

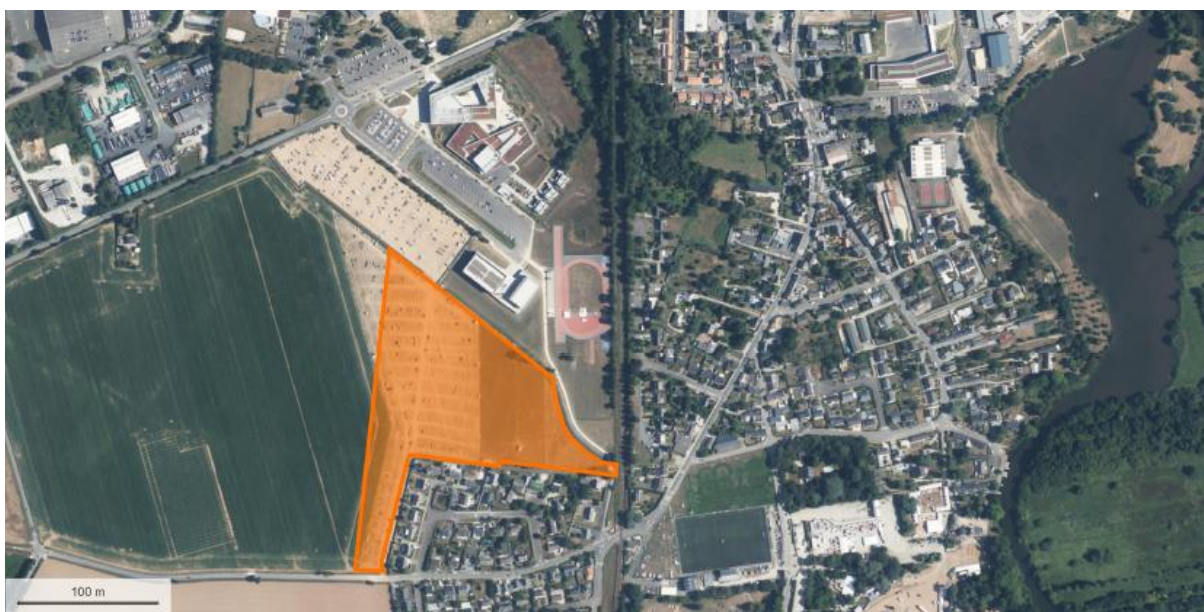
Département de LOIRE ATLANTIQUE

Commune de Nort-sur-Erdre

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À

« La modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (*PLUi*) de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (*C.C.E.G.*) ».

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



Localisation du secteur (en orange) à Nort-sur-Erdre

Enquête Publique du 29 septembre au 29 octobre 2025

Jean-Paul NORIE
Commissaire Enquêteur

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
1.1– PRÉSENTATION DE LA COLLECTIVITÉ.....	5
1.2 – EVOLUTION DU PLUi.....	6
1.3 - OBJET DE L'ENQUÊTE	7
1.4 – PHASE DE CONCERTATION PREALABLE	8
1.4.1 Le déroulé de la concertation.....	8
1.4.2 Les résultats de la concertation.....	8
1.5 – CADRE JURIDIQUE.....	9
1.5.1 Dispositions relatives au principe de la modification du PLUi	9
1.5.2 Dispositions générales relatives à l'enquête publique.....	9
CHAPITRE 2 – LE PROJET.....	11
2.1 – LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	11
2.2 – PRESENTATION DU CONTENU DES PIECES DU DOSSIER	12
2.3 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	13
2.3.1 La nature du projet.....	13
2.3.2 Compatibilité avec les espaces naturels.....	14
2.3.3 Les justificatifs du projet	14
2.4 – LES MODIFICATIONS DU PLUi DANS LE CADRE DU PROJET.....	16
2.5 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE PADD.....	16
2.6 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	18
2.6.1 – Etat initial de l'environnement, évaluation des incidences de la modification du PLUi sur l'environnement et mesures envisagées.....	18
2.6.2 – Analyse des évolutions apportées au PLUi.....	19
2.6.3 – Incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées	20
2.7 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	24
2.8 – LE MAÎTRE D'OUVRAGE	24
CHAPITRE 3 – JUSTIFICATION DE L'INTERÊT GENERAL.....	25
3.1 – UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC ET UN DROIT UNIVERSELLEMENT RECONNU	25
3.2 – LES MOTIFS SPECIFIQUES A L'OPERATION A NORT-SUR-ERDRE	25
CHAPITRE 4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	27

4.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	27
4.2 - MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	27
421 Organisation de l'enquête publique.....	27
422 Réception du dossier par le commissaire enquêteur.....	28
423 Authentification des registres d'enquêtes	28
4.3 - PERIODE ET SIEGE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	28
4.4 - CONSULTATION DU DOSSIER ET FORMULATION DES OBSERVATIONS.....	29
4.5 - INFORMATION DU PUBLIC	29
451 Publicité par voie de presse.....	29
452 Avis au public.....	29
453 Permanences	30
454 Bilan global des permanences.....	31
4.6 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	32
4.7 - CLIMAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	32
CHAPITRE 5 – OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER ET ANALYSE.....	34
5.1 – REGULARITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	34
511 Sur la procédure	34
512 Pendant l'enquête publique.....	34
5.2 CONSTATATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	34
521 Sur le dossier	34
522 Sur la justification du projet	34
CHAPITRE 6 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	36
6.1 – OBSERVATIONS LIMINAIRES.....	36
6.2 – OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	36
621 - Observations formulées par les personnes publiques	36
622 – Observations recueillies sur le registre dématérialisé	39
623 – Observations reçues sur les registres « papier ».....	44
6.4. – LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	44
641 – Notification du PVS à la « CCEG ».....	44
632 – Mémoire en réponse de la « CCEG ».....	44
CONCLUSION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	45

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°8 DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES (CCEG)

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1- PRÉSENTATION DE LA COLLECTIVITÉ

La Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG), membre du pôle métropolitain Nantes/Saint-Nazaire depuis 2012, a été créée le 1er janvier 2002. C'est une intercommunalité située au centre du département de la Loire-Atlantique à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est de l'agglomération Nantaise. Issue en partie de plusieurs communes de l'ancienne Communauté de Communes d'Erdre et Isac et du district de la Région de Blain, la CCEG, structurée autour d'un réseau de bourgs, regroupe aujourd'hui 12 communes répertoriées ci-dessous selon leur polarité :

- 3 Pôles structurants : Treillières, Nort-sur-Erdre, Grandchamp-des-Fontaines,
- 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

Avec une population de plus de 67 000 habitants et un territoire s'étendant sur 50 000 ha, soit une densité moyenne de population d'environ 131 habitants/km², la CCEG se distingue par son dynamisme en matière de croissance et de développement démographique (+1,8%/an sur la période 2015/2021 et +4,3% entre 1975 et 1982). Le tableau qui suit présente les caractéristiques du territoire.

Niveau de polarité	Collectivités locales	Nbre habitants en 2021	Superficie (km ²)	Densité population/km ²
Pôles Structurants	Treillières	10.230	29,05	351
	Nort-sur-Erdre	9.521	66,56	143
	Grand Champ des Font.	6.759	33,87	199
Pôles intermédiaires	Sucé-sur-Erdre	7.366	41,33	178
	Héric	6.472	73,93	87
	Saint-Mars du-Désert	5.299	30,46	172
	Vigneux de Bretagne	6.480	54,68	118
Pôles de proximité	Fay-de-Bretagne	3.750	64,81	58
	Casson	2.540	16,15	157
	Les Touches	2.577	35,15	73
	Petit Mars	3.911	25,97	150
	N.D. des Landes	2.310	37,40	62
TOTAL		67.215	509,36	131

Le territoire d'Erdre et Gesvres est majoritairement rural : près de **90 % de sa superficie est composée de terres agricoles et d'espaces naturels**. Le territoire est irrigué par l'Erdre, le Gesvres, l'Hocmard, le Cens et de nombreuses petites rivières.

Les espaces urbanisés voués aux activités de production secondaires et tertiaires, et les espaces à vocation résidentielle représentent, quant à eux, 10% de la superficie totale du territoire.

La communauté de communes compte 17 parcs d'activités de gestion publique accueillant environ 700 entreprises du secteur industriel, artisanal, commercial et des entreprises de services. Le développement se concentre en priorité sur les trois communes constituant les pôles structurants.

Le territoire est desservi et traversé par deux axes routiers principaux :

- la RN 137/E3 l'axe Nord / Sud permettant de relier Nantes à Rennes et passant par Héric,
- la RN165/E60 axe Ouest / sud-Ouest assurant la liaison entre Savenay, Malleville, le Temple et la Métropole Nantaise via la A82 périphérique Nord de Nantes et la RN 844 vers Saint-Herblain.

Ce réseau est complété par un réseau de voies départementales et communales assurant la desserte des communes du territoire : les RD164, RD178, RD16, RD15, RD537, RD26, RD31, RD9.

A l'Est du territoire de la CCEG, les communes de Sucé-sur-Erdre et de Nort-sur-Erdre sont directement connectées à la métropole par la ligne de tram-train « Nantes-Chateaubriant ».

La communauté de communes est actuellement présidée par M. Yvon LERAT, conseiller municipal de Treillières qui a été réélu à la présidence métropolitaine pour le mandat 2020-2026 au terme des élections municipales de 2020. Suspendu du fait de la tenue récente d'élections municipales anticipées à Treillières, le président sortant a été réélu le 9 mars 2025 par le conseil communautaire.

1.2 – EVOLUTION DU PLUI

La CCEG s'est dotée d'un **PLUi approuvé par le conseil communautaire le 18 décembre 2019**. Ce document fondateur a évolué dans le temps pour garantir la cohérence entre planification et projets.

Il a ainsi connu plusieurs procédures approuvées par le Conseil communautaire :

- **Une modification n°1**, approuvée le 27 janvier 2021 : évolutions ponctuelles permettant la mise en œuvre de projets d'aménagements et corrections d'erreurs matérielles apparues en phase de relecture du PLUi soumis à approbation.
- **Une modification n°2**, approuvée le 23 février 2022 : évolutions ponctuelles afin de permettre la mise en œuvre de projets d'aménagements, corrections d'erreurs matérielles décelées depuis la mise en œuvre du PLUi et mise à jour des annexes.
- **Une révision allégée n°2**, approuvée le 28 septembre 2022 : création d'un STECAL sur le site de « *La Chalandière* » à Nort-sur-Erdre.
- **Une mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet** approuvée le 14 décembre 2022 : création d'un STECAL sur le site de « *La Primaïs* » à Notre-Dame-des Landes.
- **Une modification n°3**, approuvée le 10 mai 2023 : ouverture à l'urbanisation de deux sites, l'un à Casson et l'autre à Sucé-sur-Erdre.
- **Une modification simplifiée n°1**, approuvée le 8 novembre 2023 : recalage du règlement graphique du PLUi sur le cadastre correspondant à la Représentation Parcellaire Cadastre

Unique (RPCU) et intégration des remaniements cadastraux intervenus depuis l'approbation du PLUi.

- **Une modification n°4**, approuvée le 27 mars 2024 : intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dans le document d'urbanisme et évolutions ponctuelles.
- **Une modification n°6**, approuvée le 26 juin 2024 : ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Vireloup sur la commune de Treillières pour permettre la finalisation du projet d'aménagement dit du « Bosquet des Sources ».
- **Une modification n°5**, approuvée le 7 novembre 2024 : ouverture à l'urbanisation de la zone du chemin des Varennes aux Touches et de la zone de « La Pelleria » à Petit-Mars.
- **Une révision allégée n°3** (non encore approuvée) : création d'un STECAL à la Noé Fay-de-Bretagne pour permettre un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- **Une modification n°7** (non encore approuvée) : intégration des études réalisées sur Nort-sur-Erdre : évolution de plusieurs OAP sectorielles existantes et création d'OAP en cœur de ville, dans un contexte de densification des cœurs des villes et de lutte contre l'étalement urbain (enquête publique du 12 mai au 13 juin 2025).

1.3 - OBJET DE L'ENQUÊTE

Par une lettre enregistrée le 25 juin 2025, le président de la CCEG a sollicité de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « *la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Erdre et Gesvres* ».

Dans le cadre de son évolution et en cohérence avec les orientations fixées dans le PADD, le PLUi a identifié les secteurs de développement du territoire. Les meilleurs espaces ont été recherchés et prioritaires pour permettre le développement urbain en continuité des bourgs en tenant compte de plusieurs critères (présence zone Natura 2000, discontinuité de l'enveloppe ...) et également de la cohérence au regard des choix d'aménagements communaux et intercommunaux déjà amorcés.

Le projet, objet de la modification 8 du PLUi, **envisage**, pour ces raisons, **l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Fresnes » sur la commune de Nort-sur-Erdre afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat**. La modification induit un classement de l'ancienne zone 2AU en zone 1AU dans le règlement graphique, l'évolution graphique de l'OAP sectorielle correspondante et une prescription linéaire (ajout graphique d'une haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). La zone « Les Fresnes » est située au sud-ouest du centre-ville de la commune de Nort-sur-Erdre et représente une superficie d'environ 6 hectares.

La nouvelle procédure de modification du PLUi a été prescrite par une délibération du Conseil Communautaire en date du 7 novembre 2024.

1.4 – PHASE DE CONCERTATION PREALABLE

La délibération évoquée supra a également acté le lancement d'une phase de concertation préalable à l'enquête publique et en a fixé les objectifs et les modalités d'organisation.

1.4.1 Le déroulé de la concertation

La concertation qui visait l'information du public et la formulation d'éventuelles observations et propositions, s'est déroulée de la fin novembre 2024 à la mi-mars 2025.

Elle a fait l'objet de mesures de publicité sur des supports variés :

- publication d'une note sur les sites internet de la CCEG et de la mairie de Nort-sur-Erdre.
- mise à disposition de cette note en version papier à la mairie de Nort-sur-Erdre.
- insertion d'une information dans la presse locale.
- organisation d'une réunion d'information.

Elle s'est appuyée sur des moyens d'expression divers :

- mise à disposition d'un registre de concertation à la mairie de Nort-sur-Erdre.
- possibilité d'adresser des remarques par voie postale au Président de la CCEG.

1.4.2 Les résultats de la concertation

Aucune observation n'a été formulée sur le registre papier. Sept observations ont été réalisées de manière dématérialisée et une observation a été faite par téléphone, soit **au total 8 observations émanant des riverains du projet**.

Deux observations visaient des précisions sur les couleurs du plan et une nouvelle légende a été ajoutée. Les autres remarques relèvent de différentes inquiétudes engendrées par les impacts du projet (flux routiers, nuisances sonores ...) ou d'interrogations concernant les accès au site.

Une réunion d'information a été organisée le 24 février 2025 en présence du maire de Nort-sur-Erdre, de l'adjoint à l'urbanisme et de l'aménageur pressenti. Elle a réuni une quarantaine de personnes.

Après avoir constaté que la procédure de concertation s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'Urbanisme, le conseil communautaire a arrêté le 2 avril 2025 le bilan de la concertation.

A noter, dans ce contexte de concertation préalable, qu'une **réunion informelle** s'est tenue en mairie de Nort-sur-Erdre le **7 juillet 2025** en présence de l'adjoint à l'urbanisme (M. Guy DAVID), de l'aménageur (M. PERION), d'une représentante de la CCEG (Mme Morgane MARTIN) et de trois représentant(e)s de l'ASL du lotissement des Erables voisin du site du projet.

1.5 – CADRE JURIDIQUE

1.5.1 Dispositions relatives au principe de la modification du PLUi

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme stipule : « *le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Par ailleurs les dispositions de l'article L.153-31-I du Code de l'Urbanisme précisent : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, 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'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Concernant le point 4 de l'article précité, l'approbation du PLUi date du 18 décembre 2019 et l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre du présent projet ne date pas de plus de 6 ans. **C'est donc à bon droit qu'elle est susceptible d'entrer dans le champ d'application d'une procédure de modification et non de révision du PLUi.**

Enfin l'article L.153-38 du même code précise : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ». Les justificatifs ont été apportés dans le cadre de la délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2024.

1.5.2 Dispositions générales relatives à l'enquête publique

- Code de l'Environnement - Partie législative :
 - articles L123-1 à L123-19 : enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement
 - articles R123-1 et suivants : Champ d'application, procédure et déroulement de l'enquête publique. Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.

- article R123-19 : nature des documents à établir par le commissaire enquêteur et des documents à transmettre à l'autorité compétente et au Tribunal administratif.

- Code de l'Urbanisme - Parties législative et réglementaire :
- articles L153-36 et suivants : Modification du Plan Local d'Urbanisme
- article L153-19 : Enquête publique
- article R153-8 : Dossier d'enquête publique.
 - 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

L'arrêté intercommunal du 5 septembre 2025 a été pris en application des dispositions législatives et réglementaires évoquées supra et :

- De la délibération du conseil communautaire en date du 7 novembre 2024 prescrivant la modification n°8 du PLUi,
- De l'information n° PDL-3640/A PP en date du 4 septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de Loire, faisant mention qu'elle « *ne peut pas étudier dans le délai de 3 mois qui lui était imparti faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 6 juin* » et qu'en conséquence, « *elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance* ».
- De la décision n° E25000144/44 en date du 26 juin 2025 de la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes désignant les commissaires-enquêteurs titulaire (Jean-Paul NORIE) et suppléant (Claude CHEPEAU).

CHAPITRE 2 – LE PROJET

2.1 – LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier de projet de modification du PLUi mis à l'enquête publique et établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme comporte les pièces suivantes :

1 – Dossier de modification n°8

- 1.1 Notice de présentation
 - Annexe 1 : Délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2024
 - Annexe 2 : Bilan de la Concertation
- 1.2 Evaluation environnementale
 - Annexe 1 : Diagnostic écologique
 - Annexe 2 : Diagnostic de zones humides

2. Information de la Mission Régionale Autorité environnementale (MRAe)

3. Avis des PPA

4. Pièces administratives

- 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 de l'enquête publique dans la presse

5. Registre d'enquête publique à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur

Un exemplaire de ce dossier et un registre d'enquête « papier » ont été mis à la disposition du public dans les locaux de la CCEG et à la Mairie de Nort-sur-Erdre durant toute la durée de l'enquête. Par ailleurs, un registre numérique (<https://www.registre-dematerialise.fr/6611>) et une messagerie dédiée à la présente enquête (enquete-publique-6611@registre-dematerialise.fr) ont été ouverts au public pour lui permettre de formuler des observations en mode dématérialisé pendant les trente et un jours de l'enquête publique. La concordance des dossiers « papier » et dématérialisé est avérée.

Le dossier tel que décrit supra, m'est apparu de nature à assurer une bonne information du public sur les tenants et les aboutissants de la modification n°8 du PLUi de la CCEG.

2.2 – PRESENTATION DU CONTENU DES PIECES DU DOSSIER

1 – Dossier de modification n°8

Pièce 1 : Notice de présentation (82 pages)

Les points abordés dans la notice sont repris dans le corps du rapport aux paragraphes suivants :

- L'évolution du PLUi : §1.2
- L'objet de la modification n°8 : §1.3
- Références juridiques de la procédure : §1.5.1
- Présentation et justification du projet secteur « Les Fresnes » : §2.3.3
- Présentation du projet : §2.3.1
- Le projet au regard du PLUi : §2.4
- Analyse des incidences sur le PADD : §2.5
- Compatibilité avec les documents supra communaux : §2.

Pièce 1/Annexe 1 : délibération du conseil communautaire du 07/11/2024 qui valide la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Fresnes »

Pièce 1/Annexe 2 : le bilan de la concertation (cf. §1.4).

Pièce 2 : Evaluation environnementale (52 pages) : cf. §2.

Pièce 2/Annexe 1 : diagnostic écologique qui conclut à des enjeux faibles ou modérés.

Pièce 2/Annexe 2 : diagnostic de zones humides qui conclut qu'aucune zone humide n'est présent sur le site investigué que ce soit du point de vue du critère pédologique que du critère de la végétation.

2 – Information de la MRAe

Elle ne peut pas, faute de moyens, étudier dans le délai de 3 mois le dossier reçu le 6 juin 2025. Elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance (décision MRAe : PDL- 3640/A PP du 4 septembre 2025).

3 – Avis des PPA

Le document regroupe les avis formulés par SNCF Immobilier, CCE Nantes Saint-Nazaire, commune de Nort-sur-Erdre, Pôle métropolitain Nantes/Saint-Nazaire, commune de Fay de Bretagne, commune de Petit Mars, commune de Sucé-sur-Erdre, DDTM, commune de Treillières et Chambre de Métiers et de l'Artisanat. Le détail des réponses (2) est repris au §6212 du présent rapport.

4 – Pièces administratives

Pièce 1 : Arrêté intercommunal du 5 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique.

Pièce 2 : Affiche de l'avis d'enquête publique

Pièce 3 : localisation des lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique

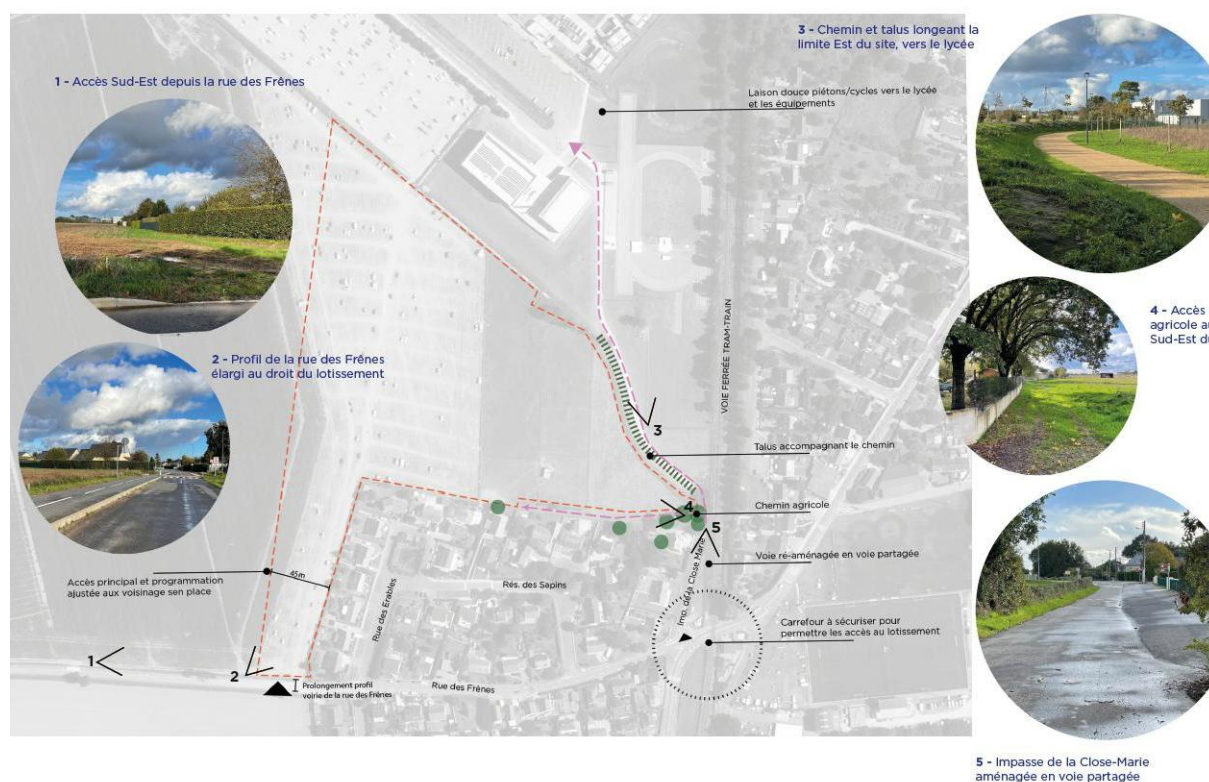
Pièces 4 : copies des annonces légales de l'enquête publique dans « Ouest France » et « Presse Océan » (éditions du 12 septembre et du 3 octobre 2025).

5 – Registre d'enquête « papier » coté et paraphé par le commissaire-enquêteur

2.3 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.3.1 La nature du projet

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « *Les Fresnes* », d'une superficie de 5,9 ha, vient compléter le tissu urbain existant et continu et se situe au sud-ouest du centre-ville de Nort-sur-Erdre en lisière avec la campagne agricole.



L'analyse du site a permis de dresser un bilan des points forts et des points faibles.

Les points forts :

- la proximité des équipements et du centre-ville ;
- des maillages doux à développer ;
- une ouverture vers le grand paysage à travailler.

Les points faibles :

- le traitement de l'entrée du bourg ;
- un travail paysager à initier ;
- un travail sur la transition entre l'existant et le projet ;
- des accès à sécuriser au niveau de la rue des Fresnes ;
- la prise en compte de la proximité de la voie ferrée.

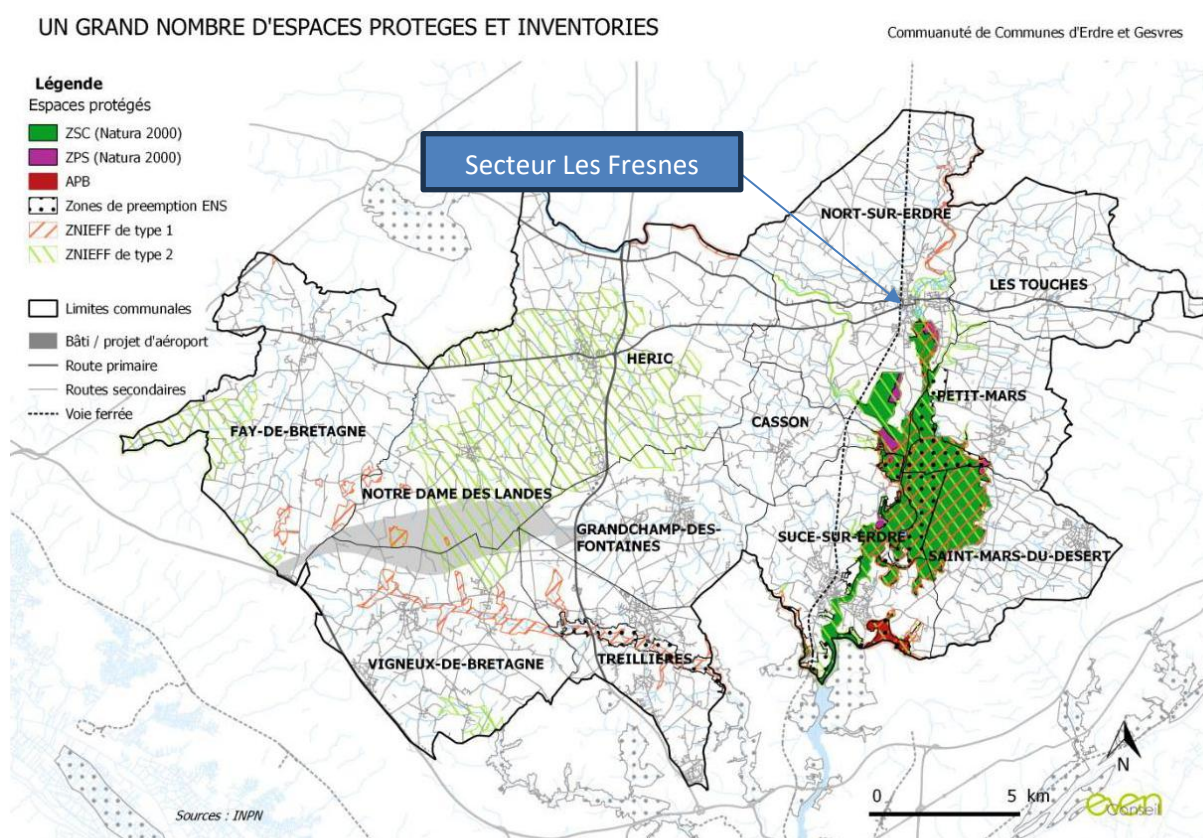
Le projet ambitionne la réalisation de 190 logements avec une diversité de typologies bâties (80% de logements collectifs/intermédiaires) et 20% de terrains à bâtir. **Cette programmation répond très**

largement aux orientations et aux objectifs chiffrés du SCOT actuel mais est également compatible avec le futur SCOT 3 ainsi qu'avec le PLH approuvé le 14 mai 2025.

2.3.2 Compatibilité avec les espaces naturels

La C.C.E.G. située dans la vallée de l'Erdre est riche de ses espaces naturels remarquables et ordinaires. De nombreux inventaires ont mis en avant la présence d'une grande richesse faunistique et floristique : 2 sites Natura 2000, 2 Aires de Protection de Biotope (APB), 15 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique) et 4 ZNIEFF de type 2 (grands ensembles naturels riches et peu modifiés).

Le secteur de la présente procédure (flêché sur la cartographie ci-dessous) n'est inclus dans aucun des différents périmètres évoqués supra.



2.3.3 Les justificatifs du projet

Plusieurs communes d'Erdre et Gesvres 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, identité et mobilités*) s'inscrivant dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) porté par le conseil départemental de Loire Atlantique, et/ou dans le cadre d'un programme «*Petites villes de demain*» et Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Dans ce contexte, la CCEG a décidé d'engager et de mener une nouvelle procédure de modification

n°8 du PLUi qui a pour objet un projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la commune de Nort-sur-Erdre.

Cette dernière fait partie des trois **pôles structurants de la CCEG** (avec Treillières et Grandchamp-des-Fontaines). Ces communes situées à proximité des principaux axes de transport, se caractérisent par un rayonnement sur leurs territoires proches, jouent un rôle de maillage du territoire et concentrent, par conséquent les enjeux de développement (implantation services publics, commerces, projets urbains...). A elles trois, **ces communes doivent accueillir 45% de l'objectif total de production de logements du territoire et au moins 50% de la production de logements locatifs sociaux**. Pour la commune de **Nort-sur-Erdre** cela représente une production de **1080 logements sur la durée de vie du PLUi** (soit environ **90 logements par an**).

Les **évolutions sociodémographiques** de Nort-sur-Erdre sont caractérisées par :

- Une dynamique démographique soutenue en raison de la proximité de la métropole nantaise ;
- Un vieillissement de la population ;
- Une évolution de la taille des ménages (la commune compte le plus de personnes seules au sein de la CCEG).

Sur ces bases, le projet d'ouverture à l'urbanisation devra répondre aux enjeux suivants :

- Organiser la croissance démographique portée par l'attractivité du territoire en veillant à son équilibre à l'échelle de l'intercommunalité ;
- Accompagner les mutations sociodémographiques (monoparentalité, vieillissement...) et les évolutions des modes de vie ;
- Adapter l'offre d'habitat (produits, prix, typologie, localisation) aux objectifs de peuplement.

Les évolutions du parc immobilier

Le parc compte plus de 4.000 logements en 2021. Sa progression de 25% entre 2010 et 2021 est supérieure à la croissance démographique (+19%) sur la même période et reflète un **double phénomène de desserrement des ménages et de diminution du nombre de personnes par logement**.

Le parc est largement dominé par des maisons individuelles qui constituent les résidences principales des occupants (90%). Mais la commune se distingue à l'échelle de l'intercommunalité avec le taux de propriétaires occupants le plus faible. Les trois-quarts des logements ont 4 pièces et plus.

Le taux de vacances est relativement faible (7,6%) et correspond à la rotation normale du parc.

Sur la base de ces caractéristiques et évolutions, le projet devra répondre aux enjeux suivants :

- Diversifier l'offre de logements ;
- Développer une offre locative libre et sociale ;
- Viser une mixité des profils dans le parc pour éviter les effets de spécialisation sociale.

Le **projet est inscrit dans le PLUi et dans le cadre de la redynamisation du cœur de bourg**. Le secteur « *Les Fresnes* » a été ainsi identifié et classé en zone 2AU car il répondait à plusieurs critères en cohérence avec les orientations du PADD :

- Continuité de l'enveloppe urbaine existante ;
- Liaison facile avec le cœur de la centralité par les modes actifs ;
- Accès facile aux points de desserte en transports collectifs performants ou des aires de transports mutualisés ;
- Faiblesse des intérêts écologiques et absence d'identification de risque ou de nuisance.

C'est un **projet justifié au regard des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine**. L'objectif est la production moyenne annuelle est de 90 logements pour la commune de Nort-sur-Erdre (cf. § pôles structurants supra). Le nombre de logements autorisés depuis la mise en place du PLUi est la suivante :

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
80	170 ¹	25	37	90 ²	59	14

Ainsi le nombre de logements autorisés depuis 2019 est de 395 logements et **il reste 645 logements à autoriser d'ici 2030**.

Le taux de vacance (7,6%) représente peu ou prou au taux de vacance frictionnelle (entre 6 et 7%). Mais la CCEG souhaite néanmoins viser un taux de 6% qui permet ainsi d'intégrer dans l'analyse un potentiel de 5 logements par an jusqu'en 2030. De la même manière, le potentiel dans les hameaux a été estimé à 9 logements pour la période 2025/2030.

Enfin l'étude du gisement foncier disponible dans le bourg a fait l'objet d'une cartographie précise dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} PLH de la CCEG complétée par une analyse de la faisabilité opérationnelle de chaque secteur. Le potentiel de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg peut être estimé à 348 logements d'ici 2030.

Considérant l'ensemble de ces éléments, il reste un **déficit de 223 logements à produire d'ici 2030**. L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Fresnes » permet de répondre en partie à ce déficit.

2.4 – LES MODIFICATIONS DU PLUi DANS LE CADRE DU PROJET

Le secteur est identifié au règlement graphique en zone 2AU au PLUi approuvé fin 2019. La mise en œuvre du projet «*Les Fresnes*» nécessite de faire évoluer le zonage afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone et de la basculer en zone 1AUa2. La limite Est de la zone « AU » est revue à la marge afin de tenir compte de l'aménagement existant (cheminement public en limite de site). Une prescription linéaire sera ajoutée afin de tenir compte d'une haie existante, présentant un enjeu écologique.

Le secteur de projet est également soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP) existante au PLUi : l'OAP A.19 NORT-SUR-ERDRE – RUE DES FRESNES -EXTENSION. Les principes programmatiques de l'OAP à intégrer sont :

- Augmenter la densité minimale de logements pour la porter à 30 log/ha ;
- Renforcer les orientations relatives aux éléments paysagers
- Réviser le périmètre de l'OAP pour intégrer l'impasse de la Close Marie.

2.5 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE PADD

Le projet à Nort-sur-Erdre se fonde sur **3 axes transversaux** :

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

Ménager un socle agricole et naturel en forte évolution, en adoptant un modèle de développement respectueux de l'environnement : lors de l'élaboration du PLUi les potentielles zones 2AU (dont celle des Fresnes) ont été soumises à une sélection afin d'éliminer ou redimensionner les projets

¹ Commercialisation de l'opération du Clos du Canal I

² Commercialisation de l'opération du Clos du Canal II

incompatibles avec les servitudes, risques, nuisances ou protection de la biodiversité tout en favorisant les projets qui bénéficient de caractéristiques favorables à leur développement.

Intégrer la trame verte et bleue au projet de territoire : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'accompagne de la réalisation d'études environnementales permettant une prise en compte des enjeux au sein du projet. Ces analyses ont permis de confirmer l'absence de zone humide sur ce secteur confirmant ainsi la pertinence du choix de ce secteur. Par ailleurs, un linéaire de haie a été ajouté au règlement graphique.

Préserver et mettre en valeur les grands ensembles paysagers et le patrimoine d'Erdre et Gesvres : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne viendra pas impacter les paysages remarquables de la vallée de l'Erdre. Par ailleurs, des mesures sont prises dans le cadre de l'OAP afin de traiter la transition entre le nouvel espace urbanisé et les espaces agricoles, afin de réduire les impacts visuels de cette nouvelle opération en extension.

Encadrer l'évolution des hameaux, écarts et sites d'activités isolés en définissant des marges d'évolution adaptées aux besoins et au contexte : l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cet objectif.

Favoriser l'attractivité du territoire en cultivant des rapports qualitatifs entre ville et campagne : Dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation, un travail a été mené sur l'état initial (contexte paysager, environnemental...) afin de caler le plus possible le schéma d'aménagement aux enjeux du site. Les bâtiments seront implantés selon les orientations permettant de s'adapter au cadre de vie. Des haies marquant la limite de l'opération permettront de créer une interface de qualité avec les espaces voisins.

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

Adosser le développement du territoire sur le réseau des bourgs d'Erdre et Gesvres en distinguant trois niveaux de pôles (structurants, intermédiaires et de proximité) : L'ouverture à l'urbanisation est accompagnée d'objectifs à atteindre en matière de production de logements (densité, production de logements locatifs sociaux, et abordables, diversité de formes urbaines) dans le respect des objectifs affichés pour les pôles structurants.

Orchestrer le développement de l'habitat au sein et en prolongement des bourgs en s'appuyant sur les différents potentiels de projets : Le PADD vise à organiser l'extension des bourgs en travaillant les coutures des nouveaux quartiers avec le tissu existant. Cette ouverture à l'urbanisation vise à mettre en œuvre un projet d'extension délimité dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base de critères de sélection définis.

Mettre en adéquation l'offre d'équipements de proximité et les réseaux avec les possibilités de développement : Le secteur se situe à proximité des équipements publics de loisirs et scolaires. Le développement de l'urbanisation à proximité vient renforcer la pertinence de la localisation de ces secteurs d'équipements.

Renforcer le tissu économique local en privilégiant un accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est sans incidence sur cette orientation.

Mettre en valeur au sein des tissus urbanisés des trames de « nature en ville » et le patrimoine bâti et paysager : Par le biais de la réalisation d'études environnementales, de la prise en compte des éléments paysagers dans l'OAP et de l'élaboration du projet d'aménagement, la présente modification du PLUi ne compromet pas cette orientation.

Prendre en compte les risques et nuisances : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne contribue pas à exposer davantage la population à des risques et nuisances. La présence de la voie ferrée sera prise en compte, les nouvelles constructions ne venant pas s'implanter plus près que les constructions existantes.

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

Faire des questions de mobilité un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en tant que vecteur de liens avec le grand territoire : le projet est sans incidence sur cette orientation.

Déployer un réseau de parcs d'activités stratégiques aux vocations différenciées pour clarifier l'organisation économique territoriale, dynamiser le développement et le rayonnement économique d'Erdre et Gesvres : le projet est sans incidence sur cette orientation.

Développer des quartiers emblématiques et exemplaires permettant de renforcer les pôles structurants et leurs secteurs gares : L'opération « Les Fresnes » prévoit de traiter le bâti de manière qualitative et de porter une attention particulière à l'intégration des constructions sur le site.

Développer le tourisme vert sur le territoire en valorisant ses attraits, notamment les pôles nautiques, sports de plein air lié autour de l'Erdre, du Gesvres, du canal de Nantes à Brest et sa rigole alimentaire : le projet est sans incidence sur cette orientation.

Au vu de ces éléments, la modification n°8 du PLUi dont l'objet est l'ouverture à l'urbanisation de la zone « rue des Fresnes – Extension » sur la commune de Nort-sur-Erdre, ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi.

2.6 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 7 novembre 2024, il a été décidé de soumettre à évaluation environnementale la modification n°8 du PLUi.

Le bureau d'études Thema environnement a réalisé le diagnostic écologique (faune et flore) du site de projet tandis que le bureau d'études ACCETE a réalisé le diagnostic de zones humides.

2.6.1 – Etat initial de l'environnement, évaluation des incidences de la modification du PLUi sur l'environnement et mesures envisagées

D'une manière globale, pour chaque grande thématique, il est noté les incidences potentielles négatives sur l'environnement³ et les mesures E.R.C. mises en place pour réduire l'impact environnemental de la procédure d'évolution du document d'urbanisme. Cette approche globale est par la suite détaillée aux paragraphes suivants tant au niveau des incidences que des mesures ERC.

Thématiques	Incidences potentielles sur l'environnement	Mesures ERC
Biodiversité et milieux naturels	Dégradation d'éléments végétaux participant à la trame verte	R
	Artificialisation du sol avec risque de dégradation indirecte des milieux aquatiques par ruissellement	R
Paysage et Patrimoine	Dégradation de la qualité de la frange urbaine	R
	Destruction d'éléments naturels paysagers	R
	Impacts sur le patrimoine archéologique	R
Risques et nuisances	Augmentation de la population exposée aux risques naturels ordinaires présents sur le territoire	R, E
Sobriété territoriale et ressources	Augmentation des pressions sur les ressources locales (eau et énergie)	R
	Augmentation de la pression sur le réseau d'assainissement	R
	Consommation d'espace	R

³ Le diagnostic écologique réalisé en novembre 2024 par « Thema environnement » conclut à des enjeux faibles voire nuls pour la faune et la flore.

2.6.2 – Analyse des évolutions apportées au PLUi

Ce paragraphe s'attache à la description du site concerné par la modification n°8 du PLUi et relève les enjeux environnementaux qui lui sont liés.

LOCALISATION ET CONTEXTE	
Localisation du site	Le site du projet d'une surface d'environ 5,9 hectares se situe en rive ouest de l'Erdre. Il se situe en continuité de la zone urbanisée, au sud-ouest de la zone agglomérée.
Organisation foncière	Le site du projet s'étend sur les parcelles cadastrées YP 24, 25, 98, 99, 126 et 327 ; AY 1 ; BA 88.
Topographie	Le site de projet se trouve dans une zone très plane avec une pente moyenne de l'ordre de 0% à la fois en nord/sud et en est/ouest.
Occupation du sol et végétation	Le site est en partie occupé par une surface prairiale entretenue (parcelles non renseignées au RPG 2023). Sur la partie ouest (parcelle YP 126), deux cultures étaient déclarées au RPG 2023 : colza sur la partie majoritairement concernée par le projet et culture légumière (épinard, oseille, blette) sur une toute petite partie en limite ouest du projet.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	
Milieux remarquables	Le secteur d'étude ne concerne directement aucun périmètre de protection ou d'inventaire de la biodiversité. Ces secteurs de fort intérêt écologique sont présents à proximité du site, toutefois l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne porte pas d'enjeux vis-à-vis des espaces remarquables de biodiversité puisqu'on retrouve notamment des espaces fortement urbanisés entre eux.
Milieux ordinaires	Les cours d'eau : Le site du projet s'inscrit sur le bassin versant de l'Erdre, par l'intermédiaire d'un ruisseau proche qui traverse le parc de la Garenne. Ce cours d'eau s'écoule au nord du site sur environ 2,5 km avant de rejoindre l'Erdre.
	Les zones humides : Au regard des critères pédologiques et floristiques, il ne ressort la présence d'aucune zone humide sur le site du projet.
	Les haies et boisement : Le site se caractérise par la présence d'une haie arbustive et arborée au nord de l'espace prairial. Ce linéaire n'est pas identifié au PLUi. Les fourrés mésophiles à Prunelliers et les ronciers sont des formations végétales très communes sur le territoire. A noter qu'ils jouent toutefois de nombreux rôles (refuge pour la faune, brise-vent...). Le site est également concerné par la présence d'arbres isolés au sud.
	Les continuités écologiques : Le secteur d'ouverture à l'urbanisation se trouve en dehors des espaces structurants pour les continuités écologiques définissant la Trame Verte et Bleue du territoire d'Erdre et Gesvres.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
Espaces paysagers remarquables et protégés	Les sites inscrits et les sites classés : Néant
	Monuments historiques : Le secteur étudié ne se trouve pas à proximité d'un Monument Historique.
Patrimoine archéologique	Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) : Le secteur étudié se trouve au sein d'une ZPPA avec un seuil à 3000 m². Il ne se trouve cependant pas dans une zone de sensibilité archéologique.

Vues sur le site	Le site étudié ne porte pas d'enjeux majeurs vis-à-vis des périmètres de protection patrimoniale, mais il se situe tout de même au sein d'une ZPPA qu'il faudra prendre en compte. En revanche, des enjeux paysagers sont identifiés en lien avec les problématiques d'intégration de l'urbanisation dans le paysage à dominante agricole, du fait de la position du site en frange urbaine
RISQUES ET NUISANCES	
Risques naturels	Le site étudié est concerné par le risque sismique modéré qui concerne l'ensemble de la commune, ainsi que par un aléa faible lié aux mouvements de retrait/gonflement des argiles. Les enjeux de prise en compte des risques naturels sont relativement faibles pour ce secteur.
Risques industriels et technologiques	Le site étudié n'est concerné par aucun risque industriel et aucun enjeu n'est relevé
Nuisances	Le site étudié est donc éventuellement concerné par des nuisances sonores mais qui sont jugées mineures (voie ferrée non classée), ainsi aucun enjeu n'est relevé.
Trafic routier	L'opération d'aménagement ne viendra pas ajouter de pression supplémentaire sur le réseau routier
SOBRIETE TERRITORIALE ET RESSOURCES	
Eau potable	L'évaluation environnementale du PLUi conclut à la bonne prise en compte des enjeux liés à la gestion de l'eau par le projet urbain
Eaux usées et pluviales	La station de Nort-sur-Erdre (Les Mares Noires) présente un bon état de fonctionnement. Elle a la capacité d'accueillir les nouvelles constructions prévues sur le secteur d'ouverture à l'urbanisation.

2.6.3 – Incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées

En réponse aux incidences potentielles négatives ont été identifiées des mesures ayant permis d'éviter (E) ou réduire (R) les impacts sur l'environnement.

Incidences négatives potentielles	Mesures ERC
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	
Dégradation d'éléments végétaux participant à la trame verte	(R) Le règlement de la zone 1AU impose qu'un minimum de 20% de la surface d'opération soit traité en espace commun et planté d'arbre haute tige à raison d'1 arbre planté pour 100 m2 d'espaces communs commencés, dès lors qu'il s'agit d'opérations groupées ou lotissement d'au moins 10 logements.
	(R) Le règlement de la zone 1AU indique que les essences locales doivent être privilégiées.
	(R) Le règlement de la zone 1AU impose que les aires de stationnement comprises sur les espaces communs soient plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements minimum. Des conditions cumulatives imposent des conditions favorables pour le développement de ces plantations (fosse commune, pleine terre privilégiée...).
	(R) Le règlement de la zone 1AU prévoit que les arbres à haute tige existants soient maintenus dans la mesure du possible. Le principe d'aménagement de l'OAP reprend cette disposition en imposant le maintien des arbres de haut jet et la préservation au maximum de la végétation existante.

	(R) Le schéma d'OAP prévoit le renforcement du couvert arboré et végétal de manière générale sur le site. Cet aménagement fera l'objet d'une pré-végétalisation.
	(R) La modification du schéma d'OAP permet d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux liés à la préservation des sujets arborés. En effet, des figurés de protection sont ajoutés.
	(R) De plus, le linéaire présentant des enjeux moyens au nord du secteur est également reporté au règlement graphique sous la forme de prescriptions établies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les deux sujets arborés identifiés au sud du secteur ne feront pas l'objet d'une prescription car hors périmètre OAP, toutefois leur houppier sera préservé puisque le chemin agricole les longeant sera conservé et intégré dans l'espace public. Il en est de même pour le sujet arboré situé au nord, qui est situé hors OAP, au sein d'un foncier public.
	(R) Le maintien des éléments végétaux prévus par les différents outils du PLUi existants et complétés par la modification, contribue à la préservation des trames écologiques, qui peuvent alimenter les continuités entre les différents espaces remarquables présents à proximité du site.
	(R) Le principe d'aménagement de l'OAP ainsi que le schéma d'OAP prévoient de développer un large cœur d'îlot paysager par le renforcement de la présence végétale, ce qui supportera la biodiversité.
Artificialisation du sol avec risque de dégradation indirecte des milieux aquatiques par ruissellement	(R) Le règlement de la zone 1AU souligne qu'en cas de réalisation de places de stationnement extérieures, elles doivent être réalisées en revêtements perméables, sauf s'il est justifié d'une impossibilité technique liée au respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
	(R) L'OAP du secteur prévoit un espace de transition végétale entre le secteur à urbaniser et le milieu agricole adjacent. Cet espace arboré participera à la régulation des eaux pluviales et contribuera à la limitation du ruissellement. Il jouera par ailleurs un rôle de tampon afin de limiter les pollutions sur les milieux aquatiques.
PAYSAGE	
Destruction d'éléments naturels paysagers	(R) Le règlement de la zone 1AU prévoit que les arbres à haute tige existants soient maintenus dans la mesure du possible. Le principe d'aménagement de l'OAP reprend cette disposition en imposant le maintien des arbres de haut jet et la préservation au maximum de la végétation existante.
	(R) Le principe d'aménagement de l'OAP ainsi que le schéma d'OAP prévoient de développer un large cœur d'îlot paysager par le renforcement de la présence végétale, support d'un cheminement modes doux dédié vers la liaison douce existante.
Dégradation de la qualité de la frange urbaine et insertion générale des constructions	(R) L'OAP du secteur prévoit un espace de transition végétale à l'ouest, entre le secteur à urbaniser et le milieu agricole adjacent, ce qui aura pour effet d'atténuer la frange urbaine par intégration des nouvelles constructions. Cette interface sera travaillée de façon à offrir une lisière végétale qualitative qui permettra des perméabilités visuelles sur l'espace agricole.
	(R) Le maintien des éléments végétaux existants participera à la bonne intégration des aménagements futurs.

	(R) En ce qui concerne l'intégration des bâtiments, le règlement de la zone 1AU souligne que tous les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP cadre de vie et que tout projet de construction devra s'intégrer à son environnement par la simplicité et les proportions de ses volumes, la qualité et la pérennité des matériaux, l'harmonie des couleurs, et sa tenue générale.
	(R) L'intégration des constructions est par ailleurs assurée par le principe d'aménagement de l'OAP qui prévoit que le bâti devra être traité de manière qualitative, qu'une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions sur le site et que les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.).
	(R) Pour une meilleure cohérence avec les formes bâties existantes, l'OAP prévoit une répartition programmatique ajustée aux voisinages avec des terrains à bâtir au contact des maisons au sud et des formes plus denses et collectives au nord de l'îlot au contact du lycée.
	(R) Pour les formes urbaines plus denses (collectifs) il conviendra de travailler sous la forme d'îlots habités (implantation de plusieurs plots privilégiant des logements traversants et bénéficiant chacun d'espace extérieur privatif (jardinets, balcon, loggia, ...)) permettant le développement de réseau de venelles et la libération de cœurs d'îlots paysagers.
	(R) L'OAP indique qu'une transition qualitative devra être travaillée en couture avec les lotissements existants afin de préserver les intimités et l'ensoleillement (par exemple en imposant des hauteurs maximales pour les nouvelles constructions, des plantations, un recul des constructions, ...).
Impacts sur le patrimoine archéologique	(R) Avant de lancer l'opération d'aménagement, il devra être exclu qu'un site archéologique soit présent sur le secteur d'OAP. A l'intérieur des périmètres que définissent les ZPPA, l'ensemble des dossiers d'urbanisme sont automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.
RISQUES ET NUISANCES	
Augmentation de la population exposée aux risques naturels ordinaires présents sur le territoire	(E) Le secteur d'ouverture à l'urbanisation se trouve en dehors de l'AZI de l'Erdre. De plus, il n'est concerné par aucun risque technologique et industriel, ni pas les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre.
	(R) Le site étudié n'est concerné que par des risques d'ordre général (sismicité, radon) ou de niveau faible (aléa retrait/gonflement des argiles).
	(R) Des recommandations générales pourront être faites au sujet du risque radon (renouvellement de l'air intérieur, renforcement de l'étanchéité entre le sol et le bâtiment...).
Autres risques et nuisances	(R) Le principe d'aménagement d'OAP prévoit que les accès doivent obligatoirement faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements. De la même manière la rue des Frênes devra faire l'objet d'un réaménagement en vue d'accueillir davantage de circulation.
	(R) La voirie principale ne sera pas traversante, ce qui limitera la vitesse sur le secteur et diminuera ainsi les risques liés aux déplacements motorisés et les nuisances sonores associées.

	(R) La voie ferrée n'est pas classée comme infrastructure de transport terrestre bruyante. Toutefois, le schéma d'OAP, du fait du découpage de la zone, prévoit tout de même un recul des bâtiments par rapport à la voie ferrée (au moins 80m), ce qui permet de diminuer les éventuelles nuisances sonores générées.
	(R) La portion de voie ferrée qui longe le site de projet est clôturée, ce qui limite les risques.
	(R) La portion de voie ferrée qui longe le site de projet est clôturée, ce qui limite les risques.
	(R) Dans un souci de limitation des déplacements motorisés, l'opération devra permettre le développement de l'accessibilité piétonne et cyclable pour assurer la continuité entre les différents quartiers et équipements. Ces liaisons seront le support d'une végétalisation afin de penser au confort des usagers et leurs potentiels en tant que corridors biologiques. Au niveau de l'impasse de la close Marie, la liaison cyclable sera aménagée en site propre.
	(R) Le règlement de la zone 1AU indique que les projets portant sur la construction d'un ensemble d'habitation devront permettre le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un emplacement par tranche commencée de 100 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'un emplacement par logement.
Augmentation des pressions sur les ressources locales (eau et énergie)	(R) Le principe d'aménagement de l'OAP prévoit que les bâtiments soient implantés selon des orientations permettant d'optimiser les performances énergétiques.
	(R) L'OAP précise que le projet devra proposer une gestion intégrée des eaux pluviales ambitieuse, au service du projet paysager et du confort climatique. Cette GIEP permettra également de limiter les impacts du projet sur la ressource en eau.
	(R) L'arrêté de Zone Soumise à Contraintes Environnementales (ZSCE) n°2024/SEE/0224 de décembre 2024 définit le programme d'actions volontaire visant à restaurer la qualité de l'eau brute du captage du Plessis-Pas-Brunet. Ces mesures et actions portent uniquement sur l'activité agricole. Toutefois, les initiatives prises sur le secteur de projet (forte végétalisation, large aménagement paysager avec un pourcentage élevé de pleine-terre, aires de stationnement perméables, bassins de rétention des eaux pluviales...) participent à une infiltration naturelle d'une eau de meilleure qualité.
Augmentation de la pression sur le réseau d'assainissement	(R) Le projet d'aménagement est intégré dans les objectifs chiffrés du PADD, ainsi le projet ne génère pas de pression supplémentaire susceptible d'impacter significativement les capacités épuratoires du territoire.
	(R) Les espaces végétalisés ainsi que les autres aménagements favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales permettent de limiter la pression sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
	(R) Pour les zones 1AU à vocation d'habitat, le PLUi fixe un coefficient maximal d'imperméabilisation de 40% qui permet une gestion des eaux pluviales sur site efficace.
Consommation d'espace	(R) Dans un but d'optimisation du foncier, une densité des habitations sera recherchée au nord de l'îlot avec des formes collectives.

2.7 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le SCOT métropolitain Nantes/Saint-Nazaire : Les objectifs de la modification proposée ne remettent pas en cause ceux du SCOT actuel et sont compatibles avec les axes du nouveau SCOT arrêté le 27 février 2025.

Le Plan départemental de L'Habitat (PLH) n°3 approuvé le 14 mai 2025 : La modification n°8 du PLUi, du fait de sa programmation, participera à l'atteinte des objectifs établis dans le cadre de ce document.

Le SDAGE et les SAGE : Dans le cadre de la présente modification, des inventaires complémentaires ont été menés (précision au sein de l'évaluation environnementale de la présente procédure). Ces inventaires ont démontré l'absence de zone humide. Dans ces conditions la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE est assurée.

La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 : L'ensemble des projets de la CCEG pris en compte dans la projection 2021-2031représenteraient une consommation d'ENAF équivalente à environ 96 hectares et donc une consommation totale sur la période 2021-2031 de 125 hectares d'ENAF correspondant à environ **68 % du potentiel de consommation totale sur 2021-2031**. Au vu de ces données, il est donc possible d'affirmer que la réalisation du projet « *Les Fresnes* » s'inscrit dans la trajectoire fixée par la loi « *climat et résilience* ».

2.8 – LE MAÎTRE D'OUVRAGE

L'autorité responsable de la modification numéro 8 du PLUi est la Communauté de Communes Erdre et Gesvres dont le siège administratif se situe 1, rue Marie Curie 44119 Grandchamp-des-Fontaines.

CHAPITRE 3 – JUSTIFICATION DE L'INTERÊT GENERAL

3.1 – UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC ET UN DROIT UNIVERSELLEMENT RECONNU

Au niveau international, plusieurs textes majeurs reconnaissent le droit au logement comme un élément clé des droits humains. La Déclaration universelle des droits de l'homme, adoptée par les Nations Unies en 1948, établit dans son article 25 que toute personne a droit à un niveau de vie suffisant, incluant le logement. De même le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels affirme explicitement le droit de chaque individu à un logement adéquat.

La Charte sociale européenne et la Convention relative aux droits des personnes handicapées complètent cette reconnaissance internationale en affirmant le droit au logement comme un aspect essentiel des droits sociaux.

La France reconnaît le droit au logement comme un élément essentiel de la vie individuelle et familiale. Ancré dans le préambule de la Constitution de 1946 (10^{ème} et 11^{ème} alinéas), ce droit revêt déjà une importance constitutionnelle en affirmant que « *la Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement* ». Cette affirmation est consolidée par une décision du Conseil Constitutionnel en 1995 qui stipule que la possibilité de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle.

Le droit au logement place donc une obligation sur la société (au sens large) pour garantir une offre de logements adaptée aux ressources de chacun. Il devient un levier pour des politiques inclusives, corrigeant les disparités sur les marchés immobiliers et favorisant la cohérence entre offre et demande territoriale.

Dans cette dernière perspective, l'ouverture à l'urbanisation de la zone « *Les Fresnes* » à Nort-sur-Erdre participe largement à la réalisation de ce droit universel et conforte l'intérêt général des mesures envisagées.

3.2 – LES MOTIFS SPECIFIQUES A L'OPERATION A NORT-SUR-ERDRE

Depuis 2000 et dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le logement social est considéré comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

Les pôles structurants de la C.C.E.G. (Treillières, Grandchamps-des-Fontaines **et Nort-sur-Erdre**) doivent, dans le cadre du présent PLUi, accueillir 45% de l'objectif total de production de logements du territoire intercommunal et au moins **50% de la production de logements locatifs sociaux**.

Le projet d'urbanisation du secteur « *les Fresnes* » à Nort-sur-Erdre vise à la production de 190 logements dont 80% de logements collectifs. Cette opération est par ailleurs, compatible avec les objectifs chiffrés du SCoT actuel mais aussi avec ceux du SCoT 3 en cours d'élaboration ainsi qu'avec le PLH approuvé le 14 mai 2025.

Par sa continuité avec l'enveloppe urbaine existante, le projet s'inscrit donc dans une stratégie d'aménagement cohérente, équilibrée et durable. Il répond à la volonté de la collectivité de canaliser l'urbanisation dans un périmètre maîtrisé à proximité du cœur de bourg, des équipements collectifs et des liaisons douces pour cyclistes et piétons.

Les enjeux affichés du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « *Les Fresnes* » à Nort-sur-Erdre sont les suivants :

- Diversifier l'offre de logements ;
- Développer une offre locative libre et sociale ;
- Viser une mixité des profils dans le parc pour éviter les effets de spécialisation sociale.

Le projet répond ainsi à l'obligation sociétale évoquée supra au paragraphe 3.1. Il est justifié au regard des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine. Il vise à accompagner la dynamique démographique soutenue au plan local en raison de la proximité de la métropole nantaise. Il est de nature à participer à la cohésion sociale et à éviter des tensions sur le marché immobilier local.

La capacité du projet à concilier l'accueil de population, le respect de l'environnement et la cohérence territoriale au service d'un développement harmonieux et durable de la commune de Nort-sur-Erdre lui confère indéniablement un intérêt général.

CHAPITRE 4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par **décision N°E25000144/44 du 26 juin 2025**, la Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de NANTES a désigné Jean-Paul NORIE, conservateur des hypothèques en retraite, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°8 du PLUi de la CCEG. Le même arrêté a désigné Claude CHEPEAU, ingénieur agronome à la retraite, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

4.2 - MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

421 Organisation de l'enquête publique

Les mesures préalables à l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les conditions dans lesquelles elle doit se dérouler, ont été déterminées en concertation avec le commissaire enquêteur lors d'entretiens téléphoniques et d'échanges de courriels avec Mme Morgane MARTIN, Chargée de mission Urbanisme et Aménagement à la CCEG.

L'enquête a fait l'objet d'une **réunion de prise de contact et de préparation le jeudi 4 septembre 2025** au siège de la CCEG. Cette réunion a été précédée par l'envoi par le commissaire enquêteur de la liste des différents points à examiner en concertation avec le maître d'ouvrage.

Visa des pièces du dossier soumis à l'enquête publique : les diverses pièces du dossier d'enquête relatives au projet de modification n°8 du PLUi d'Erdre et Gesvres et présentées en deux exemplaires ont été vérifiées et visées le 25 septembre 2025 dans les locaux de la CCEG.

Visite de terrain sur les lieux du projet à Nort-sur-Erdre :

La visite du site du projet soumis à enquête publique a été effectuée en compagnie de M. Guy DAVID, Adjoint à l'Urbanisme à Nort-sur-Erdre, Mmes MARTIN et BLOT (CCEG) et Mme BLOND (mairie Nort-sur-Erdre) le 25 septembre 2025.

Par **arrêté du 5 septembre 2025**, Monsieur le Président de la CCEG a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Erdre et Gesvres.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 31 jours consécutifs du lundi 29 septembre à 9 heures au mercredi 29 octobre 2025 à 17 heures inclus ;
- Que le siège de l'enquête est fixé à la Communauté de communes d'Erdre & Gesvres, 1, rue Marie Curie – PA La Grand'Haie 44119 Grandchamp-des-Fontaines ;

- Que le public sera informé de la tenue de l'enquête par une publication quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ;
- Que l'intégralité du dossier d'enquête publique en format papier a été déposée et mise à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au siège de la Communauté de Communes et à la Direction des Services Techniques de la mairie de Nort-sur-Erdre, aux jours et heures habituels d'ouverture au public des deux établissements ;
- Que le public pourra, pendant toute la durée de l'enquête, consulter et consigner ses observations et propositions sur un registre coté et paraphé par le Commissaire enquêteur dans les deux lieux d'enquête précités ainsi que sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête(<https://www.registre-dematerialise.fr/6611>) et à l'adresse électronique ouverte à cet effet (enquete-publique-6611@registre-dematerialise.fr);
- Que le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations des intéressés aux lieux, dates et heures suivants :
 1. Siège de la CCEG le lundi 29 septembre 2025 de 9h à 12h ;
 2. Mairie de Nort-sur-Erdre le mardi 7 octobre 2025 de 14h à 17h ;
 3. Mairie de Nort-sur-Erdre le samedi 18 octobre 2025 de 9h à 12h ;
 4. Mairie de Nort-sur-Erdre le jeudi 23 octobre 2025 de 9h à 12h ;
 5. Siège de la CCEG le mercredi 29 octobre 2025 de 14h à 17h.

422 Réception du dossier par le commissaire enquêteur

Un dossier, sous format numérique, a été transmis par courriel au fil de l'eau en août et septembre par les services de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres au Commissaire enquêteur. Le dossier « papier » définitif a été remis au commissaire-enquêteur le 25 septembre 2025 à l'occasion du visa des dossiers.

423 Authentification des registres d'enquêtes

Conformément aux prescriptions réglementaires, le commissaire enquêteur a coté et paraphé les deux registres d'enquêtes déposés respectivement au siège de la C.C.E.G et à la mairie de Nort-sur-Erdre, dans les deux lieux de permanences de l'enquête publique.

4.3 - PERIODE ET SIEGE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours entiers et consécutifs du lundi 29 septembre 2025 au mercredi 29 octobre 2025 inclus, conformément aux prescriptions de l'article 1 de l'arrêté intercommunal du 5 septembre 2025.

L'enquête publique s'est déroulée à Grandchamp-des-Fontaines et à Nort-sur-Erdre.

Le siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines a été désigné siège de l'enquête publique.

4.4 - CONSULTATION DU DOSSIER ET FORMULATION DES OBSERVATIONS

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu formuler ses observations et ses propositions :

- Sur le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6611>,
- Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante : enquete-publique-6611@registre-dematerialise.fr,
- Sur les registres papier mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête indiqués supra au paragraphe 421 et dans les conditions d'accès précitées,
- Par courrier postal adressé à monsieur le commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique (CCEG),
- Lors des permanences du commissaire-enquêteur.

Les observations et propositions du public formulées par courrier électronique, sur les registres papier et par courriers postaux sont versées et consultables sur le registre dématérialisé, à l'adresse Internet mentionnée précédemment.

Pour être recevables, les observations et propositions du public devront être reçues durant la durée de l'enquête, soit du lundi 29 septembre à 9H00 au mercredi 29 octobre 2025 à 17H00.

4.5 - INFORMATION DU PUBLIC

451 Publicité par voie de presse

Les parutions dans les journaux « *Ouest France* » et « *Presse Océan* » ont été effectuées dans les conditions suivantes :

- Le vendredi 12 septembre 2025 soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête

En accord avec les dispositions réglementaires et l'arrêté intercommunal précités, un deuxième avis d'enquête est paru dans les mêmes journaux dans les 8 jours suivant son ouverture à la date suivante :

- Le vendredi 3 octobre 2025.

Les justificatifs des parutions ont été adressés au commissaire-enquêteur par la C.C.E.G. et intégrés au dossier d'enquête.

452 Avis au public

L'affichage de l'avis au public faisant apparaître :

- l'objet de l'enquête publique,
- l'identité et la qualité du commissaire enquêteur,
- l'identité de la personne responsable du projet,
- les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique,
- les jours, lieux et heures des permanences du commissaire enquêteur,
- les lieux où il pouvait être pris connaissance du dossier,

Il a été apposé quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée aux emplacements habituels d'affichage réservés à cet effet dans les locaux de la CCEG, à l'hôtel de ville de Nort-sur-Erdre et sur le site du projet.

Sur site, deux panneaux ont été affichés au niveau des deux accès (*impasse Close Marie et rue des Fresnes*). En complément il a été prévu d'afficher un avis d'enquête sur la Place du Champ de Foire à Nort-sur-Erdre pour permettre une meilleure information de la population locale.

L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête ont, par ailleurs, été publiés sur le site internet de la « C.C.E.G. » (<https://plui-cccg.fr/>) conformément aux dispositions des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Ces mêmes documents ont également été mis en ligne sur le site internet de la mairie de Nort-sur-Erdre. La page d'accueil du registre numérique qui présente l'objet du projet de modification n°8 du PLUi et qui donne l'accès à l'arrêté intercommunal et l'avis d'enquête publique était également accessible 15 jours avant l'ouverture de l'enquête en saisissant directement l'adresse du registre numérique (<http://www.registre-dematerialise.fr/6611>).

L'ensemble du dossier de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a, quant à lui, été ouvert automatiquement à partir du jour de l'ouverture d'enquête (*le lundi 29 septembre 2025 - 09h00*), et pendant toute la durée de celle-ci, jusqu'à sa clôture (*le mercredi 29 octobre 2025 - 17h00*).

Une vérification de l'affichage de l'avis d'enquête publique a été régulièrement effectuée avant le démarrage de l'enquête publique et à l'occasion des permanences. En accord avec l'Arrêté intercommunal (art.5), l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique a été certifié par M. le Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ainsi que par M. le Maire de Nort-sur-Erdre. Une copie de ces certificats d'affichage m'a été remise le 29 octobre après-midi à l'issue de la clôture d'enquête ainsi que trois PV de la Police Municipale de Nort-sur-Erdre prouvant, photos à l'appui, la réalité et la permanence de l'affichage sur la commune. Ces trois PV ont été réalisés respectivement les 29 septembre, 15 octobre et 29 octobre 2025.

453 Permanences

Le commissaire enquêteur est resté à la disposition du public pendant la durée de ses permanences pour recevoir les observations ou déclarations des personnes sur les dispositions du projet soumis à l'enquête publique et répondre aux questions des intervenants :

- Au siège de la CCEG (1 rue Marie Curie 44119 Grandchamp-des-Fontaines) : le lundi 29 septembre 2025 de 09h00 à 12h00 et le mercredi 29 octobre 2025 de 14h00 à 17h00.
- Dans les locaux de la mairie de Nort-sur-Erdre : le mardi 7 octobre 2025 de 14h00 à 17h00, le samedi 18 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 et le jeudi 23 octobre 2025 de 9h00 à 12h00.

Première permanence : le **lundi 29 septembre 2025 au siège de la C.C.E.G de 9h à 12h**. Avant la permanence, j'ai vérifié le contenu du dossier et notamment le registre d'enquête que j'ai ouvert, coté et paraphé. Au cours de cette première permanence personne ne s'est présenté pour consulter le dossier et évoquer le projet de l'enquête. En conséquence, aucune observation n'a été formulée sur le registre.

Deuxième permanence : le **mardi 7 octobre 2025 dans les locaux de la mairie de Nort-sur-Erdre de 14h à 17h**. Au cours de cette permanence, j'ai constaté qu'aucune observation n'avait été portée sur

le registre papier avant le début de la permanence à l'exception d'un courrier papier reçu en mairie de Nort-sur-Erdre le 30 septembre 2025 qui a été collé sur le registre « papier » et intégré au registre dématérialisé sous le numéro de dépôt n°4. Par ailleurs, aucune personne ne s'est présentée pour consulter le dossier et évoquer le projet de l'enquête. Aucune information n'a, de ce fait, été formulée sur le registre.

Troisième permanence : le **samedi 18 octobre 2025 dans les locaux de la mairie de Nort-sur-Erdre** de 9h à 12h. Au cours de cette permanence, j'ai constaté qu'aucune nouvelle observation n'avait été consignée sur le registre « papier » avant le début de la permanence. Deux personnes se sont présentées à la permanence mais aucune observation n'a été consignée au registre « papier ».

Quatrième permanence : le **jeudi 23 octobre 2025 dans les locaux de la mairie de Nort-sur-Erdre** de 9h à 12h. Au cours de cette permanence, j'ai constaté qu'aucune nouvelle observation n'avait été consignée au registre depuis la dernière permanence. Trois personnes se sont présentées durant cette permanence et une observation a été inscrite au registre « papier ».

Cinquième permanence : le **mercredi 29 octobre 2025 au siège de la C.C.E.G. de 14h à 17h**. Au cours de cette permanence, j'ai constaté qu'aucune nouvelle observation n'avait été consignée au registre depuis le 29 septembre. Aucune personne ne s'est présentée au cours de cette dernière permanence et par conséquent aucune observation n'a été inscrite sur le registre « papier ».

A l'issue de cette ultime permanence, j'ai vérifié l'absence d'observations sur la messagerie électronique dédiée à la présente enquête et j'ai clos le registre d'enquête « papier ». J'ai, par ailleurs, reçu un courriel de la société « *Préambules* » me précisant que le registre électronique était clos depuis le 29 octobre 2025 à 17 heures.

Le Commissaire Enquêteur, lors de ces permanences, a été accueilli dans de très bonnes conditions tant à la mairie de Nort-sur-Erdre que dans les locaux de la C.C.E.G.

L'ensemble des documents (dossier « papier » et une clé USB installée sur un ordinateur dédié) ont été mis à la disposition du public dans une pièce réservée, le registre « papier » y étant présent ou pouvant être fourni à la demande à l'accueil.

454 Bilan global des permanences

Il faut noter, en premier lieu, **une réception physique du public très limitée** au cours des cinq permanences (5 personnes).

Les registres « papier » et le registre dématérialisé n'ont, par ailleurs, recueilli que **11 contributions** émanant essentiellement des riverains du futur lotissement et d'une association de protection de la nature.

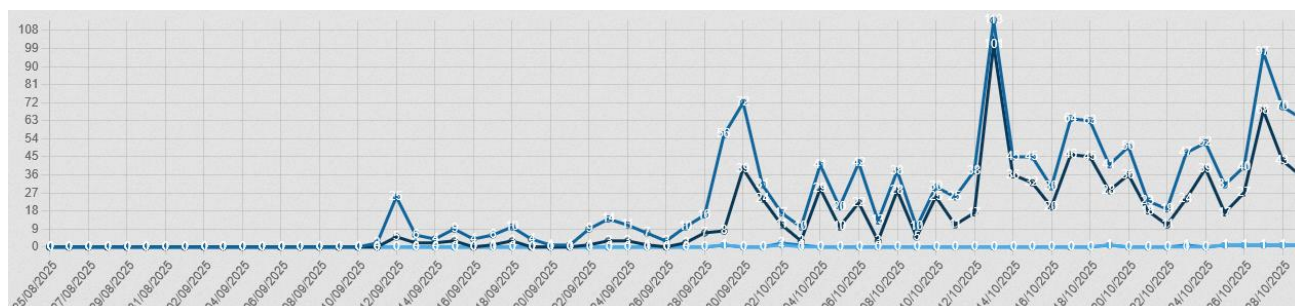
Paradoxalement et dans le même temps, le site internet mis à disposition du public a connu un très large succès compte tenu de la nature de l'enquête publique puisqu'il a enregistré **1.479 visites**. A noter que **894 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation et 1.164 documents ont été ainsi téléchargés**.

Concernant les téléchargements

L'examen des documents téléchargés montre une relative dispersion puisque les 5 documents **les plus téléchargés ne représentent que 30% des téléchargements** totaux :

• Avis d'enquête publique	108
• Notice de présentation	79
• Arrêté d'enquête publique	61
• Annexe 2 de la notice de présentation	51
• 0.0_Dossier d'EP de la modification 8 du PLUi	44

Le tableau des fréquences journalières de consultations du site montre une succession de pics de visites et de téléchargements tout le long de la procédure d'enquête publique.



Eu égard à la nature du projet (ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 6 hectares), j'estime que la fréquentation physique et la participation contributive citoyenne sont en relative contradiction avec l'intérêt certain porté au projet que l'on peut apprécier à l'aune des consultations du site électronique et des téléchargements qui ont été constants et relativement conséquents.

4.6 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au terme officiel de l'enquête publique, le mercredi 29 octobre 2025 à 17 heures, le registre dématérialisé et l'adresse électronique dédiée ont été automatiquement fermés par le prestataire de la plateforme de consultation dématérialisée.

Les registres d'enquête publique, déposés au siège de la C.C.E.G et à la mairie de Nort-sur-Erdre ont été déclarés clos et signés par le commissaire enquêteur le 29 octobre 2025.

Le 29 octobre 2025, les certificats d'affichage (C.C.E.G et mairie de Nort-sur-Erdre) m'ont également été délivrés.

4.7 - CLIMAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a constaté durant l'enquête une opposition au projet très ciblée de la part du public (essentiellement les propriétaires riverains du futur secteur « Les Fresnes »). Par ailleurs, aucun incident n'est venu troubler la sérénité des permanences.

Il faut souligner par ailleurs la grande qualité de l'accueil, la collaboration efficace et la disponibilité du personnel de la C.C.E.G et de la mairie de Nort-sur-Erdre.

Les responsables de la C.C.E.G. ont toujours été très disponibles pour répondre, en tant que de besoin, aux questions et aux demandes de précision du commissaire-enquêteur. Ces rencontres ont toujours eu lieu en dehors de la présence du public.

CHAPITRE 5 – OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER ET ANALYSE

5.1 – REGULARITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

511 Sur la procédure

Le commissaire enquêteur a constaté que les obligations réglementaires relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête publique ont été respectées notamment en ce qui concerne :

- Les formalités de publicité dans deux journaux locaux effectuées dans les conditions fixées par l'arrêté intercommunal du 5 septembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- L'affichage de l'avis d'enquête 15 jours avant le début de l'enquête sur les lieux prévus par l'arrêté évoqué supra (siège de la CCEG et commune de Nort-sur-Erdre),
- La régularité des permanences qui ont été tenues aux jours et heures suivant les prescriptions de l'arrêté préfectoral susvisé de manière à assurer l'information complète du public,
- Les registres d'enquête « papier » et dématérialisé qui ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique,
- La production d'un dossier d'enquête conforme aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'environnement.

512 Pendant l'enquête publique

Le commissaire enquêteur n'a constaté aucune irrégularité.

Le public a ainsi pu :

- Accéder au dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête publique,
- Consigner ses observations, appréciations, suggestions et contre-propositions sur les registres d'enquête « papier » tenus à sa disposition au siège de la CCEG et en mairie de Nort-sur-Erdre ainsi que sur le dossier d'enquête numérique consultable 7j/7 et 24h/24 à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6611>.
- Rencontrer, s'il le souhaitait, le commissaire enquêteur à la mairie de Nort-sur-Erdre et au siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines aux jours et heures fixés par l'article 7 de l'arrêté intercommunal du 5 septembre 2025.

5.2 CONSTATATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

521 Sur le dossier

Le dossier soumis à enquête publique est complet au regard de la réglementation. Il est relativement dense mais il peut être aisément appréhender par un lecteur intéressé par le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « *Les Fresnes* » à Nort-sur-Erdre.

522 Sur la justification du projet

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « *Les Fresnes* » à Nort-sur-Erdre répond à l'objectif assigné par le PLUi à la commune de Nort-sur-Erdre (pôle structurant de l'intercommunalité) d'une production de 1080 logements sur la durée de vie du PLUi (soit environ 90 logements par an).

Cet objectif s'inscrit dans le cadre de la redynamisation du cœur de bourg et dans un contexte démographique dynamique dopé par la proximité de la métropole nantaise et les facilités en matière de transports (individuels et collectifs).

Le projet répond également aux enjeux suivants :

- Diversifier l'offre de logements ;
- Développer une offre locative libre et sociale ;
- Viser une mixité des profils dans le parc pour éviter les effets de spécialisation sociale.

CHAPITRE 6 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 – OBSERVATIONS LIMINAIRES

Le terme « *Contribution* » est utilisé ici pour analyser les interventions du public (manuscrites ou électroniques). L'ensemble des contributions figure en annexe n°3. Une contribution peut néanmoins contenir plusieurs observations.

C'est ainsi que les **11 contributions** inscrites sur le présent registre dématérialisé correspondent en fait à **30 observations**.

L'ensemble des observations a été transmis, par le Commissaire Enquêteur, à la CCEG pour recueillir leurs avis et commentaires (Procès-verbal du 4 novembre 2025 faisant l'objet de la pièce jointe n°1).

La communauté de communes, maître d'ouvrage du projet objet de l'enquête, a fait part de son avis et de ses commentaires dans un mémoire en réponse faisant l'objet de la pièce jointe n°2.

Ces avis et commentaires ont été intégrés sous chacune des observations traitées dans le paragraphe ci-après et comportent à la suite l'appréciation du Commissaire Enquêteur.

6.2 – OBSERVATIONS RECUEILLIES

621 - Observations formulées par les personnes publiques

6211- Avis de la MRAe

La MRAe a été saisie en juin 2025 (réception le 6 juin 2025) sur la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres (44).

L'information n° PDL-3640/A PP en date du 4 septembre 2025 fait mention que « *la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de Loire ne peut pas étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 6 juin 2025. Elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance* ».

6212 – Autres avis

Le dossier a également été soumis, conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Services de l'État Associés.

Le délai de réponse est, selon l'article R104-25 du Code de l'urbanisme, de trois mois suivant la date de réception du dossier. Passé ce délai réglementaire de trois mois, l'absence d'avis vaut « absence d'observations » ou peut être « réputé favorable ».

Tous les avis exprimés, dont le récapitulatif est présenté ci-dessous, ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du Code de l'urbanisme.

Liste des PPA/PPC et services de l'Etat	Notification Recommandé	Réception de l'avis	Observations
Préfecture de la Loire Atlantique	18/06/2025		
DDTM	18/06/2025		Réserves
Conseil Régional des P.D.L.	18/06/2025		
Conseil Départemental de la L.A.	18/06/2025		
CCI Nantes/Saint-Nazaire	18/06/2025	27/06/2025	Pas d'observation
Chambre de Métiers de la L.A.	18/06/2025		Avis favorable
Chambre d'Agriculture de la L.A.	18/06/2025		
SCoT Métropolitain	18/06/2025	31/07/2025	Pas d'observation
SNCF Immobilier	18/06/2025	25/06/2025	Remarques générales
Mairie de Treillières	18/06/2025		Pas d'observation
Mairie de Nort-sur-Erdre	18/06/2025	07/07/2025	Pas d'observation
Mairie de Grandchamp des Font.	18/06/2025		
Mairie de Sucé-sur-Erdre	19/06/2025		
Mairie de Héric	18/06/2025		
Mairie de St Mars du Désert	18/06/2025		
Mairie de Vigneux de Bretagne	20/06/2025		
Mairie de Fay de Bretagne	18/06/2025	07/08/2025	Avis favorable
Mairie de Casson	18/06/2025		
Mairie de Les Touches	18/06/2025		
Mairie de Petit Mars	18/06/2025	11/08/2025	Pas d'observation
Mairie de ND des Landes	18/06/2025		

Résumé des avis reçus avant l'ouverture de l'enquête :

Avis de la DDTM : porter le nombre minimal de logements à 236 pour éviter l'ouverture d'une seconde zone 2AU avant 2030 et apporter des éléments tangibles sur les capacités épuratoires de la station des Mares Noires dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Avis du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire : Le projet n'appelle pas de remarque particulière par rapport au SCoT2 Nantes Saint-Nazaire et il est également compatible avec la nouvelle trajectoire inscrite dans le projet de SCoT3

Avis de SNCF Immobilier : Rappel des principales informations relatives à la sécurité du domaine public ferroviaire (contraintes, besoins pour l'exploitation ferroviaire, besoins pour les projets ferroviaires, la valorisation des actifs, la consultation de SNCF) et formulation de deux remarques :

- Nécessité de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire.
- Précision à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine public ferroviaire qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992.

A défaut de réponses de leur part, les autres avis des PPA invitées à en formuler un, sont considérés comme des accords tacites. Dans ces conditions, **dix-neuf P.P.A. ont formulé un avis favorable express (7) ou tacite (12).**

Les réserves de la DDTM concernent :

- [La densification du nombre minimal de logements](#)

Réponse du maître d'ouvrage :

Le nombre de logements minimum proposé dans cette OAP vise à trouver un compromis entre exigence réglementaire (SCoT) et préservation du cadre de vie et intégration dans le tissu urbain. En effet, comme rappelé dans la notice de présentation de la modification, les espaces communs paysagers ajoutés aux espaces de voiries et de stationnements représentent environ 40 % du foncier de l'OAP. En partant de la réalisation d'environ 190 logements (d'après les premières esquisses), cela revient à une densité nette d'environ 50 logements/ha. Cette densité est supérieure aux densités environnantes ainsi qu'à celles des dernières opérations, et permet tout de même de créer une ambiance architecturale, urbaine et paysagère qualitative.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la réponse de la C.C.E.G et notamment du respect des exigences règlementaires du SCoT en matière de densification avec, au cas présent, une densité de 50 logements/ha qui demeure bien supérieure aux densités guide du schéma territorial actuel (25) et futur.(30)

- [Les capacités épuratoires de la station des Mares Noires et la bonne protection de la zone de captage d'eau potable](#)

Réponse du maître d'ouvrage :

Les caractéristiques de la station des Mares Noires présentées dans l'évaluation environnementale sont les suivantes :

- Capacité nominale : 11 300 EH – 678 kg DBO5/j
- Charge maximale en entrée : 9 520 EH
- Débit de référence : 1 280 m3/j
- Valeur moyenne de débit : 1 043 m3/j
- Conformité en équipement : Oui
- Conformité en performance : Oui

La CCEG a élaboré son schéma directeur collectif des eaux usées, outil qui permet d'améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement du système d'assainissement des eaux usées. Il comprend un descriptif des ouvrages (diagnostic) et un programme pluriannuel d'actions à mettre en œuvre.

D'après le Bilan annuel du Système d'assainissement de 2024 fourni par le délégataire SAUR, la charge moyenne en 2024 était de 440 Kg de DBO5/j, **soit un taux de charge organique de 65%.**

Les données de débits de 2020 à 2023 indiquent un percentile 95 des débits journaliers mesurés de 1344 m3/j **soit un taux de charge hydraulique de 56%.**

La station d'épuration des Mares Noires est donc correctement dimensionnée en hydraulique et en organique.

En se basant sur les données de 2024, en charge moyenne, la station peut encore accueillir 3 966 EH soit environ 1 586 logements supplémentaires.

A noter que le programme pluriannuel d'actions prévu dans le schéma directeur collectif des eaux usées permettra de réduire les eaux parasites (eaux pluviales) pour réduire la pression en cas de fortes pluies.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte des capacités actuelles de la station et des potentialités existantes (1.586 logements supplémentaires) qui sont bien supérieures au nombre de logements envisagés dans le cadre du projet « Les Fresnes ».

622 – Observations recueillies sur le registre dématérialisé

Le nombre des contributions figure après le thème évoqué. Elles visent :

- [Trafic routier, nuisance sonore et choix des accès](#)

10

Réponse de la CCEG :

La nature précise des aménagements de voirie n'est à ce jour pas finalisée, et sera présentée au fur et à mesure de l'avancée du projet d'aménagement.

Au stade de la planification, et de l'évolution du PLUi, il est précisé que l'OAP modifiée indique que « *Les accès à l'opération devront obligatoirement faire l'objet d'un aménagement permettant d'assurer la sécurité des déplacements. De la même manière la rue des Frênes devra faire l'objet d'un réaménagement en vue d'accueillir davantage de circulation.* »

L'OAP pourra être reprise avant l'approbation de la procédure afin de bien confirmer que la délivrance d'un futur permis d'aménager sera conditionnée à la réalisation de ces aménagements, que ce soit au niveau de la rue des Frênes mais également de l'impasse de la Close Marie.

En ce qui concernant les circulations douces au niveau de l'impasse de la Close Marie, l'OAP précise déjà que « *la liaison cyclable sera aménagée en site propre* ». L'OAP pourra être reprise avant l'approbation de la procédure afin de bien conditionner la délivrance d'un futur permis d'aménager à la réalisation de cet aménagement précis.

Concernant les problématiques d'inondation liés à des épisodes de ruissellement à l'hiver 2024/2025, il convient de noter que des travaux hydrauliques sont en cours de réalisation par la commune.

Enfin, concernant la possibilité de prévoir un accès par la RD16, cela ne peut être envisagée dans le cadre de cette procédure de modification. Cela conduirait à augmenter la consommation d'espace agricole. Il n'est, en outre, pas envisagé de diriger les flux vers l'impasse Julie-Victoire Daubie, qui est exclusivement dédiée aux transports scolaires, et aux équipements publics.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la possibilité avant l'approbation de la procédure d'enrichir l'OAP sectorielle pour indiquer que la délivrance du permis d'aménager sera conditionnée à la réalisation des aménagements sécuritaires de voiries au niveau des accès et des circulations douces.

Je prends acte également des motifs qui ont présidé à la décision de ne pas prévoir un accès au Nord du futur lotissement par la RD16.

- [Environnement](#)

1

Réponse du Maître d'ouvrage :

Une prescription linéaire visant à protéger une haie à enjeux a été ajoutée au règlement graphique et dans l'OAP, dans le dossier de modification. Les autres haies se situant sur le domaine public, et hors OAP, il n'a pas été prévu de les protéger davantage au PLUi.

Par ailleurs des orientations paysagères ont été ajoutées dans le schéma de l'OAP, que ce soit au sein de l'opération, qu'en lisière, en limite avec la zone agricole. Il ne nous apparaît pas opportun à ce stade d'ajouter d'autres prescriptions.

En ce qui concerne les mesures de la lutte contre le changement climatique et d'adaptation au changement climatique, les évolutions du règlement écrit sont limitées sur ce champ. En effet, à titre d'exemple, il ne peut être prescrit l'utilisation de certains matériaux spécifiques au sein d'un règlement écrit.

Néanmoins, un rappel à l'OAP thématique Air, Energie, Climat approuvé via la modification n°4 du PLUi pourrait être fait dans l'OAP sectorielle, dans le dossier d'approbation de la modification n°8.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte des observations du maître d'ouvrage.

- [Cadre de vie](#)

4

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le travail mené par la commune et l'aménageur dans le cadre de la concertation visait notamment à expliquer la manière dont la densité serait travaillée sur le secteur afin de prendre en compte le tissu environnant. Cela a conduit, dans l'OAP, à indiquer qu'il serait privilégié des formes individuelles d'habitat au plus près des constructions existantes, et des formes collectives d'habitat au contact des équipements publics.

L'OAP matérialise également un figuré sur les pourtours des lotissements existants indiquant, qu'au stade du permis d'aménager, il conviendra de gérer les interfaces avec le tissu urbanisé existant.

Les règles précises de hauteur, recul, ... des constructions seront précisées dans les pièces du futur permis d'aménager. Notamment, les pièces PA4 et PA10 pourront permettre de venir préciser des prescriptions par parcelle ou ilot. Cela relèvera donc des autorisations d'urbanisme et non du document d'urbanisme.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte que les règles de hauteur de logements, recul... seront précisées le moment venu au stade des autorisations d'urbanisme.

- [Pollution et nuisances chantier](#)

2

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'aménageur sera tenu par les exigences réglementaires en ce qui concerne la gestion du chantier (bruit, déchet, ...). Ce point ne relève pas de la procédure de planification.

Il conviendra de s'accorder, en temps voulu, avec la mairie et l'aménageur, sur les modalités de communication et d'information à mettre en œuvre concernant le suivi des chantiers.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte que ce point ne relève pas de la procédure de planification et qu'il fera l'objet, le moment venu, de modalités spécifiques de communication et d'information des riverains par la mairie et l'aménageur.

- [Voirie interne](#)

2

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le chemin communal sera bien maintenu comme cela est matérialisé dans l'OAP.



Cet accès permettra par ailleurs de créer une zone tampon entre les constructions existantes et le futur quartier.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte du maintien et de la matérialisation du chemin communal.

- [Thématique eaux pluviales](#)

3

Réponse du Maître d'ouvrage :

De manière générale, les projets d'aménagement générant des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel sont soumis à déclaration ou autorisation au titre du code de l'environnement, selon l'importance des surfaces concernées. Par ce biais, les services de l'Etat s'assurent que les pétitionnaires respectent les objectifs de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides, protection des eaux, lutte contre les pollutions, prévention des inondations, ...).

Dans ce cadre, et en tenant compte notamment, de la surface imperméabilisée du futur projet et de la nature du sol (propice à l'infiltration ou non), des mesures de régulation/rétention des eaux pluviales seront mises en œuvre (noues, bassins, ...), afin d'assurer un débit de fuite maximale en sortie sur le réseau public. Il s'agit d'une obligation réglementaire qui sera instruite et validée par les services de l'Etat (police de l'eau de la DDTM).

Cette démarche vise donc bien à ne pas aggraver le ruissellement d'un projet sur les fonds voisins.

En ce qui concerne le périmètre de protection du captage du Plessis Pas Brunet, il est rappelé que l'urbanisation de ce secteur pourrait représenter un risque sur la qualité de l'eau potable prélevée sur le territoire ou sur les environs, tout en précisant que l'arrêté n°2024/SEE/0224 définissant le programme d'actions volontaire visant à restaurer la qualité de l'eau brute du captage porte uniquement des objectifs en lien avec les pratiques agricoles (diminution des nitrates, produits phytosanitaires) et non pas sur l'urbanisation de nouveaux secteurs. Le dernier arrêté ne vise donc pas à interdire l'urbanisation de ce secteur.

De plus, les initiatives prévues sur le secteur de projet (forte végétalisation, large aménagement paysager avec un pourcentage élevé de pleine-terre, aires de stationnement perméables, bassins de rétention des eaux pluviales...) participeront à une infiltration naturelle sans dégradation de la qualité de l'eau.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de l'obligation réglementaire de faire instruire et valider par les services de la police de l'eau de la DDTM que le projet respecte les objectifs de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et qu'il n'emporte pas de risques de ruissellement sur les fonds voisins. Cette obligation constitue une véritable garantie pour les futurs propriétaires et pour les propriétaires riverains.

Je prends acte également des mesures envisagées (forte végétalisation, pourcentage élevé de pleine terre, aires de stationnement perméables...) pour favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales sans dégradation de la qualité de l'eau.

- Passage à niveau

2

Réponse du Maître d'ouvrage :

Comme cela a été indiqué en réponse au point 7.4.1, l'OAP pourra être reprise avant l'approbation afin de bien confirmer que la délivrance d'un futur permis d'aménager sera conditionnée à la réalisation d'un aménagement de sécurisation au niveau du passage à niveau, validé par la commune, le département et la SNCF.

Il convient de préciser que la réalisation de cet aménagement viendra sécuriser des flux d'ores et déjà existants.

Afin de proposer un aménagement de sécurisation optimale, un premier échange sur site avait eu lieu entre la commune, les services du département et le bureau d'étude VRD de l'aménageur, courant 2024.

Ces échanges ont conduit à la proposition d'un aménagement de sécurisation, de type giratoire, qui a été soumis à validation auprès des services de la SNCF. Des éléments complémentaires ont été demandés par la SNCF, notamment une étude de circulation. Les services de la SNCF seront donc amenés à juger de la fiabilité de cette étude. A ce jour, la SNCF n'a pas fait de retour sur l'aménagement proposé.

Les éléments fiabilisés pourront éventuellement être présentés à la population lorsqu'un accord de principe aura été délivré à la commune.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la proposition de modifier l'OAP en introduisant la condition préalable de réalisation d'un aménagement de sécurisation au niveau du passage à niveau validé par la commune, le département et la SNCF.

Je prends acte également de l'absence de réponse, à ce jour, de la SNCF au projet de giratoire (complété par une étude des flux routiers) et de l'intention de présenter à la population les éléments fiabilisés après un éventuel accord de principe.

- Densité du nombre de logements

3

Réponse du Maître d'ouvrage :

Comme indiqué en réponse à la réserve de la DDTM et de LPO, le nombre de logements minimum proposé dans cette OAP vise à trouver un compromis entre exigence réglementaire (SCOT) et préservation du cadre de vie et intégration dans le tissu urbain.

En effet, comme rappelé dans la notice de présentation de la modification, les espaces communs paysagers ajoutés aux espaces de voiries et de stationnements représentent environ 40 % du foncier de l'OAP. En partant de la réalisation d'environ 190 logements (d'après les premières esquisses), cela revient à une densité nette d'environ 50 logements/ha. Cette densité est supérieure aux densités environnantes ainsi qu'à celles des dernières opérations, et permet tout de même de créer une ambiance architecturale, urbaine et paysagère qualitative.

Il n'est cependant pas possible de descendre sous les 30 logements par hectare prévus par le futur SCOT, dont l'enquête publique s'est tenue cet été, et dont l'approbation devrait intervenir d'ici décembre 2025.

En ce qui concerne la mobilisation des logements existants sur la commune, les logements vacants ont bien été pris en compte dans l'analyse. En effet, la notice de présentation de la modification 8 du PLUi indique que l'on observe 315 logements vacants en 2021 à Nort-sur-Erdre, représentant 7.6 % du parc. La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions, etc., sont générateurs de moments de vacances, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est ainsi estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants (taux de vacance « raisonnable » qui permet la rotation dans le parc de logements et garantit une fluidité dans les parcours résidentiels). La faible vacance à l'échelle de la CCEG marque une tension du marché du logement.

S'agissant d'une vacance tenant à des situations particulières et difficilement mobilisables, la résorption de la vacance n'est donc pas un levier majoritaire à actionner pour la production de logements en renouvellement urbain. Néanmoins, on peut noter que la CCEG porte une politique volontariste en faveur de la rénovation du bâti, qui peut contribuer à réduire ce phénomène.

Dans ces conditions, sur la base d'un effort permettant de revenir à un taux de vacance de 6%, un potentiel de 25 logements a tout de même été intégré dans l'analyse (potentiel de 5 logements par an jusqu'à 2030).

Ce nombre ne suffit cependant pas à combler le déficit de production de logements constaté sur la commune de Nort-sur-Erdre.

Observation du commissaire-enquêteur : Je prends acte des obligations de la commune dans le cadre du SCOT, de la politique volontariste de réduction du taux de vacances des logements et de la volonté de concilier une densification avec un cadre de vie de qualité.

- Clôtures

2

Réponse du Maître d'ouvrage :

Ce point ne relève pas de la procédure de planification et devra être traité avec l'aménageur.

Observation du commissaire-enquêteur : dont acte.

- Date de la procédure

1

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le temps de l'aménagement est long, et il convient donc d'anticiper les procédures de planification lorsque cela est possible, notamment lorsque les enjeux environnementaux sont moindres.

La procédure de modification n°8 du PLUi a été prescrite lors du conseil communautaire du 7 novembre 2024. Considérant l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, et s'agissant d'une zone 2AU qui au 18 décembre 2025 aura 6 ans, il convient donc d'approuver la procédure de modification avant cette date.

La procédure vise à ouvrir à l'urbanisation et donc à rendre constructible les terrains, qui avaient déjà été fléchés comme devant à terme accueillir du logement.

Cela étant, le travail sur un futur permis d'aménager n'est pas finalisé et continuera sur l'année 2026, pour s'assurer d'un aménagement qualitatif et en cohérence avec les orientations communales. En tenant compte des délais de réalisation des dossiers administratifs (permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, ...), des temps d'instruction, et de validation, il semble peu probable d'avoir un commencement de chantier avant 2028.

Il ne peut donc être avancé que les réflexions soient précipitées.

Observation du commissaire-enquêteur : dont acte**623 – Observations reçues sur les registres « papier »*****6231 – Registre déposé en mairie de Nort-sur-Erdre***

Un courrier papier reçu en mairie le 29 septembre 2025 a été collé sur le registre « papier » et intégré au registre dématérialisé sous le numéro de dépôt n°4 et une contribution écrite le 23 octobre 2025.

6232 – Registre déposé à la C.C.E.G

Néant

6.4. – LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**641 – Notification du PVS à la « CCEG »**

Le Procès-Verbal de Synthèse a été remis et commenté à la représentante de la C.C.E.G (Mme Morgane MARTIN) le mardi 4 novembre 2025.

632 – Mémoire en réponse de la « CCEG »

Le mémoire en réponse de la « CCEG » a été reçu par courriel le 14 novembre 2025 (version Word). Le mémoire signé par M. LERAT, Président de la C.C.E.G a été reçue par courriel (version PDF) le 17 novembre 2025.

CONCLUSION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

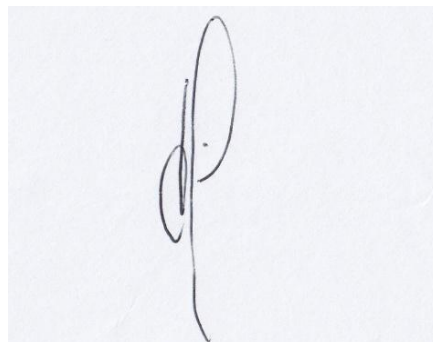
L'enquête publique effectuée du 29 septembre au 29 octobre 2025 a permis un échange limité avec le public (5 personnes) qui s'est exprimé par ailleurs sur le registre d'enquête (papier et dématérialisé) à hauteur de 11 contributions.

Il faut noter, de manière surprenante, que la faible fréquentation physique et contributive est en totale contradiction avec le vif intérêt porté au projet que l'on peut apprécier à l'aune des consultations du site électronique (1.479 visites) et du nombre conséquent de téléchargements de documents de présentation (1.164).

Néanmoins, les observations recueillies au cours de l'enquête ont permis au commissaire enquêteur de questionner précisément la Communauté de Communes Erdre et Gesvres dans le cadre de la note de synthèse et d'obtenir des compléments de réponses circonstanciés et documentés qui éclairent les observations et les recommandations initialement formulées.

Le rapport ainsi établi, l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête, le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la C.C.E.G. permettent au commissaire enquêteur de motiver ses conclusions et formuler son avis.

Fait à Nantes le 25 novembre 2025,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'P' followed by a vertical line and a small dot.

Jean-Paul NORIE
Commissaire-Enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 Procès-Verbal de synthèse relatif à la modification n°8 du PLUi de la CCEG

Annexe 2 Réponse de la CCEG au PV de synthèse

Annexe 3 Tableau de dépouillement des observations recueillies en cours d'enquête