



Enquête publique du 14 au 28 janvier 2026

**REVISION ALLEGEE N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
D'ERDRE ET GESVRES**

Commissaire enquêteur : Alain LABBAT

SOMMAIRE

RAPPORT

- 1. Préambule**
- 2. Contexte territorial et site CasaNoé**
- 3. Objet de la procédure**
- 4. CasaNoé et son projet**
- 5. La concertation**
- 6. Le dossier et l'enquête publique**
 - 6.1. Contenu du dossier**
 - 6.2. Publicité et déroulement de l'enquête**
- 7. Analyse des observations et avis**
 - 7.1. Les contributions du public**
 - 7.2. Les avis des PPA**
 - 7.3. Les avis des MRAe et CDPENAF**
- 8. Procès-verbal de synthèse et réponse**

CONCLUSIONS ET AVIS

* * *

PARTIE RAPPORT

1. PREAMBULE

Le 25 novembre 2025, le Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (ci-après 'CCEG') a sollicité du Tribunal administratif de Nantes la nomination d'un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative à la révision allégée n°3, prescrite par le Conseil communautaire le 25 septembre 2024, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (ci-après PLUi) approuvé le 18 décembre 2019.

Par décision du Président du Tribunal administratif en date du 4 décembre 2025, j'ai été désigné suppléant pour la réalisation de cette enquête.

Le 9 janvier 2026, le titulaire, M. Daniel DEVAUX, m'a annoncé être contraint de renoncer à cette mission et a informé le Tribunal administratif de la nécessité de le remplacer. En qualité de suppléant désigné, j'ai par conséquent repris le dossier, sachant que l'enquête publique n'avait pas encore débuté.

Le 10 janvier, j'ai rencontré mon collègue qui m'a transmis le dossier en sa possession, puis nous avons procédé à la visite du site de La Noé à Fay-de-Bretagne, concerné par le projet de révision du PLUi, sachant qu'un rendez-vous avait été pris par Monsieur DEVAUX avec les responsables de la coopérative CASANOË, Madame MOREL, présidente de la SAS, et Monsieur FRITEL.

Le projet d'implantation d'habitats légers réversibles en zone agricole, présenté par CasaNoé, appelle la création d'un sous-secteur, qui motive une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Erdre et Gesvres.

2. CONTEXTE TERRITORIAL ET SITE CASANOË

Le territoire de la Communauté d'Erdre et Gesvres se compose de 12 communes situées en deuxième couronne de Nantes et comptait près de 69100 habitants en 2023. Caractérisé par sa vocation agricole et ses espaces naturels de qualité, cet ensemble de 509 km² connaît une urbanisation accélérée qui résulte du triplement de la population depuis la fin des années soixante.

Dans ce contexte, il importe que les espaces agricoles ou naturels soient aussi peu impactés que possible par l'étalement urbain ou le mitage du territoire.

La commune de Fay-de-Bretagne, d'une superficie de 64,8 km², est située à l'extrémité ouest de la CC d'Erdre et Gesvres. Sa population a atteint 4023 habitants en 2023, soit une progression notable de 11% depuis 2017.

La propriété collective CasaNoé se trouve en zone agricole, à l'entrée nord de l'écart de La Noé et en bordure de la RD 90 reliant Fay à Malville (annexe 1).

Aucune desserte n'est assurée par le réseau de transport collectif interurbain ALEOP en dehors du bourg de Fay, distant de 4 kilomètres, qui dispose d'un point d'arrêt sur la ligne 371 Guémené-Blain-Vigneux-Nantes, susceptible d'être doublée par une 'ligne de co-voiturage express' Blain-Fay-Saint Herblain, à l'étude.

Le foncier cadastré de CasaNoé représente 1,6 hectare, dont 7800 m² d'emprise à définir par un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées, le reste étant composé d'espaces boisés et humides qui descendent progressivement vers le ruisseau de La Havardais. Cette emprise comprend néanmoins une partie de la zone boisée située à l'est de la zone habitable pour inclure le secteur consacré à l'assainissement.

L'impact du projet doit être d'autant plus négligeable qu'il s'inscrit dans un secteur bocager relevant d'une ZNIEFF de type 2 et que le boisement est protégé au titre de la trame verte et bleue du PLUi de la CC d'Erdre et Gesvres.

Le dossier comporte à cet effet une auto-évaluation des incidences du projet par rapport à la séquence 'Eviter, Réduire, Compenser'.

Il est fait état d'un **évitement** de la consommation d'espaces agricoles et de toute dégradation d'éléments paysagers ou zones humides, d'une incidence négligeable du projet sur la ressource en eau, la pollution des milieux ou la production de déchets.

La perturbation de la biodiversité est jugée **réduite** en raison de l'absence d'artificialisation des sols sur l'espace d'implantation des futurs habitats réversibles, au plus près des constructions existantes.

Enfin, la haie qui borde en partie le côté sud du périmètre de CasaNoé (linéaire de 130 mètres) fera l'objet d'une protection au règlement graphique du PLUi.

3. OBJET DE LA PROCEDURE

La révision allégée du PLUi de la CCEG s'est imposée en vertu de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui prévoit une telle procédure lorsque l'EPCI ou la commune décide : (1° soit...) 2° **soit la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière.**

En outre, **dés lors qu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD**, l'article L.153-34 précise que la révision arrêtée fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent ou de la commune et des PPA (...).

La révision allégée n°3 du PLUi de la CCEG a été prescrite par le conseil communautaire du 25 septembre 2024 et l'arrêt du projet est intervenu le 25 juin 2025 . La réunion d'examen conjoint a eu lieu le 9 janvier 2026.

Le projet porte sur l'installation d'habitats réversibles, aisément et rapidement démontables puisque sans fondations, et devant constituer la résidence permanente de leurs occupants, membres de la coopérative d'habitants CasaNoé, pendant au moins 8 mois par an. Cette définition répond précisément aux prescriptions de l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 151-13 du même code, la délimitation d'un STECAL de 0,78 hectare, identifié 'Ahd', s'impose en raison de la situation géographique du projet en zone agricole. De plus, le PLUi dispose que la zone 'A' ne peut accueillir de nouveaux habitants tiers à l'activité agricole et, en conséquence, n'autorise pas la création de logements autres que ceux liés aux exploitations agricoles.

Par exception aux règles applicables à la zone agricole et pour permettre la concrétisation du projet de CasaNoé, sur le STECAL 'Ahd' seront admises :

- les constructions démontables à usage d'habitat permanent d'une emprise au sol maximale cumulée de 200 m² et d'une hauteur limitée à 5 mètres,
- les annexes, existantes ou nouvelles, situées au plus dans un rayon de 25 mètres des habitations, à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 60 m².

4. CASANOË ET SON PROJET

CasaNoé a été constituée en société anonyme simplifiée à capital variable, immatriculée au registre du commerce de Nantes le 2 juillet 2019 sous la codification NAF 6820A (location de logements) et adhérant à la Fédération Nationale des Coopératives d'Habitants. Le capital varie en fonction des entrées et sorties de la coopérative, des apports ponctuels des membres et de la souscription éventuelle de parts, ouverte aux non-résidents.

Ses initiateurs définissent CasaNoé comme un projet collectif global sans but lucratif, sous forme de coopérative d'habitants animée par une ambition écologique et solidaire, qui a pour objet la production de logement à caractère social, financièrement accessible. Les apports des membres sont modulés en fonction de leurs moyens pour leur permettre l'accès à la propriété collective.

Dans ce modèle, la coopérative rembourse son emprunt, provisionne le gros entretien, paie la taxe foncière et contribue au développement de la vie collective, tandis que les locataires versent une redevance mensuelle, constituée d'un loyer adapté à leurs revenus et d'une fraction d'épargne variable permettant l'acquisition de nouvelles parts sociales. Les loyers, inférieurs aux prix du marché, doivent refléter les coûts réels d'exploitation du site.

A l'origine, le bâtiment principal avec un étage, maintenant réhabilité, était occupé depuis les années 1990 par un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, avant d'être abandonné, squatté puis racheté, dans un état de délabrement avancé, par CasaNoé en 2019.

Il est aujourd'hui isolé thermiquement et divisé en 8 logements locatifs intermédiaires. Il est complété par des bâtiments annexes également rénovés, à vocation d'espaces partagés : buanderie, salle de réunion, bureaux, atelier...

Un verger, un potager, le système autonome de phyto-épuration des eaux usées, l'installation de panneaux photovoltaïques, d'une chaudière centrale à bois et l'organisation du co-voiturage illustrent les caractères écologique et solidaire du projet CasaNoé.

Le site accueille actuellement 8 familles, soit une vingtaine d'habitants, dont des foyers à revenus très modestes. Afin de mieux répartir les charges sur plus de résidents, CasaNoé souhaite créer 3 ou 4 petits logements supplémentaires plus un hébergement d'urgence, tous dépourvus de fondations et démontables, mais reliés aux réseaux qui desservent le hameau de La Noé. 8 personnes au plus pourraient être

logées dans des habitats de type yourte, bungalow ou mini-maison en bois qui occuperont, sur 200 m² maximum, l'espace libre situé dans le prolongement du bâtiment principal (annexes 2 et 3).

Le développement de CasaNoé est financé par un prêt locatif social qui suppose que les logements soient occupés au moins 8 mois par an et à titre de résidence principale par les habitants, ce qui tend à prouver que le projet n'a pas de visée spéculative ou touristique.

5. LA CONCERTATION

L'enquête publique fait suite à une phase de concertation lancée le 26 septembre 2023, date de la prescription de la révision allégée n°3 par le Conseil communautaire. Ladite phase a été engagée le 25 septembre 2024 et annoncée :

- par voie de presse : dans les annonces légales d'Ouest France du 17 octobre 2024 et 3 articles des 5 et 7 octobre 2024 dans Ouest France et Presse Océan,
- sur les sites internet de la CCEG et de Fay-de-Bretagne,
- dans le magazine 'LE MAG Erdre & Gesvres' d'octobre 2024.

A son terme, le 25 juin 2025, aucune observation n'avait été formulée sur les deux registres ouverts au siège de la CCEG et à la mairie de Fay-de-Bretagne.

Le fascicule 'bilan de la concertation' figurant dans le dossier retrace le déroulé de ce processus et présente les publications ayant assuré sa publicité.

6. LE DOSSIER ET L'ENQUETE PUBLIQUE

6.1. CONTENU DU DOSSIER

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet sont intervenus à la suite de la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2025 et l'arrêté d'ouverture et organisation de l'enquête publique a été pris le 12 décembre 2025.

Le dossier en ma possession contenait les documents suivants :

- la notice de présentation de la révision allégée n°3
- l'analyse des incidences de la révision allégée n°3
- l'information publiée par la MRAe (annexe 4)
- l'avis émis par la CDPENAF (annexe 5)

- le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les PPA
- les pièces administratives : bilan de la concertation, arrêté prescrivant l'enquête publique, affiche d'avis d'enquête, localisation des lieux d'affichage, copies des 4 annonces légales parues dans la presse régionale
- les deux registres d'enquête publique à feuillets non mobiles.

Ces pièces me sont apparues suffisantes par rapport à la nature du dossier.

6.2. PUBLICITE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Un avis d'enquête publique (annexe 6) a été publié par deux fois, les 30 décembre 2025 et 16 janvier 2026, dans les annonces légales des quotidiens régionaux Ouest France et Presse Océan.

L'avis a été affiché au format réglementaire en 7 points :

- aux entrées des bâtiments A et B de la CCEG,
- au centre du bourg de Fay-de-Bretagne,
- à l'entrée principale de la mairie de Fay-de-Bretagne (annexe 7),
- à l'entrée de la salle réservée aux permanences d'accueil du public, dans un bâtiment annexe de cette même mairie,
- en bord de route, à l'accès nord et au carrefour du hameau de La Noé.

J'ai pu vérifier la présence d'une partie de ces affiches lors de chaque déplacement les 10, 14 ou 21 janvier et la mise à disposition du dossier à l'accueil de la CCEG ou de la mairie de Fay à l'occasion de chacune de mes permanences.

L'enquête publique a débuté le 14 janvier 2026 à 9 heures pour se terminer le 28 janvier à midi. J'ai assuré 3 permanences de 3 heures chacune, la première au siège de la CCEG le 14 matin, les deux suivantes les 21 et 28 janvier matin en mairie de Fay, conformément à l'avis d'enquête. J'ai reçu notification instantanée de l'ouverture, à 9 heures le 14 janvier, et de la clôture, à midi le 28 janvier, du registre numérique.

Avant l'enquête, j'ai vérifié la publication du dossier sur le site internet de la CCEG puis, à l'ouverture de l'enquête, l'accès à la boîte mél dédiée ainsi que la concordance entre le dossier en ma possession et celui mis à disposition du public.

Ce dernier a pu consulter le dossier et formuler ses observations pendant toute la durée de l'enquête.

Les contributions pouvaient être portées sur le registre papier ouvert sur chaque site, envoyées par courrier postal à mon attention, à l'adresse de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines, ou par messagerie électronique à l'adresse dédiée enquete-publique-7002@registre-dematerialise.fr.

Elles pouvaient aussi être versées directement sur le registre d'enquête numérique ouvert à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/7002> par le prestataire 'Préambules'.

Aucun incident n'a perturbé les trois permanences de réception du public, tenues dans d'excellentes conditions d'accueil sur les deux sites. Un ordinateur et le dossier papier du projet de révision du PLUi étaient chaque fois disponibles pour consultation.

Le 28 janvier à midi, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête de la mairie de Fay de Bretagne avant de rejoindre le siège de la CCEG à Grandchamp-des-Fontaines pour la clôture du second registre à 12h30.

7. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

7.1. LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Une seule personne s'est présentée à la première permanence pour évoquer et mentionner sur le registre papier la perte de constructibilité d'une parcelle située à Héric, soit un sujet ne relevant pas de l'enquête.

Aucun visiteur ne s'est présenté à Fay et un courrier a été reçu par la CCEG.

Les deux contributions ont été versées au registre dématérialisé ouvert par le prestataire 'Préambules' qui a enregistré, au terme de l'enquête publique :

- 709 visites,
- 241 téléchargements d'au moins un document (34%) pour un total de 312 documents téléchargés,
- 11 autres contributions versées directement au site web (1,5%), dont 3 anonymes et 1 qui concernait un autre problème de parcellaire à Héric.

3 documents ont été particulièrement téléchargés : l'avis d'enquête (82 fois), l'arrêté d'enquête (44 fois) et la notice de présentation de la révision allégée (24 fois).

Les 11 contributions se rapportant au sujet ont toutes été très favorables au projet de logements réversibles et financièrement accessibles proposé par CasaNoé.

Les avis ont avancé ses différents atouts :

- réponse au problème de coût et de crise du logement,
- réduction de l'impact écologique de l'habitat,
- dimension solidaire et sociale du projet qui permettra d'accueillir des foyers modestes et de proposer un accueil d'urgence,
- nécessité d'assurer la viabilité économique de la coopérative.

Aucune opposition ou réserve n'a été formulée, notamment par le voisinage du site composé d'habitations et d'exploitations agricoles, qui avait été confronté à la présence de squats jusqu'en 2019.

7.2. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En dehors de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, 19 personnes publiques susceptibles d'émettre un avis sur le projet avaient été consultées suffisamment en amont de l'enquête par la CCEG, entre les 13 et 16 septembre 2025 :

- la Préfecture (DDTM), le Conseil régional des Pays de la Loire et le Conseil départemental de Loire-Atlantique, le Pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire,
- les Chambres régionales d'Agriculture, de Métiers, de Commerce et Industrie,
- les 12 communes de la CCEG.

Sur les 19 personnes publiques sollicitées, 3 ont formulé des observations en réunion d'examen conjoint, 5 ont exprimé des avis favorables ou des réponses 'sans observation' et 9 n'ont pas répondu à la consultation.

Les observations ont porté sur l'absence d'arrêt de transport collectif (Pôle métropolitain), la nécessité de sécuriser l'accès au niveau de la route (Département) et de ne pas autoriser le changement de destination du bâti sur le STECAL (DDTM).

Le Conseil municipal de Fay-de-Bretagne, directement concerné par le projet, s'est prononcé très nettement en sa faveur le 29 septembre 2025.

Les communes de Treillières et Petit Mars ont émis des avis défavorables sur la révision allégée n°3 du PLUi, par crainte :

- d'un précédent qui favoriserait la régularisation et l'implantation d'installations illicites en zone agricole,
- de mitage du territoire, de contraintes pour les activités agricoles et d'iniquité entre acquéreurs engendrée par la différence de coût du foncier entre zones agricoles et zones réservées à l'urbanisation.

7.3. LES AVIS DES MRAE ET CDPENAF

La zone du STECAL correspond à moins de 1/10.000ème des 509 km² du territoire couvert par le PLUi de la CC d'Erdre et Gesvres. Le projet n'a donc pas fait l'objet d'une évaluation environnementale mais d'une auto-évaluation par CasaNoé de la sensibilité environnementale de son emprise et d'un 'examen au cas par cas' par la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Cette dernière a émis, le 27 mai 2025, une information d'avis favorable tacite (référéncée PDL 1071/KK AC PLU).

Enfin, par courrier du 4 octobre 2025, la CDPENAF, obligatoirement consultée pour la création d'un STECAL, a fait état d'un avis favorable unanime, assorti d'une réserve sur la hauteur maximale des annexes, qui ne doit pas excéder celle des annexes de la zone agricole.

8. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE

Le 9 février, j'ai adressé à la CCEG un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête, la participation et les observations du public et les avis des personnes publiques associées.

J'ai demandé un seul complément d'information sur la zone d'assainissement non collectif dont les capacités pouvaient être saturées par les rejets correspondant à une dizaine d'habitants supplémentaires.

J'ai reçu une réponse le 12 février, qui reprenait mon procès-verbal, complété par un paragraphe (annexe 8) précisant que l'assainissement autonome avait été réhabilité et que la capacité de l'installation était dimensionnée pour 30 équivalents habitants.

* * *

PARTIE CONCLUSIONS

1. OBJET DE L'ENQUETE

Le projet de révision allégée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a pour but d'autoriser, à titre exceptionnel en zonage agricole, le développement de l'habitat, sur 200 m², de la propriété collective de la société coopérative CASANOE, à Fay-de-Bretagne.

Cette démarche, qui s'analyse comme une réduction de l'espace dédié à l'agriculture, appelle la définition d'un STECAL intégrant les emprises existantes, en partie artificialisées et bâties, considérant que le règlement du PLUi ne permet pas normalement l'accueil de nouveaux résidents sur la zone agricole.

2. CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire de la CCEG est confronté à la nécessité de maintenir un équilibre entre préservation des espaces naturels et agricoles et réponse aux besoins d'une population en croissance constante, confrontée au manque de logements, notamment de petite taille en milieu rural, et aux coûts de l'immobilier.

Le PLUi vise ainsi la modération de la consommation de terres agricoles tout en permettant le nécessaire développement de l'habitat pour répondre aux attentes de la population, prendre en compte son augmentation et le desserrement des ménages.

3. NATURE DU PROJET

CasaNoé souhaite diversifier et compléter sa capacité d'hébergement actuelle, soit 8 logements créés dans un bâtiment réhabilité.

Il s'agit d'installer 3 ou 4 constructions légères et réversibles et un hébergement d'urgence, pouvant accueillir jusqu'à 8 habitants supplémentaires pour assurer l'équilibre financier de la structure et poursuivre ses objectifs de vie collective et écologique, de solidarité et d'accueil dans des logements accessibles aux revenus modestes.

Le projet prévoit expressément que les constructions constitueront la résidence permanente de leurs utilisateurs et qu'elles seront de type léger (yourte, bungalow, mini-maison), rapidement démontables et installées sur une emprise maximale de 200 m², dans la partie déjà artificialisée (0,78 hectare) de la propriété collective CasaNoé, soit une portion infime du territoire de la CCEG (50900 hectares).

Conclusion : le projet de CasaNoé répond exactement à l'une des motivations prévues par le Code de l'urbanisme pour définir un STECAL et sa dimension ne nécessite pas de recourir à une évaluation environnementale.

4. RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD du PLUi retient plusieurs principes majeurs pour maîtriser l'évolution du paysage communautaire d'Erdre et Gesvres, dont :

- stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine,
- favoriser l'essor du territoire sans accentuer les déséquilibres urbains et ruraux existants.

Ces orientations sont traduites par la volonté de :

- réduire de 35% la consommation d'espaces 'A' ou 'N' par rapport à la décennie 2010-2019,
- pérenniser 320 km² d'espaces dédiés à l'agriculture (63% du territoire),
- préserver les paysages bocagers, les réservoirs de biodiversité, les petits boisements ainsi que les zones humides.

Mais il s'agit aussi de densifier l'habitat, y compris dans les hameaux les plus importants, et même de favoriser le réemploi et l'amélioration du bâti existant des écarts, dans le respect des sensibilités environnementales et agricoles.

A terme, la présence de 12 ou 13 logements sur 0,78 hectare en milieu rural permettra à CasaNoé d'atteindre et même dépasser la densité de 15 habitats par hectare voulue pour les opérations d'extension urbaine, sans gros travaux de connexion aux réseaux déjà installés, sans agrandissement du site ou nouvelle artificialisation de sols et avec l'impact réduit sur l'environnement qui caractérise une démarche écologique.

A son échelle, le projet CasaNoé veut apporter une réponse au manque de petits logements dans le parc immobilier de la CCEG, sur un territoire caractérisé par 91% de maisons individuelles.

Par ailleurs, le boisement et les zones humides présumées seront totalement évités par le projet et une haie périphérique sera protégée au règlement graphique.

Enfin, des amendements au règlement du PLUi prévoient que les aires de stationnement restent perméables et que les espaces libres de construction, circulation ou stationnement soient conservés en pleine terre.

Conclusion : le projet est neutre en termes de consommation d'espace et d'artificialisation des sols, il a bien pris en compte les dispositions du PLUi de la CCEG en choisissant une forme de développement endogène et il ne contrevient aucunement aux orientations du PADD.

5. PHASE DE CONCERTATION

Cette démarche formalisée a été engagée en septembre 2024 pour un an et précédée par des articles de presse, une publicité dans les annonces légales et sur les supports de communication de la CCEG et de la commune de Fay-de-Bretagne.

Elle s'est terminée sans aucune contribution du public, ainsi qu'il est rappelé par le bilan de la concertation qui figure dans le dossier de révision allégée n°3 du PLUi.

En outre, la réunion obligatoire d'examen conjoint du projet a été organisée avec les PPA le 9 janvier 2026.

Conclusion : la procédure de concertation et l'examen conjoint du dossier n'appellent pas d'observation.

6. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier mis à ma disposition et à celle du public contenait, entre autres pièces, les éléments utiles à la présentation détaillée du projet, à l'appréciation de ses incidences sur le site et l'environnement de CasaNoé, ainsi que les copies des avis reçus des personnes publiques associées.

Conclusion : le dossier m'est apparu complet et suffisant pour assurer la bonne information du public sur le projet.

7. L'ENQUETE PUBLIQUE

Elle s'est déroulée conformément à l'avis publié en temps utile dans les annonces judiciaires et légales et affiché en 7 endroits, à la CCEG et à Fay-de-Bretagne.

Le dossier était tenu accessible au public et les observations pouvaient notamment être portées sur un registre dématérialisé ouvert du 14 au 28 janvier 2026.

J'ai assuré 3 permanences d'accueil du public, de 3 heures chacune, et aucun incident n'est venu perturber le déroulement de l'enquête.

Conclusion : la préparation et le déroulement de l'enquête ont garanti l'information complète du public et permis son expression sur le projet de révision du PLUi.

8. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Toutes les observations ont été regroupées dans le registre dématérialisé qui a fait l'objet de 709 consultations. 312 documents ont été téléchargés et 11 avis en rapport avec l'enquête exprimés par le public, tous très favorables au projet.

Celui-ci n'a soulevé aucune opposition du public, y compris du voisinage immédiat de CasaNoé, alors que plus de 700 personnes ont manifesté une curiosité ou un intérêt pour la procédure de révision du PLUi en consultant le dossier.

Conclusion : la participation effective du public a été assurée et l'acceptabilité du projet est clairement acquise.

9. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La MRAe a émis un avis favorable tacite et la CDPENAF s'est également prononcée pour le projet, avec une réserve sur la hauteur maximale des habitats légers, à prendre en compte dans la modification du règlement de PLUi.

Sur 19 PPA consultées, 5 ont répondu par un avis favorable ou 'sans observation' sur le projet et 3 par des observations.

En particulier, la modification du règlement prévoit, pour le sous-secteur 'Ahd', une possibilité de changement de destination du bâti identifié au règlement graphique vers l'hébergement hôtelier ou touristique (!)

Même si aucun bâtiment n'est ainsi identifié, il convient de reformuler le texte (page 33 de la notice de présentation) afin d'écarter une telle possibilité qui remettrait en cause l'acceptabilité du projet.

Au vu du compte-rendu, les remarques ont été prises en considération par la CCEG au terme de la réunion d'examen conjoint avec les PPA.

Deux avis défavorables ont émané des communes de Treillières et Petit Mars.

Premier risque évoqué : un précédent qui favoriserait l'implantation illicite d'hébergements en zone agricole. La probabilité paraît faible car les STECAL restent des secteurs à caractère exceptionnel, bien encadrés et délimités. Au cas présent, le règlement modificatif du PLUi stipule que seuls sont autorisés sur le zonage 'Ahd' des résidences permanentes et démontables dont la surface totale est limitée, de même que celle des annexes existantes ou futures. En outre, les locataires, obligatoirement membres de la coopérative d'habitants, doivent résider de façon permanente sur le site, ce qui exclut toute occupation temporaire ou étrangère au site.

Autres risques pointés : le mitage du territoire et des contraintes pour les activités agricoles, qui ne sont pas avérés. Les habitats seront implantés sur la partie déjà urbanisée de la propriété CasaNoé. Il n'est pas prévu d'exercer des activités professionnelles sur le site et l'interaction avec le voisinage se limitera à la circulation de quelques véhicules supplémentaires dans le secteur. A cet égard, aucune observation n'a été formulée pendant l'enquête par les habitants ou exploitants agricoles du hameau de La Noé qui ont connu le site squatté avant 2019.

Par contre, les locataires bénéficieront effectivement de l'avantage que représente une installation sur un terrain occupé de longue date en milieu agricole par rapport à un logement ayant nécessité l'acquisition de foncier constructible.

Mais il s'agit ici d'un projet d'habitat léger qui veut apporter une réponse adaptée au besoin de petits logements économiques, au bénéfice de foyers modestes qui ne trouvent pas de solution dans le parc immobilier locatif traditionnel.

Conclusion : il existe un risque marginal que ce type d'habitat soit détourné de sa vocation initiale, mais qui peut être totalement supprimé en réécrivant la modification prévue du règlement de PLUi quant à un changement de destination.

10. REPONSE DE LA CCEG AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

La réponse à mon interrogation sur la capacité épurative de l'assainissement autonome certifie que l'installation rénovée est apte à assurer le traitement des rejets d'une trentaine d'habitants.

* * *

AVIS

Au terme de l'enquête publique menée du 14 au 28 janvier 2026 à la demande de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, portant sur la révision allégée n°3 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et considérant que :

- la procédure retenue est adaptée à l'examen d'un projet de STECAL,
- le dossier est complet et suffisant pour assurer la bonne information du public,
- l'enquête a permis la participation effective du même public,
- les avis des personnes publiques associées, de la MRAe et de la CDPENAF ont été recueillis,
- la CCEG a répondu à mon procès-verbal de synthèse,

j'estime que le projet soumis à l'enquête :

- respecte les dispositions du code de l'urbanisme applicables aux STECAL,
- est cohérent avec le PLUi de la CC d'Erdre et Gesvres,
- n'affecte pas les espaces naturels ou agricoles,
- est tout à fait neutre en terme d'artificialisation des sols,
- garantit un impact négligeable sur l'environnement.

De plus, le projet vient consolider l'habitat existant sur le site de la société coopérative CasaNoé ainsi que l'équilibre financier de la structure.

Il présente un intérêt public en permettant, à son niveau, de diversifier et d'étoffer l'offre d'habitat financièrement accessible, dans un contexte de crise du logement.

Il présente aussi l'avantage de combiner aspect économique et utilité sociale avec une dimension écologique vertueuse.

Enfin, il recueille l'assentiment du public qui s'est exprimé pendant l'enquête et de la majorité des personnes publiques qui ont émis un avis sur le dossier.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** au présent projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, assorti d'une **réserve** sur le projet de règlement, qui doit intégrer les modifications demandées par la DDTM et le Département de Loire-Atlantique.

Nantes, le 17 février 2026

Le commissaire enquêteur

Signé

Alain LABBAT

Le présent rapport comporte 19 pages
rédigées sans recours à l'IA

PIECES JOINTES

Annexe 1 : Vue aérienne du site

Annexe 2 : Vue identifiant l'espace d'accueil - habitat léger

Annexe 3 : Plan de l'espace d'accueil - habitat léger

Annexe 4 : Information de la MRAe

Annexe 5 : Avis de la CDPENAF

Annexe 6 : Avis d'enquête publique

Annexe 7 : Affichage de l'avis d'EP - mairie de Fay-de-Bretagne

Annexe 8 : Procès-verbal de synthèse et réponse de la CCEG

* * *



REDMI NOTE 10 5G

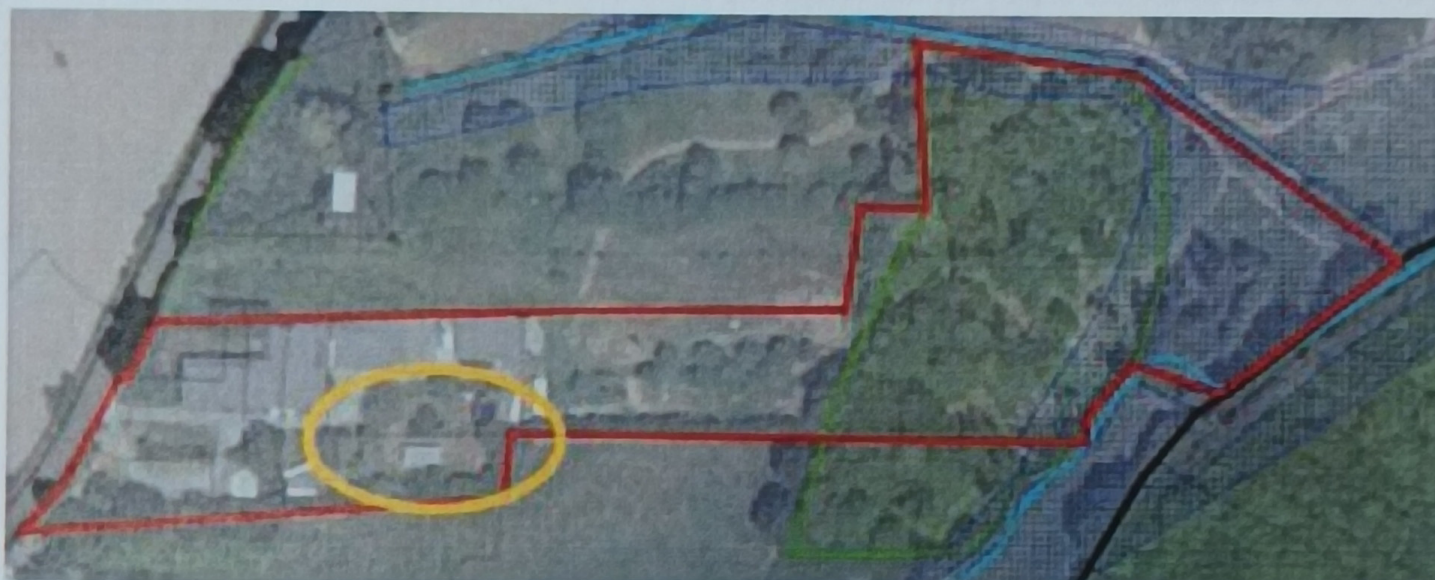
○ Le projet

Aujourd'hui, les 8 foyers sont installés mais le projet nécessite quelques ajustements pour les raisons suivantes :

- Sécurisation de la coopérative d'habitants au niveau humain et financier, afin de répartir les charges par un plus grand nombre,
- Mise en œuvre d'un projet d'hébergement d'urgence.

Sur ce dernier point, la coopérative a obtenu une subvention de la part du Département, dans le cadre du Budget Participatif 2023, afin de pouvoir acheter et installer un mobil-home.

La coopérative sollicite donc, auprès de la CCEG, l'autorisation de pouvoir installer 4 résidences démontables au sein d'un périmètre fléché (délimitation approximative sur le plan ci-dessous), afin de limiter l'extension par rapport aux emprises déjà bâties.



Source : CCEG

Type d'habitat étudié :



Source : CasaNoé



COMMUNE DE FAY-DE-BRETAGNE
44130
13 AOUT 2020
ARRIVÉE

Signature Maître d'Ouvrage	Signature Architecte
Plan de masse	1:250



MAÎTRE D'ŒUVRE

Atelier Belenfant Daubas - 7 Rue Saint-Jean - 44170 NOZAY
04 49 49 49 49

REDMI NOTE 10 5G

ATELIER
BELENFANT
DAUBAS

Habitat participatif CasaNoé

La Noé
44 130 Fay de Bretagne

PC - 02d

lundi 10 août 2020



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire
sur la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) de la communauté de communes
d'Erdre et Gesvres (44)**

N° PDL 1071 / KK AC PLU

Au regard du dossier reçu le 1^{er} avril 2025, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La présente information, notifiée à la personne publique responsable, sera :

- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire visé à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 27 mai 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire,

le président



PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires et de la mer

Affaire suivie par Anne-Marie PENN
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)
n° 102,

Nantes, le 04 OCT. 2025

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de révision allégée n°3 du PLUi ERDRE et GESVRES

La CDPENAF s'est réunie le 23 septembre 2025 sous la présidence de M. Laurent LHERBETTE, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen du projet de révision allégée n°3 du PLUi ERDRE et GESVRES portant sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ahd dédié à l'accueil d'un projet de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au lieu-dit *la Noé* sur la commune de FAY-DE-BRETAGNE, la commission émet à l'unanimité de ses membres **un avis favorable sous réserve** de respecter pour les annexes les mêmes hauteurs que celles prévues dans la zone agricole.

Le directeur départemental

Mathieu BATARD

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'ERDRE & GESVRES

Par arrêté en date du 12/12/2025, M. le Président de la CCEG a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrite par délibération en date du 25 septembre 2024. Cet arrêté est consultable notamment sur le site internet dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7002/> et sur le site internet PLUi de la CCEG.

Ce projet de révision n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Par une information en date du 27 mai 2025, la MRAe des Pays de la Loire est réputée avoir émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par une décision en date du 4 décembre 2025, Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné, Monsieur Daniel DEVAUX, en qualité de Commissaire-enquêteur, et Monsieur Alain-Georges LABBAT en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera au siège de la Communauté de Communes (également siège de l'enquête publique) et à la mairie de Fay-de-Bretagne :

du mercredi 14 janvier 2026 à 9h00 au mercredi 28 janvier 2026 à 12h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier portant sur la révision allégée n°3 du PLUi et les pièces qui l'accompagnent (notice de présentation, analyse des incidences, information de la MRAE, compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, ...), ainsi qu'un registre d'observations seront tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la communauté de communes et de la mairie de Fay-de-Bretagne. Un poste informatique sera tenu à disposition du public en accès libre, aux heures d'ouverture, au siège de la CCEG ainsi qu'à la mairie de Fay-de-Bretagne.

Le commissaire-enquêteur recevra le public lors des permanences suivantes :

PERMANENCES		
JOURS	HORAIRES	LIEUX
Mercredi 14 janvier 2026	9h00 – 12h00	Communauté de Communes Erdre et Gesvres
Mercredi 21 janvier 2026	9h00 – 12h00	Mairie de Fay-de-Bretagne
Mercredi 28 janvier 2026	9h00 – 12h00	Mairie de Fay-de-Bretagne

Le dossier d'enquête sera également accessible en format numérique et consultable en ligne sur le site internet dédié, au plus tard à l'ouverture de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7002/> ainsi que sur le site internet PLUi de la CCEG par le biais d'un lien renvoyant au registre dématérialisé.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions, selon l'une ou l'autre de ces possibilités :

- Sur le registre d'enquête numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/7002/>
- Par courrier électronique, à l'adresse de messagerie créée spécifiquement pour l'enquête publique : enquete-publique-7002@registre-dematerialise.fr (La taille des pièces jointes sera limitée à 3 Mo)
- Sur les registres papier mis à la disposition du public sur chaque lieu d'enquête et dans les conditions d'accès mentionnés à l'article 6 de l'arrêté d'enquête publique.
- Par voie postale, par courrier envoyé au Commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique :
Monsieur le Commissaire enquêteur - Enquête publique relative à la révision allégée n°3 du PLUi
Communauté de communes d'Erdre & Gesvres
1, rue Marie Curie - PA La Grand'Haie
44 119 Grandchamp-des-Fontaines
- Lors des permanences du Commissaire-enquêteur.

Les observations et propositions du public formulées par courrier électronique, sur les registres papier et par courrier papier seront versées dans les meilleurs délais et consultables facilement (7j/7 et 24h/24) sur le site internet dédié au registre dématérialisé.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Environnement. Toute information complémentaire relative à cette enquête publique pourra être obtenue auprès du service urbanisme de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

Le rapport et les conclusions et avis motivés du Commissaire-enquêteur seront transmis à M. le Président de la CCEG dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête et tenus ensuite à la disposition du public pendant un an au siège de la CCEG, ainsi que sur le site internet dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/7002/>

A l'issue de la présente enquête publique, la révision allégée n°3 du PLUi sera soumise à l'approbation du Conseil Communautaire.

COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CEEG)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'ERDRE & GESVRES

Par arrêté en date du 12/12/2025, M. le Président de la CCEG a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrite par délibération en date du 25 septembre 2024. Cet arrêté est consultable notamment sur le site internet dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7002/> et sur le site internet PLUI de la CCEG.

Ce projet de révision n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Par une information en date du 27 mai 2025, la MRAE des Pays de la Loire est réputée avoir émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par une décision en date du 4 décembre 2025, Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné, Monsieur Daniel DEVAUX, en qualité de Commissaire-enquêteur, et Monsieur Alain-Georges LABBAT en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera au siège de la Communauté de Communes (également siège de l'enquête publique) et à la mairie de Fay-de-Bretagne :

du mercredi 14 janvier 2026 à 9h00 au mercredi 28 janvier 2026 à 12h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier portant sur la révision allégée n°3 du PLUI et les pièces qui l'accompagnent (notice de présentation, analyse des incidences, information de la MRAE, compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, ...), ainsi qu'un registre d'observations seront tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la communauté de communes et de la mairie de Fay-de-Bretagne. Un poste informatique sera tenu à disposition du public en accès libre, aux heures d'ouverture, au siège de la CCEG ainsi qu'à la mairie de Fay-de-Bretagne.

Le commissaire-enquêteur recevra le public lors des permanences suivantes :

PERMANENCES		
JOURS	HORAIRES	LIEUX
Mercredi 14 janvier 2026	9h00 - 12h00	Communauté de Communes Erdre et Gesvres
Mercredi 21 janvier 2026	9h00 - 12h00	Mairie de Fay-de-Bretagne
Mercredi 28 janvier 2026	9h00 - 12h00	Mairie de Fay-de-Bretagne

Le dossier d'enquête sera également accessible en format numérique et consultable en ligne sur le site internet dédié, au plus tard à l'ouverture de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7002/> ainsi que sur le site internet PLUI de la CCEG par le biais d'un lien renvoyant au registre dématérialisé.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions, selon l'une ou l'autre de ces possibilités :

- Sur le registre d'enquête numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/7002/>
- Par courrier électronique, à l'adresse de messagerie créée spécifiquement pour l'enquête publique : enquete-publique-7002@registre-dematerialise.fr (La taille des pièces jointes sera limitée à 3 Mo)
- Sur les registres papier mis à la disposition du public sur chaque lieu d'enquête et dans les conditions d'accès mentionnés à l'article 6 de l'arrêté d'enquête publique.
- Par voie postale, par courrier envoyé au Commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique :
Monsieur le Commissaire enquêteur - Enquête publique relative à la révision allégée n°3 du PLUI
Communauté de communes d'Erdre & Gesvres
1, rue Marie Curie - PA La Grand'Halle
44 119 Grandchamp-des-Fontaines
- Lors des permanences du Commissaire-enquêteur.

Les observations et propositions du public formulées par courrier électronique, sur les registres papier et par courrier papier seront versées dans les meilleurs délais et consultables facilement (7j/7 et 24h/24) sur le site internet dédié au registre dématérialisé.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Environnement. Toute information complémentaire relative à cette enquête publique pourra être obtenue auprès du service urbanisme de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

Le rapport et les conclusions et avis motivés du Commissaire-enquêteur seront transmis à M. le Président de la CCEG dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête et tenus ensuite à la disposition du public pendant un an au siège de la CCEG, ainsi que sur le site internet dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/7002/>

A l'issue de la présente enquête publique, la révision allégée n°3 du PLUI sera soumise à l'approbation du Conseil Communautaire.

ESISTES

ILE

ÉQUIPÉ
EL DE HAUTE

NOIX DE MONTURES
SOLAIRES

EMENT
ERT !

Z-VOUS SUR
ENTER.COM



ST AUDITIF
GRATUIT

À 17H30



OPTICAL
CENTER

OPTIQUE & AUDITION



REDMI NOTE 10 5G

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N° 3

Réponse au procès-verbal de synthèse de
l'enquête publique

A Grandchamp-des-Fontaines,
le 09/02/2026,



Communauté
d'ERDRE ET GESVRES
des Communes



Enquête publique du 14 au 28 janvier 2026

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
D'ERDRE ET GESVRES**

Procès-verbal de synthèse des observations

PREAMBULE

Le 25 novembre 2025, le Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a sollicité du Tribunal administratif de Nantes la nomination d'un commissaire enquêteur pour assurer l'enquête publique relative à la révision allégée n°3, prescrite par le Conseil communautaire le 25 septembre 2024, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 18 décembre 2019.

Par décision du Président du Tribunal administratif en date du 4 décembre 2025, j'ai été désigné suppléant pour la réalisation de cette enquête.

Le 9 janvier 2026, le titulaire, M. Daniel DEVAUX, m'a annoncé être contraint de renoncer à cette mission et a informé le Tribunal administratif de la nécessité de le remplacer. En qualité de suppléant désigné, j'ai par conséquent repris le dossier, sachant que l'enquête publique n'avait pas encore débuté.

Le 10 janvier, j'ai rencontré mon collègue qui m'a transmis le dossier en sa possession, puis nous avons procédé à la visite du site concerné de La Noé, à Fay-de-Bretagne, sachant qu'un rendez-vous avait été pris par Monsieur DEVAUX avec les responsables de la société CASA NOE, Madame MOREL et Monsieur FRITEL.

LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire de la CC d'Erdre et Gesvres se compose de 12 communes situées en deuxième couronne de Nantes et comptait près de 67000 habitants en 2021. Caractérisé par sa vocation agricole et ses espaces naturels de qualité, il connaît une urbanisation accélérée qui résulte du triplement de la population depuis la fin des années soixante.

Dans ce contexte, il importe que les espaces agricoles ou naturels ne soient, autant que possible, pas impactés par l'étalement urbain ou le phénomène de mitage du territoire.

A cet égard, le PADD du PLUi dispose qu'un STECAL doit :

- s'intégrer dans son milieu et limiter son impact sur l'environnement,
- préserver les espaces naturels ou agricoles,
- et ne doit pas participer à la spéculation foncière.

La propriété collective CASA NOE est située à l'entrée du hameau de La Noé, sur la RD 90 reliant Fay-de-Bretagne à Malville. Aucune desserte de La Noé n'est assurée par le réseau de transport collectif interurbain ALEOP en dehors du bourg de Fay, situé sur la ligne 371 Guémené-Blain-Vigneux-Nantes.

Le foncier cadastré de CASA NOE représente 1,6 hectare, dont 7800 m² d'emprise définie par une OAP sectorielle, le reste étant composé d'espaces boisés qui descendent en pente douce vers le ruisseau de La Havardais.

Le site compte actuellement une vingtaine d'habitants.

Le STECAL comprend une partie de la zone boisée située à l'est de la zone habitable pour inclure le secteur consacré à l'assainissement.

L'impact du projet doit être d'autant plus négligeable qu'il doit s'inscrire dans un secteur bocager relevant d'une ZNIEFF de type 2 et que le boisement est protégé au titre de la trame verte et bleue du PLUi de la CC d'Erdre et Gesvres.

L'OBJET DE LA PROCEDURE

L'enquête publique fait suite à une phase de concertation lancée le 26 septembre 2023, date de la prescription de la révision allégée n°3 par le Conseil communautaire.

Le projet porte donc sur la création d'un STECAL à 4 kilomètres du bourg de Fay-de-Bretagne, commune située à l'extrémité ouest de la CC d'Erdre et Gesvres. Il consiste à installer des habitats réversibles, aisément et rapidement démontables puisque sans fondations, et devant constituer la résidence permanente de leurs occupants, membres de la coopérative d'habitants CASA NOE, pendant au moins 8 mois par an. Cette définition répond précisément aux prescriptions de l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme.

La définition d'un STECAL, identifié 'Ahd', s'impose en raison de la situation du projet en zone A qui, en vertu du PLUi, ne peut accueillir de nouveaux habitants tiers à l'activité agricole et, en conséquence, n'autorise pas la création de logements autres que ceux liés aux exploitations agricoles.

Par exception et pour permettre la concrétisation du projet de CASA NOE, sur le secteur Ahd seront admises :

- les constructions démontables à usage d'habitat permanent d'une emprise au sol maximale cumulée de 200 m² et d'une hauteur limitée à 5 mètres,
- les annexes situées dans un rayon de 25 mètres des habitations, à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 60 m².

Des amendements au règlement du PLUi prévoient que les aires de stationnement restent perméables et que les espaces libres de construction, circulation ou stationnement soient conservés en pleine terre.

CASA NOE ET SON PROJET

Constituée en SAS coopérative à capital variable (siège à Vigneux-de-Bretagne), ses initiateurs définissent en pratique CASA NOE comme une propriété collective, une coopérative d'habitants, sans but lucratif, et un projet écologique et solidaire, financièrement accessible, qui module les apports des membres en fonction de leurs moyens et leur permet l'accès à la propriété.

A l'origine, le bâtiment principal à étage, actuellement réhabilité, était occupé depuis les années 1990 par un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, avant d'être abandonné puis repris, dans un état de délabrement avancé, par CASA NOE en 2019.

Il est aujourd'hui occupé par 8 logements mais, afin de mieux répartir les charges sur plus de résidents, CASA NOE souhaite créer 4 petits logements supplémentaires plus un habitat d'urgence, de 40 m² chacun en moyenne, tous dépourvus de fondations,

démontables et reliés aux réseaux qui desservent le hameau de La Noé.

Il s'agit uniquement de logement social, financé par un prêt locatif social accordé à CASA NOE qui suppose que les résidents soient 'permanents' (au moins 8 mois par an), ce qui atteste que le projet n'a aucune visée spéculative.

LA CONCERTATION

Cette phase a été engagée le 25 septembre 2024 et annoncée par voie de presse ainsi que sur les sites internet de la CCEG et de Fay-de-Bretagne. A son terme, le 25 juin 2025, aucune observation n'avait été formulée sur les deux registres ouverts au siège de la CCEG et à la mairie de Fay-de-Bretagne.

Le fascicule 'bilan de la concertation' figurant dans le dossier retrace le déroulé de ce processus et présente les publications ayant assuré sa publicité.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet sont intervenus à la suite de la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2025 et l'arrêté d'ouverture et organisation de l'enquête publique a été pris le 12 décembre 2025.

19 personnes publiques susceptibles d'émettre un avis sur le projet, plus la Mission Régionale d'Autorité environnementale et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ont été consultées suffisamment en amont de l'enquête par la CC d'Erdre et Gesvres, entre les 13 et 16 septembre 2025.

A la suite de l'arrêté d'ouverture, un avis d'enquête publique a été publié dans la presse régionale et affiché au format réglementaire en 5 points :

- aux entrées des bâtiments A et B de la CCE
- au centre du bourg de Fay-de-Bretagne
- à l'entrée principale de la mairie de Fay-de-Bretagne
- à l'entrée d'un bâtiment annexe de cette même mairie, dont une salle était réservée à l'accueil du public
- en bord de route, à l'accès nord et au carrefour du hameau de La Noé.

L'enquête publique a débuté le 14 janvier 2026 à 9 heures pour se terminer le 28 janvier à midi. J'ai assuré 3 permanences de 3 heures chacune, la première au siège de la CCEG le 14 matin, les deux suivantes les 21 et 28 janvier matin en mairie de Fay-de-Bretagne.

LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Une seule personne s'est présentée à la première permanence pour évoquer et mentionner sur le registre papier la perte de constructibilité d'une parcelle située à Héric, soit un sujet ne relevant pas de l'enquête.

Aucun visiteur ne s'est présenté à Fay et un courrier a été reçu par la CCEG.

Les deux contributions ont été versées au registre dématérialisé ouvert par le prestataire 'Préambules' qui a enregistré :

- 709 visites,
- 240 téléchargements d'au moins un document (34%) pour un total de 312 téléchargements réalisés,
- 11 autres contributions versées directement au site web (1,5%).

Les 12 contributions se rapportant au sujet sont toutes très favorables au projet de logement social réversible proposé par CASA NOE.

Aucune opposition ou réserve n'a été formulée, notamment par le voisinage du site.

LES AVIS DES PPA

Sur les 19 personnes publiques sollicitées, 9 ont exprimé des avis favorables ou des réponses 'sans observation'.

Pour sa part, le conseil municipal de la commune de Fay-de-Bretagne directement concernée par le projet, s'est prononcé très nettement en sa faveur le 29 septembre 2025.

Seules les communes de Petit Mars et Treillières se sont prononcées contre la révision allégée n°3 du PLUi, par crainte de :

- créer un précédent qui favoriserait la régularisation et l'implantation d'installations illicites en zone agricole,
- mitage du territoire et iniquité entre acquéreurs engendrée par la différence de coût du foncier entre zones agricoles et zones réservées à l'urbanisation.

La CDPENAF a fait état d'une réserve sur la hauteur maximale des annexes, qui ne doit pas excéder celle des annexes de la zone A.

Enfin, la MRAe a émis, le 27 mai 2025, un avis favorable tacite.

La zone du STECAL correspond à moins de 1/10.000ème des 509 km² du territoire couvert par le PLUi de la CC d'Erdre et Gesvres. Le projet n'a donc pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

CONCLUSION

Compte tenu des restrictions qui lui sont imposées au titre du STECAL, ce projet d'habitat léger réversible en zone agricole ne présente pas un caractère d'incompatibilité avec les principes du PADD évoqués supra.

Il n'a soulevé aucune opposition du public, alors même que plus de 700 personnes ont manifesté un intérêt pour la procédure de révision du PLUi.

Pour ma part, je souhaite obtenir un complément d'information sur l'évolution de la zone d'assainissement non collectif, dont les capacités seront a priori saturées par les rejets correspondant à une dizaine d'habitants supplémentaires.

Réponse de la CCEG :

Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Un système d'assainissement autonome est présent sur le site et a fait l'objet d'une réhabilitation. Il est dimensionné pour accueillir les résidences démontables en plus des foyers existants (30 équivalents habitants).

Nantes, le 06 février 2026

Le commissaire enquêteur

Signé

Alain LABBAT