

COMPTE RENDU

Réunion ordinaire Conseil communautaire du 28 novembre 2018 19 : 00 à 21 : 00

Le 28 novembre 2018 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 22 novembre 2018, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

Membres présents :

EUZÉNAT Philippe, DÉFONTAINE Claudia, LABARRE Claude, GROUSSOLLE Françoise, CLAVAUD Jean Pierre, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, LERAY Patrice, CHAILLEUX Marie Odile, JOUTARD Jean Pierre, GIROT Monique, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, NAUD Jean Paul, KHALDI PROVOST Isabelle, SIEBENHUNER Bruno, BESNIER Jean Luc, VIEL Jocelyne, MONDAIN Régine, NOURRY Barbara, ALEXANDRE Maryline, CHARRIER Jean François, ROGER Jean Louis, NIESCIEREWICZ Valérie, HENRY Jean Yves, GUILLEMIN Laurence, BOMMÉ Stanislas, BORIE Daniel, ROYER Alain, CADOU Catherine, LERAT Yvon, HENRY Catherine, RENOUX Emmanuel, BÉZIER Joseph, LAMIABLE Patrick, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine.

Pouvoirs :

DOUSSET Arnaud pouvoir à EUZÉNAT Philippe
PROVOST Françoise pouvoir à DAUVÉ Yves
METLAINE Aïcha pouvoir à LEFEUVRE Sylvain
SARLET Bruno pouvoir à BESNIER Jean Luc
PORTIER Joël pouvoir à RENOUX Emmanuel

Absents - Excusés : BURCKEL Christine, DENIS Laurent, MAINDRON Frédéric, KOGAN Jean Jacques.

Assistants : GARNIER Dominique-DGS - HOTTIN Françoise-DGA- MÉNARD Philippe-DAE – BUREAU Axèle-communication – DÉSORMEAU Edith-assistante direction.

DURASSIER Murielle – Trésorière principale.

Secrétaire de séance : Monique GIROT

Le Président ouvre la séance du Conseil communautaire, procède à l'appel des présents et constate que le quorum est atteint.

Monique GIROT est nommée secrétaire de séance.

1. Aménagement de l'espace – Urbanisme

Vice Président : Sylvain LEFEUVRE

▪ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : bilan de la concertation et arrêt du projet

Le vice-président en charge du dossier expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durables de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres. Il s'est construit en référence à l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire. Il est également un outil règlementaire qui, à chaque échelle d'Erdre & Gesvres, fixe les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols.

RAPPEL DU CONTEXTE – LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'ELABORATION DU PLUi ET LES MODALITES DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES

Par délibération du 16 décembre 2015, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire d'Erdre & Gesvres. Il a défini les objectifs poursuivis et a précisé les modalités de la concertation à mettre en œuvre.

Par ailleurs, le conseil communautaire du 16 décembre 2015 a également arrêté les modalités de collaboration avec les communes pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à travers une organisation des instances au niveau communal (binômes référents PLUi, conseils municipaux et commissions en charge du suivi du PLUi) et au niveau communautaire (comité de pilotage PLUi, comité technique, conseil communautaire, conférence intercommunale des Maires, bureau communautaire, séminaire annuel de l'urbanisme). Ces modalités font suite à la validation de la charte de gouvernance politique qui a été validée en conseil communautaire du 13 novembre 2013 mais également suite à la conférence intercommunale des Maitres qui s'est réunie le 10 décembre 2015 pour examiner les modalités de collaboration.

L'élaboration du PLUi s'est déroulée en articulation avec les réflexions conduites dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Nantes-Saint Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, de l'élaboration du Plan Climat Energie Territorial (PCET) ainsi que du Programme Local de l'Habitat et du Plan Global de Déplacement.

Les objectifs poursuivis par le PLUi, définis dans la délibération du 16 décembre 2015 précitée, en découlent :

- En matière d'aménagement de l'espace : une communauté moins consommatrice en espaces, poursuivant le modèle de développement des documents de planification supra communautaires s'appuyant sur une organisation urbaine hiérarchisée (préserver la trame agri-environnementale du territoire et élaborer une stratégie au niveau local pour soutenir une activité en mutation, définir une nouvelle armature urbaine et villageoise en planifiant le dynamisme démographique) ;
- En matière d'habitat : un territoire attractif et solidaire définissant ses objectifs en matière de production de logements, favorisant le renouvellement urbain et les nouvelles formes urbaines. Encadrer la construction de logements et encourager la mixité sociale en se basant sur les travaux menés sur le territoire d'Erdre & Gesvres en matière de politique de l'habitat (l'accueil de population doit répondre à un souci d'équilibre entre les communes de taille et de fonctions comparables) ;
- En matière économique : une communauté de communes active, veillant à offrir les conditions favorables au développement de l'activité économique et ainsi confortant l'emploi (optimiser la stratégie de développement économique du territoire : au-delà des emplois liés à l'économie résidentielle pour favoriser le développement de l'économie productive par le biais du développement des parcs d'activités) ;
Organiser le développement économique d'Erdre & Gesvres en définissant le rôle stratégique des parcs de développement économique ;
Structurer le développement tertiaire et économique sur le territoire d'Erdre & Gesvres ;

- En matière de mobilité : un territoire attractif, accessible et concentrant l'urbanisation à côté des points de desserte par les transports publics de manière à définir une stratégie de mobilité communautaire articulée avec celle du pôle métropolitain (le droit à la mobilité pour tous : développement urbain et développement du système de déplacement doivent être intimement liés afin de rendre possible et performante l'offre de transport public) ; Optimiser les relations entre les pôles urbains d'Erdre & Gesvres et l'agglomération nantaise ; Affirmer le potentiel ferroviaire d'Erdre & Gesvres ;
- En matière d'environnement / de paysage : assurer la protection et la gestion durable des milieux aquatiques (marais de l'Erdre, cours d'eau, plans d'eau, zones humides) ; Pérenniser les coupures vertes ; Préserver les entités paysagères du territoire (le Sillon de Bretagne, les vallées arborées du Cens, du Gesvres et de l'Hocmard, la vallée de l'Erdre, le canal de Nantes à Brest, les marais) ;
- En matière d'agriculture : un territoire valorisant les espaces agricoles, mettant en valeur l'agriculture périurbaine et préservant la biodiversité par la mise en place de la trame verte et bleue et harmonisant de ce fait la cohérence territoriale entre les milieux urbains et ruraux ; Valoriser la filière agricole en préservant le bocage du territoire d'Erdre & Gesvres ;
- En matière énergétique : une communauté de communes économe en énergie, favorisant le développement du covoiturage, des transports collectifs et des liaisons douces ; Maîtriser la consommation d'énergie et lutter contre l'émission de gaz à effet de serre en appliquant les préconisations du Plan Climat Energie Territorial.

L'élaboration du PLUi permettra d'affirmer l'identité du territoire et la mise en œuvre du projet de territoire en créant les conditions d'un développement équilibré sur l'ensemble de l'espace communautaire.

Sur la base de ces objectifs, l'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une co-construction avec les 12 communes, d'un partage avec les citoyens et d'un partenariat avec l'Etat et les autres Personnes Publiques Associées (PPA, les chambres consulaires, les communes et établissements publics de coopérations intercommunales voisins).

Cette collaboration et cette association ont permis une démarche itérative prenant en compte les deux échelles territoriales constituées par la communauté de communes et les communes, permettant d'aboutir à un projet de territoire et une traduction règlementaire partagés.

La communauté de communes a également associé à l'élaboration du projet les autres acteurs du territoire que sont le Conseil de Développement d'Erdre & Gesvres, l'association agricole d'Erdre & Gesvres mais également les acteurs en lien avec la trame verte et bleue (syndicats de bassin, SAGE, associations locales notamment), le Pôle Métropolitain et l'Agence d'Urbanisme de la Région nantaise (AURAN).

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu au sein des 12 conseils municipaux, puis en conseil communautaire du 10 mai 2017, validant les orientations générales organisées autour de trois axes majeurs que sont :

- Axe 1 – Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine, à travers :
 - o La prise en compte des secteurs d'enjeux agricoles notamment sur la partie sud du territoire,
 - o Le maintien et développement de l'activité des carrières mais également traitement des déchets inertes,
 - o L'affirmation de la ressource en eau et des circuits de randonnée liés à la préservation du bocage.
- Axe 2 – Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement, à travers :
 - o La mixité des projets au sein des bourgs,
 - o Les équipements de proximité / culturels et leur répartition,
 - o L'efficacité énergétique des bâtiments à promouvoir autant que possible.
- Axe 3 – Conforter la place d'Erdre & Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins, à travers :
 - o Le développement des lignes de transport en commun « structurantes » sur le territoire,
 - o Les parcs d'activités existants qui bénéficient à l'attractivité du territoire à conforter,
 - o Le recours aux énergies renouvelables,
 - o Le pôle touristique à renforcer également autour du Gesvres en complémentarité de l'Erdre.

Le PADD a fait l'objet d'un second débat au sein des conseils municipaux et du conseil communautaire du 27 juin 2018 visant à supprimer toutes les références à la zone aéroportuaire et ses projets connexes suite à l'abandon du projet par l'Etat début 2018.

La concertation avec le public s'est ensuite déroulée pendant tout ce temps et s'est ensuite prolongée afin d'engager la traduction réglementaire du PADD. Cette nouvelle étape de la concertation a permis au public et aux acteurs de mieux appréhender les règles d'urbanisme et leurs principes de mise en œuvre à travers le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP thématiques et sectorielles) aboutissant aujourd'hui au dossier d'arrêt du PLUi finalisé.

La concertation mise en œuvre dans le cadre du PLUi s'est organisée autour de moyens d'information et de participation définis lors de la prescription du PLUi, auxquels se sont ajoutés des moyens supplémentaires mobilisant le public à de nombreuses reprises, au-delà des dispositions légales et réglementaires.

I- RAPPEL DES MODALITES DE LA CONCERTATION FIXEES PAR LA DELIBERATION DU 16 DECEMBRE 2015

La délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2015 prescrivant le PLUi, précisait les objectifs et les modalités de la concertation publique, conformément à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, laquelle associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Les objectifs suivants y étaient définis :

- Avoir accès à l'information,
- Alimenter la réflexion et l'enrichir,
- Formuler des observations et propositions,
- Partager le diagnostic du territoire,
- Etre sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet,
- S'approprier au mieux le projet de territoire.

Pour y parvenir, la délibération du 16 décembre 2015 prévoyait la mise en place des moyens d'information suivants :

- Information sur le site internet d'Erdre & Gesvres,
- Information dans le bulletin d'Erdre & Gesvres.

La délibération définissait en outre les moyens d'échange avec le public :

- Ouverture et mise à disposition d'un registre d'observations au siège de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres et dans les 12 mairies des communes du territoire et mise à disposition des documents du PLUi en fonction de son état d'avancement pour y consigner les remarques ou propositions du public ou en les adressant à Monsieur le Président de la communauté de communes,
- Organisation de réunions publiques en différents lieux du territoire pour présenter les éléments suivants : la démarche de PLUi et le diagnostic de territoire, le PADD et le règlement avant arrêt du projet.

II- DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Mise en place d'un dossier de concertation sous format papier et d'un registre de recueil des observations :

Un dossier de concertation accompagné d'un registre papier a été ouvert au siège de la communauté de communes et dans les 12 mairies du territoire afin d'informer et de recueillir les remarques ou propositions du public. Les documents du registre ont également été mis en ligne sur le site internet de la CCEG.

La concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi et a été clôturée le 27 novembre 2018. Aucune contribution n'a été relevée sur les registres papier mis à disposition du public.

Le contenu du dossier de concertation accompagnant les registres a été enrichi avec l'ensemble des supports de présentation des réunions et des comptes rendus produits au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration du PLUi.

La participation du public par courrier :

La communauté de communes et les communes du territoire ont reçu plus de 800 contributions par courrier émanant du public, qui ont donné lieu à des réponses individuelles par voie postale et qui ont pu dans certains cas être prises en compte dans l'élaboration du document. De façon majoritaire, les demandeurs ont transmis des demandes liées à la constructibilité de leur terrain. Sur l'ensemble des observations, c'est plus majoritairement sur des terrains jusque-là agricoles que portent les demandes.

Information sur le site internet d'Erdre & Gesvres :

Une page internet relative au PLUi a été créée (<http://www.cceg.fr/grands-projets.fr>), à visée informative du public pendant les phases de participation citoyenne (diagnostic, PADD, règlementaire). Régulièrement enrichi des travaux d'élaboration du PLUi, elle a permis la diffusion d'informations tout au long de la concertation : présentation du territoire, du déroulé et des enjeux du PLUi, documents téléchargeables, ou encore informations des temps et objectifs de participation citoyenne, informations des temps de réunions publiques et mise en ligne des supports présentés. De fin 2015 à fin 2018, plus de 3 800 visiteurs se sont rendus sur le site internet de la communauté de communes.

Articles de presse :

De nombreux articles ont été publiés dans la presse locale et dans les bulletins municipaux des différentes communes du territoire au cours de l'élaboration du PLUi. 4 articles sont parus dans le bulletin de la communauté de communes pour informer de l'avancement de la procédure et des temps de concertation proposés au public.

Organisation de 4 séries de réunions publiques :

3 séries de 4 réunions ont été organisées pour présenter la démarche du PLUi au démarrage des études, pour présenter le diagnostic et les enjeux et pour présenter les grandes orientations du PADD.

Une série supplémentaire de 12 réunions (une par commune) a été organisée pour présenter les grandes orientations du PADD et leurs traductions règlementaires. Ces réunions ont marqué l'aboutissement de chacune des phases clés, présentant la valorisation du travail effectué, nourri par les différentes étapes de la participation citoyenne.

- Les 3 réunions publiques de présentation de la démarche du PLUi se sont déroulées les 15, 21 et 22 mars 2016. Elles ont réuni 180 personnes au total dont 60 à Nort sur Erdre, 70 à Treillières et 50 à Fay de Bretagne.
- Les 3 réunions publiques de la phase diagnostic se sont déroulées les 12, 20 et 21 septembre 2016. Elles ont réuni 160 personnes au total dont 50 à Héric, 70 à Sucé sur Erdre et 40 aux Touches.
- Les 3 réunions publiques de la phase PADD se sont déroulées les 3, 5 et 6 avril 2017. Elles ont réuni 180 personnes au total dont 60 à Vigneux de Bretagne, 50 à Casson et 70 à Sucé sur Erdre.
- Les 12 réunions publiques de présentation des grandes orientations du PADD et de leurs traductions règlementaires se sont déroulées du 15 mai au 21 juin 2018. Elles ont réuni 1050 personnes au total.

Les supports des réunions publiques ont été diffusés via le site internet de la communauté de communes et ont été intégrés dans les dossiers de concertation papier déposés au siège de la communauté de communes et dans les 12 mairies.

Aucune observation n'a été comptabilisée à l'issue de la période de concertation dans ces registres.

III- UNE PARTICIPATION CITOYENNE LARGEMENT DEVELOPPEE : SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS

En sus des modalités de concertation dont les termes étaient définis dans la délibération du 16 décembre 2015, la communauté de communes a souhaité développer plus largement le processus de participation citoyenne pour sensibiliser la population aux enjeux du territoire, recueillir les idées et propositions et pour enrichir le projet de territoire à l'horizon 2030 et favoriser son appropriation par l'ensemble des acteurs.

La communauté de commune a mis en place une démarche itérative associant les habitants et les acteurs locaux aux deux échelles : intercommunales et communales. Dans ce cadre, les citoyens ont pu participer via des balades urbaines, des ateliers thématiques et des entretiens BIMBY avec un architecte pendant les différents temps d'élaboration des pièces du PLUi.

Les citoyens ont pu pleinement s'investir dans la démarche d'élaboration du PLUi grâce à de nombreuses séances en ateliers ou sur des sites à travers des balades urbaines.

Les balades urbaines (diagnostics en marchant) :

Des balades urbaines ont pu être mises en place entre le 9 et le 12 mai 2016 pour alimenter la phase d'élaboration du diagnostic. Les habitants ont pu engager une réflexion en mettant en relief les points faibles et les points forts relevés sur les différents itinéraires proposés, faire part des usages, des pratiques et de leurs souhaits mais aussi échanger sur les grands enjeux. Les 4 grands sujets qui ont été traités concernaient le centre-bourg/la gare/le port, les anciens et nouveaux quartiers, les espaces ouverts dans la ville et la place commerçante/le patrimoine bâti et naturel d'un paysage rural. Les 4 balades se sont déroulées dans des sites des communes de Sucé-sur-Erdre, Fay-de-Bretagne, Casson et Petit Mars et ont réuni plus de 100 personnes.

Ces balades ont permis d'alimenter et d'illustrer le diagnostic et les enjeux du PLUi. Les contributions apportées par les participants portaient notamment sur :

- les potentiels de renouvellement urbain à valoriser en lien avec le patrimoine bâti et paysager, les commerces et les mobilités,
- la couture à faire entre quartiers anciens et futurs et notamment les quartiers pavillonnaires existants qui comportent des espaces de « flottement » à valoriser,
- la nature en ville et des espaces verts à qualifier,
- l'accessibilité et visibilité des commerces à garantir en milieu périurbain.

Les entretiens BIMBY (build in my backyard):

Afin de sensibiliser la population à la démarche BIMBY (processus d'intensification urbaine dans les quartiers pavillonnaires), des permanences ont été organisées les week-ends du 20-21 mai et du 3-4 juin 2016 à Grandchamp des Fontaines, Saint Mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Nort sur Erdre pour accompagner les participants volontaires dans la définition de leurs projets de construction en densification. En tout, 50 ménages ont pris rendez-vous pour l'étude de 52 projets. A l'issue de ces rencontres, chaque participant a reçu le compte-rendu de son entretien avec un architecte en charge de la démarche BIMBY.

Une synthèse de ces entretiens a fait l'objet d'une présentation aux élus, ce qui a permis de nourrir le diagnostic du territoire et les enjeux en la matière (gestion des divisions parcellaires, impact liés à la création d'accès, notion d'intimité ...).

Les contributions issues de ces entretiens ont fait l'objet d'une restitution complète auprès des élus en charge du PLUi. Elles ont permis d'apporter une meilleure connaissance des problématiques liées aux divisions parcellaires et en tenir compte au moment de l'élaboration des règles et du zonage pour les adapter aux besoins en logement, mais également favoriser une densification intégrée douce en illustrant à partir de ces cas particuliers. En effet, une bonne part des opérations de logements sur le territoire relève de micro-opérations via du BIMBY. Ces contributions ont donc permis de mieux appréhender les périmètres des OAP sectorielles et leur contenu en terme d'orientations.

Les ateliers du PADD :

Le public a été convié à contribuer à l'élaboration du PADD, à travers des ateliers de réflexion portant sur quatre thématiques : le cadre de vie, l'économie et le commerce, l'habitat et les mobilités. Ces ateliers se sont déroulés du 3 au 6 octobre 2016 mobilisant 100 participants. Ils ont fait l'objet de comptes rendus qui ont été transmis aux participants.

Les contributions lors de ces ateliers ont nourri les grandes orientations du PADD qui ont été débattues puisqu'il s'est agi d'échanger de façon thématique sur les scénarios de développement du territoire possibles d'ici à 2030. Elles ont notamment pointé les enjeux :

- en faveur d'une préservation de l'espace agricole, du grand paysage et des lisières des bourgs, en matière d'entrées de bourgs, de façon à bien faire cohabiter espace urbain, agricole et naturel,
- en faveur des performances des liaisons aux différents points de l'agglomération mais aussi des liaisons internes au territoire, de la mutualisation du stationnement, ce qui implique des discussions avec la Métropole au-delà du PLUi,
- en faveur d'un développement économique dans l'ensemble des pôles de façon à trouver un équilibre avec une volonté de se focaliser sur les équilibres entre centre-bourg et périphérie (notamment en matière de surface commerciale), en laissant toujours une place privilégiée pour l'implantation des artisans et en renforçant le rayonnement touristique du territoire,
- en faveur du renforcement des pôles structurants avec des services mutualisés mais sans oublier les communes voisines en termes d'équilibre. Souhait également de renforcer les centres bourgs en termes d'habitats et d'équipements en développant une offre diversifiée de logements pour permettre de répondre aux besoins de tous.

L'exposition présentant les enjeux du territoire et le PADD :

Des documents de communication ont été réalisés pour expliquer les étapes du PLUi, les données clé du diagnostic territorial et les grands axes retenus pour le PADD. Des panneaux d'information ont été imprimés et ont été exposés dans chaque mairie pour une durée de quatre semaines environ entre septembre et décembre 2017.

Chaque « exposition » présente 4 panneaux à la population. Ceux-ci sont composés de textes, de documents graphiques et d'illustrations pour faciliter la lecture et rendre accessible le projet de PLUi à l'ensemble des habitants : un panneau pour expliquer en quoi consiste un PLUi (ce qu'il contient, la procédure, et le calendrier), un panneau pour expliquer le 1^{er} axe du PADD en faveur des espaces agricoles et naturels, un panneau sur le 2^{ème} axe du PADD en lien avec l'armature urbaine du territoire et un panneau sur le 3^{ème} axe du PADD en faveur des mobilités et des grands projets du territoire (dont projets économiques).

Les panneaux ont été exposés, le plus souvent dans les parties accessibles au public des mairies :

- Du 4 du 29 septembre à Héric, Treillières et Nort sur Erdre,
- Du 2 au 27 octobre à Vigneux de Bretagne, Sucé sur Erdre et Petit Mars,
- Du 30 octobre au 24 novembre à Fay de Bretagne, Saint Mars du Désert et Les Touches,
- Du 27 novembre au 22 décembre à Notre Dame des Landes, Grandchamp des Fontaines et Casson.

Cette exposition se voulait pédagogique au même titre que les informations données sur le site, dans les magazines ou par voie de presse. Elle n'a pas donné lieu à de contributions spécifiques.

Les contributions « individuelles » :

Comme indiqué précédemment, il n'a pas été apporté de contributions dans le cadre des registres mis à disposition. Il est néanmoins recensé plus de 800 contributions par courrier émanant du public. Il s'agit quasi exclusivement de demandes portant sur des situations personnelles visant notamment à demander la constructibilité d'un foncier (généralement en zone agricole), l'adaptation de points du règlement, l'identification de bâtiments en vue de changement de destination, ... Ces demandes ont été analysés au regard des orientations générales du projet et ont pu, dans certains cas, être prises en compte dans l'élaboration du document dès lors que les demandes étaient en phase avec ces orientations générales. A noter notamment la contribution des exploitants de carrière visant à demander la prise en compte de leur activité dans le projet de PLUi.

Les réunions publiques :

Ces temps d'échange avec la population ont été organisés tout au long de la procédure. Ils ont permis de présenter l'avancement et les orientations proposées, d'informer de manière pédagogique sur l'outil que constitue le PLUi mais aussi d'échanger sur le projet présenté. Ainsi, des contributions ont été présentées aux différentes étapes pour alimenter la réflexion et notamment sur :

- la nécessité de prendre en compte la trame verte et bleue,
- le devenir des hameaux qui ne seraient plus constructibles,
- La nécessité d'un juste équilibre entre densification et extension urbaine,
- l'adaptation de l'offre de commerces et services à l'arrivée de nouvelles populations,
- la nécessité de faire évoluer l'offre de transport collectif au regard de cette croissance démographique,
- la mise en avant de projets spécifiques et la possibilité ou non de les intégrer au PLUi comme l'habitat partagé mais aussi les questionnements sur le devenir de l'ancienne zone aéroportuaire à Notre-Dame-des-Landes.

IV- SYNTHÈSE DU BILAN DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation fixées lors de la prescription de l'élaboration du PLUi ont été respectées par la communauté de communes et largement développées pendant la démarche. Le dispositif de concertation mis en place a ainsi permis à l'ensemble des composantes de la société de prendre connaissance des objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUi et donc du devenir du territoire d'ici 2030. Cette concertation a également permis aux habitants qui ont participé notamment aux ateliers de mieux comprendre l'outil que constitue le PLUi dans l'aménagement et l'urbanisme d'Erdre & Gesvres et de formuler ses observations en meilleure connaissance de cause.

La communauté de communes a ainsi pu appréhender, avec plus de précisions, les préoccupations et attentes des habitants et acteurs locaux, y apporter des réponses ou fournir les explications permettant d'éclairer les choix réalisés, de procéder à des adaptations du projet au fur et à mesure de l'avancée de la concertation, lorsque cela se justifiait et n'entraînait pas en contradiction avec les orientations stratégiques du territoire et ses ambitions.

Ainsi, les habitants et partenaires associés ont pu s'exprimer sous différentes formes tout au long de cette démarche d'élaboration du PLUi.

Ce sont au total plus de 800 observations par courrier et par mail, plus de 1 800 participations aux réunions publiques, balades urbaines, ateliers thématiques et entretiens BIMBY, plus de 3 800 visites sur le site internet de la CCEG qui ont été comptabilisées tout au long de la concertation.

L'élaboration du projet de PLUi s'est appuyée sur les nombreuses contributions, observations ou suggestions émises pendant toute cette phase de concertation. Celles-ci ont permis de faire évoluer le projet du PLUi pour aboutir au projet proposé à l'arrêt aux étapes clés décrites : diagnostic, choix du scénario du PADD, élaboration des règles et contenu des OAP. Sachant quand même que les différents temps de concertation ont à chaque fois mis en évidence l'importance de préserver les espaces agricoles et naturels comme axe majeur du territoire, renforcer l'identité du territoire notamment au sein des bourgs, encadrer les constructions pour tendre vers plus de qualité mais aussi renforcer le partenariat avec les partenaires au-delà du territoire.

V- DESCRIPTION SYNTHETIQUE DES MODALITES D'ASSOCIATION DES PARTENAIRES ET ACTEURS DU TERRITOIRE

Parallèlement à la concertation publique et tout au long de la procédure, la communauté de communes a mobilisé et travaillé en association avec un ensemble de partenaires publics, privés, acteurs du territoire.

Ce travail partenarial s'est déroulé lors de réunions collégiales ou dans le cadre de séances spécifiques portant sur des thématiques particulières.

V-1- LE TRAVAIL EN COLLABORATION AVEC LES COMMUNES DU TERRITOIRE

L'élaboration du PLUi s'est faite dans le respect des modalités de collaboration qui ont été définies entre la communauté de communes et les communes membres en conseil communautaire du 16 décembre 2015 qui faisaient suite à la charte de gouvernance approuvée en conseil communautaire du 13 novembre 2013 relative à l'organisation des modalités de participation de chacune des communes membres au PLUi.

Ainsi, l'élaboration du PLUi s'est faite dans un cadre négocié pour traduire spatialement le projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes. Les élus des communes et notamment les commissions en charge du suivi du PLUi avec l'assistance des techniciens, ont eu une place pleine et entière dans l'élaboration du PLUi, en particulier en phase règlementaire, considérant que la détermination des zonages et des OAP sectorielles doit se faire à partir de la connaissance fine de l'histoire et des situations de terrain dont les communes sont les plus à même d'apprécier les enjeux.

L'organisation de l'élaboration du PLUi a été articulée autour de deux niveaux territoriaux permettant d'assurer la déclinaison du projet de territoire à l'horizon 2030 dans les différentes instances communales et communautaires.

V-2- LE TRAVAIL EN COLLABORATION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES INSTANCES CONCERNEES

L'ensemble des Personnes Publiques Associées et des chambres consulaires, ainsi qu'un certain nombre de structures et d'organismes concernés ont été conviés collectivement à trois reprises aux étapes clés de l'élaboration du projet de PLUi :

- Le 9 juin 2016 : présentation de la démarche d'élaboration du PLUi, du diagnostic et des grands enjeux ;
- Le 30 mars 2017 : présentation du projet de PADD et échanges ;
- Le 13 septembre 2018 : présentation du projet de PADD et traduction règlementaire des grandes orientations et échanges.

L'association du Conseil de Développement :

Tout au long de la procédure de diagnostic, de PADD et de rédaction du règlement, des temps d'échange ont été réalisés avec le Conseil de Développement (association loi 1901 composée de représentants de la société civile). Plusieurs réunions ont été organisées entre 2015 et 2018 auxquelles le Conseil a pu participer aux réunions publiques. Le Conseil de Développement a systématiquement rédigé un rapport de leurs réactions (ressenti, étonnements, avis sur le fond) pour ces réunions, qui ont permis d'orienter les documents présentés au public.

Les contributions du Conseil de Développement se sont appuyées sur leur ressenti du territoire à travers 7 enjeux :

- Préserver les espaces naturels et agricoles
- Redéfinir les contours des centres de vie
- Réinventer l'habitat
- Penser les équipements pour le long terme et pour un meilleur niveau de services
- Partager les déplacements
- Soutenir et développer l'économie existante
- Encourager de nouvelles tendances en matière d'énergie

Les réunions avec l'association des agriculteurs d'Erdre & Gesvres :

Dans le cadre du diagnostic, des réunions ont été organisées par la chambre d'agriculture pour rencontrer les agriculteurs du territoire. Ces réunions ont eu lieu entre novembre 2017 et mars 2018. Ces rencontres ont permis dans un premier temps de recueillir les avis des agriculteurs sur l'évolution du zonage et du règlement, et d'autre part de compléter, de valider ou d'amender les recensements préexistants des bâtiments agricoles, des haies et boisements à protéger dans les zones à dominantes agricoles.

VI- LE PROJET DE PLUi ET LES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS

Le document qui vous est soumis aujourd'hui est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction réglementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces réglementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
 - o Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun,
 - o Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
 - o Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
 - o Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.
- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
 - o Le projet repose sur l'armature urbaine délinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
 - o Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
 - o Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances.
- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
 - o Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
 - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
 - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants :** l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en termes de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUi au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite règlementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction règlementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.

Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet règlementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposés.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnementale du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le contenu du dossier de PLUi

Le projet du PLUi qui est présenté aujourd'hui est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,
- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Depuis les débats en conseils de 2017 et 2018, le PADD a pris en compte la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018 et le porter-à-connaissance de l'Etat du 27 mars 2018 d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes.

Le projet intégral de PLUi soumis à votre décision, était consultable par les membres du Conseil Communautaire avant la présente séance afin que les élus puissent en avoir une bonne connaissance. Sachant que le document relatif à l'analyse des hameaux en annexe 1.4.2. du rapport de présentation a été légèrement modifié pour rectifier une erreur matérielle avant l'arrêt en conseil communautaire pour faciliter la bonne compréhension du public et des PPA. Ce document pourra ensuite, lorsque la présente délibération sera exécutoire, être mis à disposition du public.

La note explicative de synthèse correspondant à l'objet de la présente délibération a été annexée aux convocations des élus.

S'en suivra la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées et autres organismes concernés, qui disposeront d'un délai maximal de 3 mois pour faire connaître leurs observations ou propositions éventuelles.

Durant la même période, les communes membres d'Erdre & Gesvres seront également invitées à faire part de leurs observations éventuelles sur le projet de PLUi arrêté, selon les termes des articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.

S'en suivra la phase d'enquête publique qui permettra à la population de venir consulter l'ensemble des pièces du projet de PLUi arrêté.

Enfin, après les ajustements du dossier qui pourraient s'avérer nécessaires au vu du résultat de ces consultations, le dossier définitif du PLUi devrait être soumis pour approbation au conseil communautaire pour fin 2019, début 2020.

A l'issue de cette présentation aux élus, Sylvain LEFEUVRE fait une synthèse des principales questions qui ont été posées lors des présentations des dispositions générales du projet de PLUi aux 12 conseils municipaux. En parallèle, un document support faisant office de compte-rendu a été distribué en séance à l'ensemble des élus du conseil.

Globalement, peu de remarques ont été formulées, mais plusieurs questions de compréhension sur les règles et la procédure d'élaboration du PLUi. Ce qui explique qu'à ce stade, il n'y a pas eu de demandes d'amendements de formulées par les communes (cette étape relevant de la phase d'après arrêt du PLUi au moment des avis PPA).

L'élaboration du PLUi et son contenu sont très techniques et cadrés par les textes, ce qui suppose de prendre le temps des explications aux élus et aux habitants. Sylvain LEFEUVRE fait une synthèse des questions posées dans chacune des communes et indique que chaque conseil municipal a acté la tenue de cette présentation au travers d'une délibération qui figure dans les pièces du projet de PLUi qui sera arrêté.

Il laisse ensuite la parole aux élus pour compléter ses propos et échanger sur le fond du dossier.

Jean-Pierre CLAVAUD, Fay de Bretagne, souligne le travail effectué pour élaborer l'ensemble des pièces du projet de PLUi. Il indique qu'il aurait souhaité, au moment des études, que les propriétaires des hameaux n'ayant pas été retenus comme constructibles dans le PLUi puissent être rencontrés en amont de l'arrêt pour en être informé. Il considère en effet que les critères de définition des hameaux validés par les élus et qui ont été appliqués sur l'ensemble du territoire de façon homogène auraient dû être adaptés à des réalités locales, considérant que le secteur de la Boussaudais aurait été dû être retenu en tant que hameau.

Par ailleurs, il considère que les secteurs couverts par des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) déprécient la valeur des terrains puisqu'elles donnent des contraintes en termes de règles d'aménagement.

Enfin, il s'exprime également pour dire que la surface minimale retenue pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination à 50 m² de surface de plancher est trop importante et qu'il aurait mieux fallu retenir une surface plus petite.

Sylvain LEFEUVRE répond que la procédure d'élaboration d'un PLUi est très cadrée par le code de l'urbanisme, ce qui explique d'ailleurs l'accompagnement juridique qui est fait depuis le début du dossier. L'élaboration d'un PLUi suppose une harmonisation des règles sur l'ensemble du territoire, ce qui exclut de fait le traitement au cas par cas de la question des hameaux à retenir ou pas. Les critères qui ont été définis, l'ont été après validation des élus. La liste des hameaux retenus dans le projet de PLUi a également fait l'objet de nombreux allers et retours avec chaque commune de façon à garantir une application similaire sur l'ensemble du territoire de ces critères. Cette réponse est complétée par le Maire de Fay de Bretagne qui confirme bien le choix de la commune de ne pas retenir le secteur de la Boussaudais en tant que hameau constructible du fait des critères du PLUi (secteur trop linéaire avec une urbanisation discontinue).

Concernant l'information qui peut être faite aux propriétaires en l'attente de l'arrêt du PLUi, toute cette phase-là a fait l'objet d'une concertation pendant laquelle chaque habitant a été invité à participer et faire part de ses demandes aux élus. Ainsi, les demandes qui ont été reçues ont fait l'objet du bilan de la concertation et ont toutes été traitées. Sachant que l'élaboration d'un PLUi est la traduction règlementaire du projet de territoire 2030 qui a été débattu dans le PADD. Il ne peut se résumer à la somme des intérêts particuliers. De même que l'information qui est faite aux habitants a été collective au regard de la cohérence globale du projet de PLUi. Les habitants sont invités à consulter le projet de PLUi au moment de l'enquête publique prévue au printemps.

Concernant la surface retenue des bâtiments pouvant changer de destination, elle l'a été au regard des caractéristiques du territoire mais également de la jurisprudence sur le sujet (tout comme les critères retenus pour les hameaux). Aujourd'hui, le projet de PLUi en retient potentiellement plus de 600. Ce qui est important et pourrait faire l'objet d'observations du monde agricole. Rabaisser la surface de ces bâtiments reviendrait donc à en rajouter encore plus. Sachant que cet inventaire ne vaut pas autorisation du droit du sol. En effet, pour chaque permis demandé pour changer un bâtiment de destination, l'avis de la CDPENAF (commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers) sera demandé. Les élus ont conscience que cet inventaire n'est pas totalement exhaustif d'où l'importance que les habitants se mobilisent au moment de l'enquête publique pour demander l'inscription d'un bâtiment qui remplirait l'ensemble des critères.

Yves DAUVÉ intervient pour indiquer qu'au regard du SCOT notamment, le projet de PLUi va très loin dans le détail des chiffres relatifs à l'habitat (nombre de logements à produire, surface consommée la période passée et celle à venir, densité, ...). Au regard des enjeux du territoire d'Erdre & Gesvres, il serait intéressant de mettre plus en avant la trame verte et bleue en indiquant les surfaces et linéaires des boisements préservés, les linéaires des haies et cours d'eau préservés, les surfaces des zones humides protégées, ... pour ne pas focaliser que sur l'habitat.

Sylvain LEFEUVRE indique que le PLUi devant être compatible avec le SCOT, le défi majeur à relever était de réduire la consommation d'espace agricole et naturel tout en poursuivant l'accueil de nouvelles populations. En cela, il a été nécessaire de développer une méthodologie et un argumentaire dans les différentes pièces du PLUi. Néanmoins, le PLUi n'est pas un document figé. Il est tout à fait envisageable d'ouvrir un futur chantier concernant la trame verte et bleue une fois le PLUi en vigueur.

François OUVRARD intervient ensuite pour rappeler que le pas à franchir pour réduire la consommation foncière a été important, ce qui fait de ce PLUi, un PLUi vertueux. En effet, il a fallu passer de 1 111 ha de zones à urbaniser à 350 ha ! Ce qui explique qu'il y ait forcément des déçus. Néanmoins, le projet de PLUi traduit bien le projet de territoire de la CCEG au regard notamment de la protection et mise en valeur du cadre de vie. De même que les règles qui figurent dans le projet de PLUi ont été largement discutées et validées par l'ensemble des communes. Il ne s'agit donc pas de les remettre en cause.

Il dresse un bilan de la démarche d'élaboration du PLUi visant à dire qu'il est plus facile de travailler à 12 pour élaborer un PLUi que seul pour un PLU (aussi bien sur le fond du projet que sur la méthode). En effet, la démarche intercommunale permet aux élus d'avoir la distance nécessaire face aux demandes individuelles pour mettre en œuvre le projet collectif débattu dans le PADD.

Patrice LERAY s'exprime à son tour pour mettre en avant la qualité du travail produit par l'ensemble des élus et techniciens qui ont été associés à l'élaboration du projet de PLUi. Il considère que le projet de PLUi est très satisfaisant. Il en demeure néanmoins que les règles qui ont été établies, l'ont été de façon assez technocratique, ce qui n'est pas une spécificité propre au PLUi, car il en est de même pour bon nombre de dossiers. Mais cela ne facilite pas la prise en main du dossier par les élus. Néanmoins, le maire souligne qu'il est à l'aise pour porter ce projet de PLUi sur les 12 ans. Mais le pas de temps du PLUi qui peut paraître long lorsqu'il s'agit de se projeter sur les besoins futurs des habitants est aussi un temps court ! Les « anciennes versions » des PLU communaux ont par ailleurs été faites selon un cadre règlementaire qui était en vigueur à l'époque. Alors que le PLUi s'inscrit dans un cadre règlementaire qui a évolué au rythme des lois et du SCOT 2 récemment en vigueur. Il conclue en indiquant que ce dossier a été mené de façon sereine sur la durée.

Jean Luc BESNIER prend la parole pour indiquer que la démarche d'élaboration du PLUi a été plus aisée dans les communes où les PLU ont été révisés récemment car la marche à franchir était moins haute. Il souhaiterait connaître la liste des membres de la CDPENAF qui aura un rôle consultatif important après l'arrêt du PLUi sur les STECAL du territoire. La composition de cette composition a fait l'objet d'un arrêté du Préfet en 2015. Elle est composée d'élus de communes, du Département, d'un EPCI, de Nantes Métropole, de la DDTM, de la chambre d'agriculture, d'associations syndicales agricoles, du syndicat départemental des propriétaires forestiers, de la chambre des notaires, d'associations environnementales, de la SAFER et de l'ONF s'il est question d'espaces forestiers.

Patrick LAMIABLE, qui est en charge de la stratégie développement durable et du PCAET à la CCEG, précise qu'un chantier post approbation du PLUi est envisagé pour créer une OAP thématique sur le climat, l'air et l'énergie afin de traduire de façon plus opérationnelle les orientations du futur PCAET qui est en cours de finalisation. Ce qui permettra à posteriori d'intégrer tous ces enjeux au PLUi.

François OUVRARD demande quand et comment le sursis à statuer sera appliqué et souhaite savoir in fine si les Maires ont bien la possibilité de ne pas y avoir recours si cela se justifie.

Sylvain LEFEUVRE répond que ce point-là a été discuté et validé par l'ensemble des communes à savoir que pour les dossiers ADS qui seront déposés après le 28 novembre (date d'arrêt du PLUi) et qui remettraient en cause des dispositions majeures du PLUi, un sursis à statuer sera proposé de façon systématique (par exemple pour construire sur un terrain n'étant pas considéré comme un hameau, étant compris dans une OAP et qui mettrait en péril l'aménagement global du secteur, étant concerné par un emplacement réservé). Il y a là un enjeu d'harmonisation sur les 12 communes du recours du sursis à statuer de façon à limiter les recours des tiers durant la phase administrative qui s'annonce et de cohérence sur la démarche. In fine, les Maires restent bien toujours compétents pour les autorisations ADS.

Valérie NIESCIEREWICZ s'exprime pour dire que le rythme de travail pour élaborer le PLUi a été soutenu et qu'il a été complexe de tout retranscrire d'un COPIL à l'autre dans les commissions communales, d'autant que la commune aurait souhaité que la dernière phase prenne un peu plus de temps.

La concertation qui a été menée avec les différents acteurs durant les études a été intéressante car a permis de faire avancer les réflexions en lien avec le PLUi.

Il serait intéressant de faire le bilan de la démarche et de la méthode d'élaboration du PLUi. En effet, la commune aurait souhaité que les bureaux d'études soient plus présents au sein des communes.

Les enjeux de réduction de la consommation d'espace ont quant à eux été bien pris en compte ce qui permettra de bien préserver les espaces agricoles et naturels.

Enfin, la commune indique qu'elle fera part, dans son avis PPA, d'erreurs matérielles à modifier d'ici l'approbation du PLUi et souhaiterait ne pas faire figurer les cartes du potentiel BIMBY dans les annexes du PLUi.

Sylvain LEFEUVRE a bien conscience du rythme soutenu et de la forte mobilisation autour du dossier. Il en profite d'ailleurs pour remercier tout particulièrement les membres du COPIL PLUi. Néanmoins, il s'agissait du calendrier fixé par les élus pour permettre d'avoir un PLUi en vigueur avant les prochaines élections. Il aura donc fallu 3 ans pour élaborer ce projet de PLUi, ce qui est effectivement une durée assez courte lorsqu'on compare avec les délais d'élaboration de PLU communaux (entre 3 et 5 ans). Concernant le bilan à faire sur la démarche, cela sera effectivement nécessaire mais lorsqu'on aura un peu plus de recul pour que cela soit plus constructif. De même que la présence aux côtés des communes des bureaux d'études avait été calibrée au regard du budget d'études alloué au PLUi. Leur demander une plus grande présence aurait eu pour conséquence d'augmenter les coûts d'études et certainement les délais. Par ailleurs, les services de la CCEG ont été mis à disposition des communes qui le souhaitaient pour prendre le temps des échanges, des explications et des études si besoin.

Enfin, concernant les avis PPA des communes, un COPIL PLUi est prévu le 20 décembre pour échanger avec toutes les communes sur son formalisme. En effet, il est nécessaire d'éviter les avis dits réservés des communes, ce qui nécessiterait un nouvel arrêt en conseil communautaire et donc une entrée en vigueur repoussée au-delà des prochaines élections. Néanmoins, les avis PPA peuvent identifier un certain nombre d'erreurs matérielles à rectifier au travers d'une annexe par exemple (comme ce qui a pu être fait pour les communes du PLUm). Concernant la carte annexe du potentiel BIMBY, il s'agit d'une donnée annexe du diagnostic qui avait été demandée au bureau d'études pour permettre d'étoffer les réflexions en matière de divisions parcellaires. Ces cartes n'ont aucune valeur réglementaire et elles ont été validées par l'ensemble des communes.

Jean Louis ROGER intervient à son tour pour saluer la qualité du travail réalisé et indique qu'il s'agit de l'aboutissement d'un long travail.

Barbara NOURRY intervient plus sur le fond du projet de PLUi. En effet, le projet prévoit l'accueil d'un certain nombre d'habitants d'ici à 2030, ce qui suppose d'être en capacité de répondre à un certain nombre de demandes en matière d'équipements, mais également en matière de mobilité. En effet, au regard des objectifs de réduction de la place de la voiture dans les grandes orientations du Plan Global de Déplacement, les élus se doivent d'être pro-actif sur les réflexions visant à réduire la place de la voiture.

Ce à quoi, Jean-Luc BESNIER, l'élu en charge des mobilités à la CCEG, répond que l'autorité organisatrice des transports est aujourd'hui la Région. Cette instance a d'ailleurs été rencontrée récemment pour échanger sur les attentes du territoire en matière de desserte en transports en commun. Il y a en effet urgence à agir sur le sujet. Néanmoins, la Région a indiqué devoir avancer sur le schéma régional des déplacements qui donnera les grandes orientations en la matière.

Toutefois, il est regretté le temps nécessaire pour élaborer ce document cadre qui semble trop long aux yeux des élus (à minima pas avant 3-4 ans). Barbara NOURRY précise que la Région n'a pris cette compétence que depuis 1 an ; ce qui explique le temps nécessaire pour écrire ce document qui concernera le territoire très vaste de la Région. A noter que le projet de loi d'orientation des transports prévoit à nouveau de transférer la compétence transport aux EPCI.

Philippe EUZÉNAT prend la parole pour indiquer qu'il aurait souhaité que les OAP de secteur soient plus détaillées sur les zones de projet.

Sylvain LEFEUVRE précise que le contenu de ces OAP est cadré par le code de l'urbanisme (ce qui a bien été redit par l'avocat qui suit le dossier du PLUi au moment de sa relecture du projet de PLUi). Il s'agit de trouver le bon compromis entre les orientations cadre de la collectivité et les marges de manœuvre à laisser à l'aménageur sur la conception du projet. Par ailleurs, il s'agit d'une première version du PLUi qui a eu pour but d'harmoniser les règles, dont les OAP, sur les 12 communes. A noter qu'il y a quand même plus de 150 OAP dans le PLUi, ce qui est très important ! Par ailleurs, il est possible de créer des OAP dites de projet sur des secteurs plus opérationnels où l'ensemble des règles qui s'appliqueront sont écrites uniquement dans l'OAP (les règles du règlement propres à la zone ne s'appliquent pas). Mais il y a aujourd'hui très peu de collectivités qui en ont réalisé ; il y a donc peu de recul sur le sujet. L'enjeu premier des OAP étant quand même de mettre en avant les enjeux du site (il ne s'agit pas de venir écrire le projet comme pourrait le faire une étude urbaine qui est un plan guide non opposable et modifiable sur la durée).

Yves DAUVÉ indique, en termes de bilan, que l'échelle intercommunale est le bon niveau pour faire un document d'urbanisme : il est co-construit avec les communes donc intègre les questions de proximité et en même temps permet d'avoir le recul nécessaire sur des grands enjeux.

Laurence GUILLEMIN interroge les services pour savoir si un bâtiment pouvant changer de destination pourra aussi s'étendre sur la partie en étage sans limite de surface ?

Sylvain LEFEUVRE indique que les règles valables pour les extensions des habitations en zones A et N sont les mêmes pour les changements de destination : il est autorisé une extension dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi sans excéder 50 m² d'emprise au sol (l'étage est donc possible sans limite de surface car ne génère pas d'emprise au sol supplémentaire mais de la surface de plancher).

En guise de conclusion, Sylvain LEFEUVRE reprend les propos des différents Maires du territoire pour dire que le PLUi est la bonne échelle pour élaborer un document d'urbanisme puisqu'il permet d'avoir la distance nécessaire par rapport aux communes et en même temps, il ne peut se faire sans les communes.

Avant d'annoncer le projet de délibéré aux élus, le Président remercie l'ensemble des acteurs ayant contribué à l'élaboration de ce premier PLUi pour l'important travail réalisé.

C'est en cet état que le conseil communautaire est appelé à délibérer sur le bilan de la concertation et sur l'arrêt du projet de PLU.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu la conférence intercommunale des maires en date du 10 décembre 2015,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, fixant les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2015 arrêtant les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes,

Vu les délibérations du conseil communautaire en date du 10 mai 2017 et du 27 juin 2018 relatives aux débats sur le PADD,

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes de :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,

- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
 - Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
 - Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
 - Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
 - Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
 - Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
 - Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
 - Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Relatives aux débats sur le PADD,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 10 mai 2017 faisant le choix d'opter pour le contenu du PLU modernisé sur la présentation du règlement,

Vu la concertation et le bilan de la concertation,

Vu le projet de PLUi,

DÉCISION :

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, :

- . CONSTATE que la procédure de concertation sur le Plan local d'Urbanisme intercommunal s'est déroulée conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2015,
- . APPROUVE le bilan de la concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sur la base des éléments de la présente délibération,
- . ARRETE le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'annexé à la présente délibération,
- . AUTORISE Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage à la communauté de communes durant un mois ainsi que dans chacune des mairies des communes concernées.

▪ **Organisation enquête publique unique du PLUi et des zonages d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales des communes du territoire.**

Par délibération du 16 décembre 2015, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire d'Erdre & Gesvres. Il a défini les objectifs poursuivis et a précisé les modalités de la concertation à mettre en œuvre. Le projet de PLUi est soumis à la décision des membres du Conseil Communautaire pour être arrêté. S'en suivra la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées et des communes membres d'Erdre & Gesvres. Le projet de PLUi sera ensuite soumis à enquête publique qui permettra à la population de venir consulter l'ensemble des pièces du projet de PLUi arrêté.

Par ailleurs, en application du L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et en lien avec l'élaboration du PLUi porté par la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, les 12 communes du territoire ont engagé :

- la révision de leurs zonages d'assainissement des eaux usées qui vise à définir sur chaque territoire communal les zones d'assainissement collectif où les communes sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet et les zones relevant de l'assainissement non collectif
- la révision ou l'élaboration de leurs zonages d'assainissement pluvial qui vise à définir les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales.

Ces zonages sont élaborés en cohérence avec le projet de PLUi porté par la Communauté de Communes Erdre et Gesvres. Après validation par chacun des Conseils Municipaux, ces zonages seront soumis à enquête publique puis approuvés par le Conseil Municipal.

A l'échelle de la Communauté de Communes, l'élaboration du PLUi est également soumise à enquête publique après son arrêt en Conseil Communautaire.

Les enquêtes publiques de ces différents projets peuvent être organisées simultanément ce qui contribuera à améliorer l'information et la participation du public et facilitera en outre la mise en œuvre de l'ensemble de ces procédures.

Conformément au L.123-6 du Code de l'Environnement, il est donc possible d'organiser une enquête publique unique. Cette possibilité est proposée dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

Il est donc proposé de procéder à une enquête publique unique portant sur le PLUi et les projets de zonages d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales » des 12 communes. L'organisation de cette enquête sera confiée au Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

Vu l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article L. 123-6 du Code de l'environnement précisant :

Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête ,

Il peut être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

DÉCISION :

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, PREND ACTE de l'organisation d'une enquête publique unique portant sur le PLUi et les zonages d'assainissement « eaux usées » et eaux pluviales des communes qui sera ouverte et organiser par le Président de la Communauté de Communes sous réserve de sa désignation par les autorités compétentes pour l'organisation des enquêtes relatives aux zonages d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales » des communes.

La séance est levée à 21 : 00.
