

## **MODIFICATIONS N°5 ET N°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**

### **REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Par arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG) en date du 5 février 2024, une enquête publique a été ouverte pendant une période de 33 jours consécutifs du 18 mars 2024 au 19 avril 2024.

**L'enquête publique portait sur :**

- **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),
- **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).

Les modalités de publicité ont respecté en tous points les exigences réglementaires.

A l'issue de l'enquête publique, Monsieur René PRAT, commissaire enquêteur, a remis le vendredi 26 avril 2024, le procès-verbal de synthèse à la CCEG compétente pour l'organisation de l'enquête publique. Ce document relate les observations écrites et orales consignées dans les registres d'enquête publique ainsi que les courriers reçus pendant l'enquête.

---

Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître les réponses que la CCEG peut apporter aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique, en particulier l'avis de la MRAE, les collectivités locales, les associations et le public.

#### **1. Questions du commissaire enquêteur**

51-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 ?**

### Réponse de la CCEG :

Tout d'abord, il convient de rappeler que lors de l'élaboration du PLUi, les zones de développement en extension ont toutes été réinterrogées dans un souci de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans le cadre de cette démarche "éviter, réduire, compenser", les meilleurs espaces pour permettre le développement en continuité des bourgs ont été recherchés en tenant compte de plusieurs critères, dont les sensibilités environnementales, paysagères ainsi que les incidences sur la fonctionnalité de l'espace agricole. Cette justification est rappelée p.15 et p.40 de la notice de présentation de la modification n°5 du PLUi, ainsi que p.18 de la notice de présentation de la modification n°6 du PLUi.

Les projets développés tiennent compte des enjeux environnementaux et des impacts sur ces derniers, les précisions suivantes en attestent :

#### Secteur de la Pellerà à Petit-Mars (modification n°5) :

Il est précisé que le diagnostic règlementaire des zones humides était annexé à l'évaluation environnementale.

Un bureau d'étude spécialisé a été missionné pour réaliser des inventaires visant à identifier les enjeux en termes de biodiversité. Ce diagnostic était en cours lors de l'enquête publique. Les évolutions apportées aux pièces du PLUi ont d'ores et déjà intégré une partie des premiers enjeux identifiés (éviter de 1.5 ha de zone humide, travail sur les accès pour préserver le linéaire de haies, espace de transition végétale entre le secteur à urbaniser et les zones humides adjacentes, ...).

**En phase opérationnelle, le projet d'aménagement devra intégrer l'ensemble des enjeux identifiés.**

#### Secteur du Chemin des Varennes aux Touches (Modification n°5) :

Il est précisé que le diagnostic règlementaire des zones humides était annexé à l'évaluation environnementale ainsi que la méthodologie d'évaluation des enjeux écologiques.

De la même manière que pour le site précédent, un bureau d'étude spécialisé a été missionné pour réaliser des inventaires visant à identifier les enjeux en termes de biodiversité sur le secteur du Chemin des Varennes. Les évolutions apportées aux pièces du PLUi (modification des dessertes du site afin de préserver un corridor écologique, identification du linéaire de haies à préserver, redélimitation de la zone humide...) ont intégré ces enjeux identifiés.

**En phase opérationnelle, le projet d'aménagement devra intégrer l'ensemble des enjeux identifiés.**

### Secteur de Vireloup à Treillières (modification n°6) :

Pour appréhender au mieux les enjeux écologiques (faune/flore), plusieurs aires d'études ont été considérées :

\_L'aire d'étude immédiate correspondant aux tranches 3 et 4 au sein desquelles ont été réalisés les prospections naturalistes les plus exhaustives possibles, mais également aux tranches 1 et 2 déjà aménagées au sein desquelles 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.

\_D'autre part, l'aire d'étude rapprochée, correspondant à une zone tampon de 1km autour de l'aire immédiate, englobant les capacités moyennes de dispersion de nombreuses espèces.

\_Enfin, l'aire d'étude éloignée, correspondant à une zone tampon de 5 km autour de l'aire immédiate, prise en compte pour les recherches bibliographiques.

Une synthèse des enjeux environnementaux est présentée p.23 de l'état initial de l'évaluation environnementale de la modification n°6 du PLUi. Cette synthèse découle des études détaillées dans le porter à connaissance de déclaration au titre de la Loi sur L'eau annexé à la notice de présentation et intégré au dossier d'enquête publique. Outre la synthèse des enjeux écologiques, y sont présentés tous les impacts du projet sur les espèces et habitats ainsi que les mesures d'évitement et de réduction des impacts. **Le porter à connaissance présente par ailleurs les mesures ERC au stade opérationnel.**

S'agissant des impacts de la procédure de modification n°6 du PLUi, et des mesures ERC, une grille d'analyse des incidences potentielles du projet sur l'environnement est établie à partir de la p.48 de l'évaluation environnementale. Cette grille présente, conformément à l'article R. 122-20 du code de l'environnement, pour chaque thématique identifiée, les incidences probables du projet ainsi que la description des mesures ERC prévues.

**Le règlement graphique du PLUi sera modifié dans le dossier d'approbation 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.** Ce complément apporté au règlement graphique permettra de bien pérenniser les mesures d'évitement et de réduction présentées dans le document.

---

Les études environnementales favorisent la prise en compte de l'environnement par des projets qui sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement. Elles constituent un processus d'aide à la décision en amont de la réalisation des projets. Cette démarche passe en outre par la réalisation de différentes analyses, études d'incidences sur l'environnement (« étude d'impact »), par le maître d'ouvrage du projet, c'est-à-dire des aménageurs privés en ce qui concerne les projets d'aménagements des modifications n°5 et n°6.

**En phase opérationnelle, les aménageurs seront soumis à différentes autorisations qui permettront de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux et de la bonne mise en œuvre des mesures compensatoires.**

52 - 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 :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à garantir la cohérence de l'aménagement et l'insertion d'une future opération dans le cadre bâti environnant. Elles permettent de s'assurer de l'optimisation et de l'utilisation des espaces identifiés en cohérence avec les orientations du PLUi visant à recentrer l'urbanisation au sein des bourgs. Dans cette perspective, les OAP fixent des objectifs en termes de production de logements (densité, typologie), de mixité fonctionnelle et sociale, d'accès et de stationnements, de traitement des lisières urbaines, traitement de l'espace public, de flux, etc... 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 inclues 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.**

## **2. Les observations du public relatives à la Modification n°5 du PLUi**

Au regard du faible nombre de contributions déposées et comme demandé par le commissaire enquêteur, les réponses de la CCEG sont apportées de manière individualisée.

### **Contribution n°2**

Le déposant anonyme soulève l'évolution du projet rue de 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.

### **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 céder tout ou partie de son bien.

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 terme à devenir une voie de circulation. Un traitement sera bien prévu pour 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 dosanes 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.

### **Contribution n°8**

Madame Guillon Véronique est propriétaire de la parcelle AK 91 à Petit-Mars / La Pellerà.

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 terme à devenir une voie de circulation. Un traitement sera bien prévu pour réduire les nuisances vis-à-vis des riverains.

**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.

**Contributions n°12 et n°13**

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 (îlot A)
- Par deux accès, rue du Grand VIVIER en favorisant l'accès Est
- Par la rue des Noisetiers pour l'îlot central (îlot C).

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:

- par l'Allée des chênes au nord- ouest
- par la rue du Grand vivier au Sud
- par la rue des Noisetiers pour l'îlot central C.

**Réponse de la CCEG :**

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

### **3. Les observations du public et des associations relatives à la Modification n°6 du PLUi**

Au regard du faible nombre de contributions déposées et comme demandé par le commissaire enquêteur, les réponses de la CCEG sont apportées de manière individualisée.

#### **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.

Y aura-t-il suffisamment de places de stationnement? 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 concerne 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.

#### **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.

#### **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.

### Contribution n°10

M. PIOUS 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.

### 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.



#### **4. Réponse de la CCEG à la contribution de la Ligue pour la Protection des Oiseaux de Loire-Atlantique (LPO44) : contribution n°14**

Dans l'introduction de la contribution, il est écrit que « *ces modifications permettront d'ouvrir à l'urbanisation plus rapidement les secteurs concernés par le changement de zonage 2AU en 1AUb, les mairies se disant dans l'incapacité de mobiliser les gisements de logement des centres bourgs ...* ».

Ces ouvertures à l'urbanisation ne sont pas hâtives (telles que qualifiées dans la contribution). En effet, rappelons que les zones AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moyen terme, en l'occurrence, pour les secteurs concernés par les deux procédures de modification, les OAP approuvées en 2019 précisaient pour :

- Le secteur de La Pellerie : court à moyen terme 0-8 ans,
- Le Chemin des Varennes : moyen terme 4-8 ans.

Les échéances envisagées par les élus sont donc respectées notamment au vu du temps long nécessaire à la réalisation de ce type d'opération. Le secteur de Vireloup était quant à lui déjà ouvert à l'urbanisation en 2019. La modification n°6 du PLUi vise simplement à répondre au jugement du tribunal administratif en date du 13 juillet 2023.

Concernant la remarque mentionnant la modification n°4 du PLUi, cette procédure ayant été approuvée lors du conseil communautaire du 27 mars 2024, les nouvelles dispositions sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme depuis le 16 avril 2024. De ce fait, les nouvelles dispositions apportées par la modification n°4 seront opposables aux futures opérations d'aménagement qui découleront des modifications n°5 et n°6 du PLUi puisque les autorisations d'urbanisme n'ont pas encore été obtenues.

Toujours en introduction, il est écrit « *la CCEG ne se départit pas d'une volonté de poursuivre les OAP du PLUi, sans remise à plat des conditions environnementales ... ou d'un engagement plus affirmé dans la lutte contre le changement climatique (types de logement, mobilités ...)* ».

Dans le cadre des évaluations environnementales liées aux modifications n°5 et n°6 du PLUi, les différences entre les OAP avant et après évolutions témoignent de la volonté des collectivités à travailler les projets d'aménagement en cohérence avec les données environnementales. En outre, les études environnementales pré existantes ont toutes été reprises afin de prendre en compte des données environnementales actualisées mais aussi in fine à termes s'assurer de la faisabilité des projets.

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 travaillent à la déclinaison et la mise en œuvre du ZAN notamment via l'élaboration d'une stratégie foncière.

Le cadre légal de la loi du 22 août 2021 fixe l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF entre 2021/2031 par rapport à 2011/2021. Le dossier d'approbation sera complété par l'analyse des données issues de l'outil "conso ZAN 44" (données fiabilisées réceptionnées début 2024 utilisées à l'échelle du SCOT Nantes Saint-Nazaire) et témoignera de l'inscription de ces ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de la trajectoire fixée par la loi.

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 zone 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.

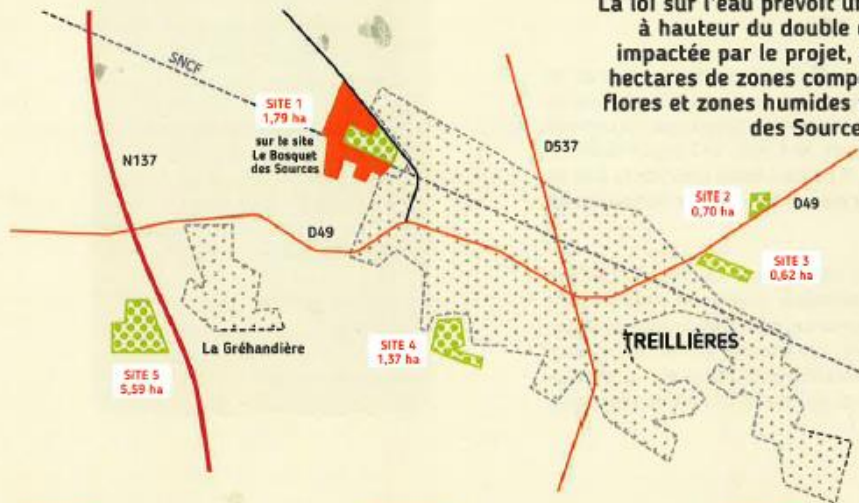
La modification n°6 consiste donc à prendre en compte le jugement en venant présenter l'ensemble des études ayant permis d'obtenir la nouvelle autorisation préfectorale obtenue le 25 janvier 2023.

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 »

## Localisation des sites de compensation

# Plus de 10 ha

La loi sur l'eau prévoit une compensation à hauteur du double de la surface impactée par le projet, soit plus de 10 hectares de zones compensées faunes / flores et zones humides pour Le Bosquet des Sources.



### SITE 1 (sur le site Le Bosquet des Sources)

#### Mesures

- Mise en œuvre d'un système de fauche et/ou de pâturage extensif pour prairies humides
- Création d'une mare
- Aménagement de micro-habitats
- Gestion des boisements (sans exploitation)

### SITE 2

#### Mesures

- Réalisation de travaux spécifiques à la compensation de zones humides par la création de cunettes et de zones d'étrépage (technique de restauration écologique d'un sol)
- Évolution de la gestion de la prairie humide en intégrant un fauchage tardif annuel
- Replantation d'une haie arbustive
- Aménagement de micro-habitats

### SITE 3

#### Mesures

- Réalisation de travaux spécifiques à la compensation de zones humides par la création de cunettes et de zones d'étrépage (technique de restauration écologique d'un sol)
- Évolution de la gestion de la prairie humide en intégrant un fauchage tardif annuel
- Replantation de haies bocagères multistrates adaptées aux sols humides
- Aménagement de micro-habitats

### SITE 4

#### Mesures

- Réalisation d'un diagnostic écologique complet
- Reconversion d'une parcelle cultivée en prairie permanente par l'épandage de foin sur le site de compensation
- Replantation de haies bocagères multistrates adaptées aux sols humides et d'origines locales
- Gestion à long terme de la prairie par une fauche annuelle

### SITE 5

#### Mesures

- Réalisation d'un diagnostic écologique complet
- Reconversion d'une culture / prairie temporaire en prairie permanente et gestion extensive
- Maintien et gestion extensive de la prairie permanente en bordure du Gesvres
- Exploitation de la partie nord de la parcelle en agriculture biologique
- Replantation de haies bocagères

Pour Petit-Mars, le projet développé tient compte de la présence des zones humides et des enjeux écologiques pressentis. Une démarche de réduction importante de l'impact du projet sur les zones humides a déjà été mise en œuvre (évitement de 1.5 ha de zone humide – retour en zone An au PLUi qui correspond aux espaces à fort intérêt patrimonial et paysager). L'impact réalisé par le projet à ce jour est d'environ 600 m<sup>2</sup>. En phase opérationnelle, l'aménageur s'assurera de respecter la réglementation du SAGE Estuaire de la Loire. Soit, la mise en œuvre de la méthodologie nationale d'évaluation des fonction des zones humides (MNEFZH) pour argumenter une application exemplaire de la doctrine ERC, avec le cas échéant la mise en place de mesures compensatoire réalisant une plus-value fonctionnelle ainsi qu'une surface de compensation d'à minima de 200% de la surface impactée, prévue dans le projet de l'aménageur. Dans cette dynamique, il prouvera via le dossier Loi sur l'eau, par les arguments nécessaires le respect de la réglementation du SAGE et du SDAGE en vigueur.

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 environnementales 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.

A Grandchamp-des-Fontaines,  
Le 07/05/2024



Le Président,  
Yvon LERAT

