

**DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**PORTANT SUR LES MODIFICATIONS n° 5 ET  
n° 6 DU PLUi DE LA COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES ERDRE ET GESVRES**

**DU LUNDI 18 MARS AU 19 AVRIL 2024**

**PREMIÈRE PARTIE :**

***RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

Commissaire enquêteur

René PRAT

# SOMMAIRE

## *Première partie : Rapport du Commissaire enquêteur*

1	Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête.....	5
1.1	Objet de l'enquête et durée.....	5
1.2	Actes générateurs de l'enquête.....	5
2	Organisation de l'enquête.....	5
2.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	5
2.2	Préparation de l'enquête.....	6
2.3	Permanences du commissaire enquêteur.....	7
2.4	Publicité de l'enquête.....	7
3	Présentation de l'enquête.....	8
3.1	Nature de l'enquête.....	8
3.2	Cadre juridique et réglementaire.....	8
A/	Présentation du projet de modification n° 5 du PLUi de la CCEG.....	9
A-1	Objet de la modification n°5.....	9
A-2	Composition du dossier de la modification n° 5.....	10
A-3	Bilan de la concertation.....	10
B/	Présentation du projet de modification n° 6 du PLUi de la CCEG.....	11
B-1	Objet de la modification n°6.....	11
B-2	Composition du dossier de la modification n°6.....	11
B-3	Bilan de la concertation.....	12
4.	Avis commun de la MRAe pour les modifications n°5 et n° 6.....	12
5.	Avis des PPA.....	21
5-1	liste des 20 PPA sollicitées pour les modifications n°5 et n° 6.....	21
5-2	Avis des PPA qui ont répondu avant le début de l'enquête.....	21

5.3 Liste des PPA qui n'ont pas répondu .....	24
6- Traitement des observations du public .....	25
6.1- Traitement des contributions relatives à la modification n°5 .....	25
6.2- <i>Traitement des contributions relatives à la modification n° 6</i> .....	28
6.3- La réponse de la CCEG aux questions du commissaire enquêteur .....	34
7- Clôture de l'enquête publique.....	35
7.1 Remise du Procès-verbal de synthèse .....	35
7.2 Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage .....	36

## Glossaire

**ADEME** : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie  
**Ae** : Autorité environnementale  
**ARS** : Agence régionale de santé  
**CCA** : Chambre d'agriculture  
**CCEG** : Communauté de communes Erdre et Gesvres  
**CCI** : Chambre du commerce et de l'industrie  
**CDC** : Communauté de communes  
**CGCT** : Code général des collectivités territoriales  
**CLE** : Commission locale de l'eau  
**EnR** : Energies renouvelables  
**EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale  
**ERC** : Éviter, Réduire, Compenser  
**DDAE** : Dossier de demande d'autorisation environnementale  
**DDTM** : Direction des territoires et de la mer  
**DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
**EES** : Evaluation environnementale stratégique  
**FSE** : Fonds social européen  
**GES** : Gaz à effet de serre  
**IED** : Directive relative aux émissions industrielles  
**MRAe** : Mission régionale d'autorité environnementale  
**MO** : Maître d'ouvrage  
**OFB** : Office Français de la Biodiversité  
**PLUi** : Plan local d'urbanisme intercommunal  
**PPA** : Personnes publiques associées  
**PPC** : Personnes publiques consultées  
**SAGE** : Schéma d'aménagement et gestion de l'eau  
**SDAGE** : Schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux  
**SCoT** : Schéma de cohérence territoriale  
**SRADDET** : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires  
**ZAN** : Zéro artificialisation nette  
**ZNIEFF** : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique  
**ZPS** : Zone de protection spéciale  
**ZSC** : Zone spéciale de conservation

# 1 Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête

## 1.1 Objet de l'enquête et durée

Il s'agit d'une enquête publique unique portant sur la modification n°5 et la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, couvrant l'ensemble du territoire d'Erdre & Gesvres, afin notamment de :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de deux zones à vocation d'habitat sur Les Touches et Petit Mars (en ce qui concerne la modification n°5),
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup à Treillières, suite au jugement du tribunal administratif en date du 11 juillet 2023 (en ce qui concerne la modification n°6).

Cette enquête se déroulera pendant 33 jours consécutifs, **du lundi 18 mars 2024 à 09h00 au vendredi 19 avril 2024 à 17h00.**

Le siège de l'enquête publique est situé à l'adresse suivante :

**Communauté de communes d'Erdre & Gesvres**  
**1, rue Marie Curie - PA La Grand'Haie**  
**44 119 Grandchamp-des-Fontaines**

## 1.2 Actes générateurs de l'enquête

Les documents ci-dessous, sont autant d'actes qui ont conduit à prescrire l'ouverture de l'enquête publique unique relative aux modifications n° 5 et n° 6 du PLUi de la CCEG :

- Délibération du 25 janvier 2023 du Conseil Communautaire prescrivant la modification n°5 du PLUi ;
- Délibération du 22 juin 2023 du Conseil Communautaire tirant le bilan de la concertation relative à la modification n°5 du PLUi ;
- Délibération du 27 septembre 2023 du Conseil Communautaire prescrivant la modification n°6 du PLUi ;
- Délibération du 8 novembre 2023 du Conseil Communautaire tirant le bilan de la concertation relative à la modification n°6 du PLUi ;

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération en date du 05 février 2024 prescrivant l'enquête publique unique.

# 2 Organisation de l'enquête

## 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 16 janvier 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur René PRAT en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique relative à la modification n°5 et à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de La CCEG.

## 2.2 Préparation de l'enquête

Dès le 19 janvier 2024, le commissaire enquêteur a pris contact téléphonique avec Madame Morgane MARTIN en charge du dossier à la CCEG. C'est au cours de cet échange que la période de l'enquête a été arrêtée en tenant compte de la date prévue pour la réception de l'avis de la MRAe.

Le même jour, le commissaire enquêteur a communiqué le calendrier des permanences dont la validation a permis à la CCEG d'élaborer le projet d'arrêté d'enquête.

Les dossiers d'évaluation environnementale des modifications n° 5 et n° 6 ont été adressés au commissaire enquêteur sous leur forme numérique le 20 janvier, puis par voie postale sous leur forme physique le 30 janvier 2024.

La mise à disposition du dossier, un mois et demi avant le début de l'enquête, a permis au commissaire enquêteur de se l'approprier avant de programmer la réunion préparatoire.

### Réunion préparatoire à la CCEG :

Elle s'est tenue le lundi 4 mars à la direction de l'aménagement de la CCEG à Grandchamp - des - Fontaines, en présence de Madame Morgane MARTIN.

La matinée a été consacrée à la présentation du dossier. Par la suite tous les problèmes pratiques du déroulement de l'enquête ont été évoqués, à savoir :

- La mise en place du registre dématérialisé (Préambule).
- L'adresse électronique dédiée à l'enquête
- Les modalités de transfert des observations déposées, sur registre papier ou par courrier, vers le registre dématérialisé
- Le mémoire en réponse de la CCEG à l'avis de la MRAe
- Le traitement des avis des PPA
- La remise du Procès-verbal de synthèse le 26 avril à 14h.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a coté et paraphé l'ensemble des dossiers, soumis à l'enquête publique.

L'après-midi a été consacré à la visite des lieux dans les trois communes de Les Touches, Petit-mars et Treillières. Cette visite a été mise à profit pour remettre les dossiers aux trois communes et pour contrôler l'affichage sur le terrain.

### 2.3 Permanences du commissaire enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors des 5 permanences qu'il a assurées aux jours et heures indiqués dans le tableau ci-après :

JOURS DES PERMANENCES	HEURES DES PERMANENCES	LIEUX DES PERMANENCES
Lundi 18 mars 2024	De 9h00 à 12h00	Siège de la Communauté de communes Erdre et Gesvres
Mercredi 27 mars 2024	De 14h00 à 17h00	Mairie de Petit Mars
Jeudi 4 avril 2024	De 9h00 à 12h00	Mairie Les Touches
Mardi 9 avril 2024	De 9h00 à 12h00	Mairie de Treillières
Vendredi 19 avril 2024	De 14h00 à 17h00	Siège de la Communauté de communes Erdre et Gesvres

### 2.4 Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête publique répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement sera réalisée dans les formes suivantes :

#### a- Par voie de presse

- dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :
  - OUEST FRANCE, édition de Loire-Atlantique
  - PRESSE Océan

Des 28 février 2024 et le 21 mars 2024.

#### b - Par voie d'affichage

Par affichage au format A2 sur fond jaune :

- CCEG
  - 2 points d'affichage sur le site
- Les Touches
  - En mairie
  - 3 points d'affichage sur site

- Petit Mars
  - En mairie
  - 3 points d'affichage sur site
- Treillières
  - En mairie
  - 3 points d'affichage sur site

**c - Par voie électronique**

- Sur le site de la Communauté d'Erdre et Gesvres : <https://plui.cceg.fr/>

**d - Autres**

Ces mesures de publicité réglementaires prévues par le code de l'environnement sont complétées par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Communauté de Communes et par les communes concernées par les modifications.

- ✓ CCEG : communication via le magazine de Mars, sur le site PLUi et CCEG et sur les réseaux sociaux
- ✓ Treillières : communication via le site internet et les réseaux sociaux
- ✓ Petit Mars : communication via le bulletin municipal de Mars-Avril (distribué le 7 mars), sur le site internet de la mairie, sur l'écran tactile de la mairie,
- ✓ Les Touches : communication via panneaux lumineux à compter du 2 mars.

Une copie des avis publiés dans la presse a été intégrée au dossier soumis à l'enquête publique au fur et à mesure de leur parution.

## 3-Présentation de l'enquête

### 3.1 Nature de l'enquête

L'enquête publique unique est une enquête relevant du Code de l'environnement. En l'occurrence elle permet d'organiser simultanément la modification n° 5 et n° 6 du PLUi de la CCEG.

### 3.2 Cadre juridique et réglementaire

#### Lois et règlements

L'enquête publique est régie par les textes législatifs et réglementaires ci-dessous :

- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » SRU du 13 décembre 2000 qui a provoqué l'évolution des documents d'urbanisme en Plans Locaux



d'Urbanisme (PLU) dans le but de limiter la consommation des terres agricoles et encourager le renouvellement urbain,

- la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 02 juillet 2003,
- la loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) du 13 juillet 2006,
- la loi 2009-967 du 13 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle I),
- la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), qui a conforté le rôle de l'intercommunalité et a affirmé la pertinence de l'échelle intercommunale pour l'élaboration des PLU ; en outre, elle a renforcé l'intégration des politiques d'habitat et de déplacements (PLU « trois en un » intégrant PDU et PLH) et donné les garanties d'une maîtrise plus développée de la consommation foncière et la prise en compte de l'écologie (Trame Verte et Bleue) la loi 2011-12 du 05 janvier 2011 modifiant le Grenelle I,
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) qui a confirmé la pertinence des EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) pour l'élaboration des PLU,
- la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 qui redéfinit la géographie des orientations prioritaires de la politique de la ville et instaure un contrat de ville unique,
- le Code de l'Urbanisme en ses articles L.153-11 et suivants et notamment son article L.153-19,
- le Code général des collectivités territoriales en ses articles L.2224-8 et L.2224-10, R.2224-7 à R.2224-9,
- le Code de l'environnement en ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

## **A/ Présentation du projet de modification n° 5 du PLUi de la CCEG**

### A-1 Objet de la modification n°5

La présente procédure de modification du PLUi a pour objet principal d'ouvrir à l'urbanisation 2 secteurs sur le territoire d'Erdre et Gesvres, afin de permettre la réalisation de deux opérations d'habitat :

- Le secteur du chemin des Varennes sur la commune des Touches, situé à l'est du bourg, sur une superficie d'environ 2,5 hectares,
- Le secteur de la Pelleria sur la commune de Petit Mars, situé au sud du bourg, sur un secteur d'environ 3,5 hectares.

La procédure induit :

- La modification du règlement graphique via l'évolution du zonage 2AU en 1AUb et la préservation des enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale,
- La modification des deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Par ailleurs, la collectivité a acté par délibération du conseil communautaire en date du 25 janvier 2023, la réalisation d'une évaluation environnementale.

## A-2 Composition du dossier de la modification n° 5

Le dossier comprend :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • La notice de présentation et les délibérations               | 84 pages        |
| • La mise en œuvre de la concertation                          | 15 pages        |
| • Réunion publique-Evolution du PLUI -Résumé non technique     | 23 pages        |
| • Projet d'aménagement de la Pelleria Sud                      | 19 pages        |
| • Etat initial de l'environnement- Evaluation environnementale | 86 pages        |
| • Annexes : Diagnostic règlementaire- Zones humides            | <u>49 pages</u> |

Total : 276 pages

## A-3 Bilan de la concertation

Par une délibération en date du 25 janvier 2023, le conseil communautaire a décidé d'organiser une concertation du **lundi 6 mars 2023 au mercredi 17 mai 2023 inclus**, avec pour objectifs :

- Informer les habitants de l'objet de la modification n°5 du PLUi,
- Recueillir leurs contributions et avis.

Pour ce faire, une note a été publiée sur les sites internet des mairies de Petit Mars et des Touches, doublée d'une réunion d'information dans chacune des communes.

Pendant toute la durée de la concertation, la population avait la possibilité de déposer ses observations, sur registre, par courrier et par voie électronique.

## Bilan des échanges de la concertation

- ✓ Une question a été posée sur l'effacement de la ligne électrique présente sur le secteur du projet.
- ✓ Une question sur la circulation du chemin des Varennes, aujourd'hui en sens unique ?
- ✓ Une question sur le phasage et la temporalité de l'opération ?

- ✓ Des observations ont été formulées à l'égard des logements locatifs sociaux, avec une crainte d'incivilités.
- ✓ Une question a été posée sur le traitement de la limite ouest de l'opération avec les maisons riveraines ?

## B/ Présentation du projet de modification n° 6 du PLUi de la CCEG

### B-1 Objet de la modification n°6

La présente modification du PLUi a pour objet principal :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur « ZAC de Vireloup - Extension » sur la commune de Treillières, afin de permettre la finalisation du projet d'aménagement d'habitat dit du « Bosquet des sources » qui correspond aux tranches 3 et 4 de la ZAC Vireloup.
- Suite à des recours sur le PLUi, le zonage en 1AUz des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup, a été annulé par jugement du tribunal administratif en date du 11 juillet 2023.

La procédure induit :

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

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

### B-2 Composition du dossier de la modification n°6

Le dossier comprend :

- Champ d'application de la modification n° 6	56 pages
- Bilan de la concertation	8 pages
- Porter à connaissance au titre loi sur l'eau	284 pages
- Arrêté autorisant les aménagements hydrauliques de la ZAC	25 pages
- Etat initial de l'environnement. Evaluation environnementale	<u>58 pages</u>
Total :	431 pages

### B-3 Bilan de la concertation

Par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2023 il a été décidé d'organiser une concertation du 11 au 20 octobre 2023 avec pour objectifs :

- Informer les habitants de l'objet de la modification n°5 du PLUi,
- Recueillir leurs contributions et avis.

Pour ce faire, l'insertion d'une information dans la presse et la publication d'une note sur les sites internet de la CCEG et de la commune de Treillières ont été réalisées.

Pendant toute la durée de la concertation, la population avait la possibilité de déposer ses observations, sur registre, par courrier et par voie électronique.

Au bilan, aucune observation n'a été déposée malgré les moyens mis à disposition. Ainsi, la concertation peut être considérée comme favorable à la modification n° 6 du PLUi de la CCEG.

### 4. Avis commun de la MRAe pour les modifications n°5 et n° 6

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par le président de la communauté de communes Erdre et Gesvres, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 11 décembre 2023 par la DREAL des Pays de la Loire.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan. L'avis est réputé ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur l'opportunité du plan.

Les textes règlementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évaluation relèvent obligatoirement de la procédure environnementale. La CCEG a décidé de soumettre ces procédures de modifications n°5 et 6 de la CCEG à évaluation environnementale.

Le présent avis est commun aux deux procédures.

#### Avertissement :

*Le commissaire enquêteur indique que le résumé des réponses du porteur de projet dans son mémoire en date du 15 mars 2024, est inséré dans ce document, en couleur bleue, après chaque recommandation de la MRAe. Cette façon de faire « recommandation/réponse » est plus facile à appréhender pour tout lecteur.*

#### **1. Contexte, présentation du territoire et principaux enjeux environnementaux**

##### **11. Contexte et présentation du territoire**

Le PLUi de la CCEG a été approuvé le 18 décembre 2019 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Ce territoire de 50 000 hectares, au nord de l'agglomération nantaise, regroupe 12 communes et compte près de 66 000 habitants.

Occupé dans sa partie ouest par un tissu bocager encore préservé, le territoire de la CCEG est traversé à l'est par la vallée de l'Erdre qui possède des espaces à fortes valeurs naturelles et paysagères.

## **12.Présentation des enjeux environnementaux**

Les enjeux environnementaux principaux, au regard des modifications n° 5 et n° 6, sont répertoriés ci-après :

- La consommation d'espaces naturels et agricoles
- La biodiversité et les corridors écologiques
- Les zones humides
- Les enjeux énergie-climat dans le développement urbain
- L'intégration urbaine et paysagère.

## **2.Caractère complet et qualité des informations contenues dans les rapports de présentation**

### **Modification n° 5 :**

#### Secteur du chemin des Varennes aux Touches

La commune des Touches située à 30 km au nord de Nantes compte 2535 habitants et s'étend sur 3 515 ha.

Le déficit de logements à produire d'ici à 2030 est estimé à environ 35. L'aménagement du chemin des Varennes vise à répondre à ce besoin en offrant une typologie d'habitat différente (25% d'habitat groupé, 15% d'habitat intermédiaire, et 60% en lots libres) de celle qui sera proposée dans le centre bourg.

Le secteur du chemin des Varennes est occupé par des prairies bordées et parcouru par plusieurs haies bocagères qui constituent un corridor écologique susceptible d'accueillir le Grand Capricorne et abritant un gîte pour les chiroptères. En outre une zone humide de 816 m<sup>2</sup> a été délimitée sur l'emprise du projet. Il s'avère que l'évaluation environnementale ne présente pas les éléments détaillés des investigations faune et flore.

Le site est localisé à environ 5km du site Natura 2000 des « Marais de l'Erdre ».

**La MRAe recommande que les données d'inventaire relatives aux enjeux faune et flore du chemin des Varennes soient présentées.**

Un bureau d'étude spécialisé a été missionné pour réaliser des inventaires visant à identifier les enjeux en termes de biodiversité. Les évolutions apportées aux

pièces du PLUi (règlement graphique et OAP sectorielle) ont intégré ces enjeux identifiés.

Les études seront annexées à la notice de présentation, les méthodes d'inventaires et les dates de réalisation des différentes études y seront précisées.

#### Secteur de la Pellerà à Petit-Mars

La commune de Petit-Mars située à 20km au nord de Nantes, compte 3818 habitants et s'étend sur 2 500 hectares.

Le PLUi fixe pour la commune de Petit-Mars une production de 300 logements entre 2018 et 2030.

Le secteur de La Pellerà couvre une surface de 4,6 ha où environ 50 logements devraient y être construits. Le programme prévoit 20% de locatif social, 20% de logements intermédiaires et 20% de maisons groupées.

Ce secteur est bordé au nord, à l'est et au sud par des secteurs habités. Occupé par des prairies, le site contient plusieurs haies bocagères qui offrent des habitats de reproduction probable pour des espèces protégées.

Les données faune et flore sont imprécises. Cette insuffisance est d'autant plus pénalisante que le site du projet est situé à proximité (70 m) du site Natura 2000, ZPS des « Marais de l'Erdre, de la ZNIEFF de type 2 et à 180 mètres de la ZNIEFF de type 1 « Vallée et Marais de l'Erdre ».

Deux zones humides de 2 512 m<sup>2</sup> sont identifiées au PLUi dont celle située à l'ouest est considérée comme stratégique pour la gestion des eaux. Des investigations complémentaires ont permis d'identifier une grande zone humide de 15 100 m<sup>2</sup> dans la partie sud et deux autres au nord-ouest de 750 m<sup>2</sup> et dans un talweg de 300 m<sup>2</sup>.

**La MRAe recommande qu'un inventaire précis des enjeux faune et flore sur le secteur de La Pellerà soit présenté.**

Un bureau d'étude spécialisé a été missionné pour réaliser des inventaires visant à identifier les enjeux en termes de biodiversité. Les évolutions apportées aux pièces du PLUi (règlement graphique et OAP sectorielle) ont d'ores et déjà intégré une partie des premiers enjeux identifiés.

Le projet d'aménagement sera élaboré en intégrant les différents enjeux identifiés. Les études complètes seront présentées en phase opérationnelle.

#### **Modification n° 6**

##### ZAC de Vireloup

La commune de Treillières située à 14 km au nord de Nantes, compte 10 054 habitants et s'étend sur 2 900 ha.

Avec Nort-sur-Erdre et Grandchamp des Fontaines, la commune fait partie des pôles structurants de la CCEG.

Le PLUi fixe à la commune de Treillières un objectif de 1 080 logements à produire entre 2018 et 2030.

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

La modification n° 6 doit permettre de finaliser les tranches 3 et 4. La programmation de ces 2 tranches prévoit 86 lots libres, 30 locatifs sociaux, 8 logements accessibles en Bail Réel et Solidaire (BRS) et 4 logements individuels groupés/intermédiaires et collectifs.

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

L'inventaire réalisé en 2020 a mis en évidence la présence de 1,47 ha de zones humides, dont 1,25 ha en une seule zone au sud de la tranche 3. Ces prairies humides associées à des boisements humides remplissent des fonctionnalités à la fois hydrauliques, épuratoires et biologiques importantes.

Le dossier d'étude d'impact indique que plusieurs espèces visées par des arrêtés ministériels de protection ont été mises en évidence sans donner davantage de détails. L'étude ne reprend pas les surfaces et les linéaires d'habitats recensés sur l'emprise des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup.

**La MRAe recommande que l'évaluation environnementale de la modification n° 6 du PLUi soit conduite à l'échelle de l'ensemble de la ZAC de Vireloup et détaille les enjeux habitats, faune et flore présents sur les emprises des tranches 3 et 4.**

Une synthèse des enjeux environnementaux figure dans l'état initial de l'évaluation environnementale ; elle découle des études détaillées dans le porter à connaissance.

S'agissant des mesures ERC, une grille d'analyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement est établie à partir de la page 48 de l'évaluation environnementale : pour chaque thématique identifiée, la description des mesures ERC sont précisées.

L'évaluation environnementale a abouti à l'évolution du schéma d'OAP. Néanmoins, le dossier pourra être complété sur la partie règlement graphique afin de bien pérenniser les mesures ERC présentées dans le document.

A propos de l'évaluation environnementale sur l'ensemble de la ZAC de Vireloup, la modification n° 6 ne porte que sur les tranches 3 et 4, étant donné que les tranches 1 et 2 sont finalisées depuis 2014. Il s'agit donc de deux opérations distinctes. Pour autant, les études menées n'ont pas été cloisonnées.

Pour appréhender au mieux les enjeux écologiques, il est précisé dans le porter à connaissance que plusieurs aires d'études ont été considérées. S'agissant de l'aire d'étude immédiate concernant les tranches 3 et 4, des prospections naturalistes les plus exhaustives possibles ont été réalisées. Des investigations de terrains ont été menées pour bien appréhender la biodiversité locale et son fonctionnement, ce qui a permis de donner un aperçu des aménagements propices aux espèces de faune et flore et ceux étant défavorables.

Le dossier pourra être complété afin de préciser de manière plus lisible le raisonnement mené à l'échelle de la ZAC.

### **3. Prise en compte de l'environnement par les projets**

#### **31. Consommation d'espaces naturels et agricoles**

Les notices de présentation et les évaluations environnementales des deux modifications ne proposent pas de données concernant la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers tous secteurs confondus. En l'absence de ces éléments, les dossiers ne permettent pas d'apprécier la trajectoire du ZAN qui prévoit de réduire de 50% la consommation d'espaces d'ici à 2030 (Loi Climat et résilience).

**La MRAe recommande que soit produite une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle intercommunale en comparaison des données couvrant la période 2011-2021.**

Il est déjà possible d'indiquer que la réalisation des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup s'inscrit dans la trajectoire fixée par la loi « climat et résilience » de réduction de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011/2021.

#### **Modification n° 5**

##### **Secteur chemin des Varennes**

L'urbanisation de la parcelle de 2,5 ha sur le chemin des Varennes est justifiée au regard des besoins en logements et d'une volonté affirmée de la commune des Touches de construire en majorité dans le bourg. La densité brute visée de 15 logements/ha s'avère satisfaisante au regard de la préservation de la zone humide, de la haie centrale, du chemin bocager et de la densité requise par le SCoT.

##### **Secteur de La pellerà à Petit -Mars**

Après évitement des zones humides, la densité de 15 logements/ha est en conformité avec les objectifs du SCoT. Les formes urbaines plus compactes que



la maison individuelle seront recherchées avec 20% de logements intermédiaires et 20% de maisons groupées.

## **Modification n° 6**

Il est souligné que les gisements fonciers disponibles dans l'enveloppe urbaine de Treillières ne permettront pas de satisfaire les besoins en logements identifiés dans le PLUi. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup est justifiée. La densité visée est de 25 logements/ha quand le SCoT prescrit un minimum de 20 logements/ha sur la commune, en tant que pôle structurant.

### 32. Zones humides, biodiversité, incidences Natura 2000 et paysages

#### Secteur du Chemin des Varennes aux Touches

Les haies bocagères, la zone humide ainsi que son aire d'alimentation ne seront pas impactées, car protégées par le règlement du PLUi.

L'évolution du zonage de 2AU vers 1AUB prévoit un renforcement des prescriptions graphiques en ajoutant 5 arbres remarquables. L'OAP sur le secteur identifie également ces éléments environnementaux et paysagers. Afin de préserver le chemin bocager des Varennes, les secteurs nord et sud sont déconnectés afin qu'aucun axe de circulation ne vienne impacter le corridor écologique.

#### Secteur de La Pellerà à Petit-Mars

Les haies bocagères et la zone humide ne seront pas impactées car elles bénéficient des protections réglementaires du PLUi.

L'évolution du zonage de 2AU vers 1AUB prévoit de redimensionner la zone constructible afin de tenir compte du nouvel inventaire de zone humide.

Les espaces comportant des enjeux environnementaux ainsi que les espaces communs (voiries, stationnements, espaces verts) représentent 40% de la surface du secteur.

L'OAP modifiée prend en compte les deux zones humides à travers une réduction de son périmètre qui passe de 6,49 ha à 3,5 ha. Le programme de logements est de fait réduit de 97 à 52 logements.

**La MRAe recommande que :**

- **Les modalités de préservation des espaces périphériques permettant l'alimentation des zones humides soient précisées ;**

- **Le dossier de la modification n° 5 précise la façon dont le PLUi va encadrer et assurer la préservation des zones humides de compensation nécessaires à la réalisation du projet sur le secteur de La Pellerera.**

Le projet développé sur le secteur de La Pellerera tient compte de la présence des zones humides et des enjeux écologiques pressentis. L'impact réalisé par le projet est d'environ 600 m<sup>2</sup> avec une recherche de diminuer cette surface.

En phase opérationnelle l'aménageur respectera la réglementation du SAGE Estuaire de la Loire.

Le projet dans sa dimension devant faire l'objet d'un dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau, il est donc prévu la réalisation d'une étude approfondie et argumentée du respect ou de l'impact des zones humides sur son territoire.

### **Modification n° 6**

Suite à la délimitation complémentaire des zones humides qui totalisent 1,47 ha, le projet a été revu. La zone humide principale de 1,25 ha située en tranche 3 est préservée et reportée dans l'OAP. La zone humide de 1 300m<sup>2</sup> en tranche 4 sera impactée sur 880 m<sup>2</sup>, laissant 420m<sup>2</sup> épargnés par le projet.

Une compensation est évoquée sur 1 760m<sup>2</sup>, au regard du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

La MRAe rappelle que le SDAGE Loire Bretagne permet une compensation surfacique à 200% uniquement en dernier recours, après une exigence d'évitement puis de compensation fonctionnelle.

Pour compenser l'ensemble des zones humides détruites lors de la réalisation des 4 tranches, 22 386 m<sup>2</sup> doivent être restaurés. Cette carence de traitement des mesures compensatoires relatives à l'aménagement des tranches 1 et 2 souligne la nécessité de raisonner l'évaluation environnementale à l'échelle de l'ensemble du programme d'aménagement.

Concernant la trame bocagère, des plantations sont évoquées, mais aucun détail n'est évoqué dans l'étude d'impact.

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

**La MRAe recommande :**

- **que le règlement graphique du PLUi protège les haies et les boisements présents dans les emprises des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup ;**
- **que le dossier de modification n°6 précise la façon d'encadrer la compensation des zones humides détruites et pour assurer la**

**préservation des mesures compensatoires nécessaires à la réalisation de la ZAC de Vireloup dans son ensemble.**

Le règlement graphique des possibilités offertes par un document de planification PLUi sera modifié afin d'intégrer de manière plus précise les mesures de compensation validées et ainsi assurer la mise en œuvre et la protection sur le long terme des mesures compensatoires nécessaires, ceci dans la limite des possibilités offertes par un document de planification.

### 33- Bruit, pollution, ressource en eau

Aucune évaluation des incidences du trafic généré par les opérations d'aménagement en termes de bruit et de pollution de l'air n'est conduite.

Toutes les communes de la CCEG ont mis à jour leur zonage d'assainissement des eaux usées.

La commune de Petit -Mars dispose de trois stations, cependant la marge dont dispose la principale station pourrait se trouver en incapacité de fonctionner de manière satisfaisante en cas d'apport important d'eaux pluviales.

**La MRAe recommande que :**

- **Les évaluations environnementales détaillent comment le bruit et les émissions polluantes sont pris en compte dans le cadre de la démarche ERC ;**
- **Le lancement des opérations à Petit-Mars soit conditionné à l'achèvement des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement des eaux usées.**

Il convient de rappeler que lors de l'élaboration du PLUi, les meilleurs espaces pour permettre le développement en continuité des bourgs ont été recherchés en tenant compte de plusieurs critères, dont l'accessibilité au centre et équipements, la cohérence avec le maillage de liaisons douces.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale de la modification n° 6 rappelle que les tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup se situent de part et d'autre de la voie verte, axe majeur de circulation piétonne et cyclable. Cet emplacement privilégié permettra de participer à la réduction des incidences du trafic.

Concernant la modification n°5, les évolutions apportées au schéma d'OAP en matière de gestion des flux visent également à réduire les incidences du trafic généré par ces opérations.

S'agissant du lancement des opérations à Petit-Mars, la station d'épuration est en capacité d'accueillir les nouveaux logements projetés par l'opération. Un schéma directeur est en cours de réalisation sur l'ensemble du territoire de la CCEG. Il visera à définir un programme d'actions sur les dix prochaines années.

### **34. Energie et changement climatique**

Les modifications 5 et 6 sont peu exigeantes concernant les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions. Seule l'OAP de La Pellerà à Petit-Mars indique que « les constructions devront présenter un niveau de performance ambitieux ».

**La MRAe recommande que les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de développement des énergies renouvelables.**

Ce sujet est déjà traité dans les OAP sectorielles qui intègrent des précisions sur les formes urbaines par le biais d'analyse physique du terrain et du tracé viaire qui détermine l'orientation des futures constructions.

Il convient de rappeler que les demandes d'autorisation d'urbanisme s'analysent dans un rapport de compatibilité avec les OAP et non de conformité. Il est donc nécessaire d'être vigilant sur les orientations inscrites dans les OAP, au risque qu'elles ne soient pas applicables.

Néanmoins soucieux de prendre en compte les objectifs de performance énergétique des bâtiments, le PLUi de la CCEG intégrera après approbation des modifications en cours, une OAP thématique Air Energie Climat afin de réduire l'impact environnemental des projets urbains et immobiliers.

### **4- Conclusion de la MRAe**

La modification n° 5 prend relativement bien en compte les enjeux environnementaux sur les chemins des Varennes aux Touches et de la Pellerà à Petit-Mars. Sur ces secteurs l'inventaire faune et flore doit cependant être précisé ainsi que la prise en compte d'une portion de 500 m<sup>2</sup> de zone humide sur le site de La Pellerà.

La modification n° 6 présente de manière insuffisante les enjeux environnementaux existants.

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

Enfin, les enjeux énergie-climat sont insuffisamment pris en compte, notamment au sein des OAP en matière d'utilisation des énergies renouvelables et des objectifs de performance énergétique des constructions.

## 5-Avis des PPA

### 5-1 liste des 20 PPA sollicitées pour les modifications n°5 et n° 6

- Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire
- Chambre de commerce et d'industrie Nantes Saint-Nazaire
- Chambre des Métiers de Loire-Atlantique
- Chambre d'Agriculture
- Conseil Régional des Pays de la Loire
- Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- Préfecture de la Loire-Atlantique
- DDTM de la Loire-Atlantique
- Mairie de Héric
- Mairie de Saint-Mars-du-Désert
- Mairie de Petit Mars
- Mairie de Nort-sur-Erdre
- Mairie de Casson
- Mairie de Grandchamp des Fontaines
- Mairie de Treillières
- Mairie de Vigneux-de-Bretagne
- Mairie des Touches
- Mairie de Sucé-sur-Erdre
- Mairie de Notre-Dame-des-Landes
- Mairie de Fay-de-Bretagne.

### 5-2 Avis des PPA qui ont répondu avant le début de l'enquête

#### **Avis de la chambre d'agriculture- modification n° 5**

##### **Secteur Chemin des Varennes à Les Touches**

Sur la commune des Touches il manque 35 logements pour atteindre les objectifs fixés dans le PLUi, justifiant l'ouverture à l'urbanisation du Chemin des Varennes qui comblera ce déficit (densité prévue de 27 logements/ha).

Sur les 2,5ha de la zone 2AU, la parcelle YC 0047 de 6490 m<sup>2</sup> est cultivée. L'ensemble du secteur est déclaré en présomption de zones humides : il est préconisé d'informer en amont les exploitants évincés.

En plus des aménagements arborés prévus dans le cadre de l'OAP, il est demandé d'intégrer un espace-tampon de 5 mètres minimum, en continuité des espaces agricoles.

### **Secteur de la Pellerà à Petit Mars**

Sur la commune de Petit Mars, il manque 148 logements pour atteindre les objectifs fixés par le PLUi, justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Pellerà.

Au regard de l'ensemble de la zone, il est souhaitable de modifier la densité dans l'OAP et de la faire passer, comme prévu, de 15 à 28 logements/ha.

Compte tenu des zones humides recensées sur la partie sud-ouest du secteur, il est préconisé d'informer en amont les exploitants évincés.

### **Avis de la chambre d'agriculture modification n° 6**

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

Sur les 8,6 ha de la zone délimitée, aucune parcelle n'est déclarée au Registre Parcellaire Graphique. En conséquence, il est demandé d'intégrer des espaces-tampon végétalisés, en continuité des espaces agricoles, afin d'éviter tout impact sous forme de zone de non traitement sur les activités agricoles en place.

**En conclusion, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de ses observations.**

### **Avis de la DDTM - modification n° 5**

Le projet d'ouverture à l'urbanisation sur les communes de Les Touches et Petit-mars est motivé dans le dossier par le souhait d'atteindre les objectifs présents dans le PADD du PLUI de création de 15 et 25 logements par an d'ici à 2030.

Ces communes n'enregistrent actuellement aucun déficit de logements, mais justifient ces demandes d'ouverture à l'urbanisation en extension par des capacités d'urbanisation en densification insuffisantes pour réaliser leurs objectifs jusqu'à 2030.

Le SCoT Nantes Saint-Nazaire prévoit une densité brute moyenne de 20 logements/ha en extension de l'enveloppe urbaine alors même que les deux OAP inscrivent des densités brutes minimales de 15 logements/ha. Or le dossier ne démontre pas l'atteinte des 20 logements/ha à l'échelle de l'intercommunalité pour

les zones urbanisées en extension alors que les deux secteurs se situent près de lotissements eux-mêmes proches de centre anciens denses de plus de 20 logements /ha.

Ainsi au regard du nombre de logements à créer et des enjeux de propriété foncière, une densité de logements plus importante permettrait de réduire de manière significative l'emprise de ces extensions urbaines et de lutter contre l'artificialisation des sols dont le défi de sobriété foncière est à relever dès à présent.

En outre, compte tenu de la diminution de la taille des ménages et des résidences principales composées majoritairement de grands logements, la DDTM préconise de retenir au sein des deux OAP, des objectifs de production de T1 et T2, dans le but d'accueillir les jeunes ménages et de répondre aux besoins spécifiques des seniors.

### **Avis de la DDTM - modification n° 6**

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

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

L'OAP envisagée sur le site indique une densité nette de 25 logements/ha, ce qui représente une densité brute d'environ 15 logements /ha. Or le SCoT prévoit une densité minimale moyenne brute de 20 logements/ha. La DDTM recommande d'exprimer l'objectif de densité en densité brute et de déterminer un objectif de densité plus ambitieux et compatible avec l'autorisation environnementale déjà accordée. Pour ce faire, il convient de s'appuyer sur la forme urbaine historique composée par le bâti ancien, lequel offre l'avantage par sa volumétrie d'être économe en foncier.

L'inscription dans l'OAP d'une production de 30 logements sociaux, reflète une réelle volonté de définir des conditions favorables à la production d'une offre de logements économiquement accessibles aux ménages les plus modestes.

### **Avis de la CCI -modification n° 5**

Avis favorable sans remarque.

### **Avis de la mairie de Sucé-sur-Erdre - modification n° 5**

Avis favorable, sans observation.

**Avis de la mairie de Treillières - modification n° 5**

Avis favorable sans observation.

**Avis de la mairie de Petit-Mars - modifications 5 et 6**

Avis favorable sans observation.

**Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat - modification n°5**

Avis favorable sans observation.

**Avis du Conseil départemental- Délégation de Châteaubriant**

**Modification n° 5**

Réserve concernant la commune des Touches -Chemin des Varennes à propos de l'accès sur la RD 164 prévu par la réalisation « d'un aménagement sécurisé et adapté ». Les conditions de visibilité ne sont pas satisfaisantes (cf avis sur projet arrêté du PLUi du 11 mars 2019)

**OAP sectorielles à vocation d'habitat C23 et C26**

La réalisation d'un accès depuis la RD 84 qui débouche sur la RD 164, hors agglomération n'est pas envisageable, les conditions de visibilités ne sont pas garanties. Un nouvel accès n'est pas possible.

Le département approuve les liaisons douces prévues sur la commune de Petit Mars-Zone de la Pelleria qui desserviront l'ensemble de l'opération.

Par ailleurs il invite les communes à réfléchir à la gestion de ses eaux pluviales et limiter leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines.

**Le département émet un avis favorable à la modification n° 5, sous réserve des préconisations ci-dessus.**

**Avis de la commune de Treillières- modification n°6**

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

5.3 Liste des PPA qui n'ont pas répondu

- Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire
- Conseil Régional des Pays de la Loire
- Préfecture de la Loire-Atlantique



- Mairie de Héric
- Mairie de Saint-Mars-du-Désert
- Mairie de Nort-sur-Erdre
- Mairie de Casson
- Mairie de Grandchamp des Fontaines
- Mairie de Vigneux-de-Bretagne
- Mairie de Notre-Dame-des-Landes
- Mairie de Fay-de-Bretagne.

## 6- Traitement des observations du public

### Avertissement :

Les contributions déposées par le public ont été peu nombreuses. Ainsi, il a été demandé à la CCEG d'individualiser ses réponses.

Ces contributions sont répertoriées ci-dessous dans l'ordre, pour la modification n° 5 puis, pour la modification n° 6.

Pour chaque observation sont rappelés :

- Le n° de la contribution
- La synthèse de la contribution effectuée par le commissaire enquêteur (en italique)
- La synthèse ou l'intégralité de la réponse de la CCEG
- L'appréciation du commissaire enquêteur (en italique).

### 6.1- Traitement des contributions relatives à la modification n°5

#### **Contribution n°2**

*Le déposant anonyme soulève l'évolution du projet rue des Noisetiers à Petit - Mars. Cette rue pourrait devenir une voie principale qui engendre un problème de sécurité eu égard à son étroitesse et sans cheminement piéton. Le trafic de véhicules sera augmenté dans le secteur, notamment pendant les travaux.*

*Les propriétaires actuels demandent s'ils seront consultés pour l'aménagement de cet accès ? Qui assumera les coûts d'entretien de voirie en cas de dégradation de la voirie ?*

#### **Réponse de la CCEG :**

Le fonctionnement des accès a évolué à la marge afin de tenir compte des enjeux environnementaux notamment de la qualité écologique d'une haie. Ainsi afin de ne pas impacter cette haie par la création d'une voie, seulement 6 terrains à bâtir supplémentaires seront amenés à sortir par le nord de l'opération. Cette évolution des accès a été présentée p.57 et p.58 de l'évaluation environnementale.

Appréciation du commissaire enquêteur

*C'est pour assurer la protection d'une Haie que seulement les usagers de 6 terrains à bâtir seront amenés à sortir par le nord de l'opération.*

**Contribution n°4**

*Monsieur Manceau Michel est propriétaire de la parcelle AH 87 secteur La Pellerà à Petit-Mars. Il constate que la partie nord de sa parcelle est incluse dans l'OAP et il précise qu'il ne souhaite pas la céder.*

*Il souligne par ailleurs, que la parcelle voisine (AH 88) est totalement incluse dans l'OAP avec pour objectif de réaliser une liaison douce ou voie de circulation ? Quelle est sa destination ? Une clôture en bordure de cette parcelle est-elle envisagée.*

**Réponse de la CCEG :**

Cette parcelle est incluse dans l'OAP depuis l'approbation du PLUI en 2019. La présence de cette parcelle dans l'OAP étant sans incidence pour le projet, la retirer de l'OAP n'est pas apparu nécessaire. La parcelle AH 88 a vocation à termes à devenir une voie de circulation. Un traitement sera bien prévu pour réduire les nuisances vis-à-vis des riverains.

Appréciation du commissaire enquêteur

*La CCEG confirme que la parcelle AH 88 a vocation à devenir une voie de circulation avec la volonté de réduire les nuisances vis-à-vis des riverains.*

**Contribution n°5**

*Le déposant anonyme suggère de prévoir des stationnements qui sont déjà insuffisants. Il ne précise même pas quel secteur est concerné par sa remarque. Il suggère de réaliser des dispositifs pour ralentir la circulation et préserver la sécurité des enfants.*

*Le pire est à venir avec les nouvelles constructions.*

**Réponse de la CCEG :**

Le sujet des stationnements, tout comme celui de la réduction de la vitesse, est analysé et pris en compte dans chaque projet d'aménagement.

Appréciation du commissaire enquêteur

*La CCEG estime que les problèmes de stationnement et de circulation sont pris en compte dans chaque projet d'aménagement. Pour autant aucune mesure concrète n'est précisée ?*

### **Contribution n°8**

*Madame Guillon Véronique est propriétaire de la parcelle AK 91 à Petit-Mars / La Pelleria. La partie nord de cette parcelle est incluse dans l'OAP et elle souhaite conserver la totalité de son bien.*

*La parcelle voisine AK 92 serait destinée à la création d'une liaison douce (à préciser) et de potentielles constructions. Une clôture en bordure de cette parcelle est-elle envisagée ?*

#### **Réponse de la CCEG :**

Cette parcelle est incluse dans l'OAP depuis l'approbation du PLUI en 2019. La présence de cette parcelle dans l'OAP étant sans incidence pour le projet, la retirer de l'OAP n'est pas apparu nécessaire. La parcelle AK 92 a vocation à termes à devenir une voie de circulation. Un traitement sera bien prévu pour réduire les nuisances vis-à-vis des riverains.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*S'agissant de la parcelle AK 91, la CCEG ne précise pas si la propriétaire conservera la totalité de sa parcelle. Quant à la parcelle AK 92, elle a vocation à devenir une voie de circulation et les nuisances vis-à-vis des riverains seront prises en compte.*

### **Contribution n°9**

*M. DUBOURG Bernard est propriétaire de la parcelle AK 90 à Petit-Mars sur laquelle figure son habitation principale.*

*Sur le projet de modification n° 5 la partie nord de la parcelle est incluse dans l'OAP.*

*Il souhaite conserver la totalité de sa parcelle ?*

#### **Réponse de la CCEG :**

Cette parcelle est incluse dans l'OAP depuis l'approbation du PLUI en 2019. La présence de cette parcelle dans l'OAP étant sans incidence pour le projet, la retirer de l'OAP n'est pas apparu nécessaire.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La parcelle est incluse dans l'OAP. Sans incidence sur le projet il n'a pas été jugé nécessaire de la retirer.*

*La CCEG ne précise pas si le propriétaire pourra conserver la totalité de sa parcelle.*

### **Contributions n° 12 et n° 13**

Le déposant anonyme, demande la rectification du nom des voies afin que la desserte de l'opération soit réalisée, avec maintien des continuités écologiques par l'Allée des chênes au nord-ouest, par la rue du Grand vivier au Sud, et par la rue des Noisetiers pour l'ilot central C.

Le Maire de Petit-mars apporte des précisions concernant les accès à l'opération d'aménagement secteur de La Pelleria, par l'allée des Chênes au nord-ouest (ilot A) par deux accès, rue du Grand VIVIER en favorisant l'accès Est et par la rue des Noisetiers pour l'ilot central (Ilot C).

**Réponse de la CCEG :**

Ces demandes seront prises en compte dans le dossier d'approbation.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La CCEG précise que ces demandes d'accès et de dénominations de voies seront prises en compte dans le dossier d'approbation. Dont acte.*

**6.2- Traitement des contributions relatives à la modification n° 6**

**Contribution n° 3**

*Le déposant QUENNEHEN Pierre de Treillières conteste le seul accès à la partie ouest de la tranche 4, d'autant plus que le flux de circulation sera plus important. Les places de stationnement prévues seront-elles suffisantes ? L'accès prévu sert actuellement au stationnement des habitants de la résidence "Les Hauts Gaïa" et ce sera pire lorsque l'accès sera réalisé.*

**Réponse de la CCEG :**

La tranche 2 du Bosquet des Sources possède deux accès : un accès depuis la rue du Bois Guitton et un second Route de Notre Dame. En ce qui concerne l'accès rue du Bois Guitton, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoyait à l'origine deux accès mais dans le cadre du dossier Loi sur l'eau, les études environnementales ont mis en valeur l'espace naturel qui longe cette voie. L'aménagement a donc intégré ces diagnostics, l'accès sur la rue du Bois Guitton se fera par l'intermédiaire de la placette. Les deux ilots A et B évoqués dans cette remarque concernent les 14 maisons groupées en locatifs sociaux (en jaune sur le plan de masse en annexe n°1). En ce qui concerne le stationnement, le projet comportera 76 places de stationnements visiteurs, en plus des deux places ouvertes sur le domaine public et le garage imposé pour chaque terrain à bâtir.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse détaillée de la CCEG devrait apaiser les inquiétudes du déposant.

Contribution n° 6

Le texte est analogue à la contribution n°5 déposée par une personne anonyme. Probablement que sa remarque est identique pour les modifications 5 et 6 ?

Réponse de la CCEG :

Le sujet des stationnements, tout comme celui de la réduction de la vitesse, est analysé et pris en compte dans chaque projet d'aménagement.

Appréciation du commissaire enquêteur

La CCEG estime que les problèmes de stationnement et de circulation sont pris en compte dans chaque projet d'aménagement. Pour autant aucune mesure concrète n'est précisée ?

Contribution n°7

Madame CROISE Lysa considère comme une aberration le seul accès aux 46 lots de la ZAC de Vireloup. La circulation sera très chargée d'autant plus que nombre de familles utilisent deux voitures pour se rendre au travail. Le quartier et la rue du bois Guitton seront concernés par l'insécurité. Est-il possible d'ouvrir un autre accès au nord pour rejoindre la rue de Notre Dame ?

Réponse de la CCEG :

Comme indiqué plus haut, la tranche 2 possède deux accès un par la rue du Bois Guitton et un second Route de Notre Dame. En ce qui concerne l'accès rue du Bois Guitton, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoyait à l'origine deux accès mais dans le cadre du dossier Loi sur l'eau, les études environnementales ont mis en valeur l'espace naturel qui longe cette voie. L'aménagement a donc intégré ces diagnostics, l'accès sur la rue du Bois Guitton se fera par l'intermédiaire de la placette. Un plan d'aménagement est en cours d'étude afin d'imposer aux nouveaux habitants un sens de circulation et ainsi rejoindre directement la rue Notre Dame.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la CCEG à la contribution n° 3 vaut pour la contribution n° 7 qui pose le même problème.

### **Contribution n°10**

*M. PIOU Michel propriétaire de la parcelle ZP 216 en bordure de la ZAC de Vireloup, signale une erreur matérielle (Figure 30 page 60). il y a une inversion entre sa haie de chênes qui est considérée à tort comme détruite. C'est la partie de la haie plus à l'ouest qui est détruite (couleur violette sur la figure).*

#### **Réponse de la CCEG :**

Cette observation est réelle. Néanmoins, le porter à connaissance n'est pas une pièce du dossier dont la CCEG dispose des données sources. Elle n'a donc pas la possibilité de le modifier.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La CCEG confirme la réalité de la contribution de M. PIOU et le fait qu'il soit impossible de la modifier, car cette erreur émane du « porter à connaissance ».*

### **Contribution n° 11**

*Mme Aude LENEUVEU propriétaire de la parcelle ZP142 chemin du faneur à Treillières demande à quoi correspond le bornage du champ qui se situe derrière sa parcelle (chemin d'accès ?).*

*Elle souligne par ailleurs le manque de places de stationnement et l'absence de trottoir sur la ZAC de Vireloup. Elle préconise de réaliser des parkings sur pilotis au-dessus des zones humides.*

#### **Réponse de la CCEG**

Le cabinet de Géomètre AGEIS a réalisé le bornage périphérique de l'opération, afin de déterminer les limites entre le futur aménagement et les propriétés voisines.

Concernant la demande des plans des projets d'aménagement, il est précisé que le plan de masse était présent dans la notice à la p.28. Toujours en cours d'étude, il est également présenté en annexe à la réponse au PV de synthèse (annexe n°1). Il est important de préciser que celui-ci n'est pas définitivement validé par les élus de la commune et fera éventuellement l'objet d'évolutions.

En ce qui concerne le stationnement, le projet comportera 76 places de stationnements visiteurs, en plus des deux places ouvertes sur le domaine public et le garage imposé pour chaque terrain à bâtir.

Concernant la remarque relative à l'absence de trottoirs, il est précisé qu'un trottoir longe systématiquement les voies de circulation, les trottoirs sont d'ailleurs visibles en blanc sur le plan annexé.

Au sujet de la réalisation de parkings sur pilotis au-dessus des zones humides, il est précisé que dans le cadre du dossier Loi sur l'eau et des études environnementales, il est strictement interdit d'impacter les zones humides et donc qu'aucun aménagement n'est possible.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*La CCEG répond précisément à la question du bornage. S'agissant des places de stationnement, le projet en comporte 76 en plus des deux places ouvertes sur le domaine public et le garage imposé sur chaque terrain à bâtir.*

*Enfin la création de parkings sur pilotis au-dessus des zones humides est strictement interdite.*

#### Contribution n° 14 (LPO)

*D'une manière générale la LPO estime que les changements de zonage des secteurs concernés amènent une consommation trop rapide des zones qu'il était prévu d'urbaniser à un horizon plus lointain. Le manque de volonté de densifier les centres bourgs est souligné en espérant déroger dans le futur au ZAN.*

*La destruction des zones humides et les atteintes à la biodiversité ne sont pas compensées. L'absence d'études de solutions alternatives est alarmante. Les évitements et les réductions des impacts sur le bocage, lesquels sont exposés dans la modification n° 5 sont peu convaincants, les haies n'étant même pas protégées au niveau du PLUi.*

*Les deux modifications ne mettent pas à disposition du citoyen les études environnementales, notamment les éléments détaillés des investigations faune et flore. Ainsi, le citoyen ne dispose pas des moyens de juger et de donner un avis plus éclairé.*

*Enfin, la CCEG ne définit pas dans les OAP des mesures très exigeantes pour lutter contre le changement climatique et l'adaptation au changement climatique.*

*La LPO considère que les enjeux environnementaux climat et biodiversité ne sont pas suffisamment pris en compte. Des contradictions subsistent au regard des affirmations du PADD pour la protection des zones humides et du bocage. Les enjeux environnementaux ne sont pas fournis et la séquence ERC n'est pas utilisée*

*alors que l'atteinte aux écosystèmes et à la biodiversité est bien réelle. Au bilan, la LPO donne un avis défavorable aux modifications n°5 et n° 6 du PLUi de la CCEG.*

### Réponse de la CCEG

1/ Le premier point de la contribution aborde le sujet de la consommation d'espaces agricoles et naturels et la nécessaire densification de l'existant. Les justifications des ouvertures à l'urbanisation, intégrées aux notices de présentation, montrent en quoi les communes interviennent dans leur centre bourg.

Il semble important de rappeler que chaque commune a des objectifs de construction de logements à atteindre pour pouvoir loger ses administrés. Au vu du temps de réalisation des projets en renouvellement urbain, plus longs mais aussi souvent plus complexes techniquement et financièrement ; il convient pour maintenir une offre de logement suffisante de ne pas stopper tout projet en extension urbaine. La loi climat résilience introduit à cet effet une période de transition avant l'application du Zéro Artificialisation Nette. Par ailleurs, ce n'est pas parce que des zones sont ouvertes à l'urbanisation que les opérations de renouvellement urbain sont mises de côté. L'ensemble des communes d'Erdre et Gesvres travaille à la déclinaison et la mise en œuvre du ZAN notamment via l'élaboration d'une stratégie foncière.

2/ Le point n°2 de la contribution est relatif à la destruction des zones humides et aux atteintes à la biodiversité non compensées.

Lors de l'élaboration du PLUi, les diagnostics zones humides ont été faits sur les secteurs en extension (hors ZAC Vireloup car le projet était en cours). Ces études ont permis de cibler les zones les plus pertinentes en matière d'extension et d'en supprimer certaines pour atteindre l'objectif de réduction de consommation de 35% d'ENAF fixé par le PADD.

Le tribunal administratif a annulé, le 11 juillet 2023, le zonage 1AU de la ZAC de Vireloup, pour insuffisance de l'analyse de l'état initial de l'environnement au motif que le secteur 1AUz de la ZAC de Vireloup n'avait pas fait l'objet d'investigations relatives aux zones humides, comme cela avait été fait sur plusieurs zones 1AU et 2AU lors des travaux d'élaboration du PLUi.

Ce jugement intervient bien que la Communauté de Communes Erdre et Gesvres ait fait valoir que ce secteur avait fait l'objet d'une procédure de Zone



d'Aménagement Concerté (ZAC) et avait bénéficié de ses propres inventaires environnementaux et des autorisations nécessaires (arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau en date du 6 décembre 2010, ceci préalablement à l'approbation du PLUi). De plus, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, de nouvelles études environnementales ont été menées ultérieurement (inventaire zone humide, bilan de la mise en œuvre des mesures compensatoires, inventaire faune-flore) venant conforter sa mise en œuvre opérationnelle.

La modification n°6 consiste donc à prendre en compte le jugement en venant présenter l'ensemble des études ayant permis d'obtenir la nouvelle autorisation préfectorale obtenue le 25 janvier 2023.

Le projet « Bosquet des Sources » a donc fait l'objet de profondes transformations, menées en concertation entre la ville, l'équipe de maîtrise d'œuvre et la DDTM 44 pour tenir compte des nouvelles zones humides identifiées et préserver la faune et la flore locales. Ce travail d'environ 2 ans a permis d'aboutir à un plan d'aménagement aujourd'hui qualifié de « moindre impact ».

3/ Concernant le point n°3 relatif à la non-accessibilités des études environnementales, l'ensemble du porter à connaissance de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été annexé à la notice de présentation de la modification n°6. Ces données étaient donc accessibles lors de l'enquête publique. Pour la modification n°5 du PLUi, les rapports zones humides étaient également annexés à l'évaluation environnementale donc visibles lors de l'enquête publique.

4/ Pour finir, le point 4 de la contribution insiste sur l'absence d'adaptation des projets au changement climatique. Il est rappelé que les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, ce qui ne permet pas d'inscrire des prescriptions très précises en phase planification. En outre, il convient également de rappeler que l'ensemble du travail autour de tels projets d'aménagement n'est pas retraduit au sein d'une procédure de planification. En effet, nombreux efforts demandés aux aménageurs ne sont traduits que par la suite, entre autres au sein des pièces des permis d'aménager.

En conclusion, la CCEG entend et partage les objectifs vertueux portés par la LPO 44. A cet effet, sans vouloir opposer ambitions écologiques et créations de logements, la collectivité travaille activement à réussir sa transition vers le ZAN tout en permettant le maintien d'une production de logement.

### Appréciation du commissaire enquêteur

La CCEG propose une réponse argumentée au regard des principales observations de la LPO.

Elle démontre notamment le besoin de construire en extension de l'enveloppe urbaine afin de satisfaire le besoin en logements de ses ressortissants.

S'agissant de la destruction des zones humides et des atteintes à la biodiversité non compensées, il est rappelé que l'inventaire des zones humides n'avait pas été fait pour la ZAC de Vireloup en projet au moment de l'élaboration du PLUi.

La modification n° 6 fait suite au jugement du tribunal administratif et a permis de présenter les études qui ont abouti à la nouvelle autorisation préfectorale du 25 janvier 2023.

Il est rappelé que les études environnementales diligentées pour chacune des modifications 5 et 6 étaient accessibles lors de l'enquête publique

#### 6.3- La réponse de la CCEG aux questions du commissaire enquêteur

##### Question 1 :

La MRAe et la LPO considèrent que les impacts relatifs aux ouvertures à l'urbanisation sur l'environnement sont insuffisamment pris en compte. En outre, les inventaires faune et flore ne sont pas fournis dans le dossier. Le bureau d'études mandaté par l'aménageur pour les réaliser, risque de ne pas être totalement impartial et les résultats ne seront pas accessibles par le public :

**Quelles sont les actions qui pourraient être menées par la CCEG pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des impacts sur l'environnement pendant la phase opérationnelle de construction des logements ?**

##### Appréciation du commissaire enquêteur:

*La CCEG ne répond pas précisément à la question du commissaire enquêteur, lequel souhaitait savoir quel type de dispositif aurait pu être mis en place pour exercer une vigilance active dans la phase critique de construction des logements, pour tendre vers le moindre impact sur l'environnement.*

##### Question 2 :

Sur la commune de Petit-Mars (secteur La Pelleria) trois personnes signalent que la partie nord de leur parcelle est incluse dans l'OAP ( obs n° 4,8,9) et qu'elles souhaitent les conserver en totalité :

**Quelles sont les raisons pour lesquelles ces parcelles sont en partie incluses dans l'OAP ?**

### Réponse de la CCEG

La mise en place d'une OAP ne présage en rien de l'intervention foncière de la commune (préemption, expropriation). Il s'agit d'un outil permettant à la collectivité de cadrer le devenir d'une zone sans qu'il y ait nécessairement une intervention de sa part. Les propriétaires demeurent libres d'aménager eux même leur terrain, de le céder ou non à des aménageurs publics ou privés. Les parcelles demeurent constructibles dans le respect du règlement écrit de la zone et en compatibilité avec les principes de l'OAP.

**S'agissant de fonds de jardin de tailles conséquentes en limite de zone 2AU, ces parcelles étaient incluses dans l'OAP lors de l'approbation du PLUI en 2019. La présence de ces parcelles dans l'OAP étant sans incidence pour le projet, les retirer de l'OAP n'est pas apparu nécessaire.**

#### Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la CCEG est de nature à rassurer les personnes concernées, compte tenu de la liberté des propriétaires de céder ou non la partie incluse dans l'OAP, à des aménageurs publics ou privés.

### **7- Clôture de l'enquête publique**

Le lundi 24 avril 2023 à 17h00, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête.

Il s'est assuré de la prise en compte de toutes les contributions y compris celles déposées par voie électronique. Les modalités de récupération des registres « papier » ont été définies en liaison avec Madame Morgane MARTIN.

Le prestataire «Préambules » a fermé le registre dématérialisé à 17h00 .

La CCEG peut procéder à la suppression des affiches sur les différents sites.

Le commissaire enquêteur s'engage à remettre son rapport et ses conclusions motivées, au plus tard un mois après la clôture de l'enquête, soit le 19 mai 2024. Pour rappel, ces documents doivent être tenus à disposition du public pendant un an, au siège de la CCEG et dans les trois communes concernées

#### **7.1 Remise du Procès-verbal de synthèse**

Le procès-verbal de synthèse (**Pièce jointe 1**) a été remis en mains propres à Monsieur Bruno VEYRAN vice-président délégué à l'aménagement, à l'urbanisme et au foncier, au siège de la CCEG le vendredi 26 avril 2024 à 14h00.

## 7.2 Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du pétitionnaire (**Pièce jointe 2**) est parvenu au commissaire enquêteur par courriel le 07 mai 2024.

Fait à Carquefou le 17 mai 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a vertical line and a small flourish at the top right.