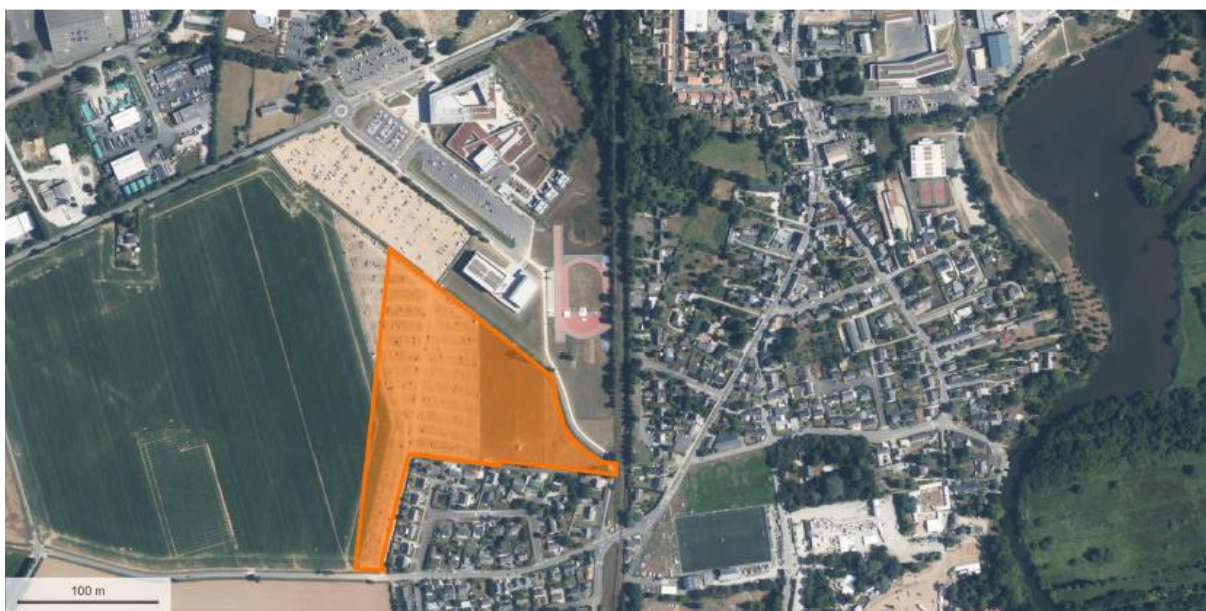


Département de LOIRE ATLANTIQUE

Commune de Nort-sur-Erdre

ENQUETE 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.) ».



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

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Enquête Publique du 29 septembre au 29 octobre 2025

Jean-Paul NORIE
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

CHAPITRE 1- SYNTHÈSE DES INFORMATIONS ET REMARQUES SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	3
1 - CONTEXTE.....	3
1.1 – PRÉSENTATION DE LA COLLECTIVITÉ.....	3
1.2 – OBJET DE L'ENQUÊTE.....	4
1.3 – ÉVOLUTION DU PLUi.....	4
1.4 – LES JUSTIFICATIFS DU PROJET	5
2 – CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE	7
2.1 – L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	7
2.2 – LA DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	8
2.3 – CADRE JURIDIQUE.....	8
2.4 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
3. – L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
3.1- PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE	9
3.2 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
3.3 - PERMANENCES.....	9
3.4 – PUBLICITÉ.....	9
4.- LES AVIS FIGURANT AU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	10
4.1- AVIS DE LA MRAe	10
4.2 – AUTRES AVIS.....	10
5.- SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES QUESTIONNEMENTS.....	12
5.1 – ACCUEIL DU PUBLIC ET PARTICIPATION	12
5.2 – OBSERVATIONS RELATIVES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	13
CHAPITRE 2- CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	16
1 – CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	16
1.1 – INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.....	16
1.2 – ANALYSE BILANTIÈRE.....	16
1.3 – CONCLUSION INTERMÉDIAIRE.....	20
2 – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	22

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

CHAPITRE 1- SYNTHÈSE DES INFORMATIONS ET REMARQUES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'arrêté du Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres en date du 5 septembre 2025, il a été procédé à l'enquête publique portant sur le projet de « *modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Erdre et Gesvres* ».

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

1 - CONTEXTE

1.1 – PRÉSENTATION DE LA COLLECTIVITÉ

La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG), créée en 2002 et membre du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire depuis 2012, regroupe 12 communes situées au nord-est de l'agglomération nantaise, sur un territoire de 60 000 ha. Elle compte environ 67 000 habitants, avec une densité moyenne de 131 habitants/km².

Le territoire se divise en :

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

Le territoire d'Erdre et Gesvres est majoritairement rural avec 90 % d'espaces agricoles et naturels. Il est irrigué par l'Erdre, le Gesvres l'Hocmard et de nombreuses petites rivières. Les zones urbaines (*10 % du territoire*) accueillent environ 700 entreprises du secteur industriel, artisanal, commercial et de services qui sont réparties sur 17 parcs d'activités de gestion publique dont le développement se concentre en priorité sur les 3 communes constituant les pôles structurants.

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

- La RN137 / E3 (*axe Nord-Sud reliant Nantes-Rennes*),
- La RN165 / E60 (*axe Ouest – Sud-ouest vers la métropole nantaise*),
- Une connexion ferroviaire tram-train des communes de Sucé-sur-Erdre et Nort-sur-Erdre à la métropole (*ligne 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.

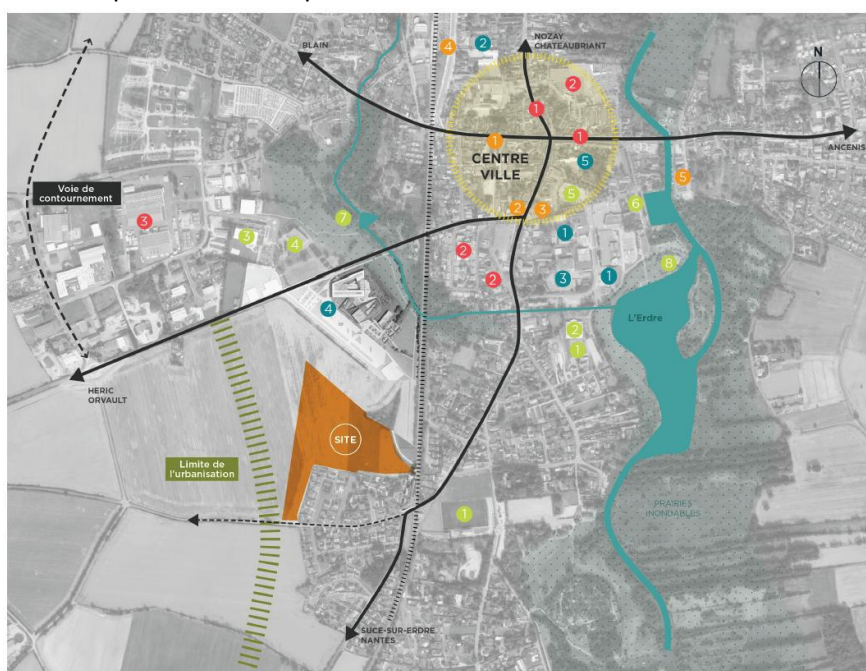
1.2 - OBJET DE L'ENQUÊTE

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

Par une lettre enregistrée le 25 juin 2025, le président de la CCEG a ainsi sollicité Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes pour 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* ».

Le projet, objet de cette nouvelle modification du PLUi, **envisage 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 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* » (en orange sur la carte) est située au sud-ouest du centre-ville de la commune de Nort-sur-Erdre et représente une superficie d'environ 6 hectares.



1.3 - EVOLUTION DU PLUi

La CCEG détient la compétence pleine et entière en matière d'élaboration, révision, modification des PLU sur les 12 communes du territoire depuis le 31 janvier 2014. Elle s'est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** qui a été **approuvé le 18 décembre 2019** et qui, par la suite, a connu plusieurs évolutions (modifications, révisions allégées...). Les dernières opérations qui n'ont pas encore été approuvées par le conseil communautaire à ce jour sont retracées dans le tableau ci-dessous :

DELIBERATIONS APPROBATION	OBJET
En cours	Révision allégée n°3 : création d'un STECAL à La Noé Fay-de-Bretagne pour permettre un projet d'habitats légers constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
En cours	Modification n°7 : intégration des études réalisées sur plusieurs communes : évolution de plusieurs OAP sectorielles existantes et création d'OAP en cœur de ville, dans un contexte de densification des cœurs des ville et de lutte contre l'étalement urbain, prise en compte du jugement du TA de Nantes en date du 11 juillet 2023 (enquête publique du 12 mai au 13 juin 2025).
En cours	Modification n°8 : ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Fresnes » à Nort-sur-Erdre (enquête publique du 29 septembre au 29 octobre 2025)

1.4 – LES JUSTIFICATIFS DU PROJET

Plusieurs communes de la C.C. d'Erdre et Gesvres se sont engagées dans une démarche stratégique et opérationnelle de revitalisation de leurs cœurs de ville 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). La CCEG a, dans ce contexte, décidé d'engager et de mener une nouvelle procédure de modification n°8 du PLUi qui a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation un secteur de la commune de Nort-sur-Erdre.

Cette dernière fait partie des trois **pôles structurants de la CCEG**. A elles trois, **ces communes doivent satisfaire 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**).

Dans un contexte **d'évolutions socio-démographiques** de Nort-sur-Erdre marqué par une dynamique démographique soutenue, un vieillissement de la population et une évolution de la taille des ménages, le projet d'ouverture à l'urbanisation devra répondre aux trois 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 socio-démographiques (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%). 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.

Le **projet est justifié au regard des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine**. La production moyenne annuelle est de 90 logements pour la commune de Nort-sur-Erdre (cf. 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%) correspond 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 grande partie à ce déficit.

La programmation du projet (telle qu'elle ressort de l'OAP 19 modifiée) devra permettre une diversité de typologies bâties, afin de limiter la place de la maison individuelle, dans une logique d'optimisation du foncier, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de la préservation d'espaces de pleine terre.

Afin que la densité ne soit pas perçue comme une contrainte il est apparu nécessaire de diversifier les densités de logements et les formes urbaines, d'adapter la densité à l'échelle de l'espace public, de créer des échappées visuelles dans les ilots, d'ouvrir les vues sur le grand paysage, de favoriser les relations avec le milieu naturel, de proposer des espaces verts aux usages récréatifs, de prolonger le logement sur les espaces communs.

¹ Commercialisation de l'opération du Clos du Canal I

² Commercialisation de l'opération du Clos du Canal II

Ce constat a permis d'élaborer une programmation diversifiée, comprenant environ 80% de logements collectifs/intermédiaires et 20% de terrain à bâtir. Par ailleurs, 25% des logements seront dédiés à du logement locatif social et 15% à du logement abordable. Le schéma d'organisation globale du projet est repris ci-après.



2 – CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

2.1 – L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par **arrêté du 5 septembre 2025**, Monsieur le Président de la C.C.E.G. a prescrit (article 1) l'ouverture d'une enquête publique portant sur 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.

2.2 – LA DESIGNATION ET MISSION 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 mentionnée ci-dessus. Le même arrêté a désigné Claude CHEPEAU, ingénieur agronome à la retraite, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

2.3 – CADRE JURIDIQUE

D'une manière générale, la modification n°8 du PLUi de la Communauté de communes Erdre et Gesvres répond aux dispositions règlementaires et notamment celles de l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme (C.U.).

2.4 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier réalisé pour les besoins de cette enquête est constitué des 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

3. – L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'arrêté intercommunal évoqué supra a fixé la durée de l'enquête à la période **du 29 septembre au 29 octobre 2025, soit 31 jours consécutifs**, ainsi que :

- Le nombre de permanences (5) et les lieux de permanence (2)

- Les modalités de dématérialisation de l'enquête : mise à disposition du public d'une part d'un poste informatique en accès libre sur chacun des deux lieux d'enquête pour consulter les pièces du dossier et d'autre part, d'un dossier d'enquête numérique consultable 7j/7 et 24h/24 à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6611> ;
- Les modalités de recueil des observations du public : registres papier, registre dématérialisé et adresse électronique dédiée ;
- Les modalités d'élaboration, de publication du rapport et des conclusions.

3.1- PREPARATION DE L'ENQUÊTE

Elle a fait l'objet d'échanges avec les services de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres pour prendre connaissance des dossiers constitués et inventorier les principales modalités de l'enquête publique dont, notamment, ses dates possibles de réalisation compte-tenu des calendriers respectifs.

Elle a également fait l'objet d'une réunion sur place à Nort-sur-Erdre avec l'adjoint à l'urbanisme le 25 septembre 2025 afin de mieux appréhender *in situ* le projet objet de l'enquête publique, ses enjeux et ses diverses problématiques.

3.2 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête a débuté le 29 septembre 2025 à 9 heures dans les locaux de la « CCEG », siège de l'enquête. Elle a été close le 29 octobre 2025 à 17 heures dans les mêmes locaux. Entre les deux dates, trois permanences se sont tenues en mairie de Nort-sur-Erdre.

Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête.

3.3 - PERMANENCES

Les 5 permanences ont été tenues sur les deux sites suivants :

- Dans les locaux de la « CCEG » (siège de l'enquête) le 29 septembre et le 29 octobre 2025 ;
- Dans les locaux de la mairie de Nort-sur-Erdre les 7 octobre, 18 octobre et 23 octobre 2025.

Ces sites disposent d'un accueil adapté à la confidentialité des échanges et des locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite. La qualité de l'accueil et la collaboration du personnel des collectivités lors des permanences est à souligner.

3.4 – PUBLICITE

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement et à l'article 5 de l'arrêté intercommunal précité portant ouverture de l'enquête publique :

- Les avis ont été publiés en rubrique « *avis administratifs* » dans les quotidiens « *Ouest France* » et « *Presse Océan* » : 1^{ère} parution le 12 septembre 2025 et la 2^{ème} le 3 octobre 2025.

- Du 29 septembre au 29 octobre 2025, l'avis d'information du public est resté affiché sur les panneaux présents au siège de la CCEG, à l'hôtel de ville de Nort-sur-Erdre, sur le site du secteur « Les Fresnes » et sur la place du Marché à Nort-sur-Erdre ;
- Pendant la durée de l'enquête, l'information a été également consultable sur le site internet de la « CCEG à la page dédiée au PLUi : <https://plui-cceg.fr> ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé mis en place à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6611>.

4.- LES AVIS FIGURANT AU DOSSIER D'ENQUÊTE

4.1- AVIS DE LA MRAe

Par une délibération du Conseil Communautaire en date du 7 novembre 2024, il a été acté de soumettre à évaluation environnementale la présente modification du PLUi.

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.

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* ».

4.2 – 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		

Avis de la DDTM : 2 réserves ont été formulées :

Porter le nombre minimal de logements à 236 pour éviter l'ouverture d'une seconde zone 2AU avant 2030 (réserve de principe partagée par LPO sans indication d'un nombre de logements).

Le projet d'ouverture à l'urbanisation porté par la CCEG vise à concilier deux objectifs. En premier lieu répondre à la dynamique démographique soutenue de la commune de Nort-sur-Erdre tout en respectant la densification prescrite par le schéma territorial. Ainsi, le nombre de logements prévus sur le secteur (densité brute de 30 logements/ha mais densité nette de 50/ha) est supérieur à la densité guide du SCoT actuel (25) et à celle du futur SCoT (30 logements pour tout nouveau secteur de projets en consommation d'espaces agricole, chiffre porté à 40 pour les polarités structurantes).

Le second objectif est de donner une part importante aux espaces communs dans le projet pour créer au sein du secteur une ambiance architecturale, urbaine et paysagère qualitative. A cet effet, il est prévu de consacrer 40% du foncier aux cheminements doux, espaces paysagers et aires de stationnement perméables, d'ouvrir des vues sur le grand paysage et de diversifier les typologies de logements et leur implantation.

Cette double volonté de respect des exigences du SCoT et d'un cadre de vie de qualité répond, à mon sens, à l'objectif communal de production de logements édicté par le PLUi et à la cohérence du projet avec l'organisation urbaine de la commune.

Fournir des éléments tangibles sur les capacités épuratoires de la station des Mares Noires dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur

Interrogé par le commissaire enquêteur dans le cadre du Procès-Verbal de Synthèse (PVS), la CCEG a fourni des éléments tangibles quant aux taux actuels de charge organique (65%) et de charge hydraulique (56%). Il apparaît, sur cette base, que la station peut encore accueillir 3.966 EH soit environ 1.586 logements supplémentaires. Par ailleurs, le programme pluriannuel d'actions prévu dans le schéma directeur collectif des eaux usées devrait permettre de réduire les eaux parasites (eaux pluviales) pour réduire la pression en de fortes pluies. L'ensemble de ces éléments permettent, de mon point de vue, d'envisager aisément l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Fresnes » et ses 190 logements.

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.

Ainsi globalement 2 PPA ont formulé des réserves ou des observations générales. Les 19 autres ont formulé un avis favorable express (7) ou tacite (12).

5.- SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES QUESTIONNEMENTS

5.1 – ACCUEIL DU PUBLIC ET PARTICIPATION

Concernant la participation,

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

Les registres, « papier » et dématérialisé, n'ont par ailleurs accueilli que **11 contributions** émanant pour l'essentiel des riverains du secteur « Les Fresnes » et d'une association de protection de l'environnement.

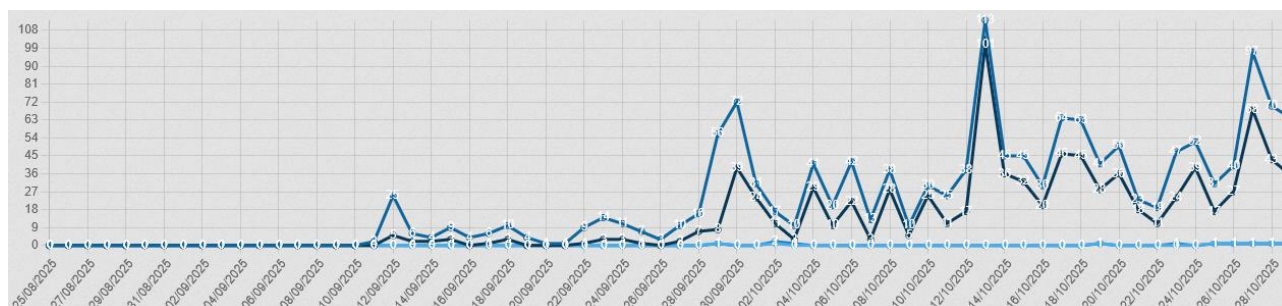
Paradoxalement et dans le même temps, le site internet mis à disposition du public a connu un très large succès compte tenu de la nature de l'enquête publique puisqu'il a enregistré **1.479 visites**. A noter que **894 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation et 1.164 documents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

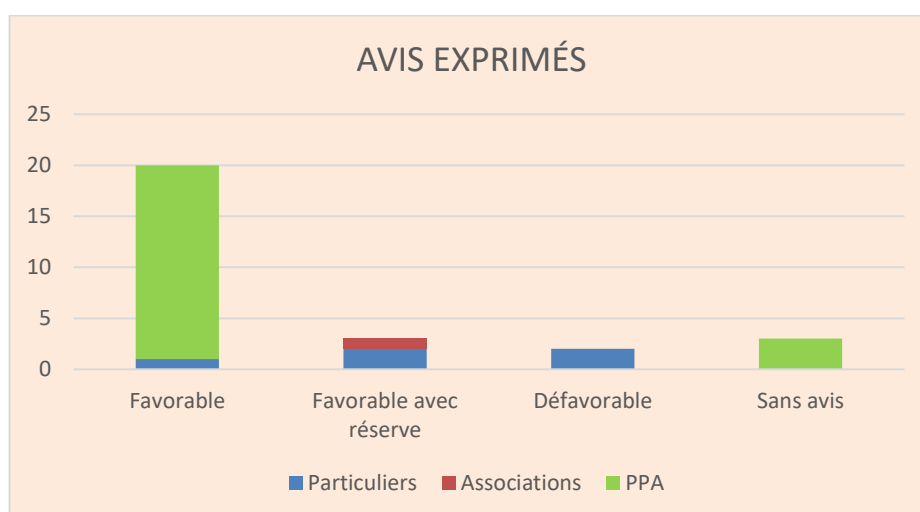
fréquentation physique et la participation contributive citoyenne sont en **relative contradiction** avec l'intérêt certain porté au projet que l'on peut apprécier à l'aune des consultations du site électronique et des téléchargements qui ont été constants et relativement conséquents tout au long de l'enquête.

5.2 – OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

521 – L'acceptabilité globale du projet

En premier lieu, il a été examiné l'**acceptabilité globale** du projet avant d'aborder de façon thématique chacune des observations. C'est ainsi que le commissaire a classé les différentes contributions des PPA, associations/institutionnels et du public en quatre grandes catégories :

- Celles qui formulent un avis favorable au projet, même si elles comprennent quelques remarques ou propositions (20),
- Celles qui sont favorables avec réserve(s) (3)
- Celles qui sont globalement défavorables (2)
- Celles qui formulent des observations sans émettre d'avis (3).



Même si l'échantillon est limité (28), force est de constater que le projet suscite globalement **82% d'avis « favorable » et « favorable avec réserves »**.

522 – Observations recueillies sur le registre d'enquête

Les trente observations du public issues des 11 contributions peuvent être regroupées, par ordre d'importance, en **10 thèmes** relatifs à :

Trafic routier, nuisance sonore et choix des accès (augmentation prévisible du trafic, chaussée inadaptée, inquiétudes sécuritaires au niveau des voiries douces, nuisances sonores, création d'un accès au nord du projet sur la route d'Héric, coexistence voie verte et accès) 10

Je note que ce thème fait, d'ores et déjà, l'objet d'un point de vigilance par le maître d'ouvrage. Les principes programmatiques de l'OAP modifiée indiquent 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. Interrogé par le commissaire enquêteur dans le cadre du PVS, la CCEG s'est engagée à enrichir ces principes en indiquant que la délivrance d'un futur permis d'aménager sera conditionnée à la réalisation préalable de ces aménagements qui, au stade de la planification ne sont pas encore totalement finalisés. J'observe que le maître d'ouvrage s'engage également à présenter au public ces travaux au fur et à mesure de l'avancée du projet d'aménagement.

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 ». Les principes programmatiques de l'OAP pourront, là aussi, être enrichis afin de bien conditionner la délivrance d'un futur permis d'aménager à la réalisation de cet aménagement précis.

Après questionnement du maître d'ouvrage, il apparaît que la possibilité d'ouverture d'un accès au nord du lotissement (RD16) se heurte à une double difficulté tenant d'une part à la consommation d'espace agricole et d'autre part à l'impossibilité de diriger des flux de véhicules vers l'impasse Jules-Victoire Daubie qui est exclusivement dédiée aux transports scolaires et aux équipements publics.

L'ensemble de ces réponses m'apparaissent de nature à répondre aux inquiétudes légitimes des riverains ou à leur fournir les explications nécessaires.

Passage à niveau (augmentation du risque d'accident, dangerosité, connaissance des échanges avec la SNCF)

2

Le dossier d'enquête publique mentionne qu'un aménagement spécifique de sécurisation de l'accès au droit de la traversée de la voie ferrée sera nécessaire. Suite au questionnement du commissaire, le maître d'ouvrage suggère d'enrichir les principes programmatiques de l'OAP de la mention 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. Un premier projet de type giratoire, complété par une étude de circulation, a été transmis pour avis auprès des services de la SNCF. Je note que le projet est sans réponse à ce jour. La CCEG s'est engagée également dans le cadre du PVS à présenter le projet à la population lorsqu'un accord de principe aura été obtenu. Les engagements obtenus du maître d'ouvrage sur ce point sensible de vigilance sont de nature, selon moi, à répondre aux inquiétudes des riverains exprimées à l'occasion de l'enquête et de leur fournir, le moment venu, des éléments concrets quant aux travaux d'aménagements nécessaires pour un franchissement sécurisé du passage à niveau.

Densité (solutions alternatives, logements vacants, diminution pour réduire les nuisances sonores et visuelles)

3

*Ce point a déjà été évoqué supra (§4.2) en réponse à la réserve de la DDTM. Le nombre de 50 logements à l'hectare (densité nette) répond aux valeurs guide du SCoT (actuel et futur). J'observe par ailleurs que la démarche de la CCEG pour déterminer la quotité de logements à produire sur le nouveau secteur passe par un examen préalable des autres sources de mobilisation de la ressource. En premier elle mène une politique volontariste pour réduire le taux de la vacance de 7,6% à 6% (gain potentiel annuel de 5 logements). Par ailleurs le potentiel dans les hameaux peut être estimé 9 logements. Enfin l'étude du gisement 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 ainsi estimé à 348 logements d'ici 2030. Comparé au nombre de logements restant à produire au sein de la commune de Nort-sur-Erdre jusqu'au terme du PLUi actuel, il reste un **déficit de 223 logements d'ici 2030**. L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Fresnes » permet de répondre en partie à ce déficit et m'apparaît dès lors cohérente avec les objectifs assignés à la commune, par déclinaison du PLUi, en matière de production de logements.*

Eaux pluviales (aménagement rue des Fresnes, conséquences de l'artificialisation de 5 hectares, articulation entre les bassins des deux lotissements, protection de la nappe d'eau...)

3

En tenant compte de la surface imperméabilisée du futur projet et de la nature du sol (propice ou à l'infiltration), 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. Cette obligation réglementaire est instruite et validée par les services « police des eaux » de la DDTM et offre, de ce fait, à mes yeux une garantie de bonne adéquation des mesures envisagées aux besoins et aux risques. Elle est de nature à éviter le ruissellement des eaux du projet sur les fonds voisins.

Les initiatives envisagées sur le site du projet (forte végétalisation, large aménagement paysager avec un pourcentage élevé de pleine terre, aires de stationnement perméables, bassins de rétention des eaux pluviales...) participent, de mon point de vue à une infiltration naturelle sans dégradation de la qualité de l'eau à hauteur du point de captage du Plessis Pas Brunet. La mise en place d'un suivi en la matière serait de nature à réduire les craintes du public.

Environnement (conservation des linéaires existants, création de nouveaux éléments de paysage)

1

D'ores et déjà, une prescription linéaire a été ajoutée au règlement graphique et dans l'OAP modifiée pour protéger une haie au titre des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les autres haies sont sur le domaine public et hors OAP. En outre, des orientations paysagères ont été ajoutées dans le schéma de l'OAP (création d'espaces collectifs diversifiés, plantation en continuité des arbres ou ensembles arborés existants...) que ce soit au sein de l'opération qu'en limite avec la zone agricole. Toutes ces mesures m'apparaissent opportunes au regard de la qualité environnementale du projet.

Suite au questionnaire du commissaire-enquêteur, le maître d'ouvrage s'engage en outre à rappeler dans l'OAP modifiée les termes de l'OAP « Air, Energie, Climat » qui a été approuvé à l'occasion de la modification n°4 du PLUi.

Les autres points (cadre de vie, nuisances chantier, clôtures) ne relèvent pas de la phase planification du projet mais de celle ultérieure de l'aménagement. Le maintien du chemin communal du côté de l'Impasse de la Close Marie a été acté par le maître d'ouvrage dans sa réponse au PVS et matérialisé dans l'OAP. La date de la procédure a été intégrée dans l'analyse bilantielle au niveau des enjeux juridiques.

CHAPITRE 2- CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1 – CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 – INTERET GENERAL DU PROJET

Le droit au logement place une obligation sur la société de 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.

Le projet d'urbanisation du secteur « *les Fresnes* » à Nort-sur-Erdre vise à la production de 190 logements dont 80% de logements collectifs intégrant 25% de logement locatif social et 15% de logement abordable. Cette opération est par ailleurs compatible avec les objectifs du SCoT actuel mais aussi avec ceux du SCoT 3 en cours d'élaboration ainsi qu'avec le PLH approuvé le 14 mai 2025.

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. Il est justifié au regard des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine. Il répond enfin aux besoins d'une dynamique démographique soutenue en raison de la proximité de la métropole nantaise et des facilités en matière de transports. Il présente donc indéniablement un intérêt général.

1.2 – ANALYSE BILANTIELLE

Le tableau ci-dessous présente, selon mon point de vue, les avantages et les inconvénients du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « *Les Fresnes* » à Nort-sur-Erdre objet de la modification n°8 du PLUi de la C.C.E.G :

AVANTAGES ET REPONSES APPORTEES	INCONVENIENTS OU POINTS DE VIGILANCE
ENJEUX EN MATIERE D'ACCEPTABILITE ET DE DIMENSION SOCIALE DU PROJET	
La délibération communautaire du 7 novembre 2024 a acté le lancement d'une phase de concertation préalable à la mise en œuvre de l'enquête publique. Elle s'est déroulée de la fin novembre 2024 à la mi-mars 2025. Huit observations ont été formulées par les riverains au projet. Une réunion d'information a été organisée le 24 février 2025 par le maire de Nort-sur-Erdre pour répondre aux observations. Une réunion informelle s'est en plus tenue à la mairie de Nort-sur-Erdre le 7 juillet 2025 en présence de l'adjoint à l'urbanisme, d'une représentante de la CCEG et de trois représentants de l'ASL du lotissement des Erables.	L'autorité environnementale a officiellement répondu le 4 septembre 2025 qu'elle ne peut pas, faute de moyens, étudier le dossier et qu'elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance. Les opinions citoyennes qui se sont exprimées de manière défavorable ou en formulant des réserves (11) au projet à l'occasion de l'enquête publique émanent principalement des propriétaires riverains du futur lotissement « Les Fresnes ».

<p>L'acceptabilité du projet (au travers d'un échantillon limité d'expression) ressort à 82% d'avis « favorable » (dont 1 expression orale d'un riverain au projet et 19 PPA) et « favorable avec réserves ».</p> <p>Le projet répond aux enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La réponse du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse (PVS) permet de répondre aux interrogations et inquiétudes de la population riveraine et des PPA (cf. supra chapitre 1 §4.2 et 522)</p>	<p>SNCF Immobilier a fait part de remarques générales sur la nécessité de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire et de préciser 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</p> <p>Avis de la DDTM réservé aux motifs qu'il convient de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densifier le nombre minimal de logements à 236 pour éviter l'ouverture d'une seconde zone 2AU avant 2030. • 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.
ENJEUX ECONOMIQUES	
<p>L'ouverture à l'urbanisation du secteur « <i>Les Fresnes</i> » devrait favoriser la vitalité du tissu économique local. Outre l'effet immédiat et direct au niveau des entreprises de bâtiments avec les travaux de construction de 190 logements dont 80% de logements collectifs et 20% de pavillons, le projet est susceptible de générer des effets indirects sur le maintien des écoles, la dynamisation des commerces de proximité, le soutien aux services publics et à la vie associative.</p> <p>L'opération va nécessiter également d'importants travaux d'aménagement du site pour répondre aux objectifs de la commune d'adapter la densité à l'échelle de l'espace public, de créer des échappées visuelles dans les îlots, d'ouvrir les vues sur le grand paysage, de favoriser les relations avec le milieu naturel, de proposer des espaces verts aux usages récréatifs et de prolonger le logement sur les espaces communs qui représenteront 40% du foncier.</p> <p>L'opération, phasée dans le temps, sera de nature à fournir aux entreprises du bâtiment et d'aménagement urbain un chantier conséquent pendant 4 ou 5 ans.</p> <p>En favorisant la densification de la centralité du bourg, le projet témoigne d'une volonté affirmée de lutte contre l'étalement urbain et de satisfaction des objectifs de sobriété foncière.</p>	<p>Consommation d'espaces agricoles actuellement exploités par les agriculteurs</p> <p>Nécessité de prévoir, au niveau communal, les aménagements routiers rue des Fresnes, impasse Close Marie et au niveau du passage à niveau.</p>
ENJEUX JURIDIQUES	
<p><u>CODE DE L'URBANISME</u></p> <p>Les dispositions de l'article L.153-31-I du Code de l'Urbanisme précisent : « <i>Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :</i></p> <p>....</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

Par ailleurs, 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.

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 Programme Local 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 2021-2031 représenteraient 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 Frênes » s'inscrit dans la trajectoire fixée par la loi « climat et résilience ».

PADD

La modification n°8 du PLUi dont l'objet est l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Les Fresnes » sur la commune de Nort-sur-Erdre, ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi.

Le temps de l'aménagement est long. La procédure, objet de la modification 8 du PLUi vise à ouvrir à l'urbanisation des terrains déjà fléchés comme tel. Le travail sur un futur permis d'aménager n'est pas finalisé et continuera en 2026 pour s'assurer d'un aménagement qualitatif en cohérence avec les orientations communales.

Interrogation sur le caractère précipité de la procédure.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

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 n'est inclus dans aucun des différents périmètres évoqués supra.

Une seule réserve émane de la LPO : nécessité du respect de la séquence ERC (pour préserver les zones d'alimentation et de repos pour les espèces mobiles) et des mesures compensatoires adéquates (conservation des linéaires existants et création de nouveaux éléments du paysage urbain ou en lisière de l'urbanisation).

<p>Au regard des critères pédologiques et floristiques, il ne ressort la présence d'aucune zone humide sur le site du projet</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Mise en place d'un suivi avec des objectifs en matière d'habitat (nombre de logements et part respective d'habitat individuel et collectif), consommation d'espace (surface urbanisée), espace agricole (surface agricole utile), haies et boisements (linéaires de haies), réseau hydrographique (surface de captage d'eau potable artificialisée), eaux usées (% de la population raccordée à une STEP) et eau potable (volume total annuel consommé).</p> <p>Une prescription linéaire visant à protéger une haie à enjeux a été ajoutée au règlement graphique dans l'OAP sectorielle (les autres haies se situent sur le domaine public et hors OAP). Par ailleurs, des orientations paysagères ont été ajoutées dans le schéma de l'OAP tant au sein de l'opération qu'en lisière en limite avec la zone agricole.</p>	
ENJEUX EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	
<p>La commune de Nort-sur-Erdre fait partie des trois pôles structurants de la CCEG (avec Treillières et Grandchamp-des-Fontaines). 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).</p> <p>Les évolutions sociodémographiques de Nort-sur-Erdre</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>Sur ces bases, le projet d'ouverture à l'urbanisation devra répondre aux enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Un projet justifié au regard des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine. La production moyenne annuelle est de 90 logements pour la commune de Nort-sur-Erdre (cf. § pôles structurants supra). Le nombre de</p>	<p>La DDTM et la L.P.O. ont formulé une même réserve tenant à la densification plus importante du nombre de logements sur le secteur proposé pour l'ouverture à l'urbanisation pour éviter une deuxième ouverture avant la fin 2030. La DDTM a indiqué un nombre de 236 au lieu et place des 190 logements envisagés.</p>

logements autorisés depuis la mise en place du PLUi est la suivante :

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
80	170 ³	25	37	90 ⁴	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.

Le nombre de logements minimum proposé dans le cadre du projet d'urbanisation du secteur « *Les Fresnes* » vise à trouver un compromis entre exigence réglementaire du SCoT et préservation du cadre de vie et intégration dans le tissu urbain. En partant de la réalisation d'environ 190 logements cela revient à une densité nette d'environ **50 logements/ha** qui est supérieure aux densités guide du SCoT actuel et futur et à celles des dernières opérations. Elle permet en outre de créer une ambiance architecturale, urbaine et paysagère qualitative.

1.3 – CONCLUSION INTERMEDIAIRE

Le projet répond indéniablement à l'intérêt général en matière du droit au logement. L'analyse bilantielle des avantages et des inconvénients de l'ouverture à l'urbanisation du secteur « *Les Fresnes* » montre la prédominance des avantages sur les inconvénients au regard notamment :

- Du respect de la conformité réglementaire ;
- Du moindre impact du projet au niveau des enjeux environnementaux
- D'une acceptabilité sociale tempérée par une opposition ciblée au niveau d'une partie des propriétaires riverains du projet ;
- Des conséquences positives au niveau du tissu économique ;
- De la satisfaction des objectifs communaux en matière de production de logements dans le cadre du PLUi actuel ;

Cette analyse positive du projet ne doit cependant pas masquer les inquiétudes et les points de vigilance qui se sont exprimés lors de l'enquête publique et qui portent notamment :

³ Commercialisation de l'opération du Clos du Canal I

⁴ Commercialisation de l'opération du Clos du Canal II

- Sur les aspects sécuritaires en termes d'accessibilité, de trafic routier, cheminements doux et franchissement du passage à niveau ;
- Sur la thématique des eaux pluviales
- Sur le respect de la séquence ERC

Il faut noter cependant que le maître d'ouvrage s'est engagé, dans le cadre de sa réponse au Procès-Verbal de Synthèse, sur un certain nombre d'éléments qui sont de nature à répondre aux observations formulées à l'occasion de l'enquête publique.

RECOMMANDATION
S'agissant de la thématique des eaux pluviales, je recommande néanmoins d'assurer un suivi continu de la qualité de l'eau au niveau du point de captage du Plessis Pas Brunet et de communiquer sur les résultats auprès de la population riveraine.

2 – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Après avoir,

1. Etudié le dossier constitué par la « C.C.E.G » et mis à l'enquête publique en application de l'arrêté intercommunal du 5 septembre 2025,
2. Vérifié l'avis au public diffusé par voie de presse à 2 reprises et dans 2 journaux (avant le début de l'enquête et après le début de l'enquête),
3. Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête, en liaison avec les services de la C.C.E.G. et la mairie de Nort-sur-Erdre,
4. Vérifié les conditions dans lesquelles a été réalisé l'affichage et contrôlé et fait contrôler à plusieurs reprises le maintien en place des affiches durant le temps de l'enquête,
5. Eu comme interlocutrice à l'occasion de cette enquête Mme Morgane MARTIN, chargée de mission Urbanisme et Aménagement à la C.C.E.G.,
6. Remis à Mme Morgane MARTIN le 4 novembre 2025 le procès-verbal de synthèse des observations et étudié le mémoire en réponse du 14 novembre 2025.

Et au vu des observations formulées par le public, des avis émis dans le cadre de l'instruction du dossier et des consultations et, enfin, du mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse, **le commissaire enquêteur constate que :**

- Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Fresnes » répond à une nécessité démographique et un objectif de production de logements pour la commune de Nort-sur-Erdre dans le cadre du PLUi actuel ;
- La facilité des liaisons douces entre le site du projet, le centre-ville de Nort-sur-Erdre, la gare, l'Erdre et le canal de Nantes à Brest est un atout indéniable
- L'OAP sectorielle A19 modifiée qui intègre d'ores et déjà la nécessité d'aménagements spécifiques au niveau des accès, des axes routiers et au niveau du passage à niveau peut être enrichie pour faire de ces aménagements sécuritaires une condition préalable à toute demande de permis d'aménager.
- Le maître d'ouvrage a répondu précisément et complètement à toutes les observations et questions formulées par le commissaire-enquêteur dans le cadre du Procès-Verbal de synthèse.
- Le nombre de logements envisagé dans le projet (densité nette 50 logements/ha et densité brute 30 logements/ha) m'apparaît cohérent par rapport aux exigences du SCoT, au contexte urbain de Nort-sur-Erdre et à la volonté assumée du projet de préservation d'une architecture urbaine et paysagère qualitative bien intégrée dans le tissu urbain local.
- Le périmètre d'étude du projet d'ouverture à l'urbanisation n'intersecte aucun périmètre Natura 2000 et ZNIEFF ;
- Le projet ne génère pas de nuisances environnementales significatives (pas de zone humide, projet en dehors des espaces structurants pour les continuités écologiques définissant la Trame Verte et Bleue du territoire Erdre et Gesvres) ;
- Que la prescription linéaire vise à protéger une haie à enjeux en l'intégrant au règlement graphique et que des « orientations paysagères ont été ajoutées dans le schéma de l'OAP au sein de l'opération et en lisière avec la zone agricole ».
- Le projet a suscité beaucoup d'intérêt de la part des citoyens mais peu d'observations négatives du public en dehors des propriétaires riverains au futur projet.

Estimant,

- Que l'intérêt général du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Fresnes » à Nort-sur-Erdre est reconnu et conforté par l'analyse bilantielle des avantages et des inconvénients qui s'avère favorable (cf. supra § 1.2),
- La mise en œuvre de la procédure de modification du PLUi sur le fondement de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme apparaît appropriée dans la mesure où le projet ne répond pas aux critères nécessitant l'application d'une procédure de révision telles que définies à l'article L.153-31 du même code,
- La concertation préalable à l'enquête publique a été correctement menée conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et complétée par des contacts particuliers avec les représentants de l'ASL « Les Erables » riveraine du projet ;
- La C.C.E.G réaffirme à travers le projet de modification n°8 du PLUi son engagement politique fort de favoriser le renforcement des centralités et du tissu urbain aggloméré pour accompagner la dynamique démographique locale et affirmer, à travers la modification de l'OAP sectorielle, une vocation urbaine plurielle (typologies des logements, mixité sociale, intégration harmonieuse dans l'environnement...);
- Le projet est compatible avec l'ensemble des documents de planification territoriale de rang supérieur (SCoT, SDAGE, SAGE...) et s'inscrit dans les objectifs de production de logement définis par le PADD du PLUi ;
- Que les modifications envisagées ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLUi.
- La nature des observations formulées par le public ne remet pas en cause fondamentalement le projet d'ouverture à l'urbanisation objet de la modification n°8 mais relève d'inquiétudes et de points de vigilance qui sont d'ores et déjà pris en compte par le maître d'ouvrage ;
- Le dossier d'enquête est, dans sa composition, conforme aux dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme qui renvoie à l'article R.123-8 du code de l'environnement ; il est parfaitement lisible, globalement bien structuré, techniquement clair et facile à exploiter par un public non initié ;

Je formule **UN AVIS FAVORABLE** au projet d'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.

Ce projet nécessite une évolution du règlement graphique par :

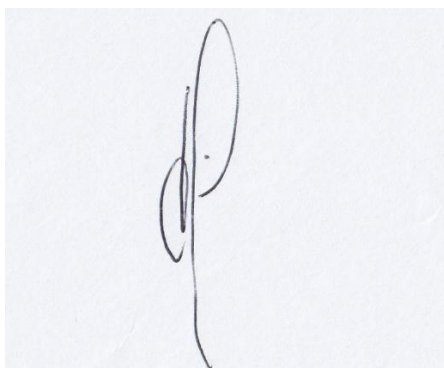
- Un classement de l'ancienne zone 2AU du zonage du secteur en zone 1AUa2 dans le règlement graphique ;
- Une nouvelle délimitation du périmètre de l'OAP (intégration impasse de la Close Marie)
- Une prescription linéaire : ajout graphique d'une haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Cet **avis favorable** est **formulé sous réserve** de mentionner dans les principes programmatiques de l'OAP sectorielle A19 modifiée :

- 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.
- Que la délivrance d'un futur permis d'aménager sera conditionnée à la réalisation des travaux d'aménagements au niveau des accès de l'opération, du réaménagement de la rue des Fresnes et des aménagements en site propre de la liaison cyclable impasse de la Close Marie.
- Les termes de l'OAP thématique « *Air, Energie, Climat* » approuvés à l'occasion de la modification n°4 du PLUi.

Fait et remis aux représentants de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

A Nantes le 25 novembre 2025
Le Commissaire-Enquêteur

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

Jean-Paul NORIE