de 40 logements/ha à 140 log/ha) n'aura pas d'incidence, d'après la CCEG, en raison de la fermeture à l'urbanisation de plusieurs zones.
    - Fay-de-Bretagne (FDB01) : les incidences relatives à la création du STECAL apparaissent, pour la CCEG, fortement limitées sur ce plan.
  - En conclusion et pour la CCEG, cette modification « n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- sur le paysage ou le patrimoine bâti :
  - la modification n°4 n'impacte, selon la CCEG, aucun monument historique. Par ailleurs, l'impact des évolutions SMDD01 ( se situant à plus de 2,5 km d'un site inscrit) et PM01 (à 1km des espaces naturels et paysagers) est considéré comme ne générant pas des incidences préjudiciables sur les paysages et le patrimoine bâti .
- sur la pollution et les déchets :

<sup>32</sup> Celle-ci figure dans la pièce n°3 du dossier d'enquête publique

<sup>33</sup> L'agence d'urbanisme de la Région Nantaise

- ont été analysées la création des STECAL FDB01 et PM01 (« extension mesurée ») ainsi que l'évolution du règlement écrit du STECAL HER21 (« évolution projetée n'est pas d'une grande ampleur »)..
  - La CCEG conclut que ces modifications ne génèrent « pas plus de nouvelles sources de pollutions et déchets que celles initialement prévues par le PLUi ».
- vis-à-vis des risques, nuisances et pollutions :
- Ont également été analysées la création des STECAL FDB01 et PM01 ainsi que l'évolution du règlement écrit du STECAL HER21 au regard de ces 3 thématiques
  - La CCEG conclut que ces modifications ne génèrent « pas plus de nouvelles sources de nuisances et de risques que celles initialement prévues par le PLUi
- sur l'air, l'énergie, le climat :
- a été analysée la création du STECAL FDB01 et la CCEG conclut que le « local abritant la benne sera bien ventilé et désodorisé »

### **Information en réponse de la MRAE**

En date du 24 Août 2023, la MRAE, « au regard du dossier reçu le 23 juin 2023 et en l'absence de réponse prévue à l'article R104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de 2 mois » indique « **être réputée avoir un avis favorable sur l'absence de de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** ». Ce courrier « d'information » constitue la pièce n°4 du dossier d'enquête.

## Analyse des contributions

Ce paragraphe reprend, en les synthétisant, les observations du public recueillies directement, sur les 13 registres papier (mentionnées **par un R suivi, entre parenthèses**, de la commune où était situé le registre), par l'intermédiaire d'un courriel (**E**) ou d'un courrier postal (**C**) ou encore, et les plus nombreuses, recueillies directement sur le registre numérique et identifiées avec le symbole arobase (@). Toutes ces contributions ont ensuite été numérotées, indépendamment de leur origine, dans l'ordre chronologique de leur inscription sur le registre dématérialisé.

### Analyse d'ordre général sur les propositions et contributions

L'enquête publique a donné lieu (cf. paragraphe et figure 3 précédents) à **114 contributions dont 11** peuvent être considérées comme **des doublons** ce qui conduit à ne retenir au total que **103 remarques ou observations** différentes<sup>34</sup> à partir desquelles est établi ce rapport<sup>35</sup>.

Seules 16 contributions (sur les 114) sont **anonymes** dont les 2 contributions @34 et @35 qui s'annulent mutuellement et @76, @77 qui sont en doublon. Nous n'aurons donc ainsi eu que **13%** (13/103) de contributions **anonymes** ; ce qui est peu.

Le tableau 4 suivant fournit la répartition des contributions reçues (avec et hors doublons) selon les thématiques figurant dans la modification n°4. On observe que **39% des contributions hors doublons** couvrent des aspects **non liés à cette modification**. En l'espèce, il s'agit, comme souvent pour ce type d'enquête, d'une part, de **demandes de changement de zonage qui, eux**, correspondent à **28%** (29 contributions hors doublons) de l'ensemble des observations déposées ; et, d'autre part, à des demandes de changement de destination, assez importantes puisqu'elles représentent 9% des contributions.

Thématiques de la modification n°4	Nombre	%	Hors doublons	
			Nombre	%
<b>Point 1 – Intégration des enjeux du PCAET</b>	12	11	12	12
<b>Point 2 -Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales</b>	8	7	5	5
<b>Point 3 - Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux</b>	48 <sup>36</sup>	42	46	45
<i>Dont Point 3 – SSE01</i>	32	28	30	29
<i>Dont Point 3 – TRE02, TRE04, TRE05, LT04, GDF01, NDLL01</i>	16	14	15	15
<b>Point 4 - mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles</b>	6	5	5	5
<b>Autres observations et demandes non liées aux évolutions proposées dans la modification n°4</b>	42 <sup>37</sup>	37	40	39
<i>Dont changement de zonage</i>	30	26	29	28
<i>Dont changement de destination</i>	10	9	9	9
<b>Nombre total de contributions reçues (et base de calcul des %)</b>	<b>(114)</b>		<b>(103)</b>	

*Nota : chaque contribution pouvant faire référence à plusieurs thématiques, la somme des sous-totaux peut excéder la valeur du total*

**Tableau n°4** : répartition des contributions reçues en fonction des thématiques de la modification

<sup>34</sup> les contributions @34 et @35 n'ont pas été prises en compte (la seconde annulant la première). Ont été considérées comme doublons les contributions : 17 et 19 ; 13 et 43 ; 55 et 57 ; 59, 61 et 62 ; 67 et 68 ; 76 et 77 ; 101 et 102 ; 98 et 107

<sup>35</sup> Nous avons conservé, dans cette comptabilisation mais comme doublon, les 2 contributions @76 et @77, identiques et anonymes, se prononçant uniquement « contre », sans commentaire ni argumentation.

<sup>36</sup> On n'a pas pris en compte ici la contribution E33

<sup>37</sup> On a pris en compte ici la contribution E33

Concernant les observations en lien avec les évolutions proposées pour cette modification du PLUi, on remarquera que tous les thèmes n'ont pas donné lieu au même intérêt de la part du public. Le point 3 (Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux) a focalisé **45%** des contributions hors doublons (46 observations) et le point 1 (Intégration des enjeux du PCAET), **12%**. Le point 2 (Intégration des études urbaines et commerciales) comme le point 4 (mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles) n'ont, chacun, induit que 5 observations (**5 %**)<sup>38</sup>.

## Contributions

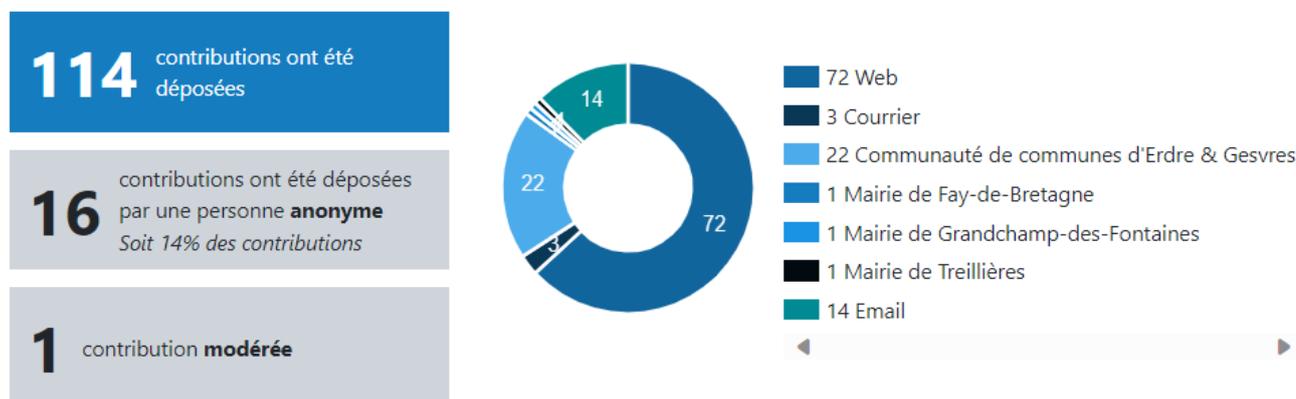


Figure 3 – origine des contributions

On trouvera, en Annexe 3, un tableau regroupant l'ensemble des observations, accompagné d'un bref résumé de chacune d'elles et des caractéristiques de dépôt établis par le CE, ainsi que leur rattachement aux 5 items de la modification n°4 du PLUi.

## Analyse thématique

Comme déjà indiqué, les observations ont été regroupées par thématique reprenant l'intitulé des 5 paragraphes (2.1 à 2.5) qui regroupent les évolutions proposées par la CCEG dans sa notice de présentation (*nous utiliserons désormais dans les § qui suivent pour comptabiliser les contributions, les valeurs hors doublons*) :

### 1. Point 1 – Intégration des enjeux du PCAET

Ce projet d'évolution du PLUi correspond assurément, parmi les 5 points, au volet avec l'impact (au niveau transversal, notamment sur le bâti, la nature en ville et le paysage) le plus grand sur le PLUi puisqu'il conduit à des modifications importantes et stratégiques du règlement écrit, du règlement graphique et à la création d'une OAP thématique « Air, Energie, Climat ». Cette OAP correspond à un important travail d'opérationnalisation du PCAET réalisé par la CCEG en lien avec le CEREMA<sup>39</sup> et l'AURAN<sup>40</sup>. Il n'a pourtant recueilli que **12** contributions (12%) dont seulement **5** (@26, @34, @35, @85, @91) portent exclusivement sur ce point.

Trois autres (@41, @89 et @94) couplent ce point avec le point 3 et l'évolution SS01 à Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert (cf. ci-après). La contribution @91, qui émane de la LPO Loire-Atlantique, indique que « le choix de n'inscrire dans le règlement qu'une partie des enjeux du PCAET et de laisser les autres enjeux comme préconisations de l'OAP thématique, affaiblit l'opérationnalité des objectifs fixés. ». Celle-ci résume la position de plusieurs des contributions reçues. Plusieurs PPA (cf. le paragraphe précédent : A – avis des PPA) saluent en revanche l'intégration de cette OAP thématique.

<sup>38</sup> On notera que le total des pourcentages fournis dépasse 100 % du fait que plusieurs observations font référence à plusieurs thèmes de cette modification n°4

<sup>39</sup> Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement : <https://www.cerema.fr>

<sup>40</sup> Agence d'urbanisme de la région nantaise

On notera que les contribution, E80 (émanant de l'association « Nature pour Tous ») et @84, indiquent qu'un certain nombre de projets en cours (qu'elles citent) vont à l'encontre des objectifs et des enjeux du PCAET et que celui-ci comme l'OAP ne sont pas assez prescriptifs (voir également Point « Autres observations et demandes non liées .. » à la fin de ce paragraphe).

## 2. Point 2 -Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales

Huit contributions (E10, @59/E61/E62, C66, E90, R101/R102) et **cinq** (hors doublons) se rattachent à ce thème qui touchent les communes de Vigneux de Bretagne et Héric. Concernant l'évolution VDB01, diverses propositions et analyses sont apportées (E10 : sur « l'attractivité, la sécurité routière, la lisibilité et l'acceptabilité »). Mais, certaines précisions sont également demandées (cf. R101/R102 : quant à la notion de « RDC commerciaux ») ainsi que des corrections d'erreurs (E90). Quant à Héric (HER11 et HER 12), la contribution déposée (59/61/62) conteste l'évolution proposée car, selon elle, « entachées d'erreurs » ; elle s'appuie pour cela sur la jurisprudence issue de plusieurs cours administratives d'appel. La contribution C66, qui porte sur l'évolution HER10, demande plusieurs modifications de l'OAP envisagée, afin que, selon elle, puisse être facilité et se concrétiser un possible aménagement des parcelles concernées.

## 3. Point 3 - Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux :

C'est le point qui a focalisé le plus de contributions (**46, soit 45%**). Ces contributions concernent les 6 communes de Treillières (5 observations), Les Touches (6), Notre-Dame-des-Landes (3), Grandchamp-des-Fontaines (1), ainsi que les communes de Saint-Mars-du-Désert (**30**) et de Sucé-sur-Erdre (**30**), en lien avec l'évolution SSE 01.

Cette dernière évolution concentre un nombre très important de contributions (32, soit 28%) : @5, @12, @13, @21, @24, @27, @28, @29, @30, @32, @36, @38, @41, R43 (doublon), @51, @63, @64, @67, @68 (doublon), @71, @72, @73, @75, @78, @79, @82, @89, @92, @94, @95, @99, R103, dont 2 doublons ; ce qui conduit in fine, à **30** contributions (**29%** des contributions hors doublons). Pour cette évolution SSE01, les 30 contributions sont **favorables** au « **passage en zone agricole** des parcelles anciennement classées en zone 2AUe, avant l'intervention du jugement du 28/02/2023, situées sur la commune de Sucé-sur-Erdre », **mais** demandent également, pour la plupart, le retour en zone agricole des parcelles situées sur le territoire de Saint-Mars-du-Désert et que **l'extension** des ZA privées existantes de Saint-Jacques et de la Ceriseraie ne soit pas engagée. Elles s'appuient souvent, dans leur argumentaire, sur la décision du Tribunal administratif. On notera en revanche que la CCI Nantes St-Nazaire (cf. avis des PPA) est favorable à l'évolution SSE01, telle que formulée page 116 (§2.3.5) de la notice de présentation.

Des **précisions si ce n'est des modifications sont demandées** quant aux évolutions : TRE02 (observation : @37), TRE04 (@69, @88), TRE05 (R8, R108) , LT04 (@14, @16 , @23, @39, @54, @81/@86 (doublon)), GDF 01 (R112), NDLL01 (@52, @58, E60) ainsi que pour « la mise en place de mesures de protection environnementale » à Treillières (E33) (cette contribution porte sur l'OAP A48 non incluse dans cette modification n°4).

Sur ce thème 3 et plus globalement, un grand nombre d'observations (de même que les entretiens durant les permanences) font état d'un **manque d'information et de concertation préalables**.

## 4. Point 4 - mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles

Ce point n'a fait l'objet que de **5%** des observations : @31, @54, @91, @96, @98/R107.

Deux d'entre elles (@96, @98/R107) concernent l'évolution SMDD 01 à Saint-Mars-du Désert et, une est liée à la commune de Sucé-sur-Erdre (@31) ; elle évoque des erreurs sur la représentation cartographique que le CE n'a malheureusement pas eu le temps de vérifier.

A Saint-Mars-du-Désert, toutes sont liées à l'évolution du périmètre du STECAL<sup>41</sup> et à la nature comme aux divers impacts des activités qui remplacent (ont remplacé/remplaceront) celles antérieurement liées au centre équestre et qui existaient sur ces parcelles en partie Nord. Ces parcelles doivent sortir du périmètre du STECAL et il est proposé, dans le cadre de cette évolution, qu'elles soient désormais classées en zone A.

<sup>41</sup> Cf. Notice de présentation, § 2.4.8, page 154

La contribution @54 émanant du département (cf. § PPA) apporte certaines confirmations et précisions, notamment sur les constructions en bord de route et les changements de destination.

La contribution @91 émanant de la LPO Loire-Atlantique donne, notamment en lien avec les propositions du § 2.4.12 de la notice de présentation, "un avis défavorable pour les modifications du Règlement concernant les changements de destination au profit d'hébergement hôtelier et touristique en zone N et pour des installations de production de Biogaz en zone A. »

#### 5. Autres observations et demandes non liées aux évolutions proposées dans la modification n°4

Nous regroupons dans cette partie, les contributions qui n'entrent pas dans le champ des thématiques de cette modification n°4 (cf. **Annexe A3** de ce rapport). Elles sont très **nombreuses (40%** des observations) et concernent principalement des demandes de changement de zonage (**29 contributions**) et de changements de destination (9). Il faut noter, en outre, que, d'une part, plusieurs personnes sont venues lors des permanences pour échanger sur ce sujet avec le commissaire-enquêteur, que, d'autre part, plusieurs d'entre elles évoquent ne pas être à leur première demande et que, enfin, il semble exister un nombre encore plus grand de demandes « potentielles » de ce type.

##### a) Modification du zonage

Parmi les observations faites, **les demandes de changement de zonage** correspondent ainsi à **28 %** (29 contributions) de l'ensemble (tous canaux confondus) des observations faites. Elles émanent, souvent, de personnes propriétaires ou de leurs descendants qui indiquent ne pas avoir eu connaissance d'un changement de zonage de leur parcelle, (intervenu lors de la révision du PLUi de 2019 ou bien encore d'une modification du PLU) et qui ont découvert a posteriori (à l'occasion d'une demande de permis de construire ou lors d'un projet de vente) que leur parcelle n'est pas ou plus constructible. L'observation de dents creuses sur les périmètres des zones, l'existence de parcelles voisines récemment construites (avant une modification du PLU, alors que la leur ne l'est pas ou plus), l'émergence de la ZAN et de ses implications, etc. sont souvent sources d'incompréhension. Plusieurs personnes et/ou contributions font état d'un manque d'information sur les processus et procédures de révision ou de modification.

##### b) Changement de destination

Il existe également un certain nombre de demandes de changement de destination (**9%** soit 9 contributions) qui portent, quant à elles et pour la plupart, sur des bâtiments anciens en zone agricole : @3, E4, @7, R11 (analogue à @7), E15, E19/@17 (doublon), @22, E25, R45 que les propriétaires souhaitent réhabiliter. Là encore, ces derniers ne connaissent, pour la plupart, pas bien les procédures afférentes à un changement de destination ; le rôle de la CDPENAF par exemple. Ces demandes concernent les communes de Petits-Mars (1 contribution), Vigneux-de-Bretagne (3/4), Fay-de-Bretagne (2), Les Touches (3).

##### c) Lotissement Les Tertres de la Doussinière

**Trois** contributions (@74, E80, @84), dont 2 anonymes et la troisième émanant de l'association « Nature pour tous » évoquent, en tout ou partie de leur contribution, le projet de lotissement « Les Tertres » de la Doussinière dont l'ouverture à l'urbanisation faisait l'objet de la modification n°3 du PLUi (voir également le point 1 au début de ce paragraphe).

## Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse du CCEG

### Procès verbal (PV) de synthèse

A l'issue de l'enquête, nous avons fourni à la CCEG le mardi 21 novembre, en 2 exemplaires papier (et en format numérique), un procès-verbal de synthèse accompagné d'un fichier numérique au format Excel fournissant les principales caractéristiques et un résumé des 114 observations reçues. Le CE a également présenté, à la représentante de la CCEG, les principaux éléments de ce procès-verbal ainsi que **les 4 questions** qu'il soumettait à la CCEG en vue de l'établissement de son mémoire en réponse.

Ces 2 exemplaires ont été co-signés par Mme Morgane Martin, représentant la CCEG et par le commissaire-enquêteur. Le PV de synthèse figure **en Annexe A4** de ce rapport mais sans son annexe F pour éviter d'alourdir le présent document. Cette annexe F est reprise en intégralité dans l'**Annexe A3**.

### Mémoire en réponse du CCEG au procès-verbal de synthèse du CE

Un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du CE a été adressé au commissaire-enquêteur, par courriel, par la CCEG, le **5 décembre 2023**. Cette réponse figure dans son intégralité à l'**Annexe A4 de ce rapport**.

Afin que les personnes ayant déposé une observation puisse **rapidement examiner** la réponse de la CCEG, le CE a mis en regard de chacune des observations, à l'annexe A3, le paragraphe du mémoire en réponse où le déposant peut trouver la réponse de la CCEG le concernant.



## Partie 2 – CONCLUSIONS et AVIS



### Enquête Publique

**en vue de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)  
Communauté de Communes ERDRE et GESVRES (CCEG)**

**réalisée du mercredi 11 octobre 2023 à 14h00 au lundi 13 novembre à 14h00**

**Commissaire-enquêteur : Francis Yguel**

#### **Destinataires :**

- Monsieur le Président de la CCEG
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes

*Nota : cette partie, conformément à l'article R123-19 du Code de l'environnement, peut être séparée de la partie précédente du rapport. Les Annexes sont toutefois communes aux deux parties de ce rapport.*



## Présentation succincte de l'objet de l'enquête publique

Par arrêté en date du 30 Aout 2023, Monsieur Yvon LERAT, Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CEEG), a prescrit la mise à enquête publique (EP) du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCEG approuvé le 18/12/2019. Le PLUi nécessitait, selon la CCEG, certaines évolutions **complémentaires** à celles déjà engagées et approuvées ou bien encore, en cours<sup>42</sup>. Cette modification fait également suite à la délibération du Conseil Communautaire, en date du **2 novembre 2022**<sup>43</sup>. Elle vise à :

- prendre en compte l'intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 18 décembre 2019 (cf. références <sup>44</sup> et <sup>45</sup> sur le site web de la CCEG) (**item 1**).
- prendre en compte les études urbaines et commerciales réalisées sur certaines communes (item 2), ainsi que l'évolution de certains projets d'aménagements communaux et intercommunaux (**item3**) ;
- mettre en cohérence les pièces du PLUi et corriger certaines erreurs matérielles (**item 4**) ;
- mettre à jour les annexes (**item 5**).

Ces éléments ont ainsi conduit la CCEG, maître d'ouvrage (MOA) de la présente enquête, à :

- faire évoluer le règlement écrit,
- faire évoluer et créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles,
- créer une OAP thématique « Air-Energie-Climat »,
- faire évoluer le règlement graphique,
- faire évoluer des annexes.

Ce projet de modification n°4 du PLUi comporte ainsi plusieurs volets qui se déclinent selon les **5 items précédents** et qui sont détaillés dans la partie I (rapport) de ce document.

Au total, pour les 4 premiers items et selon notre comptabilité <sup>46</sup>, ce projet de modification n°4 entrainera, si il est validé, **environ 93 modifications dans le PLUi**, principalement sur les communes de Héric (**21 modifications**), Les Touches (**11**), Vigneux-de-Bretagne (**10**), Nort-sur-Erdre (**7**), Treillières (**5**) et ceci, sans compter les modifications des annexes dont il est fait état au § 2.5 du document de présentation.

Par ailleurs, les PPA ayant demandé des modifications complémentaires, on **devrait aboutir à plus de 120 modifications**, si l'ensemble de celles-ci est retenu.

On notera enfin que :

- le PCAET a été introduit par la loi de transition énergétique pour la croissance verte au travers de l'article L.229-26 du code de l'environnement et que le PCAET doit être compatible avec le SRADDET <sup>47</sup>. Le contenu et les modalités d'élaboration du PCAET sont, quant à eux, encadrés par les articles R.229-51 à R.229-56 du code de l'environnement.
- Cette modification n°4 n'a pas fait l'objet de concertation avec la population car la collectivité a estimé que, la procédure n'ayant pas à être soumise à évaluation environnementale et ne relevant, en conséquence, pas de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, « il n'est pas envisagé de réaliser de concertation avec la population »<sup>48</sup>.

<sup>42</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation et pièce n°1 du dossier d'enquête, juin 2023, § 1.1, page 9

<sup>43</sup> CCEG, extrait du registre des délibérations du 2 novembre 2022 du conseil communautaire (5 pages, 4 novembre 2022)

<sup>44</sup> PCAET - Stratégie - Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres (cecg.fr)

<sup>45</sup> Plan actions PCAET (cecg.fr)

<sup>46</sup> le dénombrement est un peu compliqué car certaines modifications touchent, à la fois, règlements et OAP

<sup>47</sup> Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET)

<sup>48</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation et pièce n°1 du dossier d'enquête, juin 2023, § 1.3.3. , page 11

## Organisation et déroulement de l'enquête publique (EP)

### Organisation de l'EP

Suite à la demande du président de la CCEG enregistrée par le tribunal administratif, le 11 juillet 2023, Monsieur Francis Yguel, directeur de recherche CNRS honoraire, a été désigné par le président du tribunal administratif (TA) de Nantes (décision n°E23000121/44 datée du 13 juillet 2023) en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour conduire cette enquête publique,.

Après divers échanges et une réunion le 18 août 2023, entre la CCEG et le CE relatifs au dossier d'enquête et à ses modalités de mise en œuvre, le président de la CCEG a prescrit cette enquête par un arrêté en date du 30 Août 2023 (cf. pièce n°5 du dossier d'EP), précisant les modalités de celles-ci et sa durée de 34 jours : du mercredi 11 Octobre 2023 à 14h au lundi 13 novembre 2023 à 14h inclus.

Le dossier d'enquête se présente, sous la forme de **8 pièces**, d'un sommaire et d'un préambule, se déclinant comme suit :

- Sommaire général
- *Préambule : Note explicative – article R. 123-8 3° du code de l'environnement*
- Pièce n°1 : Notice de présentation de la modification n°4
- Pièce n°2 : Règlement écrit modifié
- Pièce n°3 : Demande d'avis conforme sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale
- Pièce n°4 : Information de la MRAE – 24/08/2023
- Pièce n°5 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Pièce n°6 : Localisation des lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique et avis
- Pièces n°7. Publications presse et parutions internet
- Pièces n°8 : Avis (des personnes publiques associées et/ou consultées) avant l'ouverture de l'EP.

Le dossier papier complet d'enquête publique (EP) a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'EP, au siège de la CCEG ainsi qu'à la mairie de chacune des 12 communes, durant leurs heures et jours d'ouverture. Un poste informatique relié à internet était également accessible à la CCEG ainsi qu'à la mairie d'Héric, durant les heures d'ouverture de ces établissements, en plus du dossier papier.

Préalablement à l'enquête et en raison de son contenu, la collectivité avait estimé que cette modification n'avait pas à être soumise à évaluation environnementale et avait saisi, en date du 23 juin 2023, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis conforme, sur la base d'un document de présentation et d'un formulaire de saisine (cf. la pièce n°3<sup>49</sup> du dossier d'enquête publique). La MRAE a alors adressé à la CCEG un courrier d'information (cf. pièce n°4 du dossier d'EP) en date du 24 Aout 2023, valant avis favorable quant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Afin de faciliter la participation du public et l'accès au dossier d'enquête, **celle-ci a été dématérialisée** conformément aux dispositions de l'ordonnance de 2016<sup>50</sup>.

### Information du public

Début septembre 2023, le CE avec une personne de la CCEG, a effectué la visite d'un certain nombre des lieux où étaient projetées les modifications du PLUi. Ce déplacement a également permis d'arrêter la localisation de l'affichage publique (avis d'enquête au format A2).

<sup>49</sup> « Demande d'avis conforme sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale », CCEG, 19 pages, juin 2023

<sup>50</sup> Ordonnance 2016-1060 du 3/08/2016

Sur un plan général, une grande attention a été portée à assurer une bonne information à cette enquête publique en mettant, notamment, **dès début septembre et la publication de l'arrêté d'EP**, à la disposition du public sur le site web de la CCEG, l'information quant à son déroulement et son contenu (au travers de la mise en ligne de l'arrêté d'EP). Par ailleurs, le dossier complet d'EP a été rendu accessible dès le 18 septembre - soit **plus de 3 semaines avant le début de l'Enquête** - sur un site dédié<sup>51</sup> (le prestataire est la SAS Preamble) et, délivrée, une information aux communes afin qu'elles puissent relayer la mise à disposition de ce dossier d'enquête, par le biais de leurs divers canaux de communication .

L'affichage public de l'avis d'enquête, sur le territoire des 12 communes de la CCEG et au niveau de son siège<sup>52</sup>, a été réalisé par chaque commune au niveau des 46 emplacements prévus, **entre le 19 septembre et le 26 septembre 2023**. La répartition précise sur le territoire de la communauté de communes de cet affichage figurait à la pièce n°6 du dossier d'EP.

Le CE a contrôlé, par sondage, la présence de l'affichage lors de ses déplacements sur le territoire de la CCEG, tant avant le début de l'enquête que durant son déroulement. On notera que la commune de Sucé-sur-Erdre a indiqué avoir dû remplacer certaines affiches qui avaient été détériorées.

La publication de l'avis d'enquête dans 2 journaux régionaux a été assurée par la CCEG : les parutions ont eu lieu dans les éditions du 18 septembre, de Ouest-France et Presse-Océan et dans celles du 16 Octobre 2023 des 2 mêmes journaux, comme prévu dans l'arrêté du président de la CCEG.

La fréquentation du site/plate-forme dédié à l'enquête a été **très bonne**, tant avant son démarrage que durant celle-ci. En effet, avant l'ouverture de l'EP le 11/10/2023 et à partir du 19/09/2023, ce sont près de **850** « visiteurs uniques » qui ont accédé au site, dont 425 ont téléchargé au moins un document.

Durant les 34 jours de l'enquête (du 11/10 au 13/11/2023), ce sont **près de 3200** « visiteurs uniques » qui ont accédé au site avec des pointes à **plus de 190 visiteurs par jour** et une moyenne quotidienne se situant à **plus de 90 visiteurs/jour**. La visite, de plus de 4000 personnes au total, dénote d'une part, un certain intérêt de la population pour cette enquête et, d'autre part, un bon impact de l'information effectuée en direction du public.

## Permanences

Le commissaire-enquêteur a tenu quatre permanences qui ont eu lieu :

- Le mercredi 11 octobre de 14h à 17h30
- Le jeudi 19 octobre de 14h à 18h30
- Le vendredi 2 novembre de 9h à 12h00 (en raison de l'affluence, *la fermeture a été décalée à 13h15*)
- Le lundi 13 novembre de 9h à 12h00 (en raison de l'affluence, *la fermeture a été décalée à 13h30*)

Les permanences se sont tenues dans une salle de réunion, située à proximité de l'accueil au siège de la CCEG, accessible facilement aux personnes à mobilité réduite (PMR). **53** personnes ont été accueillies durant ces (près de) 17 heures de permanence. Celles-ci se sont déroulées dans un excellent climat et le CE remercie le personnel de la CCEG pour sa mobilisation, malgré l'affluence et les intempéries (le 2 novembre).

## Déroulement de l'EP

Durant les 34 jours de l'enquête, **114** observations ont été formulées, soit, hors doublons, **103** contributions. **14** sont arrivées par courriel (repérables par la lettre E), **3** par courrier postal (C)<sup>53</sup>, **25** par l'intermédiaire de l'un des 13

<sup>51</sup> Cf. : <https://www.registre-dematerialise.fr/4852/>

<sup>52</sup> Les lieux d'affichage figurent à la pièce n°6 du dossier d'EP

<sup>53</sup> On notera que 2 courriers en recommandé avec AR, reçus à la CCEG le 14/11/2023, n'ont pas été pris en compte (malgré leur envoi à une date antérieure à la date de clôture de l'EP) comme il était bien précisé dans l'arrêté (notamment pour éviter ce genre de problème) que « *pour être recevables, les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l'enquête, soit du mercredi 11/10/2023 à 14h00 au lundi 13 novembre 2023 à 14h00 inclus.* ».

registres papier (R) et enfin, **72** directement via la plate-forme (@). Seules 13 contributions (13%)<sup>54</sup> sont **anonymes**, ce qui est peu.

Les observations portées sur les différents registres-papier comme les courriers postaux adressés au CE ont été scannées par les services de la CCEG (les mairies adressant régulièrement copie et/ou photographie de leur registre à la CCEG) puis intégrées au registre numérique avec leurs éventuelles pièces jointes.

Le CE a clos l'enquête et le registre-papier de la CCEG le 13 novembre à 14h00, après sa dernière permanence qui s'est terminé à 13h30. Une copie ou photographie des 12 autres registres-papier lui ont été adressées par les mairies, à l'issue de la clôture de l'enquête.

Tous les documents adressés par le public, quel que soit le canal utilisé pour leur dépôt avant le 13 novembre à 14h00, étaient accessibles sur le site de la plate-forme numérique 7j/7 et 24h/24, ou rendus accessibles après avoir été scannés (courriers et registres papier) par les services de la CCEG ou des communes.

---

<sup>54</sup> @34 et @35 n'ont pas été prises en compte et @76 et @77 sont en doublon (cf. Annexe A3).

## Avis sur le dossier, l'information du public et l'organisation de l'enquête publique

### Concernant le dossier d'enquête

Le dossier d'EP est **complet et clairement organisé**. Il est introduit par une note explicative présentant les textes régissant spécifiquement ce type d'enquête. Malgré un nombre **élevé** d'évolutions et/ou de modifications (près d'une centaine, hors celles des PPA), **la notice de présentation** (pièce n°1 du dossier) offre, autour de 4 paragraphes, une vision **claire et accessible des évolutions** proposées, accompagnées d'éléments de justification. Le CE a noté la qualité et le côté didactique du document relatif à l'OAP « Climat, Air, Energie » (Point 1).

Cette notice aborde également, comme demandé par la réglementation, les incidences du projet sur le PADD et sa compatibilité avec les documents supra-communaux. Une évaluation et une analyse des incidences du projet sur la consommation d'espaces, les milieux naturels et la biodiversité, la gestion des ressources en eau, les risques, nuisances et pollutions, etc., réalisées par la CCEG en vue de sa demande d'avis conforme à la MRAE, sont également fournies dans le dossier d'EP ; ils constituent sa pièce n°3. Ce document d'auto-évaluation a le mérite de la concision ; le CE aurait toutefois aimé trouver, dans ce document<sup>55</sup> ou dans la notice de présentation, un **historique des études menées sur ces sujets** (a minima la liste), en particulier celles liées à la révision du PLUi de 2019 et celle dont il est fait état page 116 de la notice de présentation. La présence de cet historique aurait permis de répondre à la demande d'information faite dans plusieurs observations, quant à des études existantes mais non accessibles (cf. @12, @13, R43, etc.).

On note que cette modification n°4 arrive, depuis 2020, **après 3 modifications précédentes, une révision simplifiée, deux mises en compatibilité** et qu'une modification n°5 ainsi qu'une modification simplifiée n°1 sont d'ores et déjà engagées.

Le nombre important d'évolutions proposées dans cette modification n°4 (près de 120), couplé à la succession de **ces 8 « interventions » sur le PLUi durant ces 4 années (2020-2023)**, entraînent apparemment **des incompréhensions** (près de **40%** des contributions sortent du champ de cette modification) et conduisent aujourd'hui à des demandes et des **besoins d'informations complémentaires du public** : articulation entre les diverses modifications, information et concertation préalables sur le contenu, prise en compte des observations liées aux précédentes consultations, procédures liées aux changements de zonage ou encore de destination, etc., dont celui-ci a, fréquemment et clairement, fait état lors des permanences mais également dans les observations adressées.

Les téléchargements effectués : 627 pour l'avis d'enquête, 518 pour le PCAET (dont le CE avait demandé la mise en ligne), 488 pour l'arrêté d'EP et 477 pour la notice de présentation (pourtant de près de 200 pages !) confirment l'intérêt du public et l'utilité de la plate-forme/registre numérique mise à disposition pour cette enquête.

### Concernant l'information du public et l'organisation de l'enquête

Le CE a pu disposer rapidement, dès le 21 juillet, d'une première version numérique du dossier. La majeure partie des modalités de l'enquête ayant pu être finalisée (entre le CE et les services de la CCEG) au mois d'août et l'arrêté du président de la CCEG être publié, **le 30 août**, il s'avérait dès lors possible, d'engager, dès début septembre 2023 la communication sur l'enquête et de mettre à disposition du public, dès le **18 septembre**, un dossier d'enquête finalisé, soit plus **de 3 semaines** avant le début de l'EP (*la réglementation n'impose son accès qu'à compter du démarrage de l'enquête*)

L'information faite au public a également été beaucoup **plus large**, en termes de durée (22 jours) et de contenu (lien avec le PCAET et le PLUi) que celle imposée a minima par la réglementation (15 jours) grâce à **l'ouverture de la**

<sup>55</sup> La CCEG précise que certaines modifications à proximité de secteurs naturels ont fait l'objet d'une « analyse » concernant l'impact sur les milieux naturels et la biodiversité ; il s'agit notamment des 6 modifications suivantes : HER03 ; SSE01 ; FDB01 ; PM01 ; HER21 ; SMDD01, mais elle ne fournit pas les références/documents sur lesquels s'appuie cette analyse.

**plateforme numérique**<sup>56</sup> dès le 18 septembre. De même pour l’affichage public de l’avis d’EP, qui a été effectué à partir du 19 septembre (et au plus tard le 26 septembre 2023) sur les **46** emplacements prévus (cf. Annexe 1 et pièce n°6 du dossier d’EP). Les sites internet de la plupart des 12 communes et de la CCEG ont également relayé ces informations dès la mi-septembre.

Deux postes informatiques ont été mis à la disposition du public, au siège de la CCEG et à la mairie d’Héric afin de tenter de réduire la fracture numérique.

La connexion, de plus de **4000 visiteurs uniques**, à la plate-forme numérique comme les **3000 téléchargements** de documents observés durant les 34 jours d’enquête, dénotent, d’une part, d’un certain intérêt de la population pour cette enquête et, d’autre part, d’un **bon impact** de l’information effectuée en direction du public.

Même si plusieurs contributeur(rice)s indiquent n’avoir eu que tardivement l’information quant à l’existence d’une EP, le CE considère, au vu des éléments précédents, que celle-ci a été **tout à fait satisfaisante**. Si des améliorations devaient être recherchées, le CE considère que c’est assurément au niveau de l’affichage de l’avis d’EP, eu égard à **l’étendue du territoire** de la communauté de communes et au retour du public, que celles-ci pourraient être apportées, **en augmentant encore** le nombre de points d’affichage. On remarquera que, lors des permanences, plusieurs personnes ont évoqué que c’était, grâce à ce canal qu’elles avaient pris connaissance de la tenue de cette EP.

Sur le plan de l’organisation de l’enquête, le CE **remercie les services de la CCEG** qui lui ont apporté toute la coopération nécessaire à sa bonne réalisation, tant pour la mise en œuvre de l’affichage public, de la plate-forme numérique que pour le bon déroulement des permanences.

Le déploiement des dossiers d’EP et des registres papier dans les 12 communes a été assuré par la CCEG, comme le retour régulier des observations déposées sur ces derniers et leur insertion sur le registre numérique afin qu’elles soient rendues publiques. On notera qu’en dehors du registre papier de la CCEG (**22 dépôts**), où se tenaient les permanences, le public a **peu** utiliser les autres registres (**3 dépôts**). En revanche, **14** courriers électroniques ont été adressés au CE ; montrant l’intérêt du maintien d’une adresse électronique pour l’envoi des observations.

Les permanences se sont déroulées dans un excellent climat et ont connu une certaine affluence (**53 personnes**), notamment les 2 dernières dont la fermeture a dû être décalée afin de pouvoir recevoir la totalité des personnes qui s’étaient déplacées.

---

<sup>56</sup> <https://registre-dematerialise.fr/4852/>

## Observations du public, réponse de la CCEG et avis du CE

### Comptabilisation et analyse des observations<sup>57</sup>

On trouvera, à l'annexe A3, un tableau récapitulatif et un résumé des contributions qui constituaient en outre l'annexe F du PV de synthèse transmis par le CE à la CCEG, le 21 novembre 2023. Ce paragraphe ne fait que compléter l'analyse qui se trouve dans la partie I du présent rapport<sup>58</sup> et à laquelle on pourra se référer pour plus de détails.

Nous rappelons simplement ici que cette enquête publique a donné lieu à **114** contributions dont **11** peuvent être considérées comme **des doublons** ce qui conduit à ne retenir au total que **103 remarques ou observations** différentes<sup>59</sup> ; ce qui apparaît important pour une 4<sup>ème</sup> modification. La participation aux permanences (cf. Tableau 2 page 20) a également été importante (53 personnes) à tel point que l'horaire de clôture des 2 dernières a dû être décalé de plus d'une heure et que la seconde a rencontré un public jusqu'à 18h30.

Ces chiffres démontrent, si besoin était, l'intérêt du public pour ce qui touche leur cadre de vie et leur environnement ainsi qu'une volonté de participation (on notera en particulier les divers propositions qui ont été faites) mais également (et nous y reviendrons) un réel besoin d'information. Par ailleurs, le CE a été frappé par la qualité et la sérénité des échanges et observations.

Le tableau 4 page 26 fournit la répartition des contributions reçues (avec et hors doublons) selon les thématiques figurant dans la modification n°4. On observe ainsi que **39% des contributions** hors doublons couvrent des aspects **non liés à cette modification**. Il s'agit, pour l'essentiel et comme souvent observé pour ce type d'enquête, d'une part, de demandes de changement **de zonage (28%)**, et, d'autre part, de demandes de changement **de destination (9%)**. Mais le **fort** pourcentage observé lors de cette enquête **interroge** ; ce, d'autant que bon nombre des déposants précisent, durant les permanences ou dans leurs observations, **ne pas** être à leur première demande.

Le reste des contributions (61% - 63 contributions<sup>60</sup>) se distribue, comme suit, entre les 4 thématiques suivantes qui regroupaient la centaine d'évolutions proposées :

- Point 1 – Intégration des enjeux du PCAET : 12 %
- Point 2 - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales : 5%
- Point 3 - Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux : 45 %
  - o dont Point 3 – SSE01 : 29 %
  - o dont Point 3 – TRE02, TRE04, TRE05, LT04, GDF01, NDLL01 : 15 %
- Point 4 - mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles : 5%

Si l'intégration des enjeux du PCAET (Point 1) constituait assurément, aux plans global et/ou transversal, le sujet le plus stratégique, elle n'a suscité que relativement peu de réactions (12%). Les raisons doivent, vraisemblablement, être recherchées dans **sa nature plutôt technique** (et malgré le côté volontairement didactique de cette nouvelle OAP thématique) voire dans la difficulté pour le public (hors professionnels ou associations) **d'en mesurer** les implications et l'opérationnalisation.

La **faible communication** faite en amont sur ce thème (en direction du public) peut également expliquer ce niveau d'intérêt. Par ailleurs et sur le fond, plusieurs contributions (@41, @85, @91, @94) regrettent que cette OAP ne soit pas **plus prescriptive**.

<sup>57</sup> On rappelle la légende utilisée pour référencer les observations du public : R : observation portée sur un registre papier / @ : observation sur le registre dématérialisé / C : observation par courrier postal / E : observation par courriel .... Suivie par le numéro d'enregistrement sur le registre dématérialisé.

<sup>58</sup> Cf. chapitre « Analyse des contributions », pages 26 et suivantes de la partie I de ce rapport

<sup>59</sup> les contributions @34 et @35 n'ont pas été prises en compte (la seconde annulant la première). Ont été considérées comme doublons les contributions : 17 et 19 ; 13 et 43 ; 55 et 57 ; 59, 61 et 62 ; 67 et 68 ; 76 et 77 ; 101 et 102 ; 98 et 107. Nous avons conservé, dans cette comptabilisation mais comme doublon, les 2 contributions @76 et @77, identiques et anonymes, se prononçant uniquement « contre », sans commentaire ni argumentation.

<sup>60</sup> On rappelle que plusieurs contributions font référence à plusieurs thèmes et sont donc comptabilisées plusieurs fois (dans chacun des thèmes)

Les points 2 et 4 du projet de modification n°4 , avec 5% des contributions chacun, ont conduit à des observations portant principalement sur :

- **4 évolutions** : VDB 01, HER 10, HER 11, HER 12, parmi les **28** que comportait le point 2,
- **1 évolution** (SMDD 01) et une erreur cartographique à Sucé/Erdre (@31) : parmi **les 33** évolutions (27 locales et 6 intercommunales) que comportait ce point 4.

Concernant **le point 4**, le peu d'observations par rapport au nombre pourtant important d'évolutions peut s'expliquer par la nature uniquement correctrice de ces évolutions (suppression d'emplacements réservés en vue de travaux désormais réalisés, etc ) ou du fait qu'elles proviennent, pour beaucoup d'entre elles, de remarques issues de précédentes enquêtes ou de remontées au fil de l'eau dans les mairies.

Concernant **le point 2**, les observations émanent souvent de propriétaires impactés par ces évolutions (@59/E61/E62). Mais, elles concernent également des demandes de précisions ou encore des propositions (E10) relatives à la déclinaison qui sera faite des études urbaines qui ont été réalisées (R101, R102, E90). On intègre également ici la contribution du conseil départemental (@54 / PPA<sup>61</sup>) qui porte sur plusieurs évolutions.

Abordons, maintenant, **le point 3** qui concentre le volume de **contributions le plus important** : 45 % et, notamment **l'évolution SSE01** qui, à elle seule, a conduit à **29 % des observations**. Ces dernières touchent, au premier chef, la commune de Sucé sur Erdre puisque c'est sur cette commune qu'il est proposé que les parcelles anciennement classées en 2AUe soient replacées en zone Agricole. La totalité des observations émettent **un avis favorable** à cette évolution (y compris les PPA). En revanche, la plupart d'entre elles **sont défavorables au maintien**, en zone 2AUe, **de la partie Nord** de la zone d'activité envisagée (Jacopière), située, cette fois, sur la commune de Saint-Mars-du-Désert). Elles s'appuient, entre autres dans leur argumentaire, sur le jugement du TA de Nantes du 28/02/2023 ou encore sur sa proximité à d'autres zones d'activité qui apparaissent, selon plusieurs contributions, rencontrer certaines difficultés de développement.

Le reste des contributions (15%), identifiées sur **ce point 3**, porte sur les **6 évolutions suivantes** : TRE02, TRE04, TRE05, LT04, GDF01, NDLL01 parmi les **9** que comportait cet item. Elles émanent là encore des propriétaires des parcelles impactées qui demandent, pour la plupart, **des précisions et regrettent l'absence de concertation** et/ou de **réunions d'informations en amont** (R8, R108, @14, @23, @69).

### Réponses de la CCEG et avis du CE

L'Annexe 4, à laquelle (et aux paragraphes de laquelle) une colonne du tableau de l'annexe A3 renvoie, fournit la réponse de la CCEG. Chacun des participants à l'enquête pourra ainsi trouver dans ce tableau, en regard de sa contribution, le paragraphe auquel il peut se référer pour trouver la réponse de la CCEG.

Comme précisé également à la dernière colonne de ce tableau et pour les observations relevant des **points 2<sup>62</sup> et 4<sup>63</sup>**, **le CE prend acte de la réponse de la CCEG** qui a fourni une réponse aux différentes observations. Il en va **de même** pour les demandes de changement de zonage et celles relatives à des changements de destination.

Toutefois et, concernant au point 4, l'évolution SMDD01 liée au retour en zone A de parcelles initialement intégrées dans un STECAL : le CE a questionné la CCEG (cf. question 4 page 14 du PV de synthèse en annexe A5) afin de connaître les raisons de ce zonage A, eu égard aux activités que la propriétaire souhaite (ou a déjà) développer (ées) sur ces parcelles (cf. @96 et entretien lors des permanences). Celles-ci entraîneraient, en effet selon son voisin (cf. @98/ R107), diverses nuisances liées, entre autres, à des « activités illégales ». Le CE **prend acte des réponses** de la CCEG (§4 et 5 de l'annexe 4) ainsi que du fait qu'il n'est effectivement pas question, pour ces 7 parcelles, dans le cadre de cette modification, d'un passage en zone Aea, Aeb ou encore Aec qui aurait, lui, nécessité, d'une part, un autre type d'évolution du PLUi et, d'autre part, la présentation d'un projet.

<sup>61</sup> Voir le chapitre « observations des PPA », page 22, Partie I.

<sup>62</sup> Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales

<sup>63</sup> mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles

Le CE recommande toutefois, à la CCEG et/ou à la mairie de Saint-Mars-du-Désert, d'interroger le voisinage afin d'examiner l'étendu et le niveau des nuisances, actuelles et potentielles, puis d'organiser, si nécessaire à la suite de cet examen, une réunion de concertation avec les différentes parties.

Concernant le **point 1** : « Intégration des enjeux du PCAET », pour lequel le CE a posé une question (cf. Annexe 5) dans son procès-verbal de synthèse afin de savoir si la CCEG envisageait « d'organiser une réunion publique voire une étude complémentaire en vue d'examiner la pertinence et l'impact de l'introduction de dispositions plus prescriptives dans la mise en œuvre de son PCAET ». Le CE s'était en effet étonné, dès la première rencontre avec la CCEG, que peu d'information ait été faite, en direction du public et en amont de l'EP, en vue d'expliquer l'intérêt et l'importance de l'intégration, au sein du PLUi, des enjeux liés à ce document.

Le moindre intérêt (12%) pour ce sujet peut s'expliquer, en partie, par cette faible communication. La création de l'OAP correspondante constitue pourtant l'un des sujets majeurs de cette modification n°4 ; la communauté de communes étant en outre considérée, en avance et innovante sur ce sujet, comme l'indiquent plusieurs PPA dont la présidente du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire (cf. synthèse des avis des PPA).

Dans sa réponse, la CCEG indique envisager « une communication sur ce point et sur la production de la nouvelle OAP thématique ». Le CE ne peut que l'encourager dans cette démarche, ce d'autant que le CEREMA<sup>64</sup> et l'Etat<sup>65</sup> ont dressé et publié de premiers bilans et retours d'expériences sur différents territoires. Mais, cette meilleure communication et cette sensibilisation pourraient également être **accompagnées** d'une implication **plus grande du public**, en lien avec les élus (sensibilisés et impliqués, quant à eux, depuis plusieurs années), car **sa mobilisation sur ces enjeux et sur leur mise en œuvre concrète** sera essentielle pour la réussite des objectifs sous-jacents. Il pourrait s'agir, par exemple, de l'organisation d'ateliers axés, justement, sur l'opérationnalisation de cette OAP.

**Pour le point 3** (Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux) **et les évolutions** : TRE02, TRE04, TRE05, LT04, GDF01, NDLL01, on **constate**, au travers des observations faites (R8, @14, @16, @23, @37, @69, @81, @88, R108, etc.)<sup>66</sup> et lors des entretiens durant les permanences, l'existence **d'un réel manque de concertation (a minima d'information), en préalable** aux évolutions proposées. Ceci est d'autant plus **regrettable** que les observations **ne sont pas défavorables** à ces évolutions et en outre, pour certaines, porteuses de propositions. Il conviendrait que la CCEG et les communes concernées **en tirent des conséquences**, notamment<sup>67</sup> lorsque le projet d'évolution n'est pas encore finalisé (cf. Mémoire en réponse de la CCEG), comme aux Touches (LT04).

Pour le point 3 et concernant l'évolution SS01, il semble qu'existe, là aussi, un **problème d'information voire de concertation préalables**.

La réponse de la CCEG, à la question posée par le CE (cf. Annexe 5) : sur l'organisation d' une « *réunion publique et/ou une concertation en lien avec l'évolution proposée, à l'issue de cette EP et en amont du vote de ce projet de modification* » s'appuie sur le fait que l'évolution proposée au titre de cette modification n°4 (SSE01) ne concerne **que la partie Sud** du projet de la Jacopière située **sur la commune de Sucé-sur-Erdre** et non, celle située au Nord sur la commune de Saint-Mars-du-Désert. La CCEG indique dès lors que « *Les réponses aux questions abordées dans les observations (demande de justification des besoins, mises à disposition des études environnementales, ...)* seront apportées dans le cadre de cette procédure ultérieure ».

Le commissaire-enquêteur **prend acte de la volonté** des communes et de la CCEG d'apporter *ultérieurement* des informations sur le devenir de la zone située sur la commune de Saint-Mars-du-Désert ; celle-ci ne faisant effectivement pas l'objet d'évolution dans le cadre de cette modification n°4.

Mais, il doit toutefois rappeler que le projet initial de la Jacopière couvrait les deux zones et qu'existe, par ailleurs et suite à un recours, un jugement du tribunal administratif de Nantes en date du 28 février 2023 qui, par son article 1<sup>er</sup>, qui « décide » d'annuler la délibération du 18/12/2019, « en tant qu'elle approuve les dispositions du règlement du plan qui classent en zone 2AUe une partie du site de la Jacopière » et qu'en conséquence, il paraît **compréhensible et normal que le public s'interroge** sur le devenir de cette zone. Cette **demande d'information apparaît d'autant**

<sup>64</sup> <https://www.cerema.fr/fr>

<sup>65</sup> DTTM, DREAL, Préfet de la région Pays de Loire : « retour sur les 1<sup>er</sup> PCAET de la Loire-Atlantique, octobre 2021

<sup>66</sup> Voir également, Analyse des contributions, page 28

<sup>67</sup> Mais pas uniquement

**plus logique** qu'existent, apparemment sur cette partie Nord, certaines extensions d'activité économique (*selon les observations reçues (accompagnées de constat d'huissier, cf @67) et les entretiens du CE durant cette EP*), qui ne respecteraient pas les règles de l'urbanisme et que, malgré constat, courriers et dispositions de l'Article L480-1 du code de l'urbanisme, peu d'actions n'aient été entreprises.

C'est pourquoi le CE attire également l'attention des communes et de la CCEG sur la **nécessité**, outre d'apporter des informations complémentaires sur le futur projet, de prendre, **si il existe des irrégularités au regard du droit de l'urbanisme** (le CE n'est ni un juriste ni un expert de l'urbanisme), toutes les mesures appropriées afin qu'aucune situation « de fait accompli » ne puisse s'instaurer. Tout autre positionnement pourrait **en effet compromettre la mise en place d'une concertation et la recherche d'un dialogue constructif** qui constitueront assurément deux passages obligés pour définir le devenir de cette zone.

## Conclusions motivées

Cette modification n°4 du PLUi de la CCEG, qui a pu apparaître à certains comme « mineure », devrait néanmoins conduire à près de **120** évolutions au sein du PLUi existant. Ces évolutions ont été regroupées autour de **5 volets** qui sont : 1) L'intégration des enjeux du PCAET <sup>68</sup>, 2) L'intégration des conclusions d'études urbaines et commerciales, 3) L'évolution de projets d'aménagements communaux et intercommunaux, 4) La mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles, 5) La mise à jour des annexes.

Le 1<sup>er</sup> volet de cette modification n°4 est la déclinaison **opérationnelle** du PCAET, « *le programme d'actions de la collectivité en faveur de la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, de l'amélioration de la qualité de l'air et de production d'énergies renouvelables* » <sup>69</sup>. Elle a, ainsi, une portée stratégique importante.

Cette modification intervient, après **trois** modifications précédentes, **une** révision simplifiée, **deux** mises en compatibilité et alors qu'**une** modification n°5 et **une** modification simplifiée n°1 sont d'ores et déjà engagées voire finalisées. Sur la période 2020-2023, **huit** interventions auront eu lieu sur ce PLUi voté en décembre 2019.

La CCEG a soumis à la MRAe, en juin 2023, une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Cette dernière, « *au regard du dossier reçu le 23 juin 2023 et en l'absence de réponse prévue à l'article R104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de 2 mois* » indique « *être réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale* ».

Cette modification n°4 n'a par ailleurs pas fait l'objet de concertation avec la population car la collectivité a estimé que, la procédure n'ayant pas à être soumise à évaluation environnementale et ne relevant, en conséquence, pas de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, « *il n'est pas envisagé de réaliser de concertation avec la population* » <sup>70</sup>.

Face aux cinq éléments de contexte précédents, nous aurions pu nous attendre à une enquête publique (EP) entraînant peu d'observations et focalisées sur les points 1 et 2, qui sont de nature plus stratégique.

Or, cette EP a conduit : à plus de 4000 consultations de la plate-forme portant le registre numérique, à plus d'une **centaine** de contributions **différentes** et à une fréquentation importante lors des 4 permanences organisées ; à tel point que la clôture des deux dernières a dû être décalée de plus d'une heure ! En outre, et de façon assez inattendue, **40 %** des observations reçues ont porté sur des thèmes et évolutions **n'entrant pas** dans le champ de cette modification. Pour l'essentiel, ces demandes concernaient une modification de zonage (28%) ou encore un changement de destination (9%).

Enfin et pour terminer de dresser le panorama des résultats de l'EP : c'est sur une seule évolution liée au point 3 (SSE01), que se sont focalisées le plus d'observations (29%) alors que le point 1 n'en recueillait que 12 %, et les points 2 et 4, uniquement 5% chacun.

Le commissaire-enquêteur n'a aucune critique à formuler, tant sur le dossier d'enquête, **clair, complet et mis à disposition du public durant près de deux mois**, que sur l'information **liée à la tenue de** l'enquête publique (avis, affichage, publicité), ou encore sur les **moyens mis à disposition pour la consultation** du public (registre numérique, registre-papier, accueil durant les permanences, etc.). Il n'en demeure pas moins, que les résultats de l'EP (cf. les alinéas précédents) comme les analyses faites dans les paragraphes précédents de cette seconde partie de mon rapport m'amènent néanmoins à conclure **à l'existence d'une faiblesse notable** de ce dossier de modification n°4 **en termes d'information et de concertation préalables** aux propositions d'évolution.

<sup>68</sup> Plan Climat Aire Energie Territoriale (PCAET) approuvé le 18 décembre 2019

<sup>69</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation, juin 2023, § 2.1, page 14

<sup>70</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation et pièce n°1 du dossier d'enquête, juin 2023, § 1.3.3., page 11

Ces manques constatés, dont l'origine pourrait être liée à une succession trop importante d'interventions sur le PLUi depuis 4 ans, me paraissent avoir entraîné :

- un nombre élevé de demandes de changement de zonage,
- un intérêt moindre du public pour la thématique du PCAET et son intégration dans le PLUi, alors que ce sujet stratégique va devenir un sujet prégnant pour la population avec des impacts financiers importants, notamment au niveau du bâti des particuliers et, tant en termes de consommation d'énergie que de subventions pour aider à réduire cette consommation. Cette situation est d'autant plus regrettable que la qualité du document d'OAP est très bonne et que l'on ne peut que louer le travail et les analyses préalables (cette fois !) menées avec les élus durant deux années,
- un nombre de contributions très élevé sur une seule évolution (SS01) du point 3 alors que, (et c'est là encore un paradoxe), la totalité des déposants sont favorables à celle-ci mais restent en attente d'informations sur la seconde partie (Nord) du projet global initial, clairement évoquée dans le descriptif de l'évolution comme demeurant en zone 2AUe,
- les observations sur les 6 autres évolutions, relevant de ce même point 3, où les déposants demandent explicitement des précisions sur ces évolutions.

De mon point de vue, la mise en place de réunions d'information en lien avec les 4 points précédents devrait permettre de répondre, en partie, aux constats précédents et d'apporter des éléments de réponses aux personnes ayant déposé des observations. Au-delà, il restera, pour la CCEG et les communes concernées, à voir comment, celles-ci envisagent de traiter les aspects « concertation a posteriori » et évolution du projet de modification n°4 pour tenir compte des éléments qui seront issus de cette phase de « concertation a posteriori ».

En conclusion générale et, tenant compte des éléments **positifs** du projet que constituent, les évolutions proposées **aux points 2, 4, 5 et**, dans une large mesure, **au point 1**, comme la qualité du dossier, j'émet un **avis favorable** à cette modification n°4, assorti de **6** recommandations qui touchent, toutes, des questions d'information et de concertation préalables, **faiblesse marquante** de ce dossier :

- Recommandation n°1 : fournir une information, sous la forme que définiront les communes concernées et la CCEG, sur le devenir de la partie Nord de la zone d'activité la Jacopière, **avant** la délibération relative à l'évolution SS01 et **sans attendre** la mise en place d'« une procédure ultérieure »,
- Recommandation n°2 : Diminuer, dans l'avenir, la fréquence des interventions sur le PLUi, à défaut d'être en mesure d'assurer, en amont et en direction de la population, une information et une concertation sur le contenu de ces interventions,
- Recommandation n°3 : examiner avec attention la réalité des irrégularités évoquées dans plusieurs observations (@67 et @68, entre autres) au regard du droit de l'urbanisme, et engager, le cas échéant, toutes mesures appropriées afin, d'une part, qu'aucune situation « de fait accompli » ne puisse s'instaurer et, d'autre part, de ne pas compromettre la mise en place d'une concertation et la recherche d'un dialogue constructif sur le devenir de cette zone.
- Recommandation n°4 : Mettre en place une information (qui peut revêtir diverses formes : réunion, atelier, etc.) sur la mise en œuvre du PCAET et les retombées de la nouvelle OAP thématique figurant au Point 1.
- Recommandation n°5 : mettre en place des réunions d'information à destination du public sur les **procédures** de changement de zonage et de changement de destination, afin de limiter les demandes récurrentes et d'entretenir de faux espoirs chez les demandeurs.
- Recommandation n°6 : Concernant l'évolution SMDD01 au point 4, le CE recommande, à la CCEG et/ou à la mairie de Saint-Mars-du-Désert, d'interroger le voisinage afin d'examiner l'étendu et le niveau des nuisances, actuelles et potentielles, puis d'organiser, si nécessaire à la suite de cet examen, une réunion de concertation avec les différentes parties.

Fait à Rezé, le 12 décembre 2023

Le commissaire-enquêteur  
M. Francis YGUEL



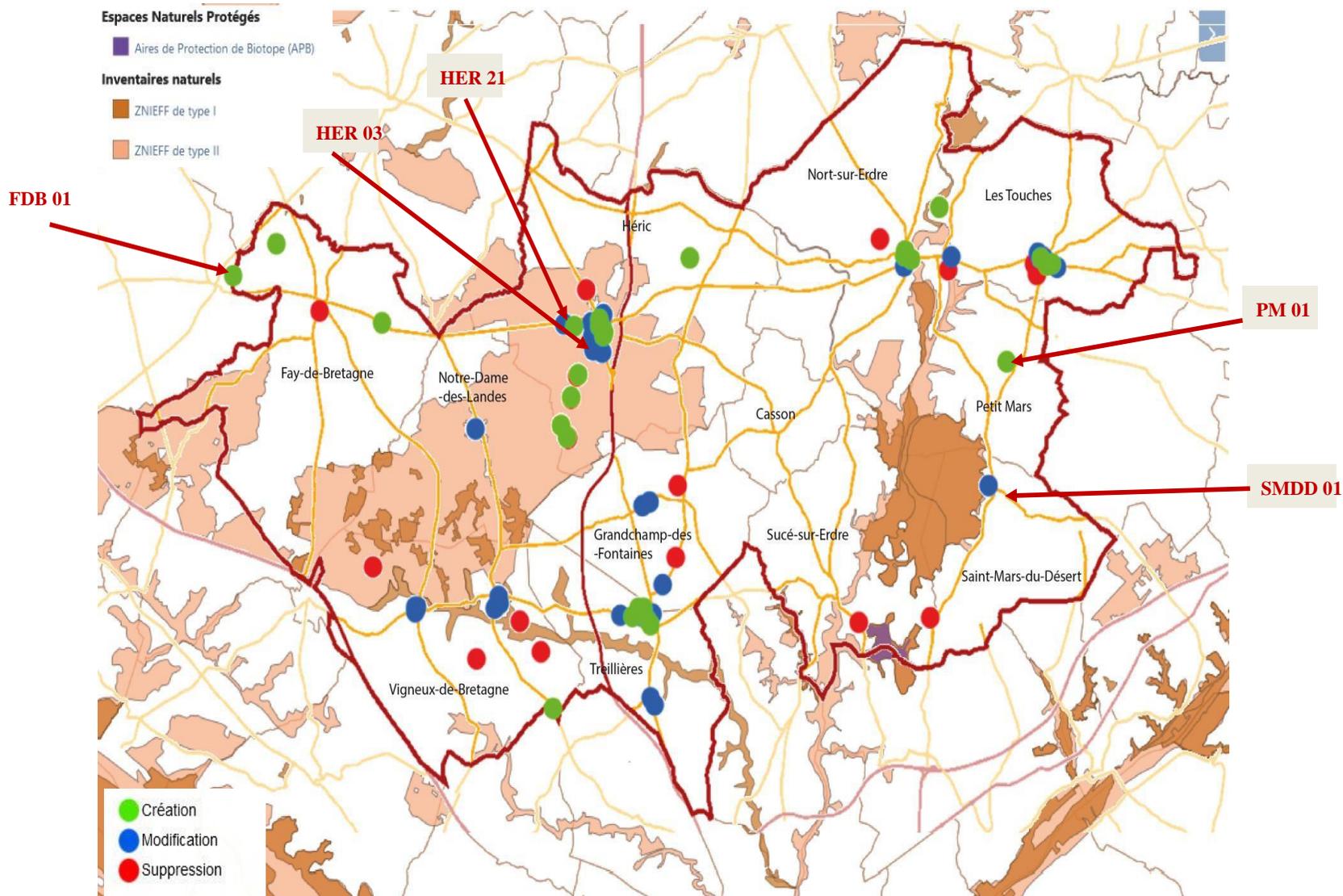
**ANNEXES**

**A1. Localisation de l’affichage**

	<b>Affichage mairie (intérieur et /ou affichage municipal extérieur)</b>	<b>Affichage territoire commune</b>	<b>Total</b>
NORT SUR ERDRE	2	3	5
TREILLIERES	1	4	5
HERIC	2	5	7
VIGNEUX DE BRETAGNE	2	3	5
LES TOUCHES	2	3	5
NOTRE DAME DES LANDES	1	1	2
SUCE SUR ERDRE	2	1	3
GRANDCHAMP DES FONTAINES	2	1	3
SAINT MARS DU DESERT	2	0	2
FAY DE BRETAGNE	2	1	3
CASSON	2	0	2
PETIT MARS	2	0	2
CCEG		2	2
<b>TOTAL AFFICHES</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>46</b>

La localisation précise (à partir de photographies aériennes) des affiches d’avis d’enquête au format A2 figure au sein de la pièce n°6 du dossier d’EP

**A2. Localisation et types de modification apportés par la modification n°4 du PLUi**  
(extrait des annexes cartographiques de la demande d'avis conforme)





**A3. Principales caractéristiques des contributions reçues, réponse du MOA aux observations/propositions formulées (cf. Annexe A4) et avis du CE**

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

ID (registre papier concerné)	Nom	Prénom (s)	Organisme / Établissement/ Association	Date de dépôt	Anonyme	Commune concernée par la contribution	Objet de la contribution	Observation en rapport avec les propositions d'évolutions figurant dans la modification n°4	Bref résumé de la contribution	Réponses de la CCEG (cf. Annexe 4 - Mémoire en réponse de la CCEG 5/12/2023)	avis du CE
R1 (CCEG)	<b>David</b>	Joël		11/10/2023	non	Saint-Mars-du-Désert	Demande de changement de zonage	Non	demande de passage en zone constructible des parcelles (route de la gare) ZW 139 (Ab) et ZW189 (A)	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R2 (CCEG)	<b>Lebastard</b>	Ghislain		11/10/2023	non	Héric	Demande de modification des limites d'un espace boisé classé (EBC)	Non	demande de modifier les limites de l'espace boisé classé (parcelle YD 93) qui est différent dans la réalité que ce qui figure sur le plan cadastral	oui, voir §5 de l'annexe A4 : renvoi vers une procédure de révision	prend acte de la réponse
@3	<b>Pageaud</b>	Mathieu		13/10/2023	non	Petit-Mars	Demande de changement de destination et erreur sur cadastre	Non	la dépendance (sur parcelle ZC138) ne figure pas sur le cadastre. Par ailleurs, les propriétaires demandent le changement de destination de la grange en habitation	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse
E4	<b>Pompadou et Creac'h</b>	Amandine et Johan		13/10/2023	non	Vigneux-de-Bretagne	Demande de changement de destination	Non	Demande de modification de destination d'un bien (dépendance) situé sur la parcelle YP225	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse
@5	<b>Vergeylen</b>	Stephane		15/10/2023	non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Demande l'abandon de l'ensemble du projet de ZAC de la Jacopière et notamment celui de l'extension des Zones d'activités privées Saint-Jacques et de la Ceriseraie. Raisons évoquées : préservation de l'environnement et du patrimoine naturel	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@6	<b>Rouaud</b>	Christiane	SCI le Pont des Ormes	17/10/2023	non	Nort-sur-Erdre	Demande de changement de zonage	Non	Demande de passage en zone constructible de la parcelle AP135. Raisons évoquées : dent creuse entourée de logements ; besoins en logement ; parcelle de 2820 m2 ne pouvant être exploitée à des fins agricoles	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@7				18/10/2023	oui	Fay-de-Bretagne	Demande de changement de destination	Non	demande de changement d'affectation de 2 bâtiments agricoles sur la parcelle A 154 à Fay-de-Bretagne : Bâtiments (Grange, grenier, box à chevaux) existants	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse
R8 (CCEG)	<b>Jahan / Hubert / Dubosq</b>			19/10/2023	non	Treillières	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / Evolution TRE05	oui	Tout en étant favorables à l'évolution de l'OAP A56, les 3 personnes demandent que leur soit bien confirmé que la voie de sortie de ce futur aménagement se fera bien par la route de Vigneux et que le chemin au Nord ne sera pas utilisé car, entres autres, bordé d'arbres, peu large et sortie dangereuse	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R9 (CCEG)	<b>Baud Buisson</b>	Marie-Josée		19/10/2023	non	Héric	Demande de changement de zonage	Non	Demande des explications quant au zonage de leur parcelle XK42 en zone AB alors qu'elle se trouve "dans l'enveloppe urbaine".	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
E10	<b>Reix / Rousseau</b>	Romain / Eléonore		20/10/2023	non	Vigneux-de-Bretagne	Point 2 - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales / VDB 01	oui	Cette contribution apporte plusieurs propositions concernant "l'attractivité, la sécurité routière, la lisibilité et l'accessibilité des espaces publics de la Place de l'église du bourg de Vigneux-de-Bretagne". Touche entre autres VDB 01 et point 3 de la modification n°4	oui, voir § 5 de l'annexe A4	Le CE prend acte de la réponse de la CCEG et <b>espère que la commune de Vigneux-de-Bretagne pourra apporter une réponse quant à la possibilité de prise en compte de ces propositions</b>
R11 (Fay-de-Bretagne)	<b>Consort Brétéché - Texier</b>			18/10/2023	Non	Fay-de-Bretagne	Demande de changement de destination	Non	demande le changement de destination de 2 bâtiments agricoles présents sur la parcelle A 154	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse
@12	<b>Olivier</b>	Christina		20/10/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Demande l'abandon de l'ensemble du projet de ZAC de la Jacopière et notamment l'extension des Zones Activités privées Saint-Jacques et de la Ceriseraie. Cette demande porte sur : a) l'intégration des 20ha passés en zone A dans le périmètre de protection des espaces naturels et agricoles (PEAN) b) que soient rendues publiques les études de 2002 c) que soient prises en compte	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

									et analysées les extensions d'activités au Nord de zone Ue Saint-Jacques" dont l'occupation est évoquée comme " illicite" d) intégrée une étude "E-R-C" ainsi que la recherche du ZAN lors des études d'extension envisagées pour les 2 ZAC		
@13	<b>Cercler</b>	jacques		22/10/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Demande l'abandon de l'ensemble du projet de ZAC de la Jacopière et notamment l'extension des "Zap " Saint-Jacques et de la Ceriseraie. Demande que des études environnementales puissent être réalisées sur la totalité de la zone et notamment sur les parcelles déjà occupées par des entreprises (zone Ue) sur la commune de Saint-Mars-du désert	oui, voir §2 de l'annexe 4	voir conclusions du CE
@14	<b>Gautier</b>	Philippe et Micheline		23/10/2023	Non	Les Touches	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / évolution LT04 (OAP C26)	oui	"Un seul accès est prévu par le Chemin du Gré Putois qui est une voie sans issue. De nouvelles constructions entraîneraient un flux supplémentaire de voitures. Deux voitures ne peuvent pas se croiser route pas assez large. Ce qui provoqueraient encore plus de dangers pour les riverains (enfants, ...)."	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse et que le projet n'en est encore qu'au stade de la réflexion.
E15			Mairie de Les Touches	23/10/2023	Non	Les Touches	Demande de changement de destination	oui	Emane de la mairie des Touches et concerne la parcelle YK 93 dont la mairie est propriétaire et qui est en zone Uc. la mairie souhaite transformer la longère existante en restaurant afin de redynamiser le centre bourg	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse
@16	<b>Savar</b>	Roger et Mado		23/10/2023	Non	Les Touches	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / évolution LT04 (OAP C26)	oui	Demandent plusieurs éclaircissements quant à la modification face à plusieurs difficultés qui n'apparaissent pas traitées : a) chemin étroit où les voitures ne peuvent se croiser , b) Demi-tour impossible ce qui pose un problème pour l'accès des poids lourds (ramassage poubelles, livraisons, etc.) c) Problème de stationnement pour les visiteurs.	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse et <b>que le projet n'en est encore qu'au stade de la réflexion.</b>
@17	<b>Rondeau</b>	Richard		25/10/2023	Non	Vigneux-de-Bretagne	Demande de changement de destination	Non	Souhaite réhabiliter des anciens bâtiments agricoles (grange, soue, étable, etc) attenant à une longère située sur la parcelle cadastrée YD98. Cette réhabilitation s'inscrit dans le cadre de l'installation d'un salarié d'une exploitation agricole du village.	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse
@18	<b>Simonneau</b>	Gilles		25/10/2023	Non	Nort-sur-Erdre	Demande de changement de zonage	Non	Nort/Erdre - village de la Bricaudière / Parcelle BH 26 découpée en 3 zones (A, An, Uh) lors de la dernière modification Demande que la partie centrale soit replacée en zone Uh.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

E19	<b>Rondeau</b>	Richard		25/10/2023	Non	Vigneux-de-Bretagne	Demande de changement de destination	Non	idem @17	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse
E20	<b>Boissière</b>	Anne		26/10/2023	Non	Notre-Dame-des-Landes	Modification des limites d'une OAP	Non	La propriétaire souhaite que ses 2 parcelles I498 et I 519 en zone Uaa soient retirées de l'OAP 36 afin, entre autres, de pouvoir conserver son arrivée frontale depuis la rue des Saules. Elle craint en outre de ne pouvoir vendre ultérieurement son bien du fait de son possible "enclavement".	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
@21	<b>Dumont</b>			28/10/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	Oui	demande l'arrêt du projet de la ZAC de la Jacopière, également sur la commune de Saint-mars-du-désert. L'argumentaire porte, entre autres, a) sur la présence de 2 autres zones d'activités à moins de 3,5 km (Carquefou) , b) sur la vacance d'immeubles de bureau sur Carquefou c) la présence à 1,5 km de la réserve naturelle de la tourbière de Logné (Natura 2000)	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@22	<b>Letort</b>	Jacqueline		29/10/2023	Non	Les Touches	Demande de changement de destination	Non	demande de changement de destination d'un bâtiment (de 150 m2) situé sur la parcelle YA 75 à la Gicquelière aux Touches.	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse
@23		Denis		30/10/2023	Non	Les Touches	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / évolution LT04 (OAP C26)	oui	La contribution interroge sur le flux important de véhicules que va développer le nouveau projet (modification de l'OAP n°C26 évolution n°LT 04). Le chemin n'est pas large et une seule entrée et sortie est prévue sur le chemin du gré putois.	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse et <b>que le projet n'en est encore qu'au stade de la réflexion.</b>
@24	<b>Foucher</b>	Marylène		30/10/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	La contribution aborde la question du bétonnage des terres et la perte de Biodiversité. Elle est peu précise quant au projet pour lequel elle demande l'arrêt total, à l'exception de sa localisation proche d'une zone Natura 2000. On <b>suppose</b> qu'il s'agit de la ZAC de la Jacopière.	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
E25	<b>Ferrand</b>	Corentin		30/10/2023	Non	Les Touches	Demande de changement de destination	Non	Demande de changement de destination d'une "longère agricole" sur une parcelle YE71 au lieu-dit "le château" aux Touches. "cette longère ne semble pas avoir été repérée en 2019 " comme un élément de patrimoine bâti et est mitoyenne d'une propriété. Une demande de CU a été refusée. le demandeur et les autres propriétaires souhaitent demander un changement de destination de	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse de la CCEG

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

									cette longère agricole afin de pouvoir l'occuper.		
@26	<b>Berey</b>	François		31/10/20 23	Non	CCEG	Point 1 - PCAET	oui	la contribution n'est pas explicite quant au point de la modification n°4 auquel elle se rapporte : on suppose qu'elle est en lien avec l'intégration des enjeux du Plan Climat AIR Energie Territorial, PCAET, dans le PLUI et qu'elle demande, pour l'ensemble de la CCEG (le déposant est de Héric), la prise en compte des nuisances sonores sur les axes routiers et les centres-bourgs afin de définir des aménagements et une réglementation plus adaptée pour les réduire.	oui, en partie au §3 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
@27		Patricia		02/11/20 23	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Concernant la RD 178 : la déposante a vu " le flux des véhicules et camions augmenter considérablement, au point d'entraîner une pollution non négligeable du sol et de l'air, sans parler des nuisances sonores, donnant l'impression de vivre près d'une autoroute". Or, "Une ZAC signifie obligatoirement des va-et-vient de camions, de véhicules, et donc augmentation de la destruction du bitume sur cette route départementale, déjà trop sollicitée. Elle ne juge pas opportun "le fait que la CCEG ne prenne pas la même décision sur la partie concernant la commune de St Mars du Désert, et décide d'agrandir les ZAC de St Jacques et de la Ceriseraie". elle regrette de voir fleurir de telles structures partout sur le territoire et se prononce contre le développement anarchique des ZAC.	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@28	<b>Bourganne</b>	Jean-Paul		02/11/20 23	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Concernant " la partie Marsienne" (du projet de la Jacopière), le déposant est "plutôt hostile au maintien actuel en 2AUe pouvant déboucher à terme sur une urbanisation de cette zone". En effet, Il y observe "essentiellement une activité agricole qu'il serait dommageable de détruire".Si il ne conteste pas " le besoin de certaines entreprises implantées dans le périmètre, il n'y a sans doute pas lieu d'y consacrer autant de surface". D'autre part, "si des aménagements routiers devaient être menés pour desservir ces entreprises, il serait	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

									aberrant de conserver le schéma initial consistant à créer une voirie parallèle à l'actuelle RD, tout cela pour ne pas créer un giratoire de desserte sur la RD. L'abandon récent des projets de requalification de la RD par le CD44 va dans le bon sens, celui d'éviter le gaspillage de terres naturelles au profit de la circulation automobile"		
@29		Bernard		02/11/2023	oui	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	Oui	Le déposant regrette que l'abandon du projet de création de ZAC à la Jacopière concernant la commune de Sucé sur Erdre ne s'applique pas à la commune de Saint-Mars-du-Désert. Il lui paraît " surprenant d'y apprendre que la CCEG a procédé à l'achat de 10 hectares de terres agricoles pour un prix exorbitant (450 000 euros)". Il ne comprend pas cet investissement " alors que dans un rayon de 5 kms, les zones sont loin d'être complètes et qu'il est nécessaire que nos exploitations agricoles puissent continuer leur activité".	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@30	<b>Foucher</b>			02/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Le déposant demande le retrait du projet de parc d'activités de la Jacopière dans son intégralité	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@31	<b>Jaspart</b>	François		02/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre	Point 4 - Mise en cohérence et Correction d'erreurs	oui	Le déposant fait état d'erreurs sur certains documents de la modification n°4 à Sucé/Erdre : notamment les Aubiers : où une représentation graphique au travers de l'utilisation de l'outil mis à la disposition par la CCEG que des "arbres remarquables à protéger" sont devenus des "Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination". Il évoque également la nécessité de classer la parcelle AK175 en "EBC"	oui, §5 de l'annexe 4 : renvoi sur une procédure de révision	Le CE prend acte de la réponse qui n'évoque <b>cependant</b> pas l'erreur cartographique , que le CE n'a pas eu la possibilité de vérifier par lui-même
@32				03/11/2023	oui	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Le déposant demande que, pour ZAC de la Jacopière, " la nouvelle étape" pour laquelle "la délimitation d'un nouveau zonage sera définie dans le cadre d'une procédure spécifique, au regard des dernières études et des scénarios envisagés".... "sera conduite dans le respect de la concertation avec les habitants, des règles urbanistiques et	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

									environnementales, certes contraignantes mais incontournables."		
E33	<b>Thouin</b>	Alexandre		03/11/2023	Non	Treillières	Demande de mise en place de mesures de protection environnementale	Non	Contribution concernant l'OAP de la Gergaudière à Treillières (A 48) et les parcelles cadastrées YB 303 et entre les parcelles YB 305 et 306 : les déposants souhaitent attirer " l'attention de la CCEG et de sa commission sur le fait que le secteur identifié pour cette OAP abrite plusieurs spécimens de faune au moins et peut être de flore concernés par l'Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection". Ils notent, entre autres, la présence "de spécimens Sciurus vulgaris (écureuils roux) qui ont nidifié sur le secteur identifié en orange sur le plan transmis. A minima, ils souhaiteraient, avant toute étude d'aménagement de ce secteur, "un comptage ainsi que l'obligation de mesures conservatoires destinées à permettre à ces animaux de demeurer sur ce secteur"	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
@34				04/11/2023	Oui	CCEG	Point 1 - PCAET	oui	Trouve la lecture du PCAET illisible. cette contribution est annulée par la contribution @35	sans objet	sans objet
@35				04/11/2023	Oui	CCEG	Point 1 - PCAET	oui	le déposant annule sa contribution précédente : @34	sans objet	sans objet
@36		Etienne		04/11/2023	oui	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Le contributeur se prononce contre la création de la ZAC de la Jacopière et l'extension des ZA privées de la Ceriseraie et Saint-Jacques comme leur maintien en zonage 2Aue ; ceci, en raison de la "disparition des terres agricoles, la pollution de l'eau, de l'air" qu'elles entraîneraient	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@37		ASL Clos Hardy		05/11/2023	Non	Treillières	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / Evolution TRE02	oui	demandent un certain nombre d'éclaircissements quant à : a) la limitation de la hauteur des bâtis à R+1, pour limiter la vue directe sur les parcelles b) une conservation du silo à grain c) à l'ajout d'un dos d'âne sur cet axe d) une possible sortie sur la N137 pour rejoindre la D49 ? (entre Treillières et La Paquelais). Ils demandent en outre à être avertis sur l'évolution du projet	oui, voir §1 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@38	<b>Van Waesbergh e</b>	Isabelle et Benoit		05/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	les déposants souhaitent : " - le retrait dans sa globalité, sans réserve et sans condition, de la ZAC (parc d'activité) Jacopière (Zone 2AUe) du PLUI, comme suivant la décision du Tribunal Administratif de Nantes le 28 février 2023. - le classement en Zone Agricole A de l'ensemble des parcelles, zonées 2AUe du Projet, sur St Mars du Désert et Sucé sur Erdre. - l'arrêt de l'expansionnisme des entreprises de la zone artisanale St Jacques sur les parcelles mitoyennes investies clandestinement et la condamnation à la remise en état des lieux (constatée par huissier de justice mandaté par l'association Jacopière, sans que le Maire concerné et informé ne fasse usage de son droit de police)."	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@39	<b>Roiné</b>	André et Annette		06/11/2023	Non	Les Touches	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / évolution LT04 (OAP C26)	oui	Porte sur la Modification de l'OAP n°C26 (Evolution LT 04) : Les contributeurs demandent un certain nombre de précisions quant à : a) la circulation dans leur rue du fait, entre autres, d'un double sens impossible b) aux places de stationnement prévues ? c) sur l'aménagement de l'îlot Sud d) la rive qui borde le chemin du gré putoi ? e) l'Effacement des réseaux (électricité et téléphonie)	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse et que le projet n'en est encore qu'au stade de la réflexion.
R40 (Treillières)	<b>Corineille</b>	M et Mme		06/11/2023	Non	Treillières	Demande de changement de zonage	Non	Contribution écrite sur le registre de Treillières : demande un changement de zonage pour la parcelle YH149 (actuellement en zonage 1AUB au Nord et Uba au Sud) qui est également incluse dans l'OAP A46 en vue de la construction d'une piscine. Les bâtiments actuels sont sur la zone Uba	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@41				06/11/20 23	oui	CCEG / Sucé-sur-Erdre/ Saint-Mars-du-Désert	Point 1 - PCAET / Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Contribution anonyme qui aborde 3 points : a) le PCAET ; dont il est fait état : "que la CCEG se contente de modifier son règlement sur quelques points (végétalisation, ...) et de « rajouter » une OAP non prescriptive à son document d'urbanisme" et d'autre part que " Cette modalité de prise en compte des enjeux du PCAET purement formelle est largement insuffisante sur le fond" b) la ZAC de la jacopière (SSE01) où le contributeur indique que "Il est surprenant de constater que malgré la décision argumentée du Tribunal Administratif de février 2023, la CCEG s'obstine dans sa volonté de réaliser une zone s'activités dans cette zone très fragile" c) la méthode de travail : " l'absence de concertation décidée par la CCEG ( cf page 11 de la notice de présentation de la modification du PLui) est significative de la volonté « d'éviter le débat » de fond avec les habitants"	Oui, voir § 2 et 3 de l'annexe 4	voir conclusions du CE
@42	<b>Gaudichon</b>	François		06/11/20 23	Non	Fay-de-Bretagne	Demande de changement de zonage	Non	Demande de modification de zonage d'un terrain identifié sous la référence cadastrale C 1301 (actuellement classé en zone Ab) en vue de diviser cette parcelle de terrain bâti. Raisons évoquées par le demandeur : se trouve dans l'emprise urbaine avec un accès direct sur la RD16 / raccordement aisé aux différents réseaux sans impact sur le domaine public / surface trop petite pour avoir une vocation à usage agricole / ne cause pas de nuisances graves, ne réduit pas la superficie d'une zone naturelle protégée, et ne menace pas l'économie générale du plan local d'urbanisme de la commune / respectera les normes environnementales et s'inscrit dans le cadre de la politique locale d'urbanisme (densification urbaine). Est évoqué le fait que 2 permis de construire ont été récemment accordés sur 2 parcelles classées dans le même zonage Ab.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

R43 (CCEG )	<b>Cercler</b>	Jacques	Association pour la défense du cadre de vie et de l'environnement de la Jacopière	02/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	Oui	Concerne l'évolution SSE01 de la présente modification n°4 sur les communes de Sucé/Erdre et Saint-Mars-du-désert : La contribution très argumentée salue tout d'abord l'évolution SS01 sur la commune de Sucé/Erdre qui reclasse en zone agricole les parcelles (d'une superficie de 20ha) précédemment classées en zone 2Aue, suivant en cela le jugement du TA du 28/02/2023. Elle aborde ensuite les interrogations des membres de l'association quant a) aux études environnementales sous-jacentes aux décisions , b) au choix du site (et notamment à la capacité de la RD 178 à absorber un trafic important) c) aux évolutions des droits européen et français liés à l'environnement puis se penchent d) sur les fiches intégrées au PCAET. Ils regrettent en outre un manque de concertation. Ces éléments conduisent les membres de l'association à demander que les parcelles situées sur la commune de Saint-Mars-du-désert (d'une superficie de 27 ha) soient elles aussi reclassées en zone A. Cette contribution est liée à celle figurant @13	oui, voir §2 de l'annexe 4	voir conclusions du CE
R44 (CCEG )	<b>Mary</b>	Christina		02/11/2023	Non	Héric	Demande de changement de zonage	Non	Le propriétaire de la parcelle cadastrée ZN110 à Héric souhaiterait que celle-ci redevienne constructible comme elle l'était avant la révision du PLUi. Il souhaiterait disposer d'une réponse à son courrier du 3/1/2023 adressé en mairie et aurait souhaité être prévenu de cette modification lorsqu'elle a été effectuée.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R45 (CCEG )	<b>Tual /Chatelier</b>	Pierrick		02/11/2023	Non	Vigneux-de-Bretagne	Demande de changement de destination	Non	Les propriétaires des parcelles 155, 136, 138 souhaiteraient obtenir un changement de destination pour 2 habitations et une étable existantes mais en ruine, situées sur la commune de Vigneux-de-Bretagne (Cartron). Il précise que la réhabilitation de ce patrimoine ancien a déjà eu lieu sur des parcelles voisines et que " la parcelle n°138, n'apparaît pas sur le cadastre, bien qu'existante" .	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

R46 (CCEG )	<b>Familles Rivron et Lelou</b>	Michel		02/11/20 23	Non	Sucé-sur-Erdre	Demande de changement de zonage	Non	Les propriétaires demandent un changement de zonage pour des parcelles cadastrées ZI 91 et ZI 92 sur la commune de Sucé-sur-Erdre en argumentant qu'elles se trouvent entre des habitations existantes et qu'elles ne pourraient être exploitées par un agriculteur du fait de la présence de haies.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R47 (CCEG )	<b>Bachelard</b>	M et Mme		02/11/20 23	Non	Héric	Demande de changement de zonage	Non	Les propriétaires demandent un changement de zonage pour la parcelle XR 95 située sur la commune de Héric (Lieu-dit : Le Courtil Niéron) afin qu'elle puisse passer en zone constructible. Ils précisent dans leur courrier que cette démarche a été effectuée plusieurs fois et qu'on leur a proposé de la réitérer.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R48 (CCEG )	<b>Riccardi</b>	M et Mme		02/11/20 23	Non	Casson	Demande de changement de zonage	Non	Les propriétaires demandent un changement de zonage, pour une parcelle cadastrée A 833 sur la commune de Casson à la Ferronnière, afin que celle-ci puisse être constructible.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R49 (CCEG )	<b>Leclerc</b>	Claude		02/11/20 23	Non	Les Touches	Demande de changement de zonage	Non	Le propriétaire demande un changement de zonage pour une parcelle cadastrée YO 75 sur la commune de Les Touches (Montagné), afin que celle-ci puisse devenir constructible. Il précise que sa demande précédente n'a pas obtenu de réponse.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
@50	<b>Van Waesbergh e</b>	Isabelle et Benoit	SCI DOMAIN E DE LAUNAY	07/11/20 23	Non	Sucé-sur-Erdre	Demande de changement de zonage	Non	les propriétaires demandent des modifications de zonage, au Lieu-dit Launay, Château de Launay et le passage à un zonage Np (l'inscription de l'intégralité de la parcelle ZS 81 en Zone Np et l'inscription de l'intégralité de la parcelle ZS 112 en Zone Np). L'argumentaire (qui reprend celui à la base du recours gracieux effectué en 2020) porte sur le fait que "le classement en zone A de la majeure partie de la parcelle ZS 81 et l'exclusion de la parcelle ZS 112 témoignent d'une incohérence entre le règlement et le PADD du PLUi, violant les dispositions de l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme". Par ailleurs, les propriétaires évoquent : "la recherche de la pérennité du Château de Launay (un des deux seuls monuments ISMH de la Commune) ..... dont les charges doivent pouvoir être supportées par des activités économiques appropriées".	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@51				07/11/2023	oui	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Contribution anonyme "opposée aux agrandissements des zones de la Ceriseraie et de Saint Jacques. Certaines entreprises implantées sur St Jacques ont déjà empiété ces espaces ! Le projet ne va pas dans le sens de la non artificialisation des sols"	oui, voir §2 de l'annexe 4	voir conclusions du CE
@52			Loire-Atlantique - Développement (LAD)	08/11/2023	Non	Notre-Dame-des-Landes	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / évolution NDLL 01	oui	Emane de Loire-Atlantique Développement et porte, en partie, sur le point 3 de la modification n°4 mais confirme, apparemment et principalement (cf. contribution complémentaire n°58), la demande des services techniques de la mairie en date du 14 septembre 2023 (cf. PPA) du passage, pour cinq parcelles du centre-ville, du zonage Uaa en zonage Ua. : "A Notre-Dame-Des-Landes, le centre bourg est classé Uaa. Hors, afin d'aller dans le sens de la densification des centres-bourgs pour éviter l'étalement urbain et la compacité du projet, nous estimons qu'un classement de ce périmètre Uaa en Ua serait plus opportun."	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
@53	<b>Goyet</b>	Hervé	*Les Jardins de La Karrikell*	08/11/2023	Non	Fay-de-Bretagne	Demande de changement de zonage	Non	Fay de Bretagne : Demande de changement de zonage en vue de mettre en place "un camping à la ferme" et plus généralement de développer l'agri-tourisme :le projet port sur " 6 emplacements (équivalent 20 habitants) qui pourraient concerner les parcelles B293 à La Pierre Percée ainsi que les parcelles ZK 63 et ZK 64 à La Bernardais."	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@54			Département de Loire-Atlantique	08/11/2023	Non	CCEG	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / évolution LT04 (OAP C26) et Point 4 : mise en cohérence et correction d'erreurs matérielles	oui	contribution du département de Loire-Atlantique (PPA) qui concerne plusieurs § de la modif. n°4 : 1) porte sur des évolutions prévues sur des emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département pour la réalisation de projets routiers : a) Concernant le contournement nord de la commune de Nort-sur-Erdre, le projet de modification prévoit uniquement la suppression de l'emplacement réservé n°24, le département propose également que le tronçon de l'ER n°24 soit également supprimé ;b) Concernant les emplacements réservés inscrits pour le projet d'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-sur-Erdre, confirme la conformité à la décision du Département en décembre 2022 d'abandonner ce projet routier. 2) Pour les ajustements réglementaires : a) Dans les dispositions générales, concernant les constructions en bord de routes départementales (p 164), le département confirme ce cas de dérogation ; b) Concernant les changements de destination (p 165 et suivantes) : le département précise que pour les bâtis situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, leur réhabilitation ou leur changement de destination est autorisé si l'accès est satisfaisant, "mais qu'aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes relatives au bruit de la part des futurs riverains".		prend acte des observations du département
@55	<b>Lumineau</b>	Marie-Claire		08/11/2023	Non	Treillières	Demande de changement de zonage	Non	analogue à la contribution n°E57 : Contribution qui concerne à Treillières : parcelles cadastrées Section AH Numéros 90, 91 et 148 dont la propriétaire indique qu'elles sont situées en zone Uba (mais elles sont actuellement en zone UI) et "concernées par un emplacement réservé n°K13 et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°A55". Demande : a) de retirer l'emplacement réservé n°K13 sur les 3 parcelles b) d'enlever de l'OAP, les 3 parcelles précédentes c) de modifier le zonage des 3 parcelles et de les re-intégrer en zone Uba	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@56		Antoine		08/11/2023	Non	Saint-Mars-du-Désert	Demande de changement de zonage	Non	demande un changement de zonage pour un terrain situé à Saint-Mars-du-Désert qui est passé, avant la présente modification, d'un zonage 1AU à un zonage Ub qui a "affecté la hauteur à l'égout à 6m qui ne facilite pas les extensions par le haut". Le propriétaire indique que cette situation "est contraire à la loi ZAN de 2023 qui demande à la non extension des espaces à urbaniser au profit à l'augmentation des hauteurs des bâtiments." et demande "de remettre une hauteur à l'égout favorable (7m minimum à l'égout en R+2)"	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
E57	<b>Lumineau</b>	Marie-Claire		08/11/2023	Non	Treillières	Demande de changement de zonage	Non	analogue à la contribution n°@55 /Contribution qui concerne à Treillières : parcelles cadastrées Section AH Numéros 90, 91 et 148 dont la propriétaire indique qu'elles sont situées en zone UBa (mais elles sont actuellement en zone UI) et "concernées par un emplacement réservé n°K13 et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°A55. Demande : a) de retirer l'emplacement réservé n°K13 sur les 3 parcelles b) d'enlever de l'OAP, les 3 parcelles précédentes c) de modifier le zonage des 3 parcelles et de les re-intégrer en zone UBa	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
@58			Loire-Atlantique - Développement (LAD)	09/11/2023	Non	Notre-Dame-des-Landes	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / évolution NDLL 01	oui	contribution émanant de LAD qui porte sur 2 points et qui complète, d'une part, la demande de la commune (cf. avis PPA du 20/9/2023) et, d'autre part, la contribution n°52 en précisant le propos de cette dernière : a) "Le passage du zonage Uaa à Ua que nous préconisons concerne l'ilot situé entre la place de la Paix et la rue des Saules à minima". Par ailleurs, b) "l'OAP C36 ne mentionne pas la possibilité de réaliser l'opération par tranche. Or, cette opération aura du mal à sortir en tant qu'opération d'ensemble. Il serait intéressant de faire apparaître une mention permettant un phasage, tel que "opération non soumise à opération d'ensemble"."	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

ENQUETE PUBLIQUE -  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@59	<b>Gaschnard</b>		cabinet Lex Publica	09/11/20 23	Non	Héric	Point 2 - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales / HER 11, HER12	oui	<p>Cette contribution a été mise en ligne par le cabinet lui-même (antérieurement aux e-mails n° E61 et E62 dont le contenu est analogue) . Elle est en lien avec les évolutions HER 11 et HER 12 de cette modification n°4. Elle concerne (avec un même propriétaire) a) la parcelle cadastrée section AD n°57 à Héric sur laquelle est implantée une maison d'habitation et b) les parcelles cadastrées AD n°61, n°62 et n°63 sur lesquelles se trouvent un garage et un jardin ; c) la parcelle cadastrée section AD n°60 sur laquelle est implantée une maison e) la parcelle cadastrée section AD n°64 sur laquelle se situe un jardin potager et le puit de l'ensemble immobilier dit « La prairie » (parcelles AD n°132, 131, 64 et 66). La parcelle cadastrée section AD n°66 correspond au parc paysager de l'ensemble immobilier dit « La prairie » (parcelles AD n°132, 131, 64 et 66). Ces propriétés et plus particulièrement les parcelles AD n°57, n°60, n°61, n°62, n°63 n°64 sont actuellement classées en zone urbaine Ua. La parcelle AD66 est en zones Ua et N. La contribution déposée conteste les 2 évolutions proposées : HER 11 et HER 12 pour les raisons suivantes : a) "Le classement en OAP (HER 11) des parcelles des parcelles AD n°60, n°61, n°62, n°63, n°64 (pour partie) et n°66 (pour partie) est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation" car, selon le cabinet "fixer une densité de 11 logements minimum .... aura pour effet de consommer les espaces boisés et non artificialisés". b) "le classement en emplacement réservé à un parking public (HER 12) sur une partie de la parcelle AD n°66 est, lui aussi, entaché d'erreur manifeste d'appréciation compte tenu, d'une part, d'une contradiction avec le PADD et, d'autre part, de défaut d'utilité d'un tel équipement.". Il est fait état, relativement à ce point, des jugements ayant été rendus par plusieurs cours administratives d'appel n°04VE02945 (2006), n°08LY02349 (2010) et n°12NT01142 (2013).</p>	oui, voir §5 de l'annexe A4	<p>Le CE prend acte de la réponse de la CCEG qui fait état de la création des 2 OAP HER11 et HER12 suite à une <b>première</b> réflexion d'aménagement visant : a) la requalification et la redynamisation du cœur de bourg b) la recherche de potentiel urbanisable en centre bourg <b>face aux contraintes liées aux zones humides à la périphérie de la commune</b></p>
-----	------------------	--	---------------------------	----------------	-----	-------	---	-----	---	-----------------------------	--

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

E60			Boreale - Développement	09/11/2023	Non	Notre-Dame-des-Landes	Point 1 - PCAET / Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / Evolution NDDL01	oui	La contribution concerne la modification du zonage Uaa en Ua pour le centre bourg de Notre-Dame-Des-Landes (NDDL 01 - Point 3). Elle est favorable à cette modification demandée par la commune (cf. PPA). L'argumentaire développé porte sur " une optimisation du foncier, donc plus de logements tout en conservant une échelle adaptée à son environnement."	oui, voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
E61			cabinet Lex Publica (Aurelie Belin)	09/11/2023	Non	Héric	Point 2 - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales / HER 11, HER12	oui	la contribution n°61 a été modérée du fait du contenu du courriel d'accompagnement. Hors ce point, elle est analogue aux contributions n°59 et au nouveau courriel n°62 dans lequel ne figure plus la demande de confidentialité.	oui, voir §5 de l'annexe 4	voir plus haut @59
E62			cabinet Lex Publica (Aurelie Belin)	09/11/2023	Non	Héric	Point 2 - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales / HER 11, HER12	oui	idem contribution @59 et E61	oui, voir §5 de l'annexe 5	voir plus haut @59
@63	<b>Jahan</b>	Hubert		09/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Contribution demandant d'arrêter "de consommer de l'espace agricole d'autant plus que le secteur de la Jacopierre est très bocager et correspond tout à fait à des terres pour le pâturage"	oui, voir §2 de l'annexe 4	voir conclusions du CE
@64				09/11/2023	Oui	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	contribution anonyme qui évoque " l'urgence à préserver nos espaces naturels pour notre génération et celles à venir" (24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en moyenne en France) et précise que "Le gouvernement fait de la lutte contre l'artificialisation des sols (article 192 de la loi Climat et résilience) une réforme prioritaire". Elle demande la préservation de "nos zones artisanales de Saint Jacques et de la Ceriseraie en l'état".	oui, voir §2 de l'annexe 4	voir conclusions du CE
@65	<b>Guemene</b>	Marie-Laure		10/11/2023	Non	Héric	Demande de changement de zonage	Non	Contribution du propriétaire de la parcelle ZT444 à HERIC. qui souhaite que cette parcelle (située en agglomération, bordée par une route et possédant un accès à tous les réseaux comme entourée d'habitations) redevienne constructible en Ub. Est actuellement en zone Ab et se situe dans un secteur où existe une présomption de zone humide	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

C66	<b>Choblet</b>	René		09/11/20 23	Non	Héric	Point 2 - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales / HER 10	oui	Observation déposée par courrier. Celle-ci concerne un grand nombre des parcelles intégrées dans la nouvelle OAP de la rue du Stade (HER 10). la contribution porte sur 3 points : a) ne pas être soumis à une opération d'ensemble afin de pouvoir déployer son projet d'aménagement sur ses parcelles par exemple grâce à une évolution du périmètre de l'OAP si cette dernière devait être assujettie à une opération d'ensemble b) la suppression de la règle des 70% quant à l'alignement des constructions principales c) une desserte, pour les constructions en rideau, directement depuis la rue du stade	oui, voir §5 de l'annexe 4	Le CE a noté la réponse de la CCEG mais pense que <b>des précisions complémentaires</b> pourraient être apportées à M. Choblet sur la question d'assujettir ou non cette OAP à une opération d'ensemble
-----	----------------	------	--	----------------	-----	-------	--	-----	--	----------------------------	---

ENQUETE PUBLIQUE -  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@67				10/11/20 23	Non	Sucé-sur- Erdre / Saint- Mars-du- Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint- Jacques et Ceriseraie	oui	constat d'huissier (25/11/2022) en appui à la contribution n°@68 émanant de l' Association pour la défense du cadre de vie et de l'environnement de la Jacopière accompagné d'un courrier antérieur au constat de la mairie, en date du 29 Aout 2022.	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>Voir note de bas de page <sup>71</sup> et conclusions et avis du CE</b>
-----	--	--	--	----------------	-----	---	--	-----	--	----------------------------------	--

<sup>71</sup> Suite aux différents échanges que le CE a pu avoir durant cette enquête (permanences et observations) et à un déplacement sur site, le CE engage, tant les mairies concernées que la CCEG, à porter une attention particulière au bon respect des règles d'urbanisme dans cette zone et à prendre toutes mesures appropriées (Article L480-1 du code de l'urbanisme) dès lors qu'elles ne seraient, ou demeurerait, pas respectées, notamment, après un premier constat resté sans effet mais aussi après la décision du TA de Nantes N°2009620 du 28 février 2023. Tout autre positionnement pourrait en effet compromettre la mise en place d'une concertation et la recherche d'un dialogue constructif qui constitueront assurément deux passages obligés pour définir le devenir de cette zone.

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@68			Association pour la défense du cadre de vie et de l'environnement de la Jacopière	10/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	l'association de la jacopière attire l'attention de la mairie de Saint-Mars et celle de la CCEG "sur la réalisation de travaux illicites au sein de la zone de Saint-Jacques dans le secteur dit de la Jacopière, dans son versant situé sur la Commune de SAINT-MARS-DU-DESERT". Elle a notamment déjà alerté ces autorités "par des courriers en date du 20 novembre 2020 et du 25 avril 2022 et à l'occasion de rencontres avec les élus de la CCEG. " Elle indique, en effet, " qu'au cours des deux dernières années, plusieurs entreprises implantées sur la zone de SAINT-JACQUES ont développé leur activité au-delà de la seule zone UE leur étant dédiée par le PLU intercommunal, le phénomène ayant pris des proportions particulièrement importantes au fil du temps. Le règlement graphique du PLUi consacre un zonage 2AUe « secteur de développement à vocation d'habitat à long terme » sur la parcelle YI0061, située au Nord de la zone existante, ayant pour conséquence de figer l'urbanisation à vocation économique sur cette zone "	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@69	<b>Rondelle</b>			11/11/2023	Non	Treillières	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / Evolution TRE04	oui	Contribution concernant l'OAP A53 qui évoque également un "affichage discret de l'enquête". L'observation est favorable : à voir " disparaître cette friche ainsi que le hangar délabré" mais pose "la question du stationnement des véhicules" qui résultera des nouvelles constructions : "la rue des Pierres se trouve déjà actuellement très encombrée par les véhicules des résidents, des visiteurs ainsi que des personnes stationnant leur voiture pour aller prendre le car ". Le contributeur souhaite obtenir des précisions complémentaires.	oui voir §1 de l'annexe 4	Le CE prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@70	<b>Marulier</b>	Béatrice et Jean-Claude		11/11/2023	Non	Treillières	Demande de changement de zonage	Non	Monsieur et Madame MARULIER sont propriétaires, à TREILLIERES d'une parcelle cadastrée section YB n° 246. Cette parcelle était classée, avant la mise en place du PLUi en 2019, en zone Uh2. Elle est depuis cette date, désormais classée en zone A. M Marulier ne comprend pas un tel classement et argue, entre autres, que a) "la délimitation de la zone agricole d'un plan local d'urbanisme doit être établie en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du PADD", ce qui ne lui apparaît pas être le cas, b) La présence d'une maison exclut tout potentiel agronomique, biologique ou économique de cette parcelle". Depuis avril 2019, Monsieur Et Mme Marulier ont demandé plusieurs fois à la CCEG lors d'enquêtes publiques la modification de ce zonage, sans succès, et ont fait un recours en décembre 2022 devant le tribunal administratif de Nantes.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
@71	<b>Cercler-Hamon</b>	Marie-anne		11/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Porte sur SSE01 : "La CCEG a abandonné une partie du projet de la zone de la Jacopière , c'est une bonne chose mais ce n'est pas suffisant !!! il faut que le projet soit abandonné en totalité pour préserver nos terres agricoles , nos haies , nos ruisseaux et toute la faune et la flore qui gravitent sur ces terres!"	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@72	<b>Duluard</b>	Agathe		11/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Porte sur SSE01 : La contributrice s'oppose au projet d'extension de la ZA de la Jacopière	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@73		Rachel		12/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Porte sur SSE01 : La contribution "Soutient l'Association pour la défense du cadre de vie et de l'environnement de la Jacopière dans son combat contre l'extension"	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@74				12/11/2023	oui	Sucé-sur-Erdre	lotissement des tertres de la Doussinière	Non	Contribution anonyme qui est "hors champ" et qui porte sur le lotissement des Tertres : Dans "l'étude urbaine de la ville de Sucé-sur-Erdre, le projet de contournement envisagé au nord-ouest de la commune n'est pas une solution adaptée car « il ne s'inscrit pas en conformité avec la loi Climat et résilience sur la préservation de l'environnement en empiétant sur les terres agricoles en extérieur de l'aire urbaine »." Je suis opposée la réalisation d'un lotissement éloigné du centre-ville, le lotissement des tertres de la Doussinière, pour la raison évoquée ci-dessus. D'autant qu'on met en œuvre à l'heure actuelle d'autres dispositifs : renouvellement urbain, habitat participatif, préservation ou création d'espaces verts communs. Il est temps d'offrir d'autres formes d'habitat qui donnent envie aux habitants. L'accent est mis dans cette étude aussi sur notre ville douce, avec une circulation apaisée et une identité paysagère à préserver. Comment laisser alors se développer des activités inadaptées à cette ambiance : projet touristique de la Baraudière, projet de chalets aux Cardinaux sur une surface agricole ?	ou, voir le §5 de l'annexe A4	Le CE prend acte de la réponse de la CCEG
@75	<b>Delsaux</b>	Sébastien		12/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	le contributeur est opposé à l'extension de zone de la Jacopière sur la commune de Saint Mars du Désert. L'argumentaire indique : "les besoins ne me semblent pas justifiés et l'évaluation environnementale n'est pas suffisante". Evoque également la décision du Tribunal Administratif de février 2023 qui "va d'ailleurs dans ce sens".	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@76				12/11/2023	oui	CCEG	modification n°4	oui	contribution anonyme qui se prononce "contre" sans commentaire ni argumentaire		
@77				12/11/2023	oui	CCEG	modification n°4	oui	contribution anonyme qui se prononce "contre" sans commentaire ni argumentaire		

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@78	<b>Quéraud</b>	Angélique et Sylvain Quéraud		12/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	<p>Les contributeurs s'opposent à l'extension des zones artisanales de St Jacques et de la Ceriseraie. L'argumentaire porte sur : a) "l'écoulement des eaux usées se fera en direction des marais des l'Erdre classés Natura 2000 et proche du puisage d'eau potable qui alimente 30% de la population de la communauté de communes, b) la CCEG ne prend pas en compte le fait que la MRAe considère que les impacts environnementaux de ce projet sont sous- estimés c) l'étude environnementale n'a pu se faire sur la totalité du périmètre concerné car une entreprise s'est déjà étendue illégalement sur ces terres d) le conseil départemental ne souhaite plus aménager la RD 178 (L'accès routier à cette zone engendrera donc encore plus de bouchons qu'actuellement et encore moins de sécurité) e) ces terres sont actuellement exploitées par des agriculteurs. Changer leur destination diminuera encore le pourcentage de terres agricoles sur le territoire."</p> <p>Ils évoquent également le fait "que la CCEG a acheté les parcelles de terrain, avant même d'avoir fait les études environnementales nécessaires." et que " la CCEG ne peut plus reculer"</p>	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@79	<b>Autret</b>	Patrice		12/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	Oui	<p>le contributeur trouve "contradictoire de prétendre prôner une évolution vers un développement responsable sur le plan écologique de la part de la commune de Sucé-sur-Erdre ... tout en maintenant au PLUi la zone d'activité de la Jacopière. Le tribunal administratif en ayant déjà établi son inutilité, il est particulièrement troublant de voir la commune ainsi que la communauté de commune, continuer de l'inscrire à nouveau dans son PLUi modifié !"</p>	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>

E80			Association Nature pour Tous (Sucé sur Erdre)	11/11/2023	Non		Point 1 - PCAET / Modification n°3 du PLUi / lotissement des tertres de la Doussinière	Oui	Emane de l'Association Nature pour Tous à Sucé sur Erdre. celle-ci "se réjouit du passage en zone agricole des terrains qui étaient voués à être dénaturés par leur utilisation en zone d'activités, sur le secteur de La Jacopière". Consécutivement au jugement du Tribunal Administratif, nous "souhaitons que l'intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial au PLUi, ne relève pas de l'incantation politique, mais traduise bien la volonté de nos élus à leur attachement aux principaux axes de ce plan [..... ]. Entre autres, axe 1 : Aménager le territoire dans un souci d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, axe 3 : Développer l'agriculture et l'alimentation durable, axe 4 : développer l'offre de mobilité durable. Un certain nombre de projets : Activités multiples sur le site de la ferme de La Baraudière, Parc Résidentiel de Loisir sur la zone des Cardinaux, et l'adoption de la modification n°3 du PLUi, ouvrant à l'urbanisation le secteur des Tertres de la Doussinière, vont à l'encontre de ces objectifs. C'est pourquoi nous demandons à ce que soient délivrées des prescriptions précises lors des prochains Conseils Intercommunautaires, pour ce qui concerne la commune de Sucé sur Erdre, à savoir l'abandon du projet de lotissement Les Tertres de la Doussinière, le reclassement en terrain agricole du STECAL des Cardinaux, et la délivrance d'un PC autorisant uniquement des gîtes ruraux sur le site de la ferme de La Baraudière."	oui pour le point 1	<b>voir conclusions du CE</b>
-----	--	--	---	------------	-----	--	--	-----	---	---------------------	-------------------------------

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@81	<b>Savard</b>	Véronique		12/11/2023	Non	Les Touches	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / évolution LT04 (OAP C26)	oui	Contribution qui concerne la modification de l'OAP C26 aux Touches. Celle-ci met en avant les problèmes suivants : "a) La voirie n'est pas assez large pour que deux véhicules se croisent car l'enrobé mesure seulement 4 mètres, b) Les demi-tours ne sont pas possibles sauf en entrant dans les entrées privées de maison, c) Il n'existe pas de trottoirs, les piétons cheminent sur la route car le bas-côté est discontinu (alternance de fossés et de comblements empierrés), d) Nous devons déposer nos poubelles au bout de la rue, e) La sortie de notre impasse est très dangereuse car il y a peu de visibilité et les refus de priorités à droite sont récurrents, f) Chacun des riverains de notre rue possède une voiture par obligation pour le travail." En conséquence, elle pose la question : "Comment envisager de quasiment doubler le nombre de logements sans anticiper" un certain nombre de difficultés qui sont énumérées. Enfin, la contribution demande à ce que les riverains soient consultés ..... "avant que les premières constructions voient le jour !"	oui voir §1 de l'annexe 4	Le CE prend acte de la réponse de la CCEG et <b>du fait que le projet n'en est encore qu'au stade de la réflexion.</b>
@82	<b>Autret</b>	Patrice		12/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	analogue à la contribution @ 79 : le contributeur trouve "contradictoire de prétendre prôner une évolution vers un développement responsable sur le plan écologique de la part de la commune de Sucé-sur-Erdre ... tout en maintenant au PLUi la zone d'activité de la Jacopière. Le tribunal administratif en ayant déjà établi son inutilité, il est particulièrement troublant de voir la commune ainsi que la communauté de commune, continuer de l'inscrire à nouveau dans son PLUi modifié !"	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>

@83	<b>Brageot</b>	Martine		12/11/20 23	Non	CCEG	Point 1 - PCAET	oui	La contribution propose et détaille un certain nombre d'exemples de modifications qui pourraient être étudiés à court terme en reprenant le format et les axes de présentation du PLUi Modif n°4: "Axe I: Adaptation au Changement Climatique : 4 propositions ; Axe III: Développer l'agriculture et consommation durable : 8 propositions. Par ailleurs, elle indique qu'il est "intéressant de noter que le «Changement de Comportement» développé dans l'Axe VI est réservé aux seuls habitants. Or, le changement de comportement doit être collectif en incluant aussi les instances administratives, politiques et opérationnelles de la collectivité territoriale . " ..... "Tous les points abordés dans cet axe devraient inclure les instances collectives du territoire dont la CCEG afin d'aboutir à un vrai changement de comportement à tous les niveaux. "	oui, voir § 3 à l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@84				12/11/20 23	oui	CCEG/ Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 1 - PCAET / Modification n°3 du PLUi / lotissement des tertres de la Doussinière	oui	Cette contribution anonyme reprend bon nombre des éléments de la contribution N°E80 ainsi qu'une partie de son argumentaire. "Concernant la zone d'activités de la Jacopière, il est satisfaisant que la partie sucéenne soit aujourd'hui abandonnée. En revanche, il est surprenant que la zone très fragile et sensible au niveau environnemental sur la commune de Saint-Mars du Désert ait été conservée et n'ait pu bénéficier de la même protection que le zone sucéenne." Elle demande "l'abandon du projet de lotissement des Tertres de la Doussinière, le reclassement en terrain agricole du Stecal des Cardinaux, deux projets qui, s'ils se réalisaient, auraient un fort impact environnemental compte-tenu de leur proximité auprès de la Tourbière de Logne et de la zone natura 2000." La dernière observation porte "sur la création d'une nouvelle OAP censée intégrer le plan d'actions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Celui-ci est devrait être un document stratégique définissant les actions à entreprendre pour atténuer et	oui pour le Point 1 : voir § 3 à l'annexe 4	Prend acte de la réponse

ENQUETE PUBLIQUE -  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

									s'adapter aux conséquences du changement climatique, dans les faits, il n'est pas assez prescriptif. " ..... "il est regrettable que la traduction des ces prescriptions ne soient pas à la hauteur des défis majeurs que nous avons à relever dès à présent, et notamment dans le domaine de l'urbanisme."		
@85	<b>Piard</b>	Philippe		12/11/2023	Non	CCEG	Point 1 - PCAET	oui	Le contributeur trouve "que la CCEG ne prend pas suffisamment en compte les enjeux liés aux changements climatiques." et " a l'impression que nos élus restent dans un "modèle" qui ne contribue pas à réduire l'artificialisation des sols, à favoriser la mobilité douce, à mieux gérer l'eau et les zones humides... "	oui, voir § 3 à l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@86		Fanny		12/11/2023	Non	Les Touches	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / évolution LT04 (OAP C26)	oui	Contribution voisine de la @81 La contribution concerne l'OAP Les Mazures qui met en avant (entre autres) les problèmes suivants liés à cette évolution : a) La rue est trop étroite pour le croisement de deux voitures b) Ajouter tout un flux de circulation pour un lotissement est fortement dérangeant et dangereux c) L'entrée et la sortie du lotissement doivent s'effectuer sur la route de Ligné pour le confort et la sécurité de tous ; d) les poids lourd sont un réel soucis, ils doivent arriver en marche arrière, aucun demi tour possible ; e) A cause de la rue étroite nous ne bénéficions déjà pas du ramassage des ordures devant notre "porte" mais tous doit y être déposé à l'entrée. Si le nouveau lotissement ne prévoit pas un parking en plus des places de stationnement sur le terrain, où vont se garer les invités des nouvelles maisons ?"	oui voir §1 de l'annexe 4	Le CE prend acte de la réponse de la CCEG <b>et du fait que le projet n'en est encore qu'au stade de la réflexion.</b>
@87	<b>Mustière</b>	Philippe		12/11/2023	Non	Petit-Mars	Demande de changement de zonage	Non	Après deux courriers déposés à la CCEG, cette contribution souhaite de nouveau obtenir un changement de zonage de la parcelle N° 324 afin qu'elle soit constructible dans l'alignement des parcelles N° 309 et N° 13.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@88	<b>Masbou</b>	Julien		12/11/20 23	Non	Treillières	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / Evolution TRE04	oui	<p>Cette contribution et les propositions afférentes concernent l'évolution TRE04 relative à l'OAP A53 à Treillières. "En préambule, nous souhaitons attirer votre attention sur l'absence de légendes sur les cartes de l'OAP qui empêche la lecture et la compréhension du document et le fait qu'aucune légende n'est présentée dans la notice de présentation." "Par ailleurs, un nouvel axe traversant de la rue de Nantes à la rue des pierres, présent sur le plan, n'est mentionné ni dans le texte ni dans la légende." Elle attire l'attention sur plusieurs problématiques :</p> <p>a) Celle liée au stationnement (déjà évoquée lors de réunions publiques en 2016,2018 et 2018)</p> <p>"L'aménagement de la friche avec 20 nouveaux logements va amener une quarantaine de voitures en plus des voitures liées au commerce et aux bureaux, sur un secteur où le stationnement et la circulation sont déjà problématiques. " "Nous souhaitons que tout le stationnement supplémentaire généré par ces modifications soit intégré en totalité sur la surface du projet et non sur l'espace public afin de ne pas perturber l'environnement déjà contraint et utilisé par les familles et les enfants. "</p> <p>b) Celle liée à la circulation</p> <p>"La création de la voie entre la rue de Nantes et la rue des pierres à usage de tous les habitants de la Ménardais ajoute un accès sur la rue de Nantes, ce qui réduit la fluidité du trafic sur un axe déjà très encombré, au niveau de l'arrêt de bus".</p> <p>c) celle liée à l'Opération d'ensemble</p> <p>"L'aménagement du site n'étant pas soumis à une opération d'ensemble, cela limite la lisibilité de l'aménagement d'ensemble et la réalisation dans le temps des différents équipements (commerce, stationnements, ...). Nous nous interrogeons sur la tenue des objectifs de densité du site si ce projet n'est pas mené dans une opération d'ensemble. "</p> <p>"Une opération d'ensemble permettrait par</p>	oui voir §1 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
-----	---------------	--------	--	----------------	-----	-------------	---	-----	---	---------------------------------	-----------------------------

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

									exemple de réaliser les stationnements en ouvrage ou en les intégrant dans le volume bâti." " il nous paraîtrait cohérent de réaliser ce projet dans une opération d'ensemble aux vues des contraintes d'une OAP, avec les nombreux logements et stationnements"		
@89				12/11/2023	oui	CCEG / Sucé-sur-Erdre/ Saint-Mars-du-Désert	Point 1 - PCAET / Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	le contributeur anonyme indique qu'il reprend à son compte le contenu de la contribution n°41 émanant d'un contributeur anonyme également	oui, voir §2 et 3 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
E90				13/11/2023	Oui	Vigneux-de-Bretagne	Point 2 - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales / VDB 01	Oui	Cette contribution anonyme est relative au Point 2 de la modification et à la commune de Vigneux-de-Bretagne. Elle fait part de ce que " plusieurs RDC commerciaux ont été supprimés du document graphique. Notamment le café restaurant en face des notaires au milieu du bourg (parcelle 145) et qui est actuellement en vente comme commerce. (le panneau vient de disparaître sur la devanture)."	Oui, voir §5 de l'annexe 4	Prend acte de la réponse de la CCEG

@91			LPO - Loire-Atlantique	13/11/2023	Non	CCEG	Point 1 - PCAET et Point 4 - Mise en cohérence et Corrections d'erreurs	Oui	<p>Contribution de la LPO Loire-Atlantique qui porte sur le point 1 de la modification. Celle-ci précise que "Le choix de n'inscrire dans le Règlement qu'une partie des enjeux du PCAET et de laisser les autres enjeux comme préconisations de l'OAP thématique, affaiblit l'opérationnalité des objectifs fixés." et elle étai cette observation par, entre autres choses, les points suivants :</p> <p>1. Concernant les apports paysagers, ils notent par exemple que si "L'ajout d'une végétalisation obligatoire sur les espaces non bâtis, la définition de nouveaux Espaces Paysagers Protégés (EPP), le débordement possible sur l'espace public pour la végétalisation des pieds de façade sont des avancées certaines, sur le plan climatique, pour la qualité de vie des habitants et pour la biodiversité.." "ni les modes d'utilisation ni ceux de l'entretien de ces EPP ne sont définis".</p> <p>2. La LPO précise que, sur les points développés pages 29, 34, 35, 36 de l'OAP thématique, "en restant à l'étape des préconisations, sans passer le cap de l'obligation, la CCEG ne se dote pas de l'outil adéquat pour atteindre son objectif "d'intégrer les enjeux de la biodiversité dans tous les projets"</p> <p>3. Concernant le Zéro Artificialisation Nette des sols, la LPO note que "la maison individuelle reste le cœur de l'urbanisation de la CCEG dans ce PLUi même modifié, puisque peu d'OAP, non encore réalisées, sont densifiées. Dans le même sens, l'implantation des constructions dans les parcelles devrait être plus précise afin d'obtenir une densification permettant le vivre ensemble. Pourtant ce travail est repoussé au moment de la réalisation." Elle poursuit sur la limitation de la place de la voiture dans l'aménagement, en indiquant que "Si la modification N°4 crée de nouvelles réserves pour des parkings tout en insistant sur la mutualisation des aires de stationnement en application des dispositions</p>	oui pour le point 1 sur le PCAET et réponse spécifique au §5 de l'annexe 4	<b>voir les conclusions du CE</b>
-----	--	--	------------------------	------------	-----	------	---	-----	---	--	-----------------------------------

									<p>du code de l'urbanisme, il n'existe aucune préconisation de parking en silo dans les villes « structurantes » comme Nort-sur-Erdre ou Treillières."</p> <p>En conclusion de son argumentaire, la LPO Loire-Atlantique indique que " le PCAET de la CCEG, issu d'une réflexion collective, s'il définit des orientations de grand intérêt, n'est pas suffisamment transcrit dans le règlement du PLUi. L'urgence climatique et la crise de la biodiversité demandent pourtant de ne pas seulement conseiller, mais d'obliger collectivement, de manière proportionnée, à certaines évolutions indispensables." et donne :</p> <p>a) "un avis défavorable pour les modifications du Règlement concernant les changements de destination au profit d'hébergement hôtelier et touristique en zone N et pour des installations de production de Biogaz en zone A. b) un avis réservé au reste de la modification N°4 du PLUi de la CCEG, pour le manque d'ambition de la transcription du PCAET dans le Règlement écrit et graphique du PLUi."</p>		
@92	<b>Horel</b>	Claire		13/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	Oui	<p>Porte sur l'évolution SSE01. La contributrice tient à " faire part de [son] opposition au maintien de la ZAC de la Jacopière sur la commune de St Mars du Désert, aux agrandissements de la Ceriseraie et de St Jacques". Elle demande "Comment peut-on encore défendre aujourd'hui de tels projets nuisant ainsi à l'environnement ?!"</p>	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@93	<b>Minier</b>	mme et M		13/11/2023	Non	Saint-Mars-du-Désert	Demande de changement de zonage	Non	<p>Cette contribution demande un changement de zonage pour la parcelle cadastrée YD113 actuellement en zone A, à Saint-Mars-du-Désert, afin qu'elle puisse être constructible. L'argumentaire développé porte sur son raccordement possible aux divers réseaux depuis la rue de la Renaudinière.</p>	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@94	<b>Barbet</b>	Marie-Claude		13/11/2023	Non	CCEG / Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 1 - PCAET / Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Mme Barbet trouve que "La modification N°4 du PLUI ne prend pas suffisamment en compte les enjeux du PCAET, outil essentiel pour lutter contre le changement climatique et ses conséquences, ainsi que la destruction de notre environnement et de sa biodiversité." . Elle est en outre "opposée à l'extension des zones artisanales de St Jacques et de la Ceriseraie" et indique qu'il convient de "garder les terres agricoles sur le territoire, préserver cet environnement proche de zones humides."	oui, voir §2 et 3 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@95	<b>Van Waesbergh e</b>	Isabelle et Benoit		13/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	Oui	Cette contribution faite par les mêmes auteurs complète la contribution @38. Ces derniers abordent la question de la proximité de "La Zone Parc du moulin" de Carquefou, anciennement dénommé « parc d'activités de Vivère " avec le projet de la ZAC Jacopière. Ils évoquent le fait que la zone ayant "débuté sa commercialisation avant le démarrage de sa construction en 2022", il n'y a pourtant, selon eux, "aujourd'hui aucune entreprise installée". Ils doutent ainsi de l'intérêt de l'implantation d'une nouvelle ZA si proche et questionne le nouvel impact sur l'environnement eu égard à celui qu'ils constatent sur la ZAC de Carquefou (non-respect des directives de perméabilisation des sols et de végétalisation, disparition des arbres existants et d'un ruisseau, etc.)"	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
@96	<b>Nicol</b>		Ferme du Marais de Mazerolles	13/11/2023	Non	Saint-Mars-du-Désert	Point 4 - Mise en cohérence et Correction d'erreurs / Evolution SMDD01	Oui	Concerne l'évolution SMDD 01 à Saint-Mars-du-désert et une proposition de modification de zonage de certaines parcelles (de zone AI en zone A) anciennement rattachées aux parcelles du centre équestre attenantes. La propriétaire indique "La partie centre équestre ayant été vendue, il y avait incohérence avec le zonage puisque la Ferme du Marais de Mazerolles a d'ores et déjà, et depuis 30 ans une activité gîte, ainsi qu'une activité Camping à la Ferme. Aujourd'hui la Ferme du Marais de Mazerolles conserve une activité agricole avec de l'élevage d'équidés et autres animaux, production fourragère, ferme pédagogique. Comme cela avait été stipulé avant le changement du PLUI" , (courrier de	oui, voir § 4 et 5 de l'annexe 4	voir conclusions du CE

ENQUETE PUBLIQUE -  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

									mai 2019), "la ferme développe des activités agritouristiques, avec l'accueil à la ferme de groupes scolaires, centres de loisirs, et tout public particuliers et entreprises, autour de projet éducatifs et pédagogiques orientés vers la nature, la biodiversité, l'éducation à l'environnement, l'agriculture."		
@97	<b>Furet</b>	Patrick		13/11/2023	Non	Vigneux-de-Bretagne	Demande de changement de zonage	Non	La contribution concerne des parcelles situées à La Pâquelais sur la commune de Vigneux de Bretagne. Les propriétaires demandent un changement de zonage de Ae à Uc de ces parcelles cadastrées 500/507/518/519	oui, voir plusieurs points du §5 de l'annexe A4	Le CE prend acte de la réponse de la CCEG
@98	<b>Fourage</b>	Maxime		13/11/2023	Non	Saint-Mars-du-Désert	Point 4 - Mise en cohérence et Correction d'erreurs / Evolution SMDD01	oui	Contribution qui concerne principalement l'évolution du Point 4 : SMDD01 et qui manifeste "une opposition ferme au passage du zonage Ai des parcelles cadastrées section ZL n os 83, 84, 85p, 176, 177, 190, 192 en zone A". Pour le contributeur, "Cette modification n'est en effet qu'une régularisation d'activités illégales qui durent depuis plusieurs années maintenant et qui créent de fortes nuisances pour les riverains aux alentours". Cette "modification de zonage créera de facto une dégradation de la protection de la zone Natura 2000 des Mazerolles ce qui est contraire aux volontés de cette modification de PLUi". Il précise par ailleurs que cette " modification du PLUi vise principalement à intégrer les enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial, à intégrer des conclusions des études urbaines et commerciales et à anticiper l'évolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux." Or, il constate que " la modification envisagée relative aux parcelles citées plus haut ne peut en aucun cas répondre aux objectifs" précédents. Enfin, il lui "paraît étonnant que la Commune envisage de modifier le PLUi pour « mettre en cohérence le zonage du PLUi avec l'affectation du sol » dès lors que ce n'est pas au PLUi de s'adapter aux propriétaires, mais bien au contraire, c'est au propriétaire de respecter les règles édictées par le règlement d'urbanisme."	oui, voir § 4 et 5 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

@99				13/11/20 23	oui	CCEG/ Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Contribution anonyme marquant son opposition "au maintien de la ZAC de la Jacopière sur la commune de St Mars du Désert, aux agrandissements de la Ceriseraie et de St Jacques". l'argumentation porte sur le fait que : "Ce projet n'est pas cohérent au regard des enjeux environnementaux actuels "; allant "à contresens du zéro artificialisation nette des sols". "De plus, restent à ce jour en suspend les solutions de traitements des eaux pluviales et usées à proximité de deux zones Natura 2000 dans un réservoir majeur de biodiversité "	oui, voir §2 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
C100	<b>Chantelat</b>	M. et Mme		13/11/20 23	Non	Héric	Demande de changement de zonage	non	La proposition concerne 4 parcelles (22 330m2) sur le lieu-dit Bout de Bois à Héric. : ZY0104, ZY0103, ZYOIOI et ZY0102, classées comme zone agricole. Les propriétaires ont acheté ces parcelles en mai 2019 et indiquent ne pas avoir eu connaissance de la révision du PLUi de décembre 2019. ils demandent donc aujourd'hui la modification de ces parcelles pour qu'elles soient classées en zone constructible.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R101 (CCEG )	<b>Potiron / Pais</b>	Isabelle / Albert		13/11/20 23	Non	Vigneux-de-Bretagne	Point 2 - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales / VDB 01	oui	Mme Potiron et M. Pais souhaiteraient, en liaison avec l'évolution VDB01, une extension du zonage des linéaires commerciaux sur l'Est de la place Jules Verne à Vigneux de Bretagne. Is précisent que "dynamisme économique et zonage sont structurants pour les politiques de mobilité". En outre, ils demandent, lors de l'échange durant la permanence et dans leur contribution, à être mieux informés des évolutions prévues dans cette zone et que soit précisée la notion d'activité "commerciale" et celle de "RDC commerciaux". Se posent en effet pour eux l'implantation éventuelle d'autres activités économiques du type service comme les cabinets médicaux, les bureaux d'études, etc.	oui, voir §5 de l'annexe A4	prend acte de la réponse de la CCEG mais <b>les précisions relatives aux « sous-destinations » pourraient être indiquées dans le règlement.</b>

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

R102 (CCEG )	<b>Potiron / Pais</b>	Isabelle / Albert		13/11/2023	Non	Vigneux-de-Bretagne	Point 2 - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales / VDB 01	oui	contribution R102 vient compléter la contribution R101 (les 2 sont résumées en R101)	oui, voir §5 de l'annexe A5	Voir R101 ci-dessus
R103 (CCEG )	<b>Coupé</b>	Robert		13/11/2023	Non	Saint-Mars-du-Désert / Sucé-sur-Erdre	Point 3 - ZAC de la Jacopière - SSE01 - extension des ZA Saint-Jacques et Ceriseraie	oui	Les terrains dont est propriétaire M. Coupé ont fait l'objet d'une procédure d'expropriation en décembre 2021 en lien avec le projet d'aménagement de la RD 178. Les parcelles d'origine YI 25-26-27 ont ainsi été divisées pour en transférer une partie au Conseil départemental. Mais, il apparaît selon M. Coupé, que : a) des erreurs de positionnement existent sur la parcelle 25 et que b) celles-ci ont conduit à "des complications fiscales". Or, l'évolution du projet de la Jacopière (SSE01) entraîne diverses évolutions qui pourraient conduire la CCEG et le conseil départemental à revoir son positionnement antérieur. Monsieur Coupé souhaiterait en conséquence savoir ce qu'envisage le Conseil départemental quant aux terrains dont il a été exproprié (lui être réattribués ?) et quand un éventuel abandon du projet d'aménagement de la RD 178 pourrait lui être notifié ?	La CCEG renvoie sur la commune (voir §5 de l'annexe 4)	La question posée paraît légitime et le <b>CE espère, qu'avec le relais de la CCEG, la commune et le département apporteront des éléments de réponse complémentaires.</b>
R104 (CCEG )	<b>Bernard</b>	Marie-France		13/11/2023	Non	Vigneux-de-Bretagne	Demande de changement de zonage	Non	Proposition demandant un changement de zonage de plusieurs parcelles (1531,1497, 2028 et haut de la parcelle 57) situées sur le village de La Pâquelais à Vigneux-de-Bretagne, actuellement en zone N. L'argumentaire développé par les porteurs de cette proposition est qu'il est nécessaire "de concentrer les constructions dans les villes et ainsi de stopper le grignotage de terres afin de densifier un urbanisme concentré dans chaque commune"	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R105 (CCEG )	<b>Vaillant</b>	Jean-Charles		13/11/2023	Non	Sucé-sur-Erdre	Demande de changement de zonage	Non	Demande de changement de zonage de la parcelle YE331 à Sucé-sur-Erdre	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R106 (CCEG )	<b>Grenzinger</b>			13/11/2023	Non	Héric	Demande de changement de zonage	Non	Cette observation concerne une demande de changement de zone à Héric ( la Courousserie) (qui pourrait être très partielle puisque le demandeur est propriétaire d'une surface de 24ha au total)) en vue, notamment, de	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse

									construire un garage pour véhicules entre 2 bâtiments existants. M. Grenzinger a demandé un Permis de construire, il y a plus de 15 ans, qui lui a été refusé, et a déposé un dossier lors de la révision du PLUi en 2019 et souhaiterait désormais obtenir un rendez-vous afin d'expliquer son projet,		
R107 (CCEG)	<b>Fourage</b>	Maxime		13/11/2023	Non	Saint-Mars-du-Désert	Point 4 - Mise en cohérence et Correction d'erreurs / Evolution SMDD01	oui	Cette contribution (analogue à la contribution @98) concerne l'évolution SMDD01. Les contributeurs indiquent que "la modification envisagée relative aux parcelles cadastrées section ZL n° 83, 84, 85p, 176, 177, 190, 192 ne peut en aucun cas répondre aux objectifs fixés et ne saurait constituer la correction d'une erreur matérielle". Ils précisent que "d'une part, les parcelles visées dans la notice de présentation de la modification n°4 ne correspondent pas à la réalité, ..... D'autre part, contrairement à ce qui est indiqué dans le même document, le passage de ces parcelles en zone A n'aura pas pour effet de « mettre en cohérence le zonage du PLUi avec l'affectation du sol ». La modification du zonage ne permettra pas de régulariser les constructions illégales implantées sur la parcelle n°84, sur laquelle le plan cadastral annexé ne fait apparaître aucune construction." ils poursuivent en indiquant que "cette modification ne permettra pas non plus de régulariser l'activité, illégale, de restauration actuellement exploitée sur ces parcelles, pas plus que l'activité de camping ou de gîte." Ils s'opposent donc à cette évolution SMDD01	oui, voir § 4 et 5 de l'annexe 4	<b>voir conclusions du CE</b>
R108 (CCEG)	<b>Grenon</b>	M		13/11/2023	Non	Treillières	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / Evolution TRE05	Oui	La contribution porte sur l'évolution TRE05 proposée par la commune de Treillières. Les déposants souhaitent d'abord attirer l'attention des services d'urbanisme sur le fait que pour eux, existent des erreurs sur le cadastre, au niveau des accès actuels et bien réels vers la RD49 et notamment que ne figure pas une allée privée qui débouche sur cette voie. Ils demandent qu'en conséquence ces accès soient "sanctuarisés". ils demandent qu'avant toute modification, une concertation soit organisée avec les propriétaires des parcelles	Oui, voir § 1 de l'annexe 4	Le CE prend acte de la réponse de la CCEG

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

									concernés car ils indiquent qu'aucune concertation n'a, à leur connaissance et jusqu'alors, été organisée.		
R109 (CEEG)	<b>Cerlier</b>	M et Mme		13/11/2023	Non	Nort-sur-Erdre	Demande de changement de zonage	Non	Demande de changement de zonage d'une parcelle 163 à La Buissonnière sur la commune de Nort-sur-Erdre. L'argumentaire porte sur le fait que "aucune activité agricole ne peut être exercée sur cette parcelle" en zone A	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R110 (CEEG)	<b>Viel</b>	Pascal		13/11/2023	Non	Les Touches	Demande de changement de zonage	Non	Demande un changement de zonage (de zone A à zone constructible) de la parcelle n°69 au village de la Chatelière (n°14) sur la commune de Les Touches	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R111 (CEEG)	<b>Sitjar</b>	M et Mme		13/11/2023	Non	Treillières	Demande de changement de zonage	Non	Les déposants demandent que la parcelle cadastré ZV0410 sur la commune de Treillières qui a été mise en zone 2AU en 2019 (" alors que le terrain était en totalité en zone Ub lors de l'accord de la déclaration Préalable n° DP 44209 19 E2193 en date du 12/12/2019 pour créer un lot à bâtir") puisse repasser en zone Ub en totalité.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
R112 (Grand champ-des-Fontaines)	<b>Donne</b>	Céline	Loti Ouest Atlantique	10/11/2023	Non	Granchamp-des-Fontaines	Point 3 - Evolution des projets d'aménagement / Evolution GDF01	oui	Cette demande concerne la modification du périmètre de l'OAP A10 et propose la "scission en deux phases pour en faciliter la réalisation". Elle est motivée par : a) "Le refus catégorique du propriétaire de la parcelle BZ 102 de vendre (3694 m2 soit plus de 50% de la surface de l'OAP A10)", b) "L'impossibilité de réaliser la connexion entre la Route de la Lœuf et la Rue des Grands Prés puisque cet accès doit impérativement passer par l'Impasse du Pâtureau, qui est une voie privée dont les propriétaires refusent le partage de son usage", c) "L'acquisition actée de LOTI OUEST ATLANTIQUE des parcelles, incluses dans l'OAP A10, BZ 94 et BZ 200 et de la parcelle contigüe BZ 197 ", d) "L'accord du Conseil Départemental de Loire-Atlantique de réaliser une « entrée-sortie » sur la RD 326 (Rue de Curette, au Nord de l'OAP A10)". Par ailleurs, la déposante indique que "En intégrant la parcelle BZ 197 à l'OAP A10, nous pourrions envisager sa mise en œuvre en deux phases". Notre projet de la Phase 1 permet de	Oui, voir §1 de l'annexe 4	Le CE prend acte de la réponse favorable de la CCEG à la demande d'intégration de la parcelle BZ197

**ENQUETE PUBLIQUE -**  
 Décision du TA n° E23000121 / 44

									maintenir l'objectif de la réalisation finale espérée dans l'OAP AIO actuelle, mais également de répondre aux attentes de la Mairie de Grandchamp-des-Fontaines concernant : a)La continuité de l'emprise d'une voie cyclable protégée le long de la RD 326 ; b) la sécurisation des opérations de répurcation par une emprise dédiée le long de la RD 326 ; c) La densité de 15 logements à l'hectare minimum ; d)La conservation du patrimoine végétal existant ; e) le caractère pavillonnaire du quartier (maisons individuelles exclusivement)		
C113	<b>Minier</b>	M. et Mme		13/11/2023	Non	Saint-Mars-du-Désert	Demande de changement de zonage	Non	Les propriétaires de la parcelle YD113 à Saint-Mars-du-Désert souhaitent obtenir un changement de zonage de leur parcelle actuellement en zone A. Ils précisent que sur des parcelles jouxtant leur parcelle, 4 maisons ont été construites. Par ailleurs, "le hameau de la Renaudinière constitue un ensemble morphologique cohérent pour que la parcelle YD113 bâtie soit également intégrée à la zone Uh".	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse
C114 (Vigneux de Bretagne)	<b>Vince</b>	Stéphane (et ses frères)		13/11/2023	Non	Vigneux-de-Bretagne	Demande de changement de zonage	Non	Demande de changement de zonage de la partie Nord de la parcelle YH 184 située dans le bourg de Vigneux-de-Bretagne vers une zone Ub et de sa partie sud vers le secteur Ab de la zone A.	oui, voir §5 de l'annexe 4	prend acte de la réponse



**A4. Copie du mémoire en réponse de la CCEG au PV de synthèse du CE**



## MODIFICATION 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

### REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG) en date du 30 août 2023, une enquête publique a été ouverte pendant une période de 34 jours consécutifs du 11 octobre 2023 au 13 novembre 2023 inclus.

L'enquête publique portait sur :

- La prise en compte de l'intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial approuvé le 18 décembre 2019,
- La prise en compte des études urbaines et commerciales réalisées sur certaines communes, ainsi que l'évolution de certains projets d'équipements et d'urbanisation,
- La mise en cohérence des pièces du PLUi et la correction de certaines erreurs matérielles, -  
La mise à jour des annexes.

Les modalités de publicité ont respecté en tous points les exigences réglementaires.

A l'issue de l'enquête publique, Monsieur Francis YGUEL, commissaire enquêteur, a remis le mardi 21 novembre 2023, le procès-verbal de synthèse à la CCEG, compétente pour l'organisation de l'enquête publique. Ce document relate les observations écrites et orales consignées dans les registres d'enquête publique ainsi que les courriers reçus pendant l'enquête.

---

Le commissaire enquêteur souhaite interroger la CCEG et les communes concernées sur plusieurs points, repris ci-dessous.

**1. Demandes de précisions liées à l'« Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux » : « est-ce que la CCEG pourrait apporter des éléments de réponse aux demandes/remarques/propositions formulées dans les contributions suivantes : »**

#### **Observations n°8 (CCEG R03), n°108 (CCEG R19) relatives à l'OAP A56 – Route de Vigneux à Treillières**

>> **Réponse CCEG** : Le projet d'OAP modifié interdit « la création de nouvel accès » sur la route départementale. L'OAP régit les nouvelles constructions et nouveaux aménagements, mais ne remet pas en cause l'existant. Ainsi, les accès existants ne sont pas remis en cause et peuvent être le support de projets d'aménagement à venir.

#### **Observation n°37 relative à l'OAP A43 – PEM à Treillières**

>> **Réponse CCEG** : La modification de l'OAP A43 vise à accompagner la requalification d'un foncier stratégique situé en cœur de ville, au plus près des transports en commun et des services.

La hauteur autorisée à ce jour au PLUi (règlement Ug) est fixée à R+2+combles. Il n'est pas envisagé de revoir cette hauteur, dans l'attente de la réalisation d'études de faisabilité plus poussées. Cette hauteur est d'ailleurs cohérente

avec la situation stratégique du foncier, dans un contexte de limitation de l'extension de l'urbanisation et de réutilisation du foncier en cœur de bourg.

Concernant la demande de conservation du silo à grain, cet élément est identifié au règlement graphique du PLUi comment élément à préserver. Une attention particulière devra donc lui être apportée dans le cadre d'un éventuel projet d'aménagement.

Concernant le suivi de l'opération, une concertation sera à étudier lors de la mise en œuvre effective de la requalification de ce foncier.

Enfin, pour répondre à la question sur la création d'accès supplémentaire sur la RN 137, il n'est pas prévu à notre connaissance de sortie supplémentaire.

**Observations n°69, n°88 relatives à l'OAP A53 – Rue des Pierres à Treillières >> Réponse CCEG :**

Sur la question des stationnements, il convient de rappeler que le projet, bien que soumis à une OAP, devra respecter le règlement écrit de la zone Uba, à savoir la réalisation sur le terrain propre à l'opération de 2 places aériennes par logement et 1 place visiteur pour 3 logements, pour le logement libre, et 1 place par logement pour le locatif social. La modification de l'OAP sur ce point vise seulement à éviter des incohérences entre règlement écrit et OAP et ne supprime en rien les exigences réglementaires en matière de stationnement.

Concernant la nouvelle liaison affichée au centre de l'OAP, il s'agit d'une voie traversante en doublesens visant à désenclaver la rue des Pierres et non à ajouter du trafic supplémentaire.

Sur la réalisation du projet, l'OAP indique que le site n'est pas soumis à opération d'ensemble. Cette mention permet donc une opération par tranche. Néanmoins, la définition des intentions programmatiques et d'aménagement à l'échelle du site permettra de veiller à la cohérence de l'aménagement et à la bonne réalisation des objectifs fixés lors de l'instruction de futures autorisations d'urbanisme. Il convient de rappeler par ailleurs que la commune maîtrise une partie du foncier, ce qui permet également de s'assurer du bon déroulement de l'opération.

Concernant l'omission de la légende, le dossier d'approbation sera modifié afin d'ajouter la légende auprès de chaque OAP.

**Observation n°33 relative à l'OAP A48 – La Gergaudière à Treillières**

>> **Réponse CCEG :** il n'est pas prévu de modifier l'OAP sectorielle. Une attention particulière sera évidemment portée sur l'aménagement éventuel de ce secteur.

Comme pour toute opération, les opérateurs privés sont alertés des besoins d'études environnementales en amont. Il convient de rappeler que la réglementation sur les espèces protégées s'applique nonobstant toutes dispositions du PLUi, et s'impose à toute opération.

**Observations n°14, n°16, n°23, n°39, n°81 et 86 relatives à l'OAP C26 aux Touches >> Réponse CCEG :**

Sur la question des accès à la future opération, il convient de rappeler que la modification des accès (seulement par le chemin du Gré Putois et non par le chemin agricole au sud) est justifiée par la prise en compte de la topographie, des éléments paysagers, et d'une volonté de limiter l'imperméabilisation au sol. La réalisation éventuelle de ce projet devra s'accompagner d'une requalification du chemin du Gré Putois et la question de la répurgation devra évidemment être intégrée. A ce jour, rien n'est défini, le projet n'étant encore qu'au stade de la réflexion.

Sur la question des stationnements, il convient de rappeler que le projet, bien que soumis à une OAP, devra respecter le règlement écrit de la zone 1AUb, à savoir la réalisation sur le terrain propre à l'opération de 2 places aériennes par logement et 1 place visiteur. Les principes de l'OAP ne viennent pas déroger à cette obligation, ils viennent seulement imposer une organisation différente de ces modes de stationnement à l'intérieur du site de projet (par exemple, sur une emprise mutualisée dédiée, au sein de l'opération, et non au droit des maisons).

**Observation n°112 (GDF R01) relative à l'OAP A10 – Route de la Loef Nord à Grandchamp-desFontaines**

>> **Réponse CCEG :** Considérant les éléments avancés (avis favorable du Département notamment), la demande, visant à inclure l'entièreté de la parcelle BZ 197, pourrait être intégrée au dossier d'approbation.

**Observations n°52, n°58, n°60 relatives à l'OAP C36 – Bourg Nord, à Notre-Dame-des-Landes >> Réponse CCEG :**

La demande visant à classer une partie de l'OAP C36 en zone Ua au lieu du zonage actuel Uaa sera intégrée au dossier d'approbation. Elle rejoint l'observation émise par la commune dans le cadre de son avis PPA.

La demande visant à ne pas soumettre le site à opération d'ensemble sera également intégrée au dossier d'approbation afin de ne pas bloquer la réalisation d'une première tranche de l'OAP. Cette demande est cohérente avec les ambitions affichées par la commune sur ce secteur.

Néanmoins, la demande émise dans le cadre de l'**observation n°20**, visant à réduire le périmètre de l'OAP ne sera pas intégrée dans le cadre de la modification 4 du PLUi. Il convient de rappeler que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord. Il n'est donc pas envisageable que la mise en œuvre du projet d'aménagement conduise à l'enclavement de sa parcelle.

**2. Demandes de précisions liées à l'évolution « SSE 01 » : « *Eu égard aux nombres d'observations, le CE souhaiterait savoir si la CCEG envisage d'organiser une réunion publique et/ou concertation en lien avec l'évolution proposée, à l'issue de cette EP et en amont du vote de ce projet de modification ?* »**

Comme rappelé dans la notice de présentation de la modification 4 du PLUi, la présente évolution vise à classer les terrains antérieurement classés en 2AUe sur la commune de Sucé-sur-Erdre, en zone Agricole. La partie de l'ancienne zone 2AUe située sur Saint-Mars-du-Désert fera l'objet d'une procédure d'évolution du PLUi ultérieure. Il n'est pas envisagé dans le cadre de la présente procédure de modification 4 du PLUi d'organiser une réunion d'information sur ce projet de développement économique. Si de telles réunions devaient avoir lieu, elles se feraient en lien avec le développement du projet sur la commune de Saint-Mars-du-Désert.

Les réponses aux questions abordées dans les observations (demande de justification des besoins, mises à disposition des études environnementales, ...) seront apportées dans le cadre de cette procédure ultérieure.

**3. Demandes de précises concernant l'intégration du PCAET dans les pièces du PLUi : « *à l'issue de cette consultation, est ce que la CCEG envisage d'organiser une réunion publique voire une étude complémentaire en vue d'examiner la pertinence et l'impact de l'introduction de dispositions plus prescriptives dans la mise en œuvre de son PCAET, et concrètement, au niveau de sa nouvelle OAP et des compléments de telles dispositions induiraient au niveau du règlement écrit du PLUi ?* »**

Concernant l'organisation d'une réunion publique, il n'est pas prévu à ce stade d'organiser ce type de réunion. Néanmoins, il sera réfléchi à une communication sur ce point, et sur la production de la nouvelle OAP thématique.

Concernant la réalisation d'une étude complémentaire, il convient de rappeler que la démarche d'intégration des enjeux du PCAET dans les différentes pièces du PLUi s'est déroulée de 2021 à 2023 avec l'accompagnement de l'AURAN et du CEREMA. Cette démarche, phasée en 3 temps a permis :

- D'analyser la manière dont le PLUi approuvé en 2019 intégrait déjà certains enjeux climat, air, énergie dans ses différentes pièces,
- De travailler sur le niveau d'ambition souhaité par les élus du territoire,
- De traduire ses niveaux d'ambitions dans les OAP, règlement écrit et règlement graphique. Les évolutions proposées et les degrés de prescriptibilités découlent donc du travail et des analyses menées avec les élus durant ces 2 ans. Il n'est donc pas prévu à court terme de refaire cette démarche. Néanmoins, les différentes réflexions abordées lors de cette démarche amèneront surement sur d'autres évolutions ponctuelles du PLUi ou démarches transversales (exemple : travail sur l'arbre), et seront également une base pour partir sur un nouveau PLUi dans le cadre de loi Climat et Résilience.

**4. Demandes de précisions concernant l'observation « SMDD 01 » : « *le CE souhaiterait connaître, à l'aune des 3 observations faites autour de l'évolution SMDD01, les raisons et critères qui ont conduit à proposer un classement en zone A des parcelles sortant du STECAL.* »**

Les STECAL sont des secteurs délimités en zone agricole ou naturelle afin de permettre, de manière dérogatoire et exceptionnelle, des constructions qui ne seraient pas autorisées au sein de ces zones. Dans le cadre de l'élaboration

du PLUi, des STECAL AI ont été définis afin d'encadrer les activités équestres, hippiques et canines sur l'ensemble du territoire. Dans cette perspective, les terrains situés sur Saint-Mars-du-Désert, correspondant au centre équestre de Mazerolles, avaient fait l'objet de ce zonage.

Aujourd'hui, les propriétaires des terrains n'exercent plus cette activité équestre. Cette activité ne réside que sur la partie sud du STECAL qu'ils ont cédés. Les terrains du nord n'ont donc plus vocation à bénéficier des règles spécifiques du STECAL AI. Il convient donc de remettre un zonage agricole, d'où la mise en cohérence proposée dans la modification 4 du PLUi.

Il convient de rappeler que seules sont autorisées sur les terrains en zone A, les occupations et utilisations du sol définies dans le règlement écrit, et que donc la présente modification n'aurait pas pour objet de rendre possible d'éventuelles activités qui ne seraient pas possible en zone A.

## 5. Précisions apportées par la CCEG

En complément des réponses apportées aux questions spécifiques du commissaire enquêteur, la CCEG souhaiterait apporter des réponses complémentaires.

### **Observations n°59 et 66 relatives à la création d'OAP sectorielles sur Héric**

La création de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation en plein cœur de bourg, ainsi que de l'emplacement réservé dédié à la réalisation d'un espace public de stationnement, découle du plan guide opérationnel réalisé sur la commune d'Héric, dans le cadre de l'AMI (appel à manifestation d'intérêt) cœur de bourg porté par le département. Cette démarche vise à soutenir les actions en faveur de la requalification et redynamisation des cœurs de bourg, et permet de remettre en perspective le devenir des bourgs de manière à planifier de manière cohérente les actions à venir à court, moyen et long terme, dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain. La création de ces OAP s'inscrit pleinement dans cette démarche.

### **Observations n° 90 et 101 relatives aux linéaires commerciaux sur Vigneux de Bretagne**

Des observations ont été émises concernant les évolutions apportées aux linéaires commerciaux. Il convient de rappeler l'objet de cette protection, à savoir que ces prescriptions sont instituées sur des façades actuellement à usage de commerces et/ou d'activités avec pour objectif d'empêcher leur transformation en habitat. La destination « commerce et activité de service » peut renvoyer à plusieurs sous-destination : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autre hébergement touristique, cinéma.

### **Observations relatives à des évolutions de zonage**

Ces demandes relèvent d'une procédure de révision et non de modification. Elles ne pourront donc pas être prises en compte dans le cadre de la modification 4 du PLUi.

Par ailleurs, il convient de rappeler que, lors de son élaboration, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ceci dans le respect les règlementations nationales (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014) et des documents supra-communaux, dont notamment du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a fixé comme objectif, sur le territoire des 12 communes de la communauté de communes Erdre et Gesvres, de réduire de 35% la consommation d'espaces en extension et de réaliser 30% de la production de logements prévus au sein des enveloppes urbaines.

Dans cette perspective, lors de l'élaboration du PLUi, ont été identifiés sur la base de critères préétablis (à retrouver dans le rapport de présentation du PLUi) les hameaux pouvant accueillir de nouvelles constructions et classés en zone UH, et les groupements de bâtis considérés comme des écarts, classés en zone A ou N, et au sein desquels seules les extensions mesurées et les annexes des habitations existantes sont autorisées.

De même, la délimitation de l'enveloppe urbaine des bourgs et villages a été tracée au plus près des constructions existantes, en respectant une méthodologie fixée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Nantes Saint Nazaire. Selon cette méthodologie, l'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Le tracé de l'enveloppe urbaine respecte le parcellaire mais il doit parfois s'en libérer, par exemple, un fond de terrain situé clairement en dehors du tissu urbain et ce afin de préserver notamment les espaces non aménagés présentant un intérêt agricole, naturel ou paysager. De manière plus spécifique, concernant les hameaux, cette méthodologie a été adaptée à leur caractérisation par le SCoT, qui indique qu'ils n'ont pas vocation à s'étendre. Ainsi, l'enveloppe urbaine a été tracée au plus près du bâti existant,

à partir d'une zone tampon de 25 mètres autour de chaque bâti (hors bâtiments légers type hangar, abris de jardin, etc.). A cela s'ajoute une nécessaire prise en compte des périmètres de protection (zone inondable, zone humide, périmètre de réciprocité, périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains...).

### **Observations relatives aux prescriptions paysagères (exemple EBC)**

Ces demandes relèvent également d'une procédure de révision et ne seront donc pas analysées dans le cadre de la modification 4 du PLUi. Les demandes d'ajout de prescriptions paysagères ne pourront être intégrées dans le cadre de cette procédure, si elles n'émanent pas du propriétaire du terrain lui-même, du fait de l'absence d'information au moment de l'enquête publique.

### **Observations relatives aux changements de destination**

Il convient de rappeler que l'identification de ces bâtiments repose sur un ensemble de critères présentés dans le rapport de présentation du PLUi, et notamment : présence d'une construction existante constituée (50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol minimum) ; ne pas constituer une gêne significative pour l'activité agricole ou être une menace pour la pérennité d'un siège d'exploitation ; (...). Les demandes seront donc analysées à la lumière de ces critères. Par ailleurs, l'identification d'un bâtiment au PLUi n'emporte pas autorisation de changement de destination. En effet, dans le cadre de l'instruction de la demande d'urbanisme, le projet est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en zone agricole, ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

**Observations relatives aux demandes de changement de zonage au sein de l'enveloppe urbaine** Ces demandes pourront être analysées pour une éventuelle prise en compte dans la mesure où elles se rattacheraient à l'objet de la modification et qu'elles ne remettraient pas en cause la cohérence d'aménagement sur le territoire.

### **Observations relatives aux STECAL**

Ces demandes nécessitent la prescription d'une procédure de révision spécifique sur la base d'un projet précis, et ne peuvent donc être intégrées dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi. Les demandeurs peuvent revenir vers les communes concernées afin de présenter leur projet.

A noter que les STECAL créés lors de l'élaboration du PLUi n'ont pas vocation à être classés en zone urbanisée à terme (observation 97). L'objet des STECAL Ae était bien d'identifier des activités isolées en zone agricole afin de permettre une extension mesurée pour répondre aux besoins spécifiques des dites entreprises. En cas d'arrêt, abandon de l'activité, un retour en zone agricole apparaît plus probable.

### **Observation n°91 émanant de la ligue de protection des oiseaux**

Sur les apports paysagers, il convient de rappeler qu'il ne relève pas du PLUi de réglementer les modes d'utilisation, d'entretien des terrains.

Sur les modifications du règlement écrit pour lesquelles la LPO émet des avis défavorables et réservés, il convient de rappeler que :

- Concernant les activités de diversification de l'activité agricole, il ne s'agit pas de l'édiction d'une nouvelle règle mais seulement de la clarification d'une règle existante depuis l'approbation du PLUi, et ce afin d'éviter de nombreuses interprétations. Par ailleurs, il est bien indiqué que ces activités doivent se situer au cœur de l'exploitation.
- Concernant les changements de destination en zone A et N, il s'agit également de la clarification d'une règle existante et n'introduit pas de nouvelles possibilités par rapport au PLUi approuvé. Par ailleurs, il convient de rappeler que toutes demandes de changement de destination est ensuite soumise à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N, ce qui permet de garantir la préservation des zones agricoles et naturelles.

Enfin, d'autres observations ne relèvent pas du PLUi et nécessitent de prendre attache avec les collectivités compétentes :

- Observations n° 103, 74 relatives à l'étude urbaine menée par la commune de Sucé-sur-Erdre et évoquant des projets de compétence communale non liés à la modification n°4 du PLUi,
- Observation n°10 relative à l'étude urbaine menée sur la commune de Vigneux-de-Bretagne :

aucune réponse ne pourra être apportée dans le cadre du PLUi, il convient donc de se tourner vers la commune de Vigneux de Bretagne.

A Grandchamp-des-Fontaines, Le 04/12/2023

Le Président,  
Yvon LERAT



Communauté de Communes

Erdre & Gesvres

1, rue Marie Curie - PA La Grand'Haie  
44 119 Grandchamp-des-Fontaines

Tél. 02 28 02 22 40

Courriel : [contact@cceg.fr](mailto:contact@cceg.fr)

Suivez-nous sur [www.cceg.fr](http://www.cceg.fr)



**A5. Copie du procès-verbal de synthèse sans son annexe F (cf. Annexe A3)**

## Communauté de communes d'Erdre et Gesvres

### Modification n°4 du PLUi

Arrêté du président de la CCEG en date du 30 Août 2023



## Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique

Enquête publique  
du mercredi 11 octobre (14h) au lundi 13 novembre (14h) inclus

Le soussigné, Francis YGUEL, désigné Commissaire enquêteur (CE) par décision n°E23000121/44 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 13 juillet 2023, a établi, conformément à l'arrêté d'enquête publique du 30 Août 2023 de Monsieur le Président de la CCEG, le présent procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique pour la modification n°4 du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres.

La nature et la synthèse des observations, faites par les personnes publiques associées (PPA), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et le public, par courrier, courriel ou encore par écrit, sur les registres mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique (EP) (du mercredi 11 octobre à 14h au lundi 13 novembre 2023 à 14h00) sont consignées dans ce document.

Le présent PV de synthèse a été présenté aux représentants de Monsieur le Président de la CCEG, le mardi 21 novembre à 11h00 au siège de la Communauté de communes.



## Sommaire

A.	<u>Déroulement de l'enquête publique</u> .....	4
1.	<b><u>Objet de l'enquête</u></b> .....	4
2.	<b><u>Cadre juridique de l'enquête publique</u></b> .....	4
3.	<b><u>Information du public</u></b> .....	5
4.	<b><u>Permanences</u></b> .....	7
B.	<u>Avis des personnes publiques associées (PPA)</u> .....	8
C.	<u>Avis et observations du public</u> .....	10
1.	<b><u>Analyse d'ordre général sur les propositions et contributions</u></b> .....	28
2.	<b><u>Observations du public regroupées par thème</u></b> .....	29
D.	<u>Questions du commissaire-enquêteur</u> .....	14
E.	<u>Réponses à apporter</u> .....	15
F.	<u>Annexe : résumé des observations du public</u> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

## A. Déroulement de l'enquête publique

### 1. Objet de l'enquête

Par arrêté en date du 30 Aout 2023, Monsieur Yvon LERAT, Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG), a prescrit la mise à enquête publique (EP) du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCEG approuvé le 18/12/2019. Le PLUi nécessitait, selon la CCEG, certaines évolutions **complémentaires** à celles déjà engagées et approuvées ou, encore, en cours<sup>72</sup>. Cette modification fait également suite à la délibération du Conseil Communautaire en date du 2 novembre 2022<sup>73</sup>. Elle vise à :

- prendre en compte l'intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 18 décembre 2019 (cf. références<sup>74</sup> et<sup>75</sup> sur le site web de la CCEG) (item 1).
- prendre en compte les études urbaines et commerciales réalisées sur certaines communes (item 2), ainsi que l'évolution de certains projets d'aménagements communaux et intercommunaux (item3) ;
- mettre en cohérence les pièces du PLUi et corriger certaines erreurs matérielles (item 4);
- mettre à jour les annexes (item 5).

Ces éléments ont ainsi conduit la CCEG, maitre d'ouvrage (MOA) de la présente enquête, à :

- faire évoluer le règlement écrit,
- faire évoluer et créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles,
- créer une OAP thématique « Air-Energie-Climat »,
- faire évoluer le règlement graphique,
- faire évoluer des annexes.

Ce projet de modification n°4 du PLUi comporte ainsi plusieurs volets qui se déclinent selon les **5 items précédents**. Au total, pour les 4 premiers items et selon notre comptabilité<sup>76</sup>, ce projet de modification n°4 entrainera, si il est validé, environ 93 modifications dans le PLUi, principalement sur les communes de Héric (21 modifications), Les Touches (11), Vigneux-de-Bretagne (10), Nort-sur-Erdre (7), Treillières (5) et ceci, sans compter les modifications des annexes dont il est fait état au § 2.5 du document de présentation. Par ailleurs, les PPA ayant demandé des modifications complémentaires, on devrait in fine aboutir à plus de 120 modifications, si toutes celles-ci sont retenues.

On notera enfin que :

- le PCAET a été introduit par la loi de transition énergétique pour la croissance verte au travers de l'article L.229-26 du code de l'environnement et que le PCAET doit être compatible avec le SRADDET<sup>77</sup>. Le contenu et les modalités d'élaboration du PCAET sont, quant à eux, encadrés par les articles R.229-51 à R.229-56 du code de l'environnement.
- Cette modification n°4 n'a pas fait l'objet de concertation avec la population car la collectivité a estimé que, la procédure n'ayant pas à être soumise à évaluation environnementale et ne relevant, en conséquence, pas de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, « il n'est pas envisagé de réaliser de concertation avec la population »<sup>78</sup>.

### 2. Cadre juridique de l'enquête publique

<sup>72</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation et pièce n°1 du dossier d'enquête, juin 2023, § 1.1, page 9

<sup>73</sup> CCEG, extrait du registre des délibérations du 2 novembre 2022 du conseil communautaire (5 pages, 4 novembre 2022)

<sup>74</sup> PCAET - Stratégie - Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres (cceg.fr)

<sup>75</sup> Plan actions PCAET (cceg.fr)

<sup>76</sup> le dénombrement est un peu compliqué car certaines modifications touchent, à la fois, règlements et OAP

<sup>77</sup> Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET)

<sup>78</sup> CCEG, PLUi, modification n°4, Notice de présentation et pièce n°1 du dossier d'enquête, juin 2023, § 1.3.3. , page 11

La présente EP entre dans le cadre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Le champ d'application de la procédure de cette modification est défini par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ». La CCEG a en effet considéré que les objectifs de ce projet de modification n°4 du PLUi, ne répondaient pas aux critères nécessitant l'application d'une procédure de révision conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Cette enquête publique est également régie par les articles L.123.1 à L.123.19 et les articles R.123.1 et suivants du code de l'environnement.

Eu égard à son contenu, la collectivité a estimé que cette modification n'avait pas à être soumise à évaluation environnementale et a saisi, en date du 23 juin 2023, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis conforme, sur la base d'un document de présentation et d'un formulaire de saisine (cf. la pièce n°3<sup>79</sup> du dossier d'enquête publique). La MRAE a adressé à la CCEG un courrier d'information (cf. pièce n°4 du dossier d'EP<sup>80</sup>) en date du 24 Aout 2023, valant avis favorable quant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Le président de la CCEG a prescrit cette enquête par un arrêté en date du 30 Août 2023 (cf. pièce n°5 du dossier d'enquête), précisant les modalités de celle-ci et sa durée de 34 jours : du mercredi 11 Octobre 2023 à 14h au lundi 13 novembre 2023 à 14h inclus.

Monsieur Francis YGUEL, directeur de recherche CNRS honoraire, a été désigné par le président du tribunal administratif (TA) de Nantes (décision n°E23000121/44 datée du 13 juillet 2023) en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour conduire cette enquête publique.

### 3. Information du public

A compter du 21 juillet 2023, plusieurs échanges téléphoniques et courriels, avec la direction de l'aménagement (au sein des services de la CCEG) ont permis d'arrêter les diverses modalités de l'enquête : dates d'ouverture et de fermeture de l'EP, dates des permanences, recours à un registre dématérialisé, avis et arrêté d'EP, localisation de l'affichage, contenu du dossier d'EP, etc. .

Après une réunion à la CCEG, le 18 août 2023, permettant d'échanger sur le contenu du dossier d'EP et d'examiner les modifications envisagées au titre de cette modifications n°4, il a été convenu d'effectuer, début septembre avec Mme Morgane Martin, la visite d'un certain nombre des lieux où des modifications étaient projetées. Cette réunion a également permis d'arrêter la localisation de l'affichage publique (avis d'enquête au format A2).

Une grande attention a été portée à assurer une bonne information à cette enquête publique, notamment en mettant , **dès début septembre et la publication de l'arrêté d'EP**, à la disposition du public sur le site web de la CCEG, l'information quant à son déroulement et son contenu (au travers de la mise en ligne de l'arrêté d'EP). Par ailleurs, le dossier complet d'EP a été rendu accessible dès le 18 septembre - soit **plus de 3 semaines avant le début de l'Enquête** - sur un site dédié<sup>81</sup> (le prestataire est la SAS Préambule) et, délivrée, une information aux communes afin qu'elles puissent relayer la mise à disposition de ce dossier d'enquête, par le biais de leurs divers canaux de communication .

<sup>79</sup> « Demande d'avis conforme sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale », pièce n°3 du dossier, CCEG, 19 pages, juin 2023

<sup>80</sup> « Information de la MRAE », pièce n°4 du dossier d'EP

<sup>81</sup> Cf. : <https://www.registre-dematerialise.fr/4852/>

Afin de faciliter la participation du public, **l'enquête a été dématérialisée** conformément aux dispositions de l'ordonnance de 2016<sup>82</sup>.

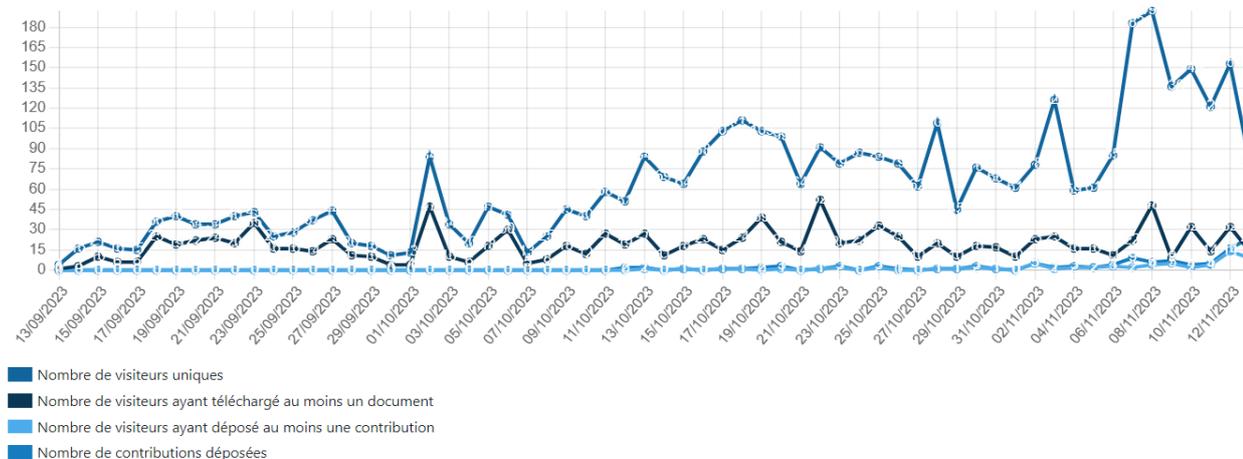
Concernant l'affichage public de l'avis d'enquête (affiches au format A2 sur fond jaune) sur le territoire des 12 communes de la CCEG et à son siège<sup>83</sup>, celui-ci a été réalisé par chaque commune au niveau des 46 emplacements prévus, **à compter du 19 septembre et au plus tard le 26 septembre 2023**. La répartition précise sur le territoire de la communauté de communes de cet affichage constitue la pièce n°6 du dossier d'enquête publique.

Le CE a contrôlé, par sondage, la présence de l'affichage lors de ses déplacements sur le territoire de la CCEG, tant avant le début de l'enquête que durant son déroulement. On notera que la commune de Sucé-sur-Erdre a indiqué avoir dû remplacer certaines affiches qui avaient été arrachées.

A propos de la publication de l'avis d'enquête dans 2 journaux régionaux, la CCEG a assuré cette publication mais également intégré, au fil de l'eau sur le site web du registre numérique et dans les dossiers d'enquête, les 2 séries de publications parues dans les éditions du 18 septembre, de Ouest-France et Presse-Océan et du 16 Octobre 2023 dans les 2 mêmes journaux, comme prévu dans l'arrêt du président de la CCEG.

Le graphique 1 suivant fournit l'évolution dans le temps de la fréquentation du site. On notera, qu'avant l'ouverture de l'EP le 11/10/2023 et à partir du 19/09/2023, ce sont près de 850 « visiteurs uniques » qui ont accédé au site, dont 425 ont téléchargé au moins un document.

#### Fréquentation



#### Téléchargements



#### Les 5 documents les plus téléchargés

Document	Nombre de téléchargement
Avis d'enquête publique	627
PCAET	518
Arrêt d'enquête publique	488
1. Notice de présentation de la modification n°4	477
0.0. Sommaire général du dossier d'enquête publique	100

**Graphique 1** – Evolution journalière de la fréquentation du registre numérique (à compter du 18/09/2023) (nota : les 15 visites quotidiennes constatées avant le 18/09 fournissent un ordre de grandeur de la fréquentation « interne » (CCEG et CE) de la plate-forme)

<sup>82</sup> Ordonnance 2016-1060 du 3/08/2016

<sup>83</sup> Les lieux d'affichage figurent à la pièce n°6 du dossier d'EP

Durant l'enquête (du 11/10 au 13/11/2023), ce sont donc **près de 3200 « visiteurs uniques » qui ont accédé** au site avec des pointes à **plus de 190 visiteurs par jour** et une moyenne quotidienne se situant à **plus de 90 visiteurs/jour**. Ce qui dénote, d'une part, un certain intérêt de la population pour cette enquête et, d'autre part, un bon impact de l'information effectuée en direction du public.

#### 4. Permanences

Quatre permanences du CE ont eu lieu :

- Le mercredi 11 octobre de 14h à 17h30
- Le jeudi 19 octobre de 14h à 18h30
- Le vendredi 2 novembre de 9h à 12h00 (en raison de l'affluence, *la fermeture a été décalée à 13h15*)
- Le lundi 13 novembre de 9h à 12h00 (en raison de l'affluence, *la fermeture a été décalée à 13h30*)

Les permanences se sont tenues, dans une salle de réunion située à proximité de l'accueil du siège de la CCEG, accessible facilement aux personnes à mobilité réduite (PMR). L'heure de clôture de la 3ème permanence (malgré l'annonce d'un avis de tempête) a dû être décalée jusqu'à 13h15 en raison de l'affluence, de même pour la 4ème et dernière permanence, qui a dû également être décalée à 13h30. La clôture de l'enquête a toutefois pu avoir lieu comme prévu à 14h00 ce même jour.

Les permanences, se sont déroulées dans un excellent climat et le CE remercie le personnel de la CCEG pour sa mobilisation, malgré l'affluence et les intempéries (le 2 novembre). Le commissaire-enquêteur a noté une forte attente, de la part des personnes qui se sont déplacées, quant à la prise en compte de leurs préoccupations par les communes et la CCEG.

Le dossier papier complet d'enquête publique (EP) a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'EP, au siège de la CCEG ainsi qu'à la mairie de chacune des 12 communes, durant leurs heures et jours d'ouverture. Un poste informatique relié à internet était également accessible à la CCEG durant les heures d'ouverture et notamment lors des permanences afin de permettre la consultation du dossier d'EP, complémentairement à l'accès 24h/24h et 7j/7 via la plate-forme du registre numérique. De manière à tenter d'atténuer « la fracture numérique », un second poste informatique était également mis à la disposition du public, à la mairie d'Héric, durant les heures d'ouverture de la mairie, en plus du dossier papier.

La participation du public aux quatre permanences (cf. tableau 2 suivant) a été importante (**53 personnes**) et a fait apparaître un besoin d'information et d'échange, notamment, quant au processus et au contenu de cette modification du PLU, auquel le CE a tenté au mieux de répondre.

1. Date des permanences	2. Nbre de personnes reçues lors de la permanence	3. <b>Cumul</b> des observations reçues (par tous canaux) depuis le 11 octobre à 14h jusqu'au début de de la permanence	4. <b>cumul</b> des Observations inscrites au registre papier de la CCEG jusqu'au début de la permanence	5. <b>cumul</b> des observations inscrites aux registres papier des 12 communes jusqu'au début de la permanence
11 octobre	6	0	0	0
19 octobre	9	7	2	1
2 novembre	16	26	4	1
13 novembre	22	89	11	3
<b>Totaux ou Cumul</b>	<b>53</b>	<b>114</b>	<b>22</b>	<b>3</b>

**Tableau 2** – Chronologie des observations et de la fréquentation des permanences

Les observations portées sur les différents registres-papier comme les courriers postaux adressés au CE ont été scannées par les services de la CCEG (les mairies adressant régulièrement copie et/ou photographie de leur registre à la CCEG) puis intégrées au registre numérique avec leurs éventuelles pièces jointes. Seules 3 observations ont été faites sur les 12 registres autres que celui de la CCEG (où il y en a eu 22) et 3 courriers postaux (C66, C100 et C114) ont été pris en compte.

Le CE a clos l'enquête et le registre-papier de la CCEG le 13 novembre à 14h00 après sa dernière permanence. Une copie ou photographie des 12 autres registres-papier lui ont été adressées par les mairies, à l'issue de la clôture de l'enquête. Tous ces documents ayant été introduits, après avoir été scannés, dans le registre numérique, l'ensemble des 114 observations recueillies, quel que soit le canal de leur dépôt avant le 13 novembre à 14h00, a pu figurer rapidement dans ce registre numérique. C'est **sur cette base qu'est établi le présent procès-verbal de synthèse.**

*On notera que 2 courriers en recommandé avec AR, reçus à la CCEG le 14/11/2023, n'ont pas été pris en compte (malgré leur envoi à une date antérieure à la date de clôture de l'EP) comme il était bien précisé dans l'arrêté (notamment pour éviter ce genre de problème) que « pour être recevables, les observations et propositions devront être **reçues pendant la durée de l'enquête**, soit du mercredi 11/10/2023 à 14h00 au lundi 13 novembre 2023 à 14h00 inclus. ». En outre, l'avis d'enquête public précisait bien, lui aussi, que : « **Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions, selon l'une ou l'autre de ces possibilités** : • Sur le registre d'enquête numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/4852> • Par courrier électronique, à l'adresse de messagerie créée spécifiquement pour l'enquête publique : [enquete-publique-4852@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4852@registre-dematerialise.fr) (La taille des pièces jointes sera limitée à 3 Mo) • Sur les registres papier mis à la disposition du public sur chaque lieu d'enquête et dans les conditions d'accès mentionnés à l'article 6 de l'arrêté d'enquête publique. • Par voie postale, par courrier envoyé au Commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique : Monsieur le Commissaire enquêteur - Enquête publique relative à la modification n°4 du PLUi Communauté de communes d'Erdre & Gesvres 1, rue Marie Curie - PA La Grand'Haie 44 119 Grandchamp-des-Fontaines • Lors des permanences du Commissaire-enquêteur. »*

## B. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Ce paragraphe présente, de façon très synthétique, les avis reçus des PPA, avant le démarrage de l'enquête, à la suite de leur saisine par la CCEG en juin 2023. Ont ainsi été reçus, par la présidence de la CCEG, **12** avis de personnes publiques associées (PPA) que nous listons ci-dessous dans l'ordre chronologique de leur réception (figurant également en pièce n°8 du dossier d'EP) (*Un 13<sup>ème</sup> avis, reçu après le début de l'enquête, est également listé*) :

- Mairie de Nort/Erdre : 2 avis datés des **13 juillet et 24 juillet** 2023 demandant des modifications complémentaires pour cette modification n°4 afin de :
  - o Supprimer et/ou créer des emplacements réservés,
  - o Repérer un bâtiment et un arbre remarquables,
  - o Elargir une dérogation du règlement écrit (RE) aux annexes et piscines,
  - o Corriger deux erreurs matérielles du RE : hôtel existant et réglementation Ue 2.1 de la zone Ue.
- Mairie de Fay-de-Bretagne : 2 avis datés du **23 juin et du 2 Aout 2023** demandant :
  - o L'ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (La Hamonais) de même que d'une seconde longère à La Coupe aux bœufs,
  - o **5** modifications au sein de l'OAP C14.
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) : avis daté **du 7 Aout 2023** : favorable notamment du fait du classement en EBC d'un espace boisé sur la commune d'Héric.

- Mairie de Sucé-sur-Erdre : avis daté du **18 Aout 2023** qui formule plusieurs observations et demandes :
  - Sur les évolutions visant « à faciliter l'atteinte de performances énergétiques » relativement à l'article 2.1 de la notice et concernant les dérogations sur 10 zones : a) demande que les dérogations puissent également être réalisées dans la bande de recul b) indique que la dérogation de 30 cm ne coïncide pas avec l'article L113-5-1 du code de l'Urbanisme permettant une dérogation jusqu'à 35 cm,
  - Sur le « linéaire commercial strict » : la Commune souhaite créer un linéaire strict identique, en termes de caractéristiques, à celui de la commune de Nort-sur-Erdre,
  - Hauteurs des constructions d'habitation proposés dans le PCAET (cf. § 2AU 2.1) : la commune demande de « limiter le linéaire sur lequel s'applique la référence du point d'altimétrie [...] pour la dérogation sur les hauteurs, en cas de terrain en pente ..... Il faudrait ainsi limiter cette dérogation sur un linéaire maximal à déterminer qui pourrait atteindre 20m. »
  
- CDPENAF<sup>84</sup> via la DDTM<sup>85</sup> : avis daté du **25 Aout 2023** émis à l'unanimité :
  - **avis Favorable** sur, la création du STECAL Ae (Petit-Mars), la modification du STECAL Ae (Héric), la modification du règlement des zones A et N,
  - **avis Favorable sous réserve** de protéger la haie présente au Sud de la parcelle pour ce qui concerne la création du STECAL Ae destiné au site Lactalis (sur la commune de Fay-de-Bretagne).
  
- CCI de Saint-Nazaire : avis daté du **30 Aout 2023** :
  - Avis favorable pour les modifications proposées, notamment,
    - quant à l'intégration d'une OAP thématique « Climat-Air-Energie »
    - en entérinant « la réduction de l'emprise de la zone d'activités de la Jacopière, en maintenant un zonage 2AUe sur la commune de Saint-Mars-du-Désert et en supprimant une partie à Sucé-sur-Erdre au profit de la zone agricole », (SSE01)
    - quant aux évolutions FDB 01, HER21,
  - **mais** plusieurs remarques/alertes sur :
    - Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales : linéaire envisagé à Vigneux de Bretagne (cellule de l'institut de Beauté) **n'est pas jugé nécessaire**,
    - **Une attention à porter**, lors de la phase opérationnelle (OAP B50), que les activités commerciales envisagées répondent bien au potentiel de la commune,
    - Evolution des projets d'aménagement communaux et intercommunaux : émet la possibilité d'un **risque important** vis-à-vis de l'offre commerciale à Treillières sur le contenu de l'OAP A53 située dans le village de La Ménardais.
  
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire – Loire-Atlantique : avis daté du **12 septembre 2023** : aucune remarque particulière à formuler / pas de conséquences sur le secteur artisanal.
  
- Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire : avis daté du **11 septembre 2023** : aucune observation et salue l'intégration du PCAET dans le PLUi.
  
- Mairie de Notre-Dame-des-Landes : avis daté du **14 septembre 2023** : demande le passage, pour cinq parcelles du centre-ville, du zonage Uaa86 en zonage Ua. Ce courrier est complété par 2 contributions (**@52 et @58**), émanant de Loire-Atlantique-Développement (LAD), qui proposent en plus que, pour l'OAP C36, soit intégrée une mention, permettant un phasage, du type : "opération non soumise à opération d'ensemble".

<sup>84</sup> Commission départementale de la prévention des espaces naturels, agricoles et forestiers

<sup>85</sup> Direction départementale des territoires et de la mer

<sup>86</sup> secteur Uaa où la hauteur maximale des constructions est moins élevée

- Mairie de Treillières : avis daté du 15 septembre 2023 : demande **2 modifications** complémentaires :
  - Suppression de l'emplacement réservé K18 sur la parcelle AI 59,
  - le changement de zonage de la parcelle YH 149.
  
- Mairie de Héric : avis daté du **19 septembre 2023** : plusieurs remarques à formuler et demandent de modifications complémentaires à formuler :
  - OAP B03 : demande d'ajout d'un emplacement réservé,
  - Parcelle AC06 : intégrer le muret intérieur de l'ancien potager en « petit patrimoine remarquable »,
  - OAP B08 : **3** demandes de modification en lien avec l'étude urbaine,
  - Concernant le paragraphe « Mise en cohérence et correction d'erreurs matérielles » : demande **3** modifications de zonage : parcelles ZC333 et AB294 et AB296.
  
- Mairie de Vigneux de Bretagne : avis daté du **20 septembre 2023** : une seule observation à formuler :
  - Suppression de l'emplacement réservé L03 et maintien de la parcelle AX 128 en zone UI
  
- Conseil départemental de Loire-Atlantique : cet avis a été reçu par courriel **durant l'EP, le 8 novembre 2023**, par le biais **d'une contribution à l'EP**. Celle-ci porte ainsi **le n°54** dans les observations :
  - Emet un avis favorable mais souhaite apporter certaines précisions qui concernent plusieurs § de la modification n°4 :
    - 3) porte sur des évolutions prévues sur des emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département pour **la réalisation de projets routiers** (le département propose également que tronçon de l'ER n°24 soit également supprimé)
    - 4) Pour les ajustements réglementaires et concernant les changements de destination (p 165 et suivantes) : le département précise que pour les bâtis situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, leur réhabilitation ou leur changement de destination est autorisé si l'accès est satisfaisant. mais qu'aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes relatives au bruit de la part des futurs riverains.

### C. Avis et observations du public

Ce paragraphe reprend, en les synthétisant, les observations du public recueillies directement, sur les 13 registres papier (**mentionnées par un R suivi, entre parenthèses**, de la commune où était situé le registre), par l'intermédiaire d'un courriel (E) ou d'un courrier postal (C) ou encore, et les plus nombreuses, recueillies directement sur le registre numérique et identifiées avec le symbole arobase (@). Nous les avons ensuite numérotées, indépendamment de leur origine, dans l'ordre chronologique de leur inscription sur le registre dématérialisé.

#### 1. Analyse d'ordre général sur les propositions et contributions

L'enquête publique a donné lieu à **114** contributions - **dont 11 peuvent être considérées comme des doublons**, - qui, toutes, étaient visibles sur le registre numérique jusqu'au 13 novembre à 14h00. Au total, nous pouvons ainsi considérer que nous avons reçu **103 remarques ou observations** différentes<sup>87</sup> à partir desquelles est établi ce PV de synthèse<sup>88</sup>. 14 de celles-ci sont arrivées par courriel (E), 3 par courrier postal (C), 25 par l'intermédiaire de l'un

<sup>87</sup> les contributions @34 et @35 n'ont pas été prises en compte (la seconde annulant la première). Ont été considérées comme doublons les contributions : 17 et 19 ; 13 et 43 ; 55 et 57 ; 59, 61 et 62 ; 67 et 68 ; 76 et 77 ; 101 et 102 ; 98 et 107

<sup>88</sup> Nous avons conservé, dans cette comptabilisation mais comme doublon, les 2 contributions @76 et @77, identiques et anonymes, se prononçant uniquement « contre », sans commentaire ni argumentation.

des 13 registres-papier, mais la majorité (72, soit 63%), par le biais de la plate-forme numérique (ou registre dématérialisé) (cf. la figure 3 ci-après).

On remarquera que la mobilisation du public s'est concentrée sur la seconde quinzaine de l'EP, tant au niveau de la participation aux permanences (cf. Tableau 2 précédent) qu'au niveau du dépôt de contributions sur le registre dématérialisé.

Le CE remarque que plus de la moitié des personnes s'étant rendues aux permanences avaient préalablement consulté le registre numérique et/ou le site web de leur mairie et, pour la plupart, examiné un ou plusieurs des documents liés à l'enquête. Aux dires de l'ensemble de ces personnes, les avis d'enquête (affichage au format A2/noir sur jaune) ont constitué pour eux un moyen efficace d'information et d'alerte quant à la tenue de cette enquête.

L'affluence lors de ces permanences (où se sont succédé **53 personnes**) a été assez grande conduisant notamment le CE à décaler l'heure de fermeture des troisième et quatrième permanences afin de pouvoir recevoir l'ensemble des personnes ayant souhaité le rencontrer. On notera qu'un grand nombre de personnes (environ **20%** de celles reçues), **se sont déplacées** à une permanence pour demander **un changement de zonage** de leur bien et indiquent, dans la plupart des cas, durant l'entretien, avoir déjà déposé une observation lors de consultations précédentes sur ce même sujet. Ce type de **demande de changement de zonage** correspond à **25%** (27 contributions) de l'ensemble des observations déposées, tous canaux confondus.

Les demandes de changement de destination sont également importantes (9% soit 10 contributions), ce qui conduit à ce que, au total, en ajoutant celles liées aux changements de zonage, **32% des observations** (37 contributions) **correspondent à des demandes hors du champ des thématiques afférentes à cette modification n°4.**

Concernant les observations en lien avec les évolutions proposées pour cette modification du PLUi, on remarquera que tous les thèmes n'ont pas donné lieu au même intérêt de la part du public. Le point 3 (Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux) a focalisé **42%** des contributions (48 observations), le point 1 (Intégration des enjeux du PCAET), **11%**, comme également le point 2 (Intégration des études urbaines et commerciales). Le point 4 (mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles) n'a, quant à lui, induit que 6 observations (**5 %**)<sup>89</sup>.

## Contributions

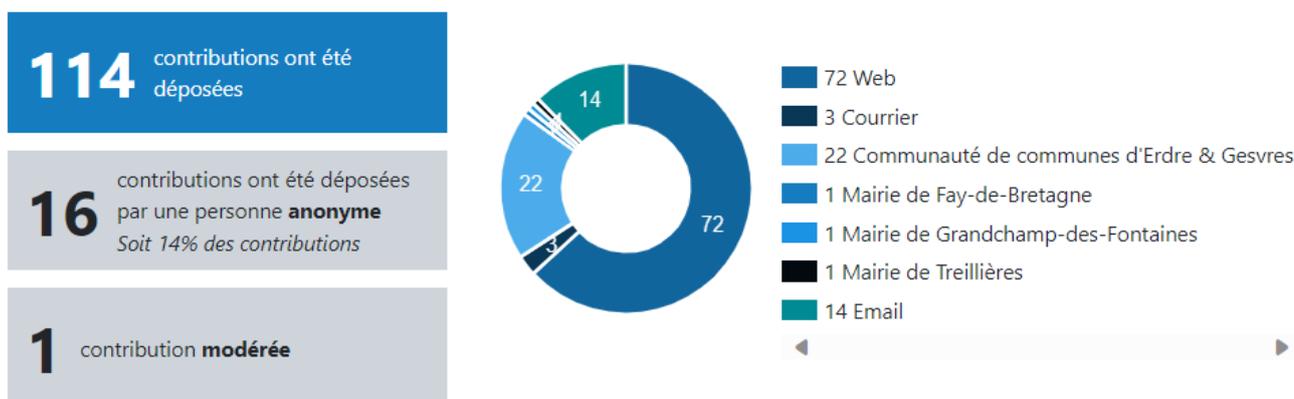


Figure 3 – origine des contributions

<sup>89</sup> On notera que le total des pourcentages fournis dépasse 100 % du fait que plusieurs observations font référence à plusieurs thèmes de cette modification n°4

On trouvera, en Annexe F, un tableau regroupant l'ensemble des observations (également transmis avec ce PV de synthèse sous forme d'un fichier Excel), accompagné d'un bref résumé de chacune d'elles et des caractéristiques de dépôt établis par le CE, ainsi que leur rattachement aux 5 items de la modification n°4 du PLUi.

## 2. Observations du public regroupées par thème

Les observations ont été regroupées par thématique reprenant l'intitulé des 5 paragraphes (2.1 à 2.5) regroupant les évolutions proposées par la CCEG dans sa notice de présentation :

### 1. Point 1 – Intégration des enjeux du PCAET

Ce projet d'évolution du PLUi correspond assurément, parmi les 5 points, au volet avec l'impact (au niveau transversal, notamment sur le bâti, la nature en ville et le paysage) le plus grand sur le PLUi puisqu'il conduit à des modifications importantes et stratégiques du règlement écrit, du règlement graphique et à la création d'une OAP thématique « Air, Energie, Climat ». Il n'a pourtant recueilli que **12** contributions (11%) dont seulement **5** (@26, @34, @35, @85, @91) portent exclusivement sur ce point.

Trois autres (@41, @89 et @94) couplent ce point avec le point 3 et l'évolution SS01 à Sucé-sur-Erdre / Saint-Mars-du-Désert (cf. ci-après). La contribution @91, qui émane de la LPO Loire-Atlantique, indique que « le choix de n'inscrire dans le règlement qu'une partie des enjeux du PCAET et de laisser les autres enjeux comme préconisations de l'OAP thématique, affaiblit l'opérationnalité des objectifs fixés. ». Celle-ci résume la position de plusieurs des contributions reçues. Plusieurs PPA (cf. le paragraphe précédent : A – avis des PPA) saluent en revanche l'intégration de cette OAP thématique.

On notera que les contribution, E80 (émanant de l'association « Nature pour Tous ») et @84, indiquent qu'un certain nombre de projets en cours (qu'elles citent) vont à l'encontre des objectifs et des enjeux du PCAET et que celui-ci comme l'OAP ne sont pas assez prescriptifs (voir également Point « Autres observations et demandes non liées .. » à la fin de ce paragraphe).

### 2. Point 2 -Intégration des conclusions des études urbaines et commerciales

Sept contributions (E10, @59/E61/E62, E90, R101/R102) ou plutôt 4 - *si on enlève les doublons ou contributions conjointes* - se rattachent à ce thème qui touchent les communes de Vigneux de Bretagne et Héric. Concernant l'évolution VDB01, diverses propositions et analyses sont apportées (E10 : sur « l'attractivité, la sécurité routière, la lisibilité et l'acceptabilité » et R101/R102 ) mais, également, demandées certaines précisions (cf. R101/R102 : quant à la notion de « RDC commerciaux ») ainsi que des corrections d'erreurs (E90). Quant à Héric (HER11 e HER 12), la contribution déposée (59/61/62) conteste l'évolution proposée car « entachées d'erreurs » en s'appuyant sur la jurisprudence issue de plusieurs cours administratives d'appel.

### 3. Point 3 - Evolution des projets d'aménagements communaux et intercommunaux :

C'est le point qui a focalisé le plus de contributions (48, soit 42%). Ces contributions concernent les 6 communes de Treillières (5 observations), Les Touches (6), Notre-Dame-des-Landes (3), Grandchamp-des-Fontaines (1), ainsi que les communes de Saint-Mars-du-Désert (32) et de Sucé-sur-Erdre (32), en lien avec l'évolution SSE 01.

Cette dernière évolution concentre un nombre très important de contributions (32, soit 28%) : @5, @12, @13, @21, @24, @27, @28, @29, @30, @32, @36, @38, @41, R43 (doublon), @51, @63, @64, @67, @68 (doublon), @71, @72, @73, @75, @78, @79, @82, @89, @92, @94, @95, @99, R103, dont 2 doublons ; ce qui conduit in fine, à **30** contributions (**29%** des contributions hors doublons). Pour cette évolution SSE01, les 30 contributions sont toutes **favorables** au « **passage en zone agricole** des parcelles anciennement classées en zone 2AUe, avant

l'intervention du jugement du 28/02/2023, situées sur la commune de Sucé-sur-Erdre », **mais** demandent également le retour en zone agricole des parcelles situées sur le territoire de Saint-Mars-du-Désert et que **l'extension** des ZA privées existantes de Saint-Jacques et de la Ceriseraie ne soit pas engagée. Ils s'appuient pour la plupart sur la décision du Tribunal administratif. On notera en revanche que la CCI Nantes St-Nazaire (cf. avis des PPA) est favorable à l'évolution SSE01, telle que formulée page 116 (§2.3.5) de la notice de présentation.

Des **précisions si ce n'est des modifications sont demandées** quant aux évolutions : TRE02 (observation : @37), TRE04 (@69, @88), TRE05 (R8, R108) , LT04 (@14, @16 , @23, @39, @54, @81/@86 (doublon)), GDF 01 (R112), NDLL01 (@52, @58, E60) et la mise en place de mesures de protection environnementale à Treillières (E33).

Sur ce thème 3 et globalement, un nombre **important** d'observations (de même que les entretiens durant les permanences) font état d'un **manque d'information et de concertation préalables**.

#### **4. Point 4 - mise en cohérence et corrections d'erreurs matérielles**

Ce point n'a fait l'objet que de 5% des observations : @31, @54, @91, @96, @98, R107.

Trois d'entre elles (@96, @98, R107) concernent l'évolution SMDD 01 à Saint-Mars-du Désert et, une est liée à la commune de Sucé-sur-Erdre (@31) ; elle évoque des erreurs sur la représentation graphique.

A Saint-Mars-du-Désert, toutes sont liées à l'évolution du périmètre du STECAL<sup>90</sup> et, à la nature comme aux divers impacts, des activités qui remplacent (ont remplacé/remplaceront) celles, actuelles (liées au centre équestre) qui existaient sur ces parcelles en partie Nord, qui, d'une part, doivent désormais sortir du périmètre du STECAL et dont il est proposé, d'autre part, qu'elles soient maintenant classées en zone A.

La contribution @54 émanant du département (cf. § PPA) apporte certaines confirmations et précisions, notamment sur les constructions en bord de route et les changements de destination.

La contribution @91 émanant de la LPO Loire-Atlantique donne, notamment en lien avec les propositions du § 2.4.12 de la notice de présentation, **"un avis défavorable** pour les modifications du Règlement concernant les changements de destination au profit d'hébergement hôtelier et touristique en zone N et pour des installations de production de Biogaz en zone A. »

#### **5. Autres observations et demandes non liées aux évolutions proposées dans la modification n°4**

Nous regroupons dans cette partie, les contributions qui n'entrent pas dans le champ des thématiques de cette modification n°4 (cf. Annexe). Elles sont **nombreuses** (près d'un tiers des observations) et concernent principalement des demandes de changement de zonage (27 contributions) et de changements de destination (10). Il faut noter, en outre, que, d'une part, plusieurs personnes sont venues lors des permanences pour échanger sur ce sujet avec le commissaire-enquêteur, que, d'autre part, plusieurs d'entre elles évoquent ne pas être à leur première demande et que, enfin, il existe un nombre encore plus grand de demandes « potentielles » de ce type.

##### **a) Modification du zonage**

Parmi les observations faites, **les demandes de changement de zonage** correspondent ainsi à **25%** (27 contributions) de l'ensemble (tous canaux confondus) des observations faites. Souvent, les personnes propriétaires ou leurs descendants n'ont pas eu connaissance d'un changement de zonage de leur parcelle, intervenu lors de la révision du PLUi de 2019 ou bien encore d'une modification du PLU et découvrent a posteriori, à l'occasion d'une demande de permis de construire ou lors d'un projet de vente que leur parcelle n'est pas constructible. L'observation de dents creuses sur les périmètres des zones, de parcelles voisines récemment construites (avant une modification du PLU, alors que la leur ne l'est pas ou plus), la ZAN, etc. sont souvent sources d'incompréhension. Il dénote également un manque d'information sur les processus et procédures de révision ou de modification.

<sup>90</sup> Cf. Notice de présentation, § 2.4.8, page 154

## b) Changement de destination

Il existe également un certain nombre de demandes de changement de destination (9% soit 10 contributions) qui portent, quant à elles et pour la plupart, sur des bâtiments anciens en zone agricole : @3, E4, @7, R11 (doublon avec @7 ?), E15, E19/@17 (doublon), @22, E25, R45 que les propriétaires souhaitent réhabiliter. Là encore, ces derniers ne connaissent, pour la plupart, pas bien les procédures afférentes à un changement de destination (rôle de la CDPENAF par exemple). Ces demandes concernent les communes de Petits-Mars (1 contribution), Vigneux-de-Bretagne (3/4), Fay-de-Bretagne (1/2), Les Touches (3).

## c) Lotissement Les Tertres de la Doussinière

3 contributions (@74, E80, @84), dont 2 anonymes et la troisième émanant de l'association « Nature pour tous » évoquent, en tout ou partie de leur contribution, le projet de lotissement « Les Tertres » de la Doussinière dont l'ouverture à l'urbanisation faisait l'objet de la modification n°3 du PLUi (voir également le point 1 au début de ce paragraphe)

## D. Questions du commissaire-enquêteur

A la suite des observations et remarques du public regroupées aux paragraphes précédents ainsi qu'à celles des PPA, le CE souhaite interroger la CCEG et les communes concernées sur plusieurs points :

. **Question 1** relatives à différentes demandes de précisions liées au Point 3 :

Est-ce que la CCEG pourrait apporter des éléments de réponse (à défaut de précisions détaillées) aux demandes /remarques /propositions formulées dans les 15 contributions suivantes<sup>91</sup> : @37, @69, @88, R8, R108, @14, @16, @23, @39, @81/@86, R112, @52, @58, E60, E33, qui relèvent du Point 3 ?

. **Question 2** relative à l'évolution SSE01 du Point 3 :

Eu égard au nombre d'observations, Le CE souhaiterait savoir si la CCEG envisage d'organiser une réunion publique et/ou une concertation en lien avec l'évolution proposée, à l'issue de cette EP et en amont du vote de ce projet de modification ?

. **Question 3** relative au Point 1 :

A l'issue de cette consultation, est-ce que la CCEG envisage d'organiser une réunion publique voire une étude complémentaire en vue d'examiner la pertinence et l'impact de l'introduction de dispositions plus prescriptives dans la mise en œuvre de son PCAET et, concrètement, au niveau de sa nouvelle OAP et des compléments que de telles dispositions induiraient au niveau du règlement écrit du PLUi ?

. **Question 4** relative au Point 4 :

Le CE souhaiterait connaître, à l'aune des 3 observations faites autour de l'évolution SMDD01, les raisons et critères qui ont conduit à proposer un classement en zone A des parcelles sortant du STECAL.

---

<sup>91</sup> Le CE n'en attend pas moins également des éléments de réponse aux autres questionnements soumis dans les observations relatives aux autres points de la modifications n°4

## E. Réponses à apporter

Toutes les personnes ayant déposé une observation devraient pouvoir trouver une réponse dans le rapport final du commissaire enquêteur et donc, **en premier lieu**, dans les avis que formulera la CCEG et/ou les communes en réponse à ce procès-verbal de synthèse. Ces réponses peuvent être individuelles ou regroupées par site. Pour faciliter les réponses, je transmets le présent document en format Word accompagné d'un fichier Excel qui reprend les différentes observations du public. Les réponses de la CCEG et/ou des communes devront me parvenir, de préférence par courrier électronique dont j'accuserai réception, au plus tard dans un délai de 15 jours à compter de la date de remise du présent procès-verbal.

Fait en 2 exemplaires, le mardi 21 novembre 2023,

Pour Monsieur le Président de la CCEG,  
Mme Morgane Martin

Le Commissaire enquêteur



