

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LES MODIFICATIONS n° 5 ET n° 6 DU PLUi DE LA  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES

DU LUNDI 18 MARS AU 19 AVRIL 2024

DEUXIÈME PARTIE :

*CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR*

Le commissaire enquêteur

René PRAT

## PRÉAMBULE :

J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E 23000224/44 en date du 16/01/24/ :

- J'ai conduit **l'enquête publique unique** relative aux modifications n°5 et n° 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCEG.
- J'ai mené l'enquête qui s'est déroulée durant **33 jours consécutifs du lundi 18 mars à 9h au vendredi 19 avril 2024 à 17h**
- J'ai tenu **2 permanences** au siège de la CCEG et **1 permanence** dans les 3 communes concernées, soit 5 permanences au total.
- J'ai recueilli **14 observations** pour les deux modifications n° 5 et n° 6
- J'ai reçu **4 personnes** pendant toute la durée de l'enquête

S'agissant d'une enquête unique, j'ai établi **un rapport unique et des conclusions séparées** pour chacune des modifications soumises à enquête, dans un document constitué de 2 parties :

**TOME 1 : Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur sur la modification n°5 du PLUI de la CCEG,**

**TOME 2 : Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur sur la modification n° 6 du PLUi de la CCEG.**

# TOME 1- MODIFICATION N°5 DU PLUi DE LA CCEG

## Table des matières

I-GÉNÉRALITÉS.....	4
1.1Rappel de l'objet de l'enquête .....	4
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
1.3 Permanences du commissaire enquêteur .....	5
II- SYNTHÉSE DES OBSERVATIONS (Modification n° 5) .....	6
2.1- Avis de la MRAe.....	6
2.2- Avis des PPA .....	6
2.3 Avis du public .....	8
III- Conclusions motivées.....	8
31- Qualité du dossier.....	8
32 -Information et participation du public .....	8
IV- Avis du Commissaire enquêteur .....	10

## I-GÉNÉRALITÉS

### 1.1 Rappel de l'objet de l'enquête

La présente procédure de modification n°5 du PLUi a pour objet principal d'ouvrir à l'urbanisation 2 secteurs sur le territoire de deux communes de la CCEG, afin de permettre la réalisation de deux opérations d'habitat :

- Le secteur du chemin des Varennes sur la commune des Touches, situé à l'est du bourg, sur une superficie d'environ 2,5 hectares,



#### Les Touches- Secteur chemin des Varennes

- Le secteur de la Pelleria sur la commune de Petit Mars, situé au sud du bourg, sur un secteur d'environ 3,5 hectares.

La procédure induit :

- La modification du règlement graphique via l'évolution du zonage 2AU en 1AUb et la préservation des enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale,
- La modification des 2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



JOURS DES PERMANENCES	HEURES DES PERMANENCES	LIEUX DES PERMANENCES
Lundi 18 mars 2024	De 9h00 à 12h00	Siège de la Communauté de communes Erdre et Gesvres
Mercredi 27 mars 2024	De 14h00 à 17h00	Mairie de Petit Mars
Jeudi 4 avril 2024	De 9h00 à 12h00	Mairie Les Touches
Mardi 9 avril 2024	De 9h00 à 12h00	Mairie de Treillières
Vendredi 19 avril 2024	De 14h00 à 17h00	Siège de la Communauté de communes Erdre et Gesvres

## II- SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS (Modification n° 5)

### 2.1- Avis de la MRAe

La modification n° 5 prend relativement bien en compte les enjeux environnementaux sur les chemins des Varennes aux Touches et de la Pellerà à Petit-Mars. Sur ces secteurs l'inventaire faune et flore doit cependant être précisé ainsi que la prise en compte d'une portion de 500 m<sup>2</sup> de zone humide sur le site de La Pellerà.

En réponse, la CCEG précise qu'un bureau d'étude spécialisé a été missionné pour réaliser des inventaires visant à identifier les enjeux en termes de biodiversité. Les études seront annexées à la notice de présentation, les méthodes d'inventaires et les dates de réalisation des différentes études y seront précisées.

Par ailleurs, les enjeux énergie-climat sont insuffisamment pris en compte, notamment au sein des OAP en matière d'utilisation des énergies renouvelables et des objectifs de performance énergétique des constructions.

*Je considère l'absence d'inventaire faune et flore dans le dossier d'enquête, comme étant une faiblesse. Le public ne pourra pas prendre connaissance, dans le cadre de l'enquête, de l'inventaire réalisé par le bureau d'études qui a été missionné. Le maître d'ouvrage devra faire preuve d'une grande vigilance pendant la phase opérationnelle des travaux de construction.*

### 2.2- Avis des PPA

**Avis de la chambre d'agriculture -**  
**Secteur Chemin des Varennes à Les Touches**

Il manque 35 logements pour atteindre les objectifs fixés dans le PLUi, justifiant l'ouverture à l'urbanisation du Chemin des Varennes qui comblera ce déficit (densité prévue de 27 logements/ha).

L'ensemble du secteur est déclaré en présomption de zones humides : il est préconisé d'informer en amont les exploitants évincés.

### **Secteur de la Pellerà à Petit Mars**

Il manque 148 logements pour atteindre les objectifs fixés par le PLUi, justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Pellerà.

Au regard de l'ensemble de la zone, il est souhaitable de modifier la densité dans l'OAP et de la faire passer, comme prévu, de 15 à 28 logements/ha.

### **Avis de la DDTM -**

Dans les communes de Les Touches et Petit-mars il est prévu d'atteindre la création de 15 et 25 logements par an d'ici à 2030 alors qu'aucun déficit en logements n'est enregistré à ce jour.

Les demandes d'ouverture à la l'urbanisation sont justifiées en extension car les capacités en densification sont insuffisantes.

Le SCoT Nantes Saint-Nazaire prévoit une densité brute moyenne de 20 logements/ha en extension de l'enveloppe urbaine alors même que les deux OAP inscrivent des densités brutes minimales de 15 logements/ha.

Une densité de logements plus importante permettrait de réduire de manière significative l'emprise de ces extensions urbaines et de lutter contre l'artificialisation des sols dont le défi de sobriété foncière est à relever dès à présent.

En outre, la DDTM préconise de retenir au sein des deux OAP, des objectifs de production de T1 et T2, dans le but d'accueillir les jeunes ménages et de répondre aux besoins spécifiques des seniors.

### **Avis du Conseil départemental- Délégation de Châteaubriant**

#### **OAP sectorielles à vocation d'habitat C23 et C26**

La réalisation d'un accès depuis la RD 84 qui débouche sur la RD 164, hors agglomération n'est pas envisageable, les conditions de visibilité ne sont pas garanties. Un nouvel accès n'est pas possible.

Par ailleurs il invite les communes à réfléchir à la gestion de ses eaux pluviales et limiter leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines.

Le département émet un avis favorable à la modification n° 5, sous réserve des préconisations ci-dessus.

**La CCI, La Chambre des métiers et de l'artisanat, les mairies de Sucé-sur-Erdre, Treillières et Petit-Mars ont émis un avis favorable sans observation.**

### 2.3 Avis du public

La mairie de Petit-Mars confirme les quatre accès à l'opération d'aménagement du secteur de la Pelleria.

Des observations du public, il ressort le manque probable de places de stationnement et le souhait de la mise en place de dispositifs destinés à ralentir la circulation, afin de préserver la sécurité des enfants.

Trois particuliers s'inquiètent du fait qu'une partie de la parcelle dont ils sont propriétaires, soit incluse dans l'OAP, alors qu'ils souhaitent la conserver dans son entièreté ?

## III- Conclusions motivées

### 31- Qualité du dossier

Le projet d'aménagement du secteur de la Pelleria sud est suffisamment détaillé pour en saisir les tenants et les aboutissants.

Enfin, il convient de noter que la collectivité a pris, l'initiative d'acter à priori, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 janvier 2023, la réalisation d'une évaluation environnementale.

**Je considère que le dossier de modification n° 5 est à la fois complet et facilement accessible par le public.**

### 32 -Information et participation du public

Le public a été correctement informé en amont de l'enquête publique grâce à l'organisation d'une phase de concertation complétée par une réunion publique d'information et d'échange.

La publicité réglementaire par voie de presse et par la mise en place d'affiches au format réglementaire sur les différents sites a été parfaitement réalisée. D'autres moyens, comme par exemple, les bulletins municipaux, internet, réseaux sociaux etc.. sont un complément d'information utile.

**J'estime que l'information du public peut être considérée comme ayant été optimale.**

**S'agissant de la participation du public, force est de constater qu'elle a été faible, probablement à cause de la qualité de l'information dispensée en amont de l'enquête.**

### **33-Impact du projet sur l'environnement**

L'évaluation environnementale ne propose pas de données concernant la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers tous secteurs confondus. En l'absence de ces éléments, le dossier ne permet pas d'apprécier la trajectoire du ZAN qui prévoit de réduire de 50% la consommation d'espaces d'ici à 2030.

Le secteur du chemin des Varennes (Les Touches) est occupé par des prairies bordées et parcouru par plusieurs haies bocagères qui constituent un corridor écologique susceptible d'accueillir le Grand Capricorne et abritant un gîte pour les chiroptères. En outre une zone humide de 816 m<sup>2</sup> a été délimitée sur l'emprise du projet.

Le secteur de la Pelleria (Petit-Mars) est bordé au nord, à l'est et au sud par des secteurs habités. Occupé par des prairies, le site contient plusieurs haies bocagères qui offrent des habitats de reproduction probable pour des espèces protégées.

Les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions sont peu exigeantes. Seule l'OAP de La Pelleria à Petit-Mars indique que « les constructions devront présenter un niveau de performance ambitieux ».

**Je considère que les impacts sur l'environnement sont globalement pris en compte, toutefois je recommande la plus grande vigilance pendant la phase de construction des logements.**

### **34- Acceptabilité du projet par la population.**

Les huit contributeurs qui se sont exprimés sur la modification n° 5 n'ont manifesté aucune opposition concernant les projets d'ouverture à l'urbanisation à Petit-Mars et Les Touches. La construction de nouveaux logements est de nature à satisfaire la population.

Seuls trois propriétaires ont fait part de leurs inquiétudes, à propos de la partie nord de leur parcelle qui est incluse dans l'OAP, alors qu'ils souhaitent la conserver en totalité. La réponse favorable de la CCEG ne peut que les rassurer.

J'estime que la population a bien été informée sur les projets de la modification n° 5 en amont de l'enquête publique. En conséquence la phase opérationnelle de l'opération est attendue avec une certaine impatience et sans la moindre opposition.

### 35- Avantages inconvénients de la modification n° 5 du PLUi de la CCEG

<b>Avantages</b>	<b>Inconvénients</b>
La CCEG a décidé de réaliser une étude environnementale pour la modification n° 5	Consommation d'espaces agricoles et/ou naturels (2,5ha Les Touches et 3,5 ha Petit Mars).
Les projets d'ouverture à l'urbanisation permettent de satisfaire le besoin en logements avec des typologies différentes, notamment des T1 et T2 pour jeunes ménages et des logements sociaux économiquement plus accessibles aux ménages les plus modestes.	Enjeux énergie/ climat dans le développement urbain insuffisamment pris en compte.
Les deux communes n'ont pas actuellement de déficit en logements mais justifient ces ouvertures à l'urbanisation par des capacités en densification insuffisantes, pour réaliser leurs objectifs jusqu'à 2030.	Les haies bocagères offrent des habitats de reproduction probable pour des espèces protégées. Les corridors écologiques doivent être préservés, notamment pendant la phase opérationnelle de construction des logements.
Volonté de la commune des Touches de construire dans le bourg.	
L'évitement des zones humides à Petit-Mars a engendré des formes urbaines plus compactes que la maison individuelle.	

#### IV- Avis du Commissaire enquêteur

Au bilan, je considère que :

- La publicité de l'enquête a été optimale, notamment par l'organisation d'une phase de concertation et d'une réunion publique d'information et d'échange en amont de l'enquête. La publicité réglementaire des deux annonces dans la presse et des affiches, au format A2 sur fond jaune, apposées sur les différents sites a été complétée par d'autres moyens tels que les bulletins municipaux, internet, les panneaux lumineux ou encore les réseaux sociaux.
- La participation du public a été faible. Cela peut s'expliquer par le fait que la population a été bien informée sur la nature des projets.
- La modification n°5 du PLUi de la CCEG a permis de répondre aux objectifs fixés par l'arrêté, à savoir l'ouverture à l'urbanisation de deux zones à vocation d'habitat sur les Communes de Les Touches et Petit-Mars.
- Le faible nombre de contributions déposées par le public a permis à la CCEG d'émettre des réponses individualisées qui permettent à chaque déposant ou association d'obtenir des informations précises au regard de leurs préoccupations.
- Les avis des PPA sont globalement favorables à la modification n°5. Ils sont parfois assortis de recommandations à prendre en compte par le maître d'ouvrage. Seule la LPO a émis un avis défavorable
- L'enquête publique s'est déroulée sans le moindre incident.

En conséquence, j'émet :

**UN AVIS FAVORABLE**  
**à la modification n°5 du PLUi de la CCEG**

Fait à Carquefou le 17 mai 2024  
Le commissaire enquêteur



René PRAT