

TOME 2- MODIFICATION N° 6 DU PLUi DE LA CCEG

Table des matières

I GÉNÉRALITÉS.....	2
1.1 rappel de l'objet de l'enquête	2
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête	3
1.3 Permanences du commissaire enquêteur	3
II- SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS (Modification n° 6)	3
2.1- Avis de la MRAe.....	3
2.2 Synthèse des avis des PPA	4
2.3 Avis du public	4
III- Conclusions motivées	5
3.1- Qualité du dossier	5
3.2- Information et participation du public	5
3.3 Impacts du projet l'environnement.....	6
3.4 Acceptabilité du projet par la population	6
3.5- Avantages inconvénients de la modification n° 6 du PLUi de la CCEG.....	6
IV- Avis du Commissaire enquêteur	7

I GÉNÉRALITÉS

1.1 rappel de l'objet de l'enquête

La présente modification du PLUi a pour objet principal :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur « ZAC de Vireloup - Extension » sur la commune de Treillières, afin de permettre la finalisation du projet d'aménagement d'habitat dit du « Bosquet des sources » qui correspond aux tranches 3 et 4 de la ZAC Vireloup.



Treillières - ZAC Vireloup

- Suite à des recours sur le PLUi, le zonage en 1AUz des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup, a été annulé par jugement du tribunal administratif en date du 11 juillet 2023.

La procédure induit :

- La modification du règlement graphique pour ouvrir à l'urbanisation le secteur.
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'encadrer de manière plus précise le développement du secteur.

Compte tenu des études menées sur le secteur et du jugement du tribunal administratif, il a été décidé par une délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2023, de soumettre automatiquement à évaluation environnementale (sans décision de la MRAe dans le cadre d'une procédure cas par cas) la présente modification du PLUI.

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, **du lundi 18 mars 2024 à 09h00 au vendredi 19 avril 2024 à 17h00.**

1.3 Permanences du commissaire enquêteur

Le public avait la possibilité de venir à la rencontre du commissaire enquêteur indépendamment de la modification concernée lors des 5 permanences qu'il a assurées aux jours et heures indiqués dans le tableau ci-après et en particulier pour la modification n° 6, le mardi 9 avril de 9h à 12h en mairie de Treillières:

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° 6)

2.1- Avis de la MRAe

La programmation de la ZAC de Vireloup est organisée en 4 tranches dont les tranches 1 et 2 ont été réalisées en 2011 et 2013 avec la construction de 278 logements.

La modification n° 6 doit permettre de finaliser les tranches 3 et 4. La programmation de ces 2 tranches prévoit 86 lots libres, 30 locatifs sociaux, 8

logements accessibles en Bail Réel et Solidaire (BRS) et 4 logements individuels groupés/intermédiaires et collectifs.

L'analyse de l'Etat initial et l'évaluation environnementale de la modification n°6 sont présentés de manière synthétique et imprécise. Le détail des enjeux environnementaux et des mesures ERC n'y sont pas exposés.

L'étude d'impact n'apporte aucun élément conclusif précis concernant la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet.

L'évaluation environnementale doit prendre en compte l'ensemble du périmètre de la ZAC en incluant les mesures ERC prises pour les tranches 1 et 2.

Enfin, 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.

2.2 Synthèse des avis des PPA

Avis de la chambre d'agriculture

Sur la commune de Treillières, il manque 165 logements pour atteindre les objectifs fixés par le PLUi, justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La ZAC de Vireloup. Il est préconisé de revoir à la hausse la densité de logements actuellement fixée à 25 logements/ha.

Il est demandé d'intégrer des espaces-tampon végétalisés, en continuité des espaces agricoles.

Avis de la DDTM

Cette modification prévoit la restauration du zonage 1AUh au PLUi et l'opération projetée prévoit la réalisation de 125 logements au sein des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup.

Le rapport de présentation du PLUi justifie l'urbanisation de cette zone par sa continuité avec l'enveloppe urbaine existante, sa connexion à la centralité par les modes actifs et son accès aux points de desserte en transports collectifs.

Avis de la commune de Treillières

Demande que la hauteur des constructions limitée à 9 mètres soit portée à 10 mètres à l'acrotère ou au faitage, notamment sur la rue Notre Dame pour une meilleure cohérence entre la tranche 1 déjà réalisée et la tranche 3 de la ZAC de Vireloup.

2.3 Avis du public

Les contributions du public ont été peu nombreuses à propos de cette modification qui arrive tardivement par rapport aux deux premières tranches de la ZAC de Vireloup.

Le manque de places de stationnement et de trottoirs est évoqué. Le seul accès prévu à la ZAC de Vireloup, pour desservir 46 lots, est jugé très insuffisant.

Les remarques du public ne manifestent pas la moindre opposition au projet. Les observations déposées traitent principalement de problèmes concrets d'organisation du site qui méritent d'être pris en compte avant la phase de travaux.

III- Conclusions motivées

3.1- Qualité du dossier

Le dossier de la modification n°6 du PLUi est assez conséquent notamment pour la partie concernant le « porter à connaissance au titre de la loi sur l'eau ».

L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale permettent néanmoins de s'approprier les éléments essentiels de cette modification du PLUi qui porte sur les tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup.

Le dossier est important et pas toujours facile à appréhender par le public. La décision de la CCEG de réaliser une évaluation environnementale, sans demander l'avis de la MRAe, est une démarche à la fois positive et incomplète qui permet d'identifier les points importants de la modification.

3.2- Information et participation du public

De la même façon que pour la modification n°5, l'information du public peut être considérée comme ayant été optimale. Les dispositions prises en amont de l'enquête, complétées par la publicité réglementaire (avis dans la presse, affichage sur site) et d'autres moyens complémentaires ont permis à la population d'être bien informée.

En conséquence, j'estime que l'information du public initiée lors de la création des tranches 1 et 2 de La ZAC de Vireloup a été utilement complétée à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation des tranches 3 et 4 après décision favorable du tribunal administratif.

Pour autant la participation du public à l'enquête publique, a été très faible. Il est vrai que la population locale attend avec impatience que la ZAC soit finalisée.

3.3 Impacts du projet l'environnement

L'analyse de l'état initial et de l'évaluation environnementale a été jugée, à juste titre, comme étant trop synthétique et imprécise. En outre les mesures Éviter, Réduire, Compenser (ERC) ne sont pas explicitées.

Toutefois, il convient de noter que la zone humide principale de 1,25 ha située en tranche 3 est préservée et reportée dans l'OAP.

Je recommande à la CCEG de faire preuve de vigilance afin de tendre vers un moindre impact sur l'environnement pendant la phase opérationnelle de construction des logements. La protection des couloirs écologiques et de la biodiversité mérite une attention particulière.

3.4 Acceptabilité du projet par la population

Suite à un recours sur le PLUi, la décision du Tribunal administratif du 11 juillet 2023 a annulé le zonage en 1AUz des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup. Elle a eu pour effet de retarder la réalisation de l'ensemble de la ZAC de Vireloup. En conséquence, la population attend avec impatience que la ZAC soit finalisée afin de pouvoir bénéficier d'une offre diversifiée de logements.

J'estime que la population a bien été informée sur le projet de la modification n°6 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.

3.5- Avantages inconvénients de la modification n° 6 du PLUi de la CCEG

Avantages	Inconvénients
La CCEG a décidé de réaliser une étude environnementale pour la modification n° 6, sans solliciter l'avis de la MRAe.	Pas de données concernant la consommation d'espaces. Il est donc difficile d'apprécier la trajectoire du ZAN qui prévoit une réduction de 50% d'ici à 2030.
Le projet d'ouverture à l'urbanisation permet de satisfaire le besoin en logements avec des typologies différentes attendues.	Enjeux énergie/ climat dans le développement urbain insuffisamment pris en compte.
La commune de Treillières ne connaît pas dans l'immédiat de déficit en	Les haies bocagères offrent des habitats de reproduction probable

logements mais justifie cette ouverture à l'urbanisation par des capacités en densification insuffisantes, pour réaliser ses objectifs jusqu'à 2030.	pour des espèces protégées. Les corridors écologiques doivent être préservés, notamment pendant la phase opérationnelle de construction des logements.
L'urbanisation des tranches 3 et 4 se justifie en continuité avec l'enveloppe urbaine existante par sa connexion à la centralité par les modes actifs et son accès aux points de desserte en transports collectifs.	Les gisements fonciers disponibles dans l'enveloppe urbaine de Treillières ne permettent pas de satisfaire les besoins en logements.
La zone humide principale de 1,25 ha située dans la tranche 3 est préservée et reportée dans l'OAP	

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°6 du PLUi de la CCEG a permis de répondre aux objectifs fixés par l'arrêté, à savoir permettre l'ouverture à l'urbanisation des tranches 3 et 4 de la Zac de Vireloup à Treillières, suite au jugement du tribunal administratif en date du 11 juillet 2023.
- 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 des préoccupations exprimées.

- Les avis des PPA sont globalement favorables à la modification n°6. 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°6 du PLUi de la CCEG

Fait à Carquefou le 17 mai 2024
Le commissaire enquêteur



René Prat