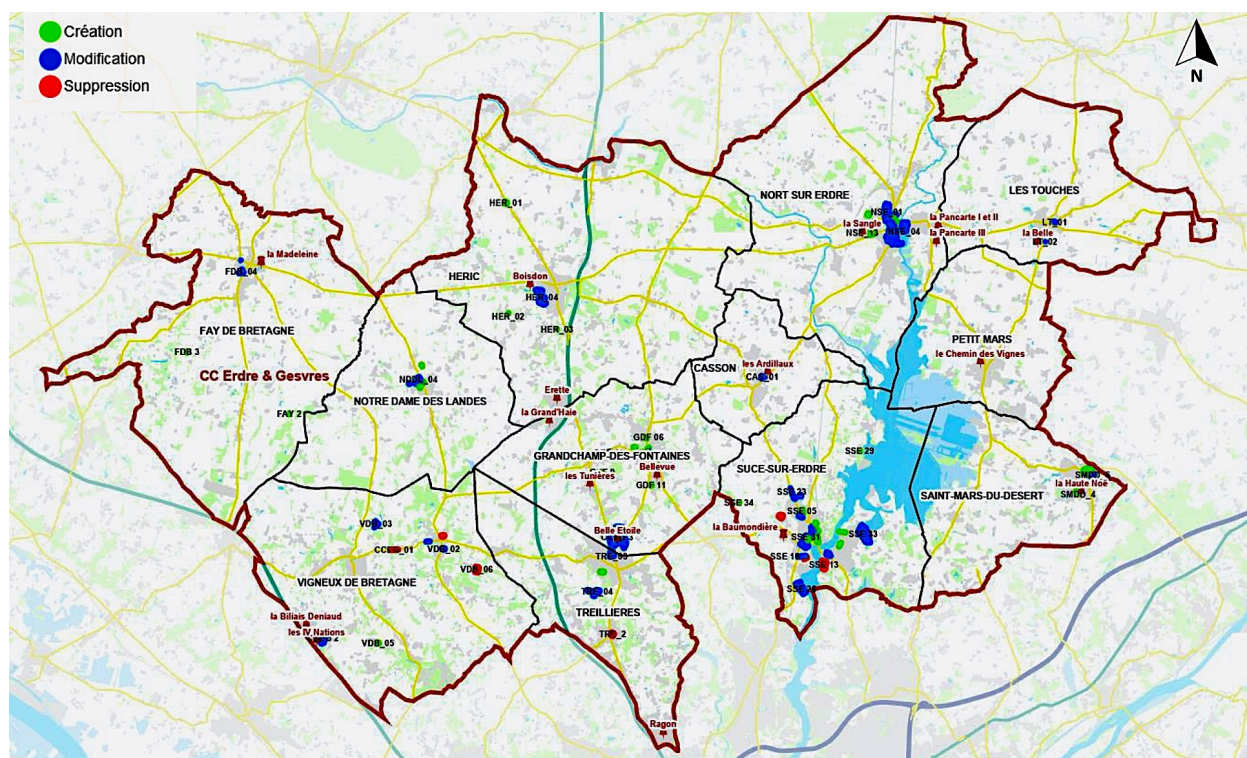


DÉPARTEMENT DE LOIRE – ATLANTIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i) de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres



AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-Claude VERDON

Table des matières

<i>DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</i>	<i>1</i>
<i>1. Enquête Publique : Objet de la procédure.....</i>	<i>2</i>
<i>2. Présentation générale du projet de modification n°7 du PLUi.....</i>	<i>3</i>
2.1. Le contexte intercommunal	3
2.2. Évolution du PLUi.....	3
2.3. Justification et objectifs de la modification n°7 du PLUi.....	4
<i>3. Cadre Juridique.....</i>	<i>4</i>
3.1. Dispositions relatives à l'enquête publique et aux compétences des Collectivités Territoriales	4
3.2. Cadre législatif et réglementaire de la modification du PLUi.....	4
<i>4. Dossier d'enquête publique.....</i>	<i>5</i>
<i>5. Consultation des Autorités Administrative avant l'enquête publique.....</i>	<i>6</i>
5.1. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE Pays de la Loire).....	6
5.2. Les Personnes Publiques Associées - PPA / Les Services de l'État Associés.....	6
<i>6. Le déroulement de l'enquête publique</i>	<i>8</i>
<i>7. Synthèse de l'analyse des observations - participation du public.....</i>	<i>10</i>
7.1. Fréquentation du public.....	10
7.2. Typologie des déposants.....	11
7.3. Éléments sur la nature des observations.....	11
<i>8. Motivations et Avis du commissaire enquêteur</i>	<i>13</i>

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET CONCLUSIONS

En accord avec l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres prescrit en date du 04 avril 2025, il a été procédé à l'enquête publique portant sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Erdre et Gesvres.

Les présentes conclusions et avis motivés sont établis indépendamment du rapport et sur un document séparé.

1. Enquête Publique : Objet de la procédure

La Communauté de Communes Erdre et Gesvres compétente en matière d'urbanisme a décidé d'engager par délibération motivée prise en date du 26 juin 2024, la procédure de modification de droit commun n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ce projet de modification n°7 du PLUi poursuit les objectifs suivants :

- La traduction dans les documents d'urbanisme des études urbaines et commerciales menées sur plusieurs communes d'Erdre et Gesvres dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Cœurs de ville / Cœurs de bourg » initié par le Département,
- La prise en compte de l'évolution de certains projets d'aménagement communaux et intercommunaux nécessitant des ajustements ponctuels des documents graphiques, et corrections d'erreurs matérielles,
- La clarification de certaines dispositions du règlement littéral afin d'en améliorer sa compréhension et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- La prise en compte du jugement rendu par le Tribunal Administratif de Nantes en date du 11 juillet 2023 suite à des recours sur le PLUi, ayant annulé notamment le zonage des terrains d'assiette 1AU de la ZAC de la Belle Étoile à Grandchamp-des-Fontaines, et 2AU de la ZA des IV Nations à Vigneux de Bretagne.

La présente modification du PLUi est soumise, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (*art. L153-41*), à une procédure d'enquête publique organisée selon les modalités prévues au Code de l'environnement (*livre Ier, titre II, chapitre III*).

Par ailleurs, le projet de modification n°7 du PLUi, à l'issue de la procédure d'examen au cas par cas n'est pas soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Erdre et Gesvres a été approuvé par le Conseil Communautaire le 18 décembre 2019 ; par la suite le PLUi a connu plusieurs évolutions :

- 6 modifications (*n°1 en janvier 2021, n°2 en février 2022, n°3 en mai 2023, n°4 en mars 2024, n°5 en novembre 2024, et n°6 en juin 2024*),
- 2 modifications simplifiées (*n°1 en novembre 2023, n°2 en septembre 2022*),
- 1 mise en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet en décembre 2022,
- 2 procédures en cours (*révision allégée n°3, une modification n° 8*).

Par décision n° E25000042 / 44 en date du 28 février 2025, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Mr Jean-Claude Verdon en qualité de commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique.

L'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, qui ordonne l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, a été pris le 04 avril 2025 ; cette enquête a été ouverte en accord avec l'article L123-9 du Code de l'Environnement pendant une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 12 mai 2025 au vendredi 13 juin 2025 inclus.

2. Présentation générale du projet de modification n°7 du PLUi

2.1. Le contexte intercommunal

La Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG), créée en 2002 et membre du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire depuis 2012, regroupe 12 communes situées au nord-est de l'agglomération nantaise, sur un territoire de 60 000 ha. Elle compte environ 67 000 habitants, avec une densité moyenne de 115 habitants/km².

Le territoire se divise en :

- 3 pôles structurants : Treillières, Nort-sur-Erdre, Grandchamp-des-Fontaine,
- 4 pôles intermédiaires : Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert, Vigneux-de-Bretagne,
- 5 pôles de proximité : Fay-de-Bretagne, Casson, les Touches, Petit Mars, Notre-Dame-des-Landes.

Le territoire d'Erdre et Gesvres est majoritairement rural avec 90 % d'espaces agricoles et naturels, soit au total 32 000 ha dont 17 305 ha protégés en PEAN (*PEAN des vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens*). Le territoire est irrigué par l'Erdre, le Gesvres l'Hocmard et de nombreuses petites rivières.

Les zones urbaines (10 % du territoire) accueillent environ 700 entreprises du secteur industriel, artisanal, commercial et de services réparties sur 17 parcs d'activités de gestion publique dont le développement se concentre en priorité sur les 3 communes constituant les pôles structurants.

Le territoire bénéficie d'infrastructures de transport, avec notamment :

- la RN137 / E3 (axe Nord-Sud reliant Nantes-Rennes),
- la RN165 / E60 (axe Ouest – Sud-ouest vers la métropole nantaise),
- un réseau de routes secondaires départementales et communales,
- une connexion ferroviaire tram-train des communes de Sucé-sur-Erdre et Nort-sur-Erdre à la métropole (ligne Nantes Chateaubriant).

2.2. Évolution du PLUi

La CCEG détient la compétence pleine et entière en matière d'élaboration, révision, modification des PLU sur les 12 communes du territoire depuis le 31 janvier 2014 ; elle s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui a été approuvé le 18 décembre 2019 qui, par la suite, a connu plusieurs évolutions tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

DELIBERATIONS / APPROBATION	OBJET
27 janv. 2021	- Modification n°1 : mise en œuvre de projets d'aménagement et correction d'erreurs matérielles.
23 fév. 2022	- Modification n°2 : mise en œuvre de projets d'aménagement, correction d'erreurs matérielles, mise à jour des annexes.
28 sept. 2022	- Révision simplifiée n°2 : création d'un STECAL sur La Chalandière à Nort-sur-Erdre pour un projet d'hébergement touristique insolite.
14 déc. 2022	- Mise en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet : création d'un STECAL sur le site de la Primaïs à Notre-Dame-des-Landes, pour permettre l'accueil de la Sté Agriservice.
10 mai 2023	- Modification n°3 : ouverture à l'urbanisation de 2 sites (Casson et Sucé-sur-Erdre), modification OAP B32 « la Beaumondière », modification du règlement littéral et graphique.
08 nov. 2023	- Modification simplifiée : recalage du règlement graphique du PLUi sur le cadastre (RPCU représentation cadastrale parcellaire unique) et intégration des remaniements cadastraux.
27 mars 2024	- Modification n°4 : intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).
26 juin 2024	- Modification n°6 : ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Vireloup à Treillières + finalisation du projet du « Bosquet des sources ».
07 nov. 2024	- Modification n°5 : ouverture à l'urbanisation de la zone du chemin des Varennes aux Touches et de la zone de la Pellerà à Petit Mars.
En cours	- Révision allégée n°3 : création d'un STECAL à la Noé Fay-de-Bretagne pour permettre un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
En cours	- Modification n°8 : ouverture à l'urbanisation de la zone des Fresnes à Nort/ Erdre.

2.3. Justification et objectifs de la modification n°7 du PLUi

Plusieurs communes de la CCEG se sont engagées dans une démarche stratégique et opérationnelle de revitalisation de leurs cœurs de ville / cœurs de bourgs à travers un ensemble de thématiques (*commerce, habitat, services, mobilités*). Cette dynamique s'inscrit dans le cadre de dispositifs tels que « l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) » porté par le Département, le programme « Petites villes de demain, » ou dans le cadre d'une « Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ».

Pour accompagner ces initiatives, la CCEG a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification n°7 du PLUi ayant pour objet :

- d'intégrer dans les documents d'urbanisme les conclusions des études urbaines et commerciales menées localement,
- d'adapter les documents d'urbanisme à l'évolution des projets communaux et intercommunaux,
- de clarifier certaines dispositions du règlement écrit pour en faciliter sa mise en application,
- de prendre en compte le jugement du Tribunal Administratif (11 juillet 2023), annulant notamment les zonages 1AU de la ZAC de la Belle Etoile à Grandchamp-des-Fontaines, et 2AU de la zone d'activités des IV Nations à Vigneux-de-Bretagne.

Dans cette optique, la procédure induit :

- la création de nouvelles OAP sectorielles (23 créations),
- des modifications et suppressions de certaines OAP sectorielles (3 suppressions, 28 modifications),
- l'extension, la suppression, et création d'1 STECAL (1 extension, 1 suppression, 1 création),
- des modifications, créations, suppressions d'emplacements réservés (6 modifications, 5 créations, 3 suppressions),
- des changements de destination (7 changements),
- la création de linéaires commerciaux (2 linéaires),
- la préservation d'un bâtiment,
- des changements de zonage (2 changements),
- des ajustements de certaines dispositions du règlement graphique et écrit (43 modifications),
- la mise à jour du rapport de présentation intégrant les changements et la décision de justice.

3. Cadre Juridique

L'enquête publique de modification n°7 du PLUi de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres est régie par les principaux textes législatifs et réglementaires cités ci-dessous.

3.1. Dispositions relatives à l'enquête publique et aux compétences des Collectivités Territoriales

- Code de l'Environnement : pour la partie législative articles L123-1 et suivants, et pour la partie réglementaire articles R123-1 et suivants,
- Code de l'Urbanisme : pour la partie législative article L153-19 et L153-36 et suivants, et pour la partie réglementaire article R153-8,
- Code des Collectivités Territoriales,
- Décret n°2005-935 du 2 août : partie réglementaire du code de l'environnement,
- Arrêté Préfectoral du 31 janvier 2014 transférant la compétence Urbanisme à l'Intercommunalité.

3.2. Cadre législatif et réglementaire de la modification du PLUi

- Code de l'Urbanisme
 - article L103-2 : concertation des habitants, associations locales et autres personnes concernées,
 - articles L132-7 et L132-9 : liste des Personnes Publiques Associées et consultées,
 - article L153-31 : champ d'application de la procédure de modification,
 - articles L153-36 à L153-40 : prérogatives de l'EPCI et/ou de la commune dans le processus de modification du plan local d'urbanisme,
 - article L153-40 : notification du projet de modification aux personnes publiques associées,

- articles L153-41 à L153-44 : procédure de modification des plans locaux d'urbanisme (*projets de modification soumis à enquête publique, périmètre de l'enquête publique, modalités d'approbation du projet de modification à l'issue de l'enquête publique..*),
 - articles R104-33 à R104-37 : examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable,
 - article R113-1: Espaces boisés - information du CRPF.
- Documents de planification
- Schéma de Cohérence Territoriale (*SCoT*) de Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 déc. 2016,
 - Plan Local de l'Habitat (*PLH*) approuvé en mai 2015,
 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (*SDAGE*) du Bassin Loire Bretagne approuvé le 18 mars 2022,
 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (*SAGE*)
 - SAGE Estuaire de la Loire du 09/09/2009 (*en cours de révision*),
 - SAGE de la Vilaine élaboré en 2003, révisé en 2015 (*en cours de révision*).

4. *Dossier d'enquête publique*

Le dossier établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme (*art. R153-8*) comporte les pièces suivantes :

1- Dossier Enquête

0-1 Notice explicative - Article R123-8-3 Code de l'Environnement régissant l'enquête publique

1-1 Notice de présentation

1-2 Demande d'avis conforme auprès de l'Autorité environnementale - Auto-évaluation environnementale et formulaire de saisine de la MRAe

2- Avis de la MRAe

3- Avis PPA et liste associée

3-1 Avis les Touches

3-2 Mairie Vigneux-de-Bretagne

3-3 Mairie Grandchamp-des-Fontaines

3-4 Mairie Saint-Mars-du-Désert

3-5 Mairie Nort-sur-Erdre

3-6 Préfecture

3-7 Conseil Départemental

3-8 Mairie Treillières

3-9 Mairie Casson

3-10 Mairie Petit-Mars

3-11 CCI Nantes Saint-Nazaire

3.12 Mairie Sucé-sur-Erdre

3.13 CDPENAF (*Commission Départementale de Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*)

3.14 Mairie Fay-de-Bretagne

4- Pièces administratives constituées des pièces suivantes :

4-1 Arrêté intercommunal prescrivant l'enquête publique

4-2 Affiche de l'avis d'enquête publique

4-3 Localisation des lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique

4-4 Copies des annonces légales dans la presse de l'enquête publique

4-5 Délibération de la CCEG prescrivant la procédure de modification n°7 du PLUi

4-6 Délibération du Conseil communautaire décidant de ne pas soumettre le projet de modification n°7 à évaluation environnementale conformément à l'avis conforme

5- Registre(s) d'enquête publique à feuillets non mobiles cotés par le commissaire enquêteur.

5. Consultation des Autorités Administrative avant l'enquête publique

5.1. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE Pays de la Loire)

Le projet de modification n°7 du PLUi ayant fait l'objet d'une auto-évaluation environnementale concluant à l'absence d'incidences notables sur l'environnement, la CCEG a estimé que la procédure envisagée n'avait pas à être soumise à évaluation environnementale. Ainsi, en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme, la CCEG a saisi en date du 20 janvier 2025, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE Pays de la Loire) pour une demande d'avis conforme.

L'Autorité compétente de l'État a émis en date du 13 mars 2025, à la personne publique responsable du projet, un avis favorable quant à la dispense d'évaluation environnementale, et a mis en ligne cette information sur son site internet (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

5.2. Les Personnes Publiques Associées - PPA / Les Services de l'État Associés

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, la Collectivité a notifié pour avis le dossier avant l'ouverture de l'enquête publique en date des 22 et 23 janvier 2025 aux Personnes Publiques Associées, et aux services de l'État Associés.

Les observations formulées par ces instances sont nombreuses ; les avis exprimés sont favorables, favorables sous réserves, favorables avec observations ou réputés favorables. Les principales observations émises, sans rentrer dans le détail de chacune des 12 communes membres de la CCEG portent sur les points suivants :

- CDPENAF

- STECAL La Feuilletais Héric (*Sté STARDUST*) : avis favorable à la création d'un STECAL Ae sous réserve de redéfinir le périmètre et d'exclure de celui-ci le boisement au sud de la parcelle.

- Conseil Départemental

- certaines évolutions (*aménagements viaires, aménagements de carrefours, faisabilité des accès véhicules légers et mobilités douces, dessertes des OAP, capacité des débouchés sur les RD, les nuisances sonores induites par les voies de circulation, cohérence des connexions des liaisons cyclables avec le maillage existant*) qui nécessitent des échanges et un travail de concertation entre la CCEG et le service aménagement de la délégation territoriale de Châteaubriant,
- la prise en compte les dispositions du nouveau schéma directeur des mobilités du Département approuvé le 14 octobre 2024 définissant les règles de recul selon la hiérarchisation des routes départementales.

- CCI Nantes Saint-Nazaire

Saint-Mars-du Désert

- les linéaires commerciaux dans le centre-bourg historique le long de la rue du 3 août 1944,
- la règle sur les linéaires commerciaux en ce qui concerne les changements de destination d'un commerce en habitation.

- les Communes

- Vigneux de Bretagne : demande de pastillage d'un bâtiment type grange,
- Casson : demande de pastillage de 3 bâtiments,
- Fay-de-Bretagne : demande de modification de l'OAP C22 (*accès secondaires*),
- Grandchamp-des-Fontaines : demandes d'ajustement sur des principes d'aménagement de certaines OAP, suppression d'un emplacement réservé C38, classement des parcelles AK63 et AK 64 en Ua,
- Héric : demande de modification d'un accès pour l'OAP phase 1 des Chassus, correction de la délimitation d'un STECAL sur la Feuilletais, suppression d'un ER D09, création d'une nouvelle OAP,
- Nort-sur-Erdre : des précisions et divers ajustements sur les OAP, clarification des articles 2.1 et 2.3 du règlement.

- Sucé-sur-Erdre : modifications sur des emplacements réservés, des ajustements sur des OAP, observations sur la matérialisation des linéaires commerciaux,
- Treillières : règles d'implantation des installations et équipements liés aux réseaux et services publics.

Ci-dessous, récapitulatif des Personnes Publiques Associées et des services de l'État associés.

Liste des PPA / PPC et services de l'État	Dates de Notification Recommandé	Dates de Réception de l'Avis	Observations
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire (<i>MR Ae</i>)	20/01/2025 Date réception	13/03/2025	Avis conforme avec 2 recommandations (Cf. § V-3.2.2)
- Préfecture de la Loire Atlantique	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer	23/01/2025	8/04/2025	Absence d'avis
- Commission Départementale des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (<i>CDPENAF</i>)	23/01/2025	24/04/2025	Avis favorable sous réserves
- Conseil Régional des Pays de la Loire	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- Conseil Départemental de la Loire-Atlantique	22/01/2025	09/04/2025	Avis favorable avec Observations
- Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes / St-Nazaire	22/01/2025	18/04/2025	Avec observations
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique	23/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- SCoT Métropolitain de Nantes / Saint-Nazaire	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- Centre Régional de la Propriété Forestière (<i>CRPF</i>)	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable
- Mairie de Treillières	22/01/2025	10/04/2025	1 observation
- Mairie de Nort-sur-Erdre	22/01/2025	08/04/2025	Avec Observations
- Mairie de Grandchamp-des-Fontaines	22/01/2025	31/03/2025	Avis favorable avec Observations
- Mairie de Sucé-sur-Erdre	23/01/2025	22/04/2025	Avec Observations
- Mairie de Héric	22/01/2025	12/05/2025	Avec Observations
- Mairie de Saint-Mars-du Désert	22/01/2025	01/04/2025	Sans Observations
- Mairie de Vigneux-de-Bretagne	23/01/2025	21/03/2025	1 observation
- Mairie de Fay-de-Bretagne	22/01/2025	29/04/2025	1 Observation
- Mairie de Casson	22/01/2025	15/04/2025	Avec observations
- Mairie de Les Touches	22/01/2025	05/03/2025	Sans observation
- Mairie de Petit Mars	22/01/2025	16/04/2025	Sans observation
- Mairie de Notre-Dame-des-Landes	22/01/2025	////////////////	Avis réputé favorable

6. Le déroulement de l'enquête publique

La procédure d'enquête publique relative au projet de modification n°7 du PLUi Erdre et Gesvres s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du lundi 14 octobre 2024 au vendredi 15 novembre 2024 inclus, dans les conditions définies par l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres du 04 avril 2025. Les cinq permanences définies dans l'article 3 de l'Arrêté se sont tenues au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines et dans les Mairies des communes de Sucé-sur-Erdre, de Nort-sur-Erdre et d'Héric.

Cette enquête publique a fait l'objet de deux réunions de préparation :

- le lundi 14 avril 2025 dans les locaux des services de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines pour convenir des modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique, obtenir de la part du maître d'ouvrage une présentation générale sur le projet de modification n°7 du PLUi, et aborder diverses questions issues d'une première lecture du dossier.
- le jeudi 23 avril 2025 dans les locaux des services de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines pour vérifier et viser les diverses pièces composant les dossiers établis en 13 exemplaires, coter et parapher les 13 registres d'enquête publique associés.

Par ailleurs, les mercredi 30 avril et lundi 5 mai 2025 avant l'ouverture de l'enquête, j'ai procédé en distanciel à une vérification pour validation de la conformité des pièces du dossier versées sur le registre dématérialisé.

Plusieurs visites de reconnaissance du territoire ont été effectuées :

- le vendredi 02 mai 2025 matin sous la conduite de Mme MARTIN de la CCEG (*Chargée de mission Urbanisme et Aménagement*) ayant pour objet de me montrer une partie des secteurs d'habitat couverts par une OAP sur les communes de Saint-Mars-du-Désert (4 OAP), Nort-sur-Erdre (10 OAP), Notre-Dame-des Landes (5 OAP) et Héric (1 OAP). Le circuit de visite appuyé par des illustrations et cartographies de la notice de présentation du dossier m'a donc permis de mieux appréhender le contexte des évolutions sur ces communes, et aussi d'apprécier globalement les lieux.
- le mardi 13 mai matin sous la conduite de Mme MICHELOT de la CCEG (*Responsable Urbanisme et Aménagement*) ayant pour objet de me montrer une partie des secteurs d'habitat couverts par une OAP sur les communes de Grandchamp-des-Fontaines (7 OAP) et de Sucé-sur-Erdre (5 OAP). Le circuit de visite prédéfini et étayé par des illustrations et des cartographies de la notice de présentation m'a donc permis de mieux appréhender le contexte des évolutions, sur ces deux communes.

La publicité légale par insertion dans la presse a été faite dans les délais réglementaires tels que définis dans l'article 5 de l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres du 04 avril 2025, et en accord avec le Code de l'Urbanisme (*art. L153-19*) et le Code de l'Environnement (*art. L123-10 et R123-11*), plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, avec un rappel dans les 8 premiers jours (*1^{ère} parution le 25 avril, et 2^e parution le 15 mai 2025*).

L'Avis d'ouverture de l'enquête a également été publié sur le site internet de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres en accord avec la réglementation, et à titre facultatif sur les sites internet des 12 Mairies des communes membres.

L'enquête a aussi fait l'objet d'une publicité par voie d'affichage au siège (1 rue Marie Curie) et au bâtiment B (4 rue Olivier de Serres) de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines, dans les 12 Mairies membres de la CCEG, ainsi qu'en différents lieux du territoire (*au total 62 points d'affichage*), 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée (*du lundi 12 mai au vendredi 13 juin 2025*). J'ai régulièrement constaté l'affichage de l'Avis d'Enquête Publique avant l'ouverture (*les 28 et 29 avril 2025*) et pendant toute la durée de l'enquête ; ces vérifications ont fait l'objet de clichés horodatés tenus à disposition en cas de nécessité.

Aucune anomalie n'a été constatée lors des divers contrôles d'affichage effectués.

Au cours de cette enquête publique qui s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, du lundi 12 mai 2025 (9h00) au vendredi 13 juin 2025 (12h00), soit 33 jours consécutifs, j'ai assuré les 5 permanences telles que prescrites par l'arrêté du Président du Conseil Communautaire (art. 7) :

- le lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines : 1^{ère} permanence - ouverture de l'enquête publique,
- le mardi 20 mai 2025 de 14h00 à 17h00 à la Mairie de Sucé-sur-Erdre : 2^e permanence,
- le samedi 24 mai 2025 de 9h00 à 12h00 à la Mairie de Nort-sur-Erdre : 3^e permanence,
- le mercredi 04 juin 2025 de 14h00 à 18h00 à la Mairie de Héric : 4^e permanence,
- le vendredi 13 juin 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines : 5^e permanence - Clôture de l'enquête publique.

Aucun n'incident n'a perturbé l'organisation de ces cinq permanences qui se sont tenues dans des salles très confortables ; ces permanences se sont déroulées dans un rapport d'échange courtois avec le public, même si les gens très attachés à leurs biens, à leur cadre de vie et à leur environnement paraissent soucieux du devenir de certains secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu dès le lundi 12 mai 2025-9h00 :

- consulter le dossier dans sa version papier et dans une version numérique via un poste informatique dédié mis à disposition dans chacune des 12 Mairies des communes membres la CCEG ; ce dossier était également accessible depuis :
 - le site internet de la CCEG [https:// plui.cceg.fr](https://plui.cceg.fr),
 - la plateforme d'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6153>,
- déposer ses contributions selon les modalités suivantes :
 - sur les registres d'enquête publique " version papier ",
 - par courrier postal adressé au siège de la CCEG - Grandchamp-des-Fontaines à l'attention du commissaire enquêteur,
 - par courrier électronique sur l'adresse email dédiée : enquete-publique-6153@registre-dematerialise.fr,
 - sur le registre numérique d'enquête mis en place à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6153>.

En supplément, compte tenu de la nature et de la consistance de certaines contributions déposées, et aussi, d'une opposition massive à certaines évolutions urbaines de Sucé-sur-Erdre, une réunion intermédiaire, a été initiée à ma demande le jeudi 05 juin 2025. Cette réunion s'est déroulée dans les locaux de la CCEG, rue Olivier de Serres à Grandchamp-des-Fontaines. J'ai par ailleurs profité de ce déplacement pour faire une visite de reconnaissance de plusieurs secteurs d'OAP contestées sur la commune de Sucé-sur-Erdre.

Le vendredi 13 juin 2025, au terme du délai de l'enquête, le registre dématérialisé et l'adresse électronique dédiée ont été automatiquement fermés à 12h00 par le prestataire de la plateforme de consultation dématérialisée.

L'après-midi, l'ensemble des dossiers et registres mis à disposition du public dans les douze mairies des communes appartenant à la CCEG ont été rapatriés au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines. Ainsi conformément à l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres du 04 avril 2025 (article 9), j'ai procédé à la clôture et signé les 12 registres d'enquête mis à disposition du public.

Après vérification par Mme MICHELOT, j'ai pris possession d'un exemplaire du dossier papier et des 12 registres à des fins d'établissement du PV de synthèse des observations. Par ailleurs, il m'a été remis ce même jour une partie des certificats d'affichage établis par les Mairies, et la CCEG (copies en annexe 3).

Le mardi 17 juin 2025, j'ai remis en les services de l'Urbanisme / Aménagement de la CCEG, à Mme MICHELOT, et Mme MARTIN, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant toute la durée de l'enquête publique. Le solde des certificats d'affichage établis par les Mairies, et la CCEG (*copies en annexe 3*) m'a été remis à cette occasion.

Il convient de souligner également que 2 contributions reçues par courrier dont une en recommandé qui n'avaient pas été intégrés le 13 juin dans le(s) registre(s) papier ont été, compte tenu des dates d'émission antérieures à la date de clôture de l'enquête, prises en compte et par la suite analysées. Ces deux courriers ont été numérisés sous codifications 104 et 105.

Le lundi 30 juin 2025, j'ai reçu par courriel, et le mardi 02 juillet par courrier postal reçu à mon domicile, le mémoire en réponse de la Maîtrise d'Ouvrage (*annexe 2*).

L'enquête s'est déroulée du lundi 12 mai au vendredi 13 juin 2025, conformément aux prescriptions de l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, aux textes réglementaires et procédures en vigueur, dans de bonnes conditions et sans aucun incident particulier. Les personnes responsables du projet de modification n°7 du PLUi ont su se montrer disponibles et ouvertes à toutes les questions et sollicitations du commissaire enquêteur tout au long de l'enquête, comme peuvent notamment en témoigner, les visites du territoire effectuées les vendredi 02 mai et mardi 13 juin 2025, ainsi que la remise des divers documents sollicités.

Durant toute l'enquête, tant pour sa préparation, que pour les permanences, le commissaire enquêteur a reçu tout l'appui nécessaire à l'accomplissement de sa mission par les responsables du dossier d'enquête publique, ainsi que par les agents des Mairies en charge de l'accueil et de l'organisation matérielle de l'enquête.

7. Synthèse de l'analyse des observations - participation du public

7.1. Fréquentation du public

La fréquentation du public sur les lieux de permanence tenue dans les Mairies de Sucé-sur-Erdre, de Nort-sur-Erdre, et d'Héric, ainsi qu'au siège de la CCEG - Grandchamp-des-Fontaines a été, avec 49 personnes qui se sont présentées, assez soutenue. On aurait pu, toutefois, s'attendre à une participation encore plus importante, notamment à la 2^e permanence tenue le samedi 24 mai 2025 à la Mairie de Nort-sur-Erdre. La fréquentation du site dématérialisé a, quant-à-elle, été très importante. En résumé le bilan comptable de la participation du public peut se résumer comme suit :

- 49 personnes se sont présentées lors des permanences tenues dans les mairies et au siège de la CCEG,
- 33 contributions ont été enregistrées sur les registres d'enquête " version papier ",
- 40 e-contributions ont été établies directement sur le registre dématérialisé de la plateforme d'enquête publique,
- 14 contributions e-mail ont été envoyées par voie électronique sur l'adresse email dédiée,
- 15 contributions ont été adressées par courrier au siège de l'enquête publique à la CCEG Grandchamp-des-Fontaines,
- 3 contributions orales ont été également transcrites sur le registre dématérialisé,
- au total, 103 contributions ventilées regroupées en 11 thèmes et 26 sous-thèmes ; on rappelle ici qu'une même contribution peut générer plusieurs observations.

Un public important a choisi la consultation du dossier sur le registre dématérialisé, les statistiques enregistrées sont les suivantes :

- 2831 personnes ont consulté le site web du registre dématérialisé, soit une moyenne de près de 86 visiteurs/jour,
- 1408 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents du dossier soumis à l'enquête publique,
- 3112 téléchargements ont été réalisés (*Notice de présentation 533 / Avis d'enquête publique 414 / Arrêté d'enquête publique 328 / Avis PPA – Mairie de Sucé-sur-Erdre 181 / Sommaire général 122*).

Dans ce contexte, cette large consultation électronique témoigne d'un réel intérêt de la population pour le projet, laissant penser à une prise de conscience des enjeux liés à la revitalisation et à la densification des centres urbains, à la nécessité de maîtriser l'étalement urbain et à l'importance de préserver durablement les espaces agricoles, naturels et forestiers, particulièrement menacés par l'artificialisation des sols.

7.2. Typologie des déposants

Parmi les personnes qui se sont manifestées lors des permanences, on identifie :

- des particuliers qui résident majoritairement au sein des communes appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ; un grand nombre d'entre eux expriment leurs inquiétudes ou leur opposition à certaines OAP sectorielles, notamment sur la commune de Sucé-sur-Erdre,
- la ligue pour la Protection des Oiseaux - Loire Atlantique,
- l'association Mémoire & Patrimoine Marseillais - Saint-Mars-du-Désert,
- l'association Syndicale Libre du lotissement du Côteau St-Michel,
- un groupe parlementaire "Agir Ensemble",
- des mairies pour des éléments complémentaires au titre de PPA,
- une entreprise artisanale et quelques professionnels de l'immobilier.

On relèvera également :

- la contribution d'un propriétaire de terrains et porteur d'un projet de loisirs et de tourisme sur la Filonnière à Sucé-sur-Erdre s'opposant au reclassement de l'ensemble du foncier 1AUIa et NLn en zone agricole An, et à la suppression de l'OAP D11 « Cœur des Cardinaux ».

7.3. Éléments sur la nature des observations

Il apparaît clairement que le projet interroge, et que de nombreux concitoyens n'ont pas véritablement compris ou choisissent de ne pas comprendre l'objet de l'enquête publique qui vise principalement, par cette modification n°7 du PLUi, à intégrer dans les documents d'urbanisme les conclusions des études urbaines et commerciales réalisées par les communes, et à prendre en compte l'évolution de certains projets d'aménagement communaux et intercommunaux.

L'enquête qui porte donc sur des points bien précis (*54 OAP, 3 STECAL, 19 emplacements réservés, 1 linéaire commercial, 7 changements de destinations, 1 linéaire commercial, 1 bâtiment à préserver, 2 modifications de zonage, 11 points du règlement graphique et écrit.*), ne constitue en aucun cas une révision générale du PLUi qui aurait pour objet de redéfinir et de réglementer l'usage des sols sur l'ensemble du territoire.

Le nombre considérable de demandes de requalification de parcelles individuelles dans un autre zonage dans l'espoir, qu'à terme, elles puissent devenir constructibles, témoigne de la difficulté qu'éprouve le public à comprendre les enjeux et à faire la part des choses.

Néanmoins, certains concitoyens qui se sont exprimés dans le champ strict de cette procédure de modification soulèvent des interrogations légitimes sur certaines OAP sectorielles qui appellent à mon sens des réponses personnalisées.

Les observations recueillies et en rapport avec les objectifs poursuivis de la présente procédure de modification du PLUi, concernent les principaux sujets suivants :

- Des remarques, des réclamations sur les OAP, ainsi que des demandes d'exclusion de parcelles comprises dans le périmètre de certaines OAP sectorielles :

♦ Sucé-sur-Erdre

- OAP B29 - Évolution SSE 07 « Rue de la Chapelle » :
- OAP B43 - Évolution SSE 02 « Avenue de l'Europe » à Sucé-sur-Erdre
- OAP B59 - Évolution SSE 03) - « ZAC du Centre-ville »
- OAP B60 - Évolution SSE 04 « Hôtel des Regaires »
- OAP B61 - Évolution SSE 06 « Rue Descartes / Rue du Verger du Prieuré »
- OAP D11 - Évolution SSE 14 et SSE 33 « Cœur des Cardinaux ».

- ◆ Grandchamp-des-Fontaines
 - OAP A71 - Évolution GDF 05 « 8 rue des Roches ».
- ◆ Nort-sur-Erdre
 - OAP A22 - Évolution NSE 11 « Rue François Dupas » à Nort-sur-Erdre
 - OAP A67 - Évolution NSE 10 - « Rue Jacques Brel ».
- ◆ Saint-Mars-du-Désert
 - OAP B16 - Évolution SMDD 05 - « Voie Malraux »
 - OAP B63 - Évolution SMDD 02 - « Rue de Cadaran » - Densification école Georges Sand
 - OAP B65 - Évolution SMDD 04 - « Centre Technique Municipal ».
- ◆ Fay-de-Bretagne
 - OAP C14 - Évolution FDB 04 - « Rue Malacquet ».
- ◆ Héric
 - OAP B66 - Évolution HER 04 « Site des Chassus » à Héric
 - Création d'une OAP entre « la rue des Landes et la rue des Frenouelles » (*issue d'une demande PPA*).
- ◆ Notre-Dame-des-Landes
 - OAP C36 - Évolution NDDL 04 - « Bourg Nord »
 - OAP C48 - Évolution NDDL 02 - « Ilot de la Place de l'Eglise ».
- ◆ Vigneux-de-Bretagne
 - OAP B52 - Évolution VDB 04 - « Rue de la Trinité ».
- Des remarques sur les STECAL :
 - STECAL à la Feuilletais - Sté STARDUST à HERIC
 - STECAL « Domaine de Land Rohan ».
- La prise en compte dans la procédure de modification du PLUi d'une demande de protection de 2 arbres remarquables (*1 châtaigner et 1 cyprès Lambert*),
- Des remarques sur les infrastructures routières, les déplacements, le trafic, notamment sur la commune de Sucé-sur-Erdre.

Par ailleurs, on relèvera que les contributions, exceptée celle de la LPO, n'expriment pas explicitement de position tranchée, qu'elle soit favorable ou défavorable sur le projet global de la modification n°7 du PLUi. En revanche, de nombreux contributeurs s'élèvent clairement contre certaines OAP sectorielles spécifiques, notamment sur la commune de Sucé-sur-Erdre.

.

8. *Motivations et Avis du commissaire enquêteur*

Désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E25000042/44 du 28 février 2025 pour exécuter l'enquête publique sur « *le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) d'Erdre et Gesvres* », après avoir vu et analysé les documents mentionnés ci-dessous,

- l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres du 04 avril 2025 prescrivant l'enquête publique susvisée du lundi 12 mai au vendredi 13 juin 2025,
- les pièces du dossier soumis à l'enquête publique relative au projet de modification n°7 du PLUi d'Erdre et Gesvres,
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique paru à deux reprises par voie de presse et mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CEG) [https:// plui.cceg.fr](https://plui.cceg.fr)
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique affiché du vendredi 25 avril 2025 au vendredi 13 juin 2025 inclus, au siège de la CCEG - Grandchamp-des-Fontaines, dans les 12 Mairies des communes membres, ainsi que sur les différents lieux du territoire de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres,
- la délibération du Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres prescrivant la procédure de modification n°7 du PLUi d'Erdre et du 26 juin 2024,
- la délibération du Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres décidant de ne pas soumettre le projet de modification n°7 du PLUi à évaluation environnementale conformément à l'avis conforme du 2 avril 2025,
- toutes les observations du public déposées sur les registres papier, par courrier postal et via l'adresse électronique dédiée et celles déposées directement sur le registre dématérialisé,
- les certificats d'affichage établis par les Maires des 12 communes concernées et la Communauté de Communes Erdre et Gesvres,
- le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations,

j'émet les conclusions motivées suivantes :

1 - **Au regard de l'Arrêté du Conseil Communautaire prescrivant l'enquête publique**

- L'enquête publique sur « *le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) d'Erdre et Gesvres* », a été organisée et conduite conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur, (*articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'environnement, et L153-19 du Code de l'urbanisme*), ainsi qu'aux prescriptions de l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres du 04 avril 2025.

2 - **Au regard de l'information du public (la presse, les affichages administratifs, la mise en ligne)**

L'ensemble des formalités prévues par la législation et la réglementation en vigueur (*articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement*), ainsi que par l'Arrêté Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres du 04 avril 2025 ont été respectées et voire même dépassées :

- Les mesures de publicité mises en œuvre à travers les annonces légales plus de 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les quotidiens Ouest France et Presse-Océan à couverture régionale et départementale ont permis au public d'être convenablement informé de l'enquête publique et de s'exprimer sur le projet.
- L'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique, au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (*1 rue Marie Curie*) et au bâtiment B (*4 rue Olivier de Serres*), dans Mairies des douze communes membres, ainsi qu'en différents lieux du territoire avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée a permis au public d'être convenablement informé du projet. Les clichés horodatés tenus à disposition par le commissaire enquêteur, ainsi que les certificats d'affichage établis par les Collectivités peuvent en témoigner.

- La mise en ligne plus de 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée de l'avis d'ouverture d'enquête publique, ainsi que de l'arrêté intercommunal d'organisation de l'enquête sur le site internet de l'Autorité organisatrice " la CCEG ([https:// plui.cceg.fr](https://plui.cceg.fr)) ", a permis également d'assurer l'information du public.

Ces modalités d'information, mises en place plus de 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête, et ce, pendant toute sa durée jusqu'au 13 juin 2025, sont en accord avec les dispositions des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement et de l'Arrêté intercommunal du 4 avril 2025. De la même manière, des impressions de cette publicité tenues à disposition par le commissaire enquêteur, peuvent en témoigner.

- Les possibilités d'accès au dossier dans un format dématérialisé à partir du site internet de la CCEG ([https:// plui.cceg.fr](https://plui.cceg.fr)), pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que la mise à disposition d'une adresse électronique dédiée spécifique à l'enquête publique, ont également contribué à l'amélioration de l'information du public et lui ont aussi permis de livrer ses observations.
- En supplément, à titre facultatif, les communes ont également diffusé l'information relative à l'enquête publique sur leur site internet et en faisant un renvoi vers le site dédié au PLUi (www.plui.cceg.fr) ; certaines d'entre-elles ont aussi relayé l'enquête publique dans leur bulletin municipal, ainsi que via des panneaux d'informations municipales à affichage électronique déroulant et lumineux.

3 - Au regard du champ d'application de la procédure de Modification

- La mise en œuvre de la procédure de modification n°7 du PLUi Erdre et Gesvres sur le fondement de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme apparaît appropriée dans la mesure où le projet ne répond pas aux critères nécessitant l'application d'une procédure de révision telles que définies à l'article L 153-31 de ce même code ; cet article précise que la procédure de révision ne s'impose que dans les cas suivants :
 - Modification des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
 - Réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou dans le cas d'une évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance,
 - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU), lorsque celle-ci n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent ou d'un opérateur foncier dans un délai de six ans suivant sa création,
 - Création d'orientations d'aménagement et de programmation d'un secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- Au regard de ces critères, le nombre de modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure, de l'ordre de 140, ne constitue pas d'un point de vue réglementaire, un motif justifiant ou imposant une procédure de révision. En effet, la réglementation prévoit que, le choix de la procédure dépend exclusivement de la nature des évolutions envisagées et non pas de leur nombre.

4 - Au regard du dossier d'enquête publique

- Dans sa composition, s'agissant d'un projet ne requérant pas d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique est dans sa composition conforme aux dispositions de l'article R153-8 du Code de l'urbanisme qui renvoie à l'article R123-8 du Code de l'environnement.

Le dossier comporte notamment, comme requis dans les articles précités, le formulaire de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale chargée de la procédure d'examen au cas par cas, ainsi que la décision rendue par cette Autorité exonérant dans le cas présent le projet d'une évaluation environnementale.

- Sur la forme, le dossier est parfaitement lisible, globalement bien structuré, techniquement clair et facile à exploiter par un public non initié.

La notice de présentation présente utilement, aussi bien pour les OAP, que les STECAL, les emplacements réservés..., des illustrations sous forme de cartographies, de clichés photographiques des sites, des vues aériennes, des plans schématiques d'orientation ainsi que des plans de zonage du règlement graphique.

Les plans de zonage du règlement graphique mettent bien en évidence, par un tramage de couleur, et une légende adaptée les évolutions envisagées, les numéros de parcelles, les voiries, les accès, le patrimoine naturel et bâti protégés, les haies, les emplacements réservés..., mais dans certains cas ils paraissent, à mon avis, un peu trop surchargés au détriment d'une lecture aisée. Une présentation juxtaposée des plans de zonage actuels et modifiés est présentée.

La partie OAP intègre des illustrations et des dispositions écrites à valeur prescriptive portant sur la protection des composantes environnementales, et à valeur informative en ce qui concerne certains tracés de desserte routière principale, le sens des déplacements... Les contours du projet, les linéaires à préserver sont clairement identifiés.

Toutefois, la note de présentation aurait gagné en lisibilité si :

- le nom des rues principales avait été indiqué sur les cartographies ou les plans schématiques,
- des tableaux récapitulatifs des évolutions envisagées avaient été présentés.

On relève également un certain nombre d'erreurs matérielles. Hormis une erreur de légende relative à la photographie d'un bâtiment situé sur une OAP de Notre-Dame-des-Landes, les erreurs identifiées lors de l'examen du dossier, n'ont pas été signalées par le public, cela signifiant qu'elles n'ont pas entravé la bonne compréhension du dossier. Ces erreurs seront corrigées dans la version finale du dossier pour approbation.

- Sur le fond,

La notice explicative :

- présente de manière claire les objectifs de la modification n°7 du PLUi,
- rappelle le cadre réglementaire applicable à la procédure de modification n°7 du PLUi,
- décrit précisément les éléments de contexte des secteurs concernés par les évolutions envisagées, ainsi que la nature de ces évolutions dans les deux volets suivants portant :
 - sur la traduction dans les documents d'urbanisme des études urbaines et commerciales menées par plusieurs communes d'Erdre et Gesvres,
 - et sur l'évolution de certains projets d'aménagement communaux et intercommunaux,
- justifie les modifications proposées,
- permet d'apprécier les principales incidences du projet sur le PADD du PLUi,
- démontre la compatibilité de la modification avec les documents de planification supra-communaux : le SCoT Métropolitain de Nantes Saint-Nazaire, les orientations du PLH2, en y intégrant également les objectifs de production de logements sociaux et abordables du futur PLH, le SDAGE Loire- Bretagne, le SAGE Estuaire de la Loire et le SAGE de la Vilaine,
- apporte des clarifications, des ajustements de certaines dispositions du règlement écrit, et introduit de nouvelles règles visant à lever des difficultés de mise en application du règlement dans sa version actuelle.

L'auto-évaluation environnementale

- Cette analyse met en évidence l'absence d'incidences du projet de modification n° 7 du PLUi sur l'ensemble des composantes environnementales, les milieux naturels, zones Natura 2000, la ressource en eau, le paysage et le patrimoine bâti, la pollution, les nuisances, le climat. Par ailleurs, un tableau de décompte des surfaces en zones U, AU, A, N, avant et après modification confirme que cette modification ne remet pas en cause les objectifs de réduction de la consommation d'espaces tels que fixés dans le PADD à hauteur de 35%.

On précisera, ici, que le projet de modification n°7 du PLUi Erdre et Gesvres relevant selon le Code de l'environnement d'une procédure d'examen préalable au cas par cas a été exonéré d'évaluation environnementale en date du 13 mars 2025.

- Conformément à l'engagement du Maître d'ouvrage et aux éléments présentés dans le mémoire en réponse, le dossier de modification n°7 du PLUi sera complété dans sa version finale, en vue de son approbation. Cette version intégrera, dans la mesure du possible, les nombreuses remarques émises par les Personnes Publiques Associées, les services de l'État, ainsi que celles consignées dans le procès-verbal de synthèse des observations du public (*cf. annexe 1 du rapport*). Je considère que les compléments qui seront apportés dans la version définitive du dossier de modification n°7 du PLUi avant approbation en amélioreront sa compréhension, et que ces précisions ne modifieront pas l'économie générale ni les orientations du projet de modification du PLUi ; il n'en demeure pas moins que l'information donnée au public reste acceptable.

5 - Au regard de la concertation préalable du public

- Selon l'article L103-2 du Code de l'urbanisme une concertation préalable du public n'est pas imposée pour les procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, le projet n'ayant pas été soumis à une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, dès lors, il ne relève pas d'une obligation légale de concertation préalable.
- Certaines communes, ont néanmoins engagées des démarches de concertation volontaire sous forme d'ateliers participatifs de travail, de journées d'information, d'actions de communication menées en lien avec les bureaux d'études dans le cadre des études urbaines et de l'élaboration de plans guides opérationnels. Ces initiatives ont impliqué les habitants, les acteurs locaux et les usagers, ainsi que les propriétaires concernés par des projets d'OAP.
- Concernant la commune de Sucé-sur-Erdre, où une insuffisance de concertation a été relevée lors de l'enquête publique, les élus ont exprimé, selon les éléments du mémoire en réponse, leur volonté d'engager une démarche de concertation afin de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution qui réponde au mieux aux attentes des habitants.
Je prends acte de cette volonté, et je suis confiant dans « *les engagements de la commune à faire de la concertation sur les projets d'évolution et de création de nouvelles OAP objet de la présente modification du PLUi* ».

6 - Au regard de l'avis des Personnes Publiques Associées, des services de l'État, et du traitement de ces avis par la CCEG

- Le dossier de modification n°7 du PLUi d'Erdre et Gesvres a été transmis, conformément aux dispositions des articles L153-16 et L153-40 du Code de l'urbanisme, pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, ainsi qu'aux instances suivantes :
 - la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (*CDPENAF*) en application des articles L151-12 et L151-13 du Code de l'urbanisme,
 - et au Centre Régional de la Propriété Forestière (*CRPF*) conformément à l'article R113-1.
- Les instances consultées, n'ont pas émis d'observations de nature à remettre foncièrement en cause en cause la cohérence du projet de modification du PLUi. Elles ont, selon les cas, émis une appréciation qui peut être favorable, favorable avec observations, favorable avec réserves ou accompagné de recommandations. Pour celles qui n'ont pas répondu dans le délai imparti, leur avis est réputé favorable.
Quant aux communes ayant rendu un avis, celui-ci, ne porte pas sur la globalité du projet de modification n°7 du PLUi, mais concerne uniquement des demandes spécifiques à leur territoire. Une seule commune a vu son avis réputé favorable.
- Tous les avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'État qui se sont prononcés ont été inclus au dossier d'enquête publique dans leur intégralité, en accord avec l'article R153-8 du Code de l'urbanisme.

- La CCEG a examiné l'ensemble des observations émises par les services de l'État ainsi que par les Personnes Publiques Associées ; les suites à donner ont été transmises aux communes concernées et un travail d'analyse doit se poursuivre avant l'approbation de la modification n°7 du PLUi. Un tableau récapitulatif de ces remarques et de leurs analyses est annexé au mémoire en réponse au PV de synthèse des observations du public.

7 - Au regard de la motivation des Collectivités locales (la CCEG, les communes membres)

- La CCEG et l'ensemble des communes membres réaffirment à travers le projet de modification n°7 du PLUi, leur engagement politique fort favorisant le renforcement des centralités et du tissu urbain aggloméré. Cette volonté affirmée s'inscrit dans une démarche d'urbanisme durable, dans une stratégie de sobriété foncière, de lutte contre l'artificialisation des sols et contre l'étalement urbain, ainsi que dans un objectif de préservation de l'environnement, des espaces agricoles et naturels, et d'aménagement équilibré du territoire, notamment en termes d'offre de logements entre les différents pôles.
- A travers ce projet de modification du PLUi, les Collectivités, ont pour objectif principal de répondre aux besoins des populations actuelles et futures, tout en accompagnant la dynamique démographique du territoire. Elles souhaitent ainsi affirmer une vocation urbaine plurielle, et entendent, par la mise en œuvre des OAP :
 - développer une offre d'habitat diversifiée en proposant des typologies de logements variées, (*logements collectifs, logements intermédiaires, des maisons individuelles isolées ou groupées, des logements locatifs sociaux, des logements abordables...*),
 - favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle avec une offre d'habitat accessible à tous les concitoyens, (*logements locatifs sociaux, logements abordables, logements en accession libre*)
 - promouvoir une mixité fonctionnelle pour redynamiser les centres-villes et centres-bourgs, notamment par le développement d'une offre commerciale de proximité attractive et la mise en place de dispositifs de protection de linéaires commerciaux dans certaines communes,
 - assurer une intégration harmonieuse des futurs aménagements et des constructions dans leur environnement en cohérence avec le contexte bâti environnant, et aussi de créer des espaces d'agréments verts et arborés permettant de maintenir le cadre et la qualité de vie,
 - préserver le patrimoine naturel et le patrimoine bâti, les éléments paysagers remarquables (*haies bocagères, arbres de haut jet*) participant à l'identité du territoire,
 - compléter et sécuriser, à l'échelle de chaque commune, les réseaux de cheminements doux assurant leur continuité dans le tissu urbanisé et leur mise en relation avec les centralités, les divers secteurs d'habitat, les équipements et les services,
 - encadrer les possibilités de changement de destination et l'évolution des activités économiques isolées existantes en zones agricoles ou naturelles, dans le respect de la réglementation en vigueur (*secteurs de taille et de capacité limitée - STECAL*).

8 - Au regard des documents de planification territoriale

- Le projet de modification N°7 du PLUi d'Erdre et Gesvres s'inscrit dans le cadre de référence des documents de planification territoriale de rang supérieur. La notice de présentation du dossier expose la logique de compatibilité du projet avec les objectifs, les enjeux et les grandes orientations de développement assignés dans les documents cadre repris ci-après.
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Nantes Saint-Nazaire approuvé en 2016 :

La notice de présentation montre la compatibilité de la modification à travers les 5 grands axes d'orientations du DOO du SCoT traitant de la cohésion sociale et territoriale, de l'attractivité économique, de la transition énergétique et écologique de l'estuaire, de la qualité de vie pour les habitants de l'éco-métropole, ainsi que des mobilités connectées entre territoires et ouvertes à l'international. On précisera, ici, que le SCoT est le document de planification stratégique intégrateur des autres documents à valeur supra-communale qui se projette à un horizon de 20 ans.

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne pour la période 2022-2027 arrêté le 18 mars 2022 :
La notice de présentation démontre la compatibilité de la modification avec le SDAGE Loire Bretagne qui définit la stratégie à appliquer pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de reconquête de la qualité écologique et chimique de toutes les masses d'eau à l'échelle bassin.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Estuaire de la Loire (SAGE) approuvé le 9 septembre 2009 (*en cours de révision*), et le SAGE de la Vilaine élaboré en 2003, révisé en 2015 (*en cours de révision*), qui déclinent à une échelle plus locale, au niveau de ces deux sous-bassins versants, les grandes orientations issues du SDAGE Loire Bretagne.
- Le Plan Départemental de l'Habitat (PLH approuvé en mai 2015 pour la période 2015-2021)
Le projet de modification n°7 du PLUi est en cohérence avec les orientations de développement du PLH2 et du futur PLH en termes de diversification de l'offre de logements, de qualité de l'habitat, des besoins en hébergement et en logement, d'objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements abordables.

9 - Au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

- La notice de présentation affirme que les modifications envisagées ne remettent en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi en référence à ses 3 grands axes d'orientation. Une analyse plus approfondie de ces grandes orientations et de leurs déclinaisons, telle que présentée ci-après, permet de le confirmer plus concrètement :
 - Axe 1 : Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine
 - Action 1.1 :
 - Favoriser le développement d'Erdre et Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels (réduction de 35% de la consommation, 20 logements/ha dans les nouvelles opérations, diversification de l'offre de logements),
 - Axe 2 : Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement, dont :
 - Action 1.1
 - Organiser un développement réparti sur le territoire, à travers l'armature urbaine (répartition équilibrée de l'offre de logements entre les différents pôles (530 logements /an à l'horizon 2030, 20 % de logements locatifs sociaux au minimum à l'échelle d'Erdre et Gesvres dans les nouvelles opérations et selon les polarités),
 - Action 2.1
 - Renforcer les centre-bourgs en prolongeant les démarches amorcées à travers les plans guides (mixité fonctionnelle, activités tertiaires, services, habitat, renforcement de l'offre de commerces dans les centralités),
 - Action 2.2
 - Valoriser et accompagner les potentiels fonciers stratégique au sein du tissu existant (identification des espaces au potentiel intéressant en termes de création de logements),
 - Action 4.1
 - Favoriser le maintien des polarités commerciales, de services et activités de proximité dans les centralités en tenant compte des caractéristiques et besoins des pôles,
 - Action 5.3
 - Mettre en place un réseau de liaisons piétonnes et cyclables sécurisées.
 - Axe 3 : Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins
 - Action 3.1
 - Conforter les pôles structurants et les abords des pôles d'échanges multimodaux (gares) en créant des nouveaux quartiers ambitieux en termes de formes urbaines et de diversité fonctionnelle (secteurs gare de Treillières, secteur gare de Nort-sur-Erdre).

- L'auto-évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la demande d'avis conforme à la MRAe présente une synthèse du décompte des surfaces U, AU, A et N, avant et après la modification n°7 du PLUi. Cette analyse permet de constater que les objectifs de modération et de réduction de la consommation des espaces énoncés ci-dessus dans l'axe 1 -1.1 du PADD et fixés à hauteur de 35% ne sont pas remis en cause.

10 - Au regard des OAP sectorielles - STECAL - Emplacements Réservés - Changements de destination - Bâtiments à préserver

10-1 OAP Sectorielles

- Le projet de modification du PLUi introduit des modifications de périmètres, de programmation et de densification, des suppressions et ajouts de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat permettant de conforter la planification en cohérence avec les objectifs du PADD susmentionnés.
- Les études urbaines traduites dans les OAP sectorielles ont permis notamment :
 - d'identifier, à court et moyen termes, les secteurs les plus stratégiques à développer et à densifier sur les centralités, et au sein du tissu existant sur l'ensemble des polarités du territoire d'Erdre et Gesvres,
 - d'affiner la programmation en termes de densité de logements, de nombre de logements, de logements locatifs sociaux et de logements abordables, ainsi que les typologies de logements à privilégier,
 - d'optimiser les principes d'intégration des futurs projets de construction ou d'aménagement dans le tissu urbain en tenant compte de son environnement paysager et aggloméré,
 - de maintenir et d'intégrer, selon les polarités, des linéaires commerciaux au sein des centralités,
 - d'incorporer des principes d'accessibilité, de cheminements doux (*continuités piétonnes et cyclables*), d'espaces de stationnement mutualisés, ainsi que des cônes de vues remarquables...,
 - de recadrer le périmètre de certaines OAP en fonction de la présence de zones naturelles, zones humides ou inondables, ce qui est le cas de :
 - la réduction du périmètre de l'OAP « Rue François Dupas » à Nort-sur-Erdre,
 - d'exclure des secteurs en extension initialement envisagés pour l'urbanisation afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, et ainsi réduire les impacts environnementaux du PLUi, notamment par :
 - la division en deux parties de l'OAP « des Chassus » (*secteur Nord et secteur Sud*) sur la commune d'Héric en vue de préserver les zones humides de la partie centrale reclassées en A,
 - l'abandon des OAP « des Cardinaux et de la Baraudière » à Sucé-sur-Erdre, avec reclassement des parcelles en A ou en N,
 - la suppression de l'OAP « Chemin de la Petite Chenaye » à Sucé-sur-Erdre.

10-2 STECAL

- Le projet de modification du PLUi introduit des évolutions de STECAL en cohérence avec les objectifs du PADD susmentionnés. On relèvera en particulier, la suppression de la délimitation du STECAL « Le Cartron » à Vigneux de Bretagne dédié aux activités équestres et canines au profit du reclassement de ce sous-secteur AI en zone A.

10-3 Emplacements Réservés

- Le projet de modification du PLUi introduit des évolutions en ce qui concerne certains Emplacements Réservés destinés à des aménagements de voiries, de carrefours, à des équipements publics (*aires de stationnement, liaisons douces, ouvrages divers, etc.*). Ces évolutions incluent la suppression de plusieurs emplacements réservés dont certains se retrouvent situés au sein du périmètre d'une OAP, des ajustements d'emprises, des déplacements, ainsi que la création de nouveaux emplacements réservés. Ces modifications s'inscrivant dans un objectif de développement cohérent du territoire n'ont pas d'incidence négative particulière sur le PLUi.

10-4 Changements de destination

- Le projet de modification du PLUi introduit des évolutions en ce qui concerne des changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme (*correction d'une erreur de repérage sur le règlement graphique de la commune des Touches, ajouts de bâtiments d'intérêt patrimonial répondant aux critères définis sur les communes de Grandchamp des Fontaines, Vigneux-de-Bretagne, Fay-de-Bretagne, Nort-sur-Erdre, Notre-Dame-des-Landes*).

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers, qui s'est réunie, et qui a examiné le projet de modification n°7 du PLUi en date du 13 mai 2025, n'a pas émis d'avis explicite sur ces évolutions du PLUi. En ce qui concerne ces changements de destination, son avis est donc réputé favorable.

10-5 Bâtiments à préserver

- Le projet de modification du PLUi introduit une évolution en ce qui concerne un bâtiment à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (*bâtiment d'intérêt situé 13 rue de la Paix à Nort-sur-Erdre dont la façade est recouverte de mosaïque d'Odorico*).

La prise en compte de ce bâtiment à préserver dans le cadre de la modification n°7 du PLUi, reflète la volonté des Collectivités locales de garantir la protection du patrimoine bâti présentant au sein du tissu urbain un intérêt architectural.

10-6 Linéaires commerciaux

- Le projet de modification n° 7 du PLUi prévoit de protéger des linéaires commerciaux et de délimiter de nouveaux linéaires dans le centre-ville de Saint-Mars-du-désert et autour du pôle commercial du U express au Sud du bourg, ainsi que dans le centre-ville de Sucé-sur-Erdre.

Ces évolutions montrent que les deux communes ont le souci d'améliorer et de mieux organiser les commerces de proximité au sein de leurs centres-villes, dans le but de renforcer leur dynamisme économique et de les rendre plus attractifs.

10-7 Le règlement écrit

- Les évolutions proposées dans la modification qui seront intégrées dans les règles du PLUi applicables aux différentes zones du territoire visent à clarifier, à nuancer et à améliorer la qualité du règlement. Ces évolutions qui portent sur divers points des articles, tels que mentionnés ci-après, permettront de faciliter la mise en application des règles d'urbanisme par les services instructeurs en charge des demandes d'autorisations d'urbanisme. Les articles concernés sont les suivants :

- art. 1 : Usage des sols et destinations des constructions (*clarification de règles spécifiques aux communes en ce qui concerne le périmètre marchand, la sous-destination d'un STECAL, linéaire commercial souple, l'exclusion de l'emprise au sol des annexes sans fondation "serres de jardins, vivrières ou de loisirs"*)
- art. 2.1 : Implantation et volumétrie (*règles d'implantation des constructions et des installations par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer à l'intérieur des différentes zones du territoire*),
- art. 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (*dispositions relatives aux toitures en zones Ua, Ub, Uc, Uh, IAU en ce qui concerne les résidences démontables constituant un habitat permanent*),
- art. 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (*clarification des règles de compensation en cas d'abattage d'arbres de hautes tiges, et relatives au traitement paysager des espaces non bâtis "aires de stationnement, et des espaces communs"*)
- art. 2.4 : Stationnement (*règles prescriptives sur les modalités de stationnement dans les OAP*),
- art. 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées (*dérogation relative aux aires de manœuvre pour l'enlèvement des ordures ménagères dans le cas des conteneurs enterrés*),
- art. 3.2 : Desserte par les réseaux (*transfert de la compétence assainissement à la CCEG*),
- Chapitre 2 : Dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue et au paysage (*haies à protéger, règles de recul par rapport aux cours d'eau, règles de constructibilité en zone inondable*),
- Chapitre 4 : Dispositions relatives aux voies et infrastructure routières (*dérogation sur l'implantation des annexes et piscines au sein d'une marge de recul*),

- Définitions générales : définition de l'attique, de l'égout de toit et de l'acrotère,
- Définitions des destinations et sous-destinations des constructions intégrant les évolutions issues du décret du 22 mars 2023 (*intégration des lieux de culte et cuisine dédiée à la vente en ligne...*).

11 - Au regard de l'atteinte à la propriété privée

- La crainte de l'atteinte à la propriété privée liée aux modifications et créations de nouvelles OAP sectorielles à vocation d'habitat en vue d'encadrer le développement urbain ne se justifie pas, du fait que les propriétaires restent propriétaires de leur terrain tant qu'ils ne le vendent pas, une OAP n'entraînant ni dépossession ni expropriation.
Par contre, en cas de vente, ou si un projet de construction est envisagé, celui-ci devra s'inscrire en compatibilité avec les orientations définies, ce qui lui confère un caractère contraignant. J'ai confiance dans les Collectivités qui devront l'expliquer clairement à leurs administrés.

12 - Au regard des observations du public

- La nature des observations formulées ne remet pas en cause fondamentalement le projet de modification n°7 du PLUi, lequel concerne l'ensemble des douze communes membres de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.
- Par contre, s'agissant de la commune de Sucé-sur-Erdre, la planification de certaines OAP sectorielles sur des terrains privés suscite une très forte contestation. En particulier, les OAP, Rue de la Chapelle, Avenue de l'Europe, ZAC Centre-ville, Hôtel des Régaires, Rue Descartes, font l'objet d'une opposition marquée de la part des propriétaires qui refusent l'intégration de leurs biens dans le périmètre de ces OAP et/ou sollicitent un ajournement de ces projets.
 - Cette situation résulte d'une incompréhension liée à un manque manifeste de communication, de pédagogie, et de concertation volontaire, et suite à cette enquête, la commune en a pris pleinement la mesure. Je renvoie donc au §7 ci-dessus traitant « de la concertation du public » et au mémoire en réponse de la CCEG qui mentionne la volonté de la commune d'engager une démarche de concertation : « *Ayant entendu les remarques concernant les OAP, les élus de la commune s'engagent à organiser une concertation afin de favoriser un échange constructif et de parvenir à une solution qui réponde au mieux aux attentes de tous. La commune s'engage donc à faire de la concertation sur les périmètres mentionnés ci-avant* ».
 - Je suis donc confiant dans le travail de communication qui sera engagé par la commune et qui permettra ainsi, d'élaborer et de co-construire avec les habitants des projets d'aménagement urbains cohérents et équilibrés, conciliant les objectifs de densification urbaine, la qualité et le cadre de vie, l'environnement paysager auxquels les habitants sont particulièrement attachés.
 - J'approuve, par ailleurs, la décision de réaliser une nouvelle analyse des OAP du centre-ville de Sucé-sur-Erdre en amont de la phase d'approbation de la procédure de modification n°7 du PLUi.
- S'agissant d'autres demandes de retrait du périmètre des OAP - l'OAP du Centre Technique Municipal de Saint-Mars-du-Désert, et l'OAP Bourg Nord de Notre-Dame-des-Landes :
 - Je suis également confiant quant à la poursuite des actions de communication entreprises par la commune de Saint-mars-du-Désert, il en est de même pour Notre-Dame-des-Landes. Un travail de pédagogie et de concertation apparaît en effet indispensable à la faisabilité de tels projets.
- En ce qui concerne l'OAP D11 « Cœur des Cardinaux »
 - La position de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres s'inscrit, en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires de la loi n°2021-1104 dite loi « Climat et Résilience » qui a instauré un objectif de « *Zéro artificialisation nette des sols (ZAN)* » à l'horizon 2050, assorti d'un objectif intermédiaire consistant à réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici à 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

- Le classement d'un terrain antérieurement situé en zone urbanisable 1AU à vocation touristique et de loisirs ne donne aucun droit acquis au maintien de ce classement dans le cadre de l'adoption d'une évolution du PLUi.

13 - Au regard du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

- Le mémoire en réponse prend en compte :
 - l'intégralité des observations recensées et regroupées par thème dans le PV de synthèse des observations qui a été remis à la CCEG à l'issue de l'Enquête Publique, le mardi 17 juin 2025
 - les observations formulées par les Personnes Publiques Associées et les services de l'État reçues avant l'ouverture de l'enquête publique.
- Le Maître d'ouvrage qui a étudié toutes les observations entend apporter dans la forme finale du dossier de modification du PLUi avant approbation, des ajustements, des précisions, des justifications techniques, et des corrections d'erreurs qui viendront améliorer la qualité de la notice de présentation.
- La qualité des réponses fournies à l'ensemble de ces observations est satisfaisante. Elles témoignent d'une volonté affirmée de développer la densification des centralités et du tissu urbain aggloméré dans un objectif de sobriété foncière.
- Sur la forme, le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage permet à toutes les personnes ayant formulé des observations par les moyens numériques (*formulaire du E-registre, E-mails*) et traditionnels (*registre papier, courrier postal*) de retrouver facilement la ou les réponses apportées.

14 - Au regard points positifs et négatifs du projet de modification du PLUi

Cette analyse bilantielle présentée ci-dessous se limite aux critères paraissant les plus significatifs.

14-2 Points positifs

➤ Incidences sur la consommation des espaces agricoles et naturels

Le projet favorisant la densification des centralités, le renouvellement urbain contribue à la lutte contre l'étalement urbain, à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière, et des objectifs de la loi Climat et Résilience, et de la loi ZAN.

➤ Atteinte à l'environnement naturel et la biodiversité

Les évolutions projetées dans les tissus urbains sur des secteurs d'aménagement préexistants définis lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 ne sont pas de nature à affecter les 14 ZNIEFF de type 1, 4 ZNIEFF de type 2, ni les 2 Espaces Naturels Sensibles ENS (*la Tourbière de Logné, le Canal de Nantes à Brest*) inventoriés sur le territoire d'Erdre et Gesvres.

➤ Atteinte aux sites Natura 2000

Les projets d'évolution envisagés sur les communes de Nort-sur-Erdre, et Sucé-sur-Erdre, situées à proximité plus ou moins immédiate des deux sites Natura 2000 (*ZPS des Marais de l'Erdre et ZICO des Marais de Mazerolles et Petit-Mars*), ne sont pas de nature à les impacter.

➤ Atteinte au paysage et au patrimoine bâti

- Abords des monuments historiques : - Casson - l'évolution d'une OAP sectorielle existante est sans incidence sur le périmètre de protection patrimoniale au titre des abords du monument historique du Château du Plessis.
- Sites classés et inscrits de la Vallée de l'Erdre : Les évolutions projetées sont annoncées sans incidence sur les sites classés et inscrit de la Vallée de l'Erdre, et sont sans incidences supplémentaires sur le paysage.

➤ **Atteinte à la gestion de la ressource en eau**

- Incidences sur les périmètres de protection des captages d'eau potable : les 3 évolutions projetées au sein de l'enveloppe urbanisée comprises dans le périmètre de captage d'eau potable du Plessis Pas Brunet à Nort-sur-Erdre, ne modifiant pas la vocation de ces secteurs par rapport au PLUi de 2019, n'ont pas davantage d'incidence sur le périmètre de protection de ce captage d'eau potable,
- Incidences sur les cours d'eau : la procédure de modification n'a pas d'incidence sur le fonctionnement des cours d'eau,
- Les besoins en assainissement : La procédure de modification n°7 du PLUi qui prévoit des augmentations de densité très mesurées sur certaines OAP situées dans l'enveloppe urbaine, n'apparaît pas comme générant des incidences préjudiciables sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.

➤ **Atteinte à la propriété privée**

Le projet ne peut être considéré comme portant atteinte à la propriété en ce sens que les propriétaires restent propriétaires de leurs biens tant qu'ils ne le vendent pas, une OAP n'entraînant ni dépossession ni expropriation.

➤ **Atteinte à l'économie générale du PADD**

Le projet de modification n° 7 répond aux orientations de développement du territoire et ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

➤ **Le besoin en logements**

La modification n°7, en conformité avec le PLH

- contribue, en proposant une offre d'habitat diversifiée et des typologies de logements variées via les modifications et créations d'OAP, à satisfaire les besoins en logements,
- favorise la mixité sociale,
- renforce la mixité fonctionnelle par le développement d'une offre commerciale de proximité dans les centres-villes de certaines communes.

➤ **Les cheminements doux**

La modification prévoit, au travers des évolutions d'OAP et d'emplacements réservés, le développement et la sécurisation des réseaux de cheminements doux en cohérence avec les objectifs du PCAET, en tant qu'alternative propre et durable aux modes de déplacement motorisés.

14-2 Points négatifs

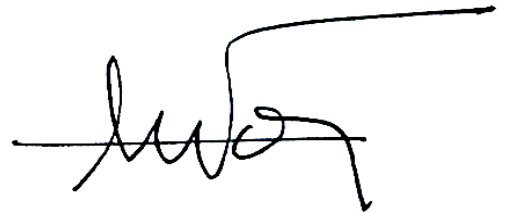
- Le projet de modification n°7 du PLUi ne semble pas présenter de points négatifs majeurs. Toutefois, il convient de souligner que toute opération d'aménagement peut générer des inconvénients, des inconvénients temporaires, notamment en phase de travaux (*nuisances de bruit, émissions atmosphériques, pollutions visuelles, difficultés de circulation, etc.*). Par ailleurs, comme mentionné précédemment, et afin de prévenir des oppositions ou des contestations motivées par des intérêts particuliers, il demeure essentiel d'accompagner les évolutions envisagées par des actions de pédagogie et de concertation associant populations concernées ; une telle démarche devrait permettre de faciliter leur adhésion et la mise en œuvre des projets. Ces considérations ne peuvent remettre en cause la pertinence globale du projet.

14-3 Bilan

- Au final, la balance entre les éléments positifs et négatifs du projet de modification n°7 du PLUi établie sur la base des conclusions ci-dessus, montre la prédominance des avantages sur les inconvénients.

Sur la base des éléments du dossier présenté à l'enquête publique, de l'analyse de toutes les observations recueillies en cours d'enquête, de l'engagement de la commune de Sucé-sur-Erdre à mener une concertation avec la population, et des présentes conclusions, j'émet un avis favorable au projet de modification n°7 du PLUi de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

*Le 11 juillet 2025,
le Commissaire enquêteur
Jean-Claude VERDON*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JC Verdon', with a long horizontal line extending to the right from the end of the signature.