

## COMPTE RENDU

### Réunion ordinaire Conseil communautaire du 25 janvier 2023 19 :45 à 20 :36

---

Le mercredi 25 janvier 2023 à 19 h 45, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis à la salle du conseil communautaire à Grandchamp-des-Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 19 janvier 2023, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

#### Membres présents :

EUZENAT Philippe, LERMITE Murielle, LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, THIBAUD Dominique, LE PISSART Claudine, LAUNAY Hélène, JOUTARD Jean Pierre, CHARTIER Isabelle, PINEL Patrice, ALLAIS Didier, VEYRAND Bruno, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, GUERON Lydie, LE RIBOTER Christine, GUEGAN Pierrick, BOQUIEN Denys, NAUD Jean-Paul, PROVOST Isabelle, BESNIER Jean Luc, PABOIS Chrystophe, NOURRY Barbara, CHARRIER Jean-François, HENRY Jean-Yves, NIESCIEREWICZ Valérie, GAILLARD Anne-Marie, CHEVALIER Christine, LERAT Yvon, DRION Elisa, RINCE Claude, GROLLEAU Isabelle, RENOUX Emmanuel, LAMIABLE Patrick, JAMIS Pierre-Jean, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine.

#### Pouvoirs :

OUVRARD François pouvoir à LE PISSART Claudine,  
GUILLEMINE Laurence pouvoir à Bruno VEYRAND,  
MAINGUET Karine pouvoir à NOURRY Barbara,  
BOISLEVE Frédéric pouvoir à CHARRIER Jean-François,  
ROGER Jean-Louis pouvoir à NIESCIEREWICZ Valérie,  
DARROUZES Didier pouvoir à RENOUX Emmanuel.

**Absents - Excusés** : PERRAY Mikael, RIVIERE Magali, MENDES Mickaël.

**Assistants** : GARNIER Dominique-DGS –MENARD Philippe-DAE –MENTEC Olivier-DEE –BERTHELOT Mélissa-direction générale.

**Secrétaire de séance** : Murielle LERMITE.

## Ordre du jour

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

Le Président souhaite ajouter un point à l'ordre du jour au sujet des derniers incidents sur la nappe phréatique de Nort-sur-Erdre.

### 1. Administration générale

Président Yvon LERAT

- **Approbation du compte rendu du Conseil du 14 décembre 2022**

#### ➤ Le Conseil communautaire APPROUVE le compte rendu du Conseil du 14 décembre 2022.

- **Information décisions du Président**

#### **Développement économique :**

Cession à la SCI WIKIMMOBILIER de la parcelle BT89 sur la ZAC Belle Etoile à Grandchamp-des-Fontaines pour un montant de 30 € HT/m<sup>2</sup>.

#### **Mobilités :**

Commune	Nbre dossiers	Désignation de la subvention octroyée	Montant dossier /	Date décision
Grandchamp-des-Fontaines	2	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Treillières	7	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Casson	2	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Sucé-sur-Erdre	2	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Héric	3	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Saint-Mars-du-Désert	4	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Vigneux-de-Bretagne	3	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Fay-de-Bretagne	2	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Petit Mars	2	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Notre-Dame-des-Landes	1	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Nort-sur-Erdre	4	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023
Les Touches	3	Aide à l'achat d'un VAE	100€	02/01/2023

#### **Habitat :**

Commune	Nbre dossiers	Désignation de la subvention octroyée	Montant / dossier	Date décision
Héric	1	Aides PIG	1000€	03/01/2023
Saint-Mars-du-Désert	1	Aides PIG	1000€	03/01/2023
Sucé-sur-Erdre	2	Aides PIG	1000€	03/01/2023

- **Modification désignation représentant CCEG au comité de gestion des équipements aquatiques**

Suite à la démission de Jean- Philippe ROUSSEL du conseil municipal de Casson, il convient de désigner un nouvel élu au comité de gestion des équipements aquatiques.

- **Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, DÉCIDE A L'UNANIMITÉ de ne pas recourir au scrutin secret pour la désignation de ses représentants ; DÉSIGNÉ, pour la commune de Casson, Maryvonne GILLOT et Françoise BRASSIER en remplacement de Jean-Philippe ROUSSEL.**

- **Modification du tableau des effectifs**

- **Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, AUTORISE la modification du tableau des effectifs telle que proposée :**

Création postes permanents

SERVICE	POSTE	FILIÈRE	CATÉGORIE	CADRE EMPLOI	QUOTITÉ	EFFECTIFS BUDGÉTAIRES	DATE EFFET	MOTIF
SIG	Responsable Service	Technique	A OU B	Ingénieur/Technicien	Temps Complet	1	01/02/2023	Recrutement sur grade différent (poste laissé vacant suite mutation)

- **Contrat intercommunal avec le Département : pour validation avant signature**

Dans le cadre de sa politique de soutien aux territoires, le Département a validé, dès décembre 2019, une nouvelle architecture du soutien aux territoires pour la période 2020-2026. Quatre piliers ont été retenus, l'AMI Cœur de bourg destiné à toutes les communes du département, un fonds école, un fonds dédié aux petites communes rurales et un partenariat renforcé avec les intercommunalités dans le cadre de contrats pluriannuels négociés avec chaque établissement de coopération intercommunal (EPCI). C'est ce contrat pluriannuel baptisé « contrat intercommunal » qui sera présenté ci-dessous.

Le contrat intercommunal a pour objet de formaliser un partenariat renforcé entre le Département et la communauté de communes d'Erdre et Gesvres sur la base de priorités partagées. Dans le cadre de ces priorités partagées, une liste de projets qui bénéficieront du soutien financier du Département a été établie. Chaque projet fera l'objet d'une demande de subvention qui sera instruite et présentée avec une proposition de taux d'intervention rattaché à l'opération auprès des organes délibérants des deux signataires.

Le Département pourra soutenir des projets d'investissements sous maîtrise d'ouvrage intercommunale ainsi que certains projets communaux d'intérêt intercommunal que les parties souhaiteraient inscrire dans ce contrat au regard de leur pertinence territoriale.

Les thématiques identifiées dans le contrat intercommunal d'Erdre et Gesvres repose sur les priorités départementales inscrites dans le projet de territoire à savoir :

- La mobilité : Améliorer la mobilité sur le territoire en accompagnant les changements de pratique par la diversification des modes de déplacement
- L'habitat : Un territoire durable, riche de ses ressources, qui les préserve, les développe et innove pour mieux accueillir ses habitants dans leur diversité
- La culture : Poursuivre un projet culturel de territoire pour faire territoire, faire citoyenneté/société et faire ensemble
- Petites Villes de Demain

Le montant de l'enveloppe est de 2M€. La liste des projets est la suivante :

Opérations	Coût prévisionnel	Taux d'intervention départemental	Subvention départementale
<b>Axe 1 – La mobilité</b>			
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Grandchamp des Fontaines – Treillières (subvention déjà validée)	900 332 €	40%	360 133 €
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Phase I Treillières Gréhandière	275 650 €	30%	82 695 €
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Phase II La Pâquelais Vigneux	930 000 €	30%	279 000 €
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Saint-Mars-du-Désert - Petit-Mars	150 000 €	30%	45 000 €
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Phase I (Héric – VV NDDL) Canal – Héric	250 000 €	30%	75 000 €
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Notre Dame des Landes/Treillières	1 127 000 €	30%	338 100 €
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Notre Dame des Landes / Fay de Bretagne	586 500 €	30%	175 950 €
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Héric – zone de l'Erette – Grandchamp-des-Fontaines	283 000 €	30%	84 900 €
<b>Axe 2 – L'habitat</b>			
Extension et réhabilitation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Nort sur Erdre (subvention déjà validée)	733 978 €	27%	197 796 €
Extension et réhabilitation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Treillières (subvention déjà validée)	432 405 €	23%	99 209 €
<b>Axe 3 – La culture</b>			
Réhabilitation de l'école de musique intercommunale	1 000 000 €	30%	300 000 €
<b>Axe 4 – Petites Villes de Demain</b>			
Étude commerciale pour Nort sur Erdre (PVD) (subvention déjà validée)	30 000 €	50%	15 000 €

Les projets qui démarreront après 2025 et qui respecteront les règles d'éligibilité de la politique de soutien aux territoires du Département, pourraient faire l'objet d'un soutien ultérieur du Département, sous réserve d'une approbation par la CP et dans le cadre d'une révision à mi-parcours du contrat.

Opérations	Coût prévisionnel	Date prévisionnelle de démarrage
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Casson / Nort sur Erdre phase II	608 100 €	Début 2026
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) Notre-Dame-des-Landes - Erette	150 000 €	Début 2026
Itinéraire cyclable d'intérêt communautaire (2022-2025) phase II (Héric -VV NDDL) Camping Héric - NDDL	225 500 €	2025
Aire d'accueil itinérante	À définir	À définir

Valérie NIESCIEREWICZ s'enquiert d'une extension de l'aire d'accueil des gens du voyage de Nort-sur-Erdre.

Patrick LAMIABLE répond qu'il s'agit seulement d'une réhabilitation.

Sylvain LEFEUVRE précise que seule le tronçon des itinéraires à l'intérieur du territoire sont financés par le contrat. Les autres parties sont financées sur des fonds spéciaux du Plan vélo départemental, qui peuvent atteindre 80 %, comme l'itinéraire

Sucé-sur-Erdre / Carquefou, l'intégralité de la voie verte de Blain à La Chapelle-sur-Erdre (ancienne voie ferrée), l'itinéraire qui rejoint Fay-de-Bretagne à Blain et la partie entre Treillières et La Chapelle-sur-Erdre.

Chrystophe PABOIS ajoute que les mobilités constituent un axe fort du Projet de Territoire. Des sommes importantes ont été engagées mais les subventions sont également élevées.

Jean-Luc BESNIER remarque que les aides aux collectivités sont toujours bienvenues. Cependant, le contrat de territoire représente 30 € par habitant en Erdre et Gesvres alors qu'il est de 60 € par habitant pour la métropole nantaise, et de 45 € par habitant pour Derval-Chateaubriant. De tels écarts interrogent sur les critères d'évaluation des montants.

Sylvain LEFEUVRE répond que pour être complet, il faudrait ajouter à ces 30 € par habitant le fonds école, le contrat AMI et Loire-Atlantique Numérique, dont ne bénéficie pas la métropole.

Jean-Luc BESNIER remarque qu'en ajoutant certaines aides octroyées à la métropole qui ne relèvent pas nécessairement de la compétence du département mais répondent à sa volonté d'accompagner, le montant serait supérieur à 60 €.

- **Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, APPROUVE le Contrat intercommunal en vue de sa signature prévue le 6 mars 2023.**

#### 4. Aménagement et foncier

Vice-président Bruno VEYRAND

- **Prescription de la modification n°5 du PLUi : Ouverture à l'urbanisation des zones « Chemin des Varennes » aux Touches et « La Pelleria » à Petit-Mars**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a été approuvé le 18 décembre 2019 en Conseil Communautaire. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets. Dans cette perspective, il a connu depuis plusieurs procédures d'évolution.

Aujourd'hui, pour permettre le développement des communes des Touches et de Petit-Mars, et ainsi rendre possible deux opérations d'habitat sur des secteurs actuellement fermés à l'urbanisation (zonage 2AU), une nouvelle procédure d'évolution du PLUi est apparue nécessaire. Les zones 2AU concernées sont les suivantes : la zone du « Chemin des Varennes » aux Touches et la zone de « La Pelleria » à Petit Mars.

##### **Objectifs de la modification n°5 du PLUi**

La procédure de modification n°5 portera donc sur les points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Chemin des Varennes » aux Touches, induisant notamment un classement au règlement graphique en 1AUB, et l'évolution de l'OAP correspondante,
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone « La Pelleria » à Petit Mars, induisant notamment un classement au règlement graphique en 1AUB d'une partie de la zone 2AU et le retour en zone N ou A du reste de la zone 2AU, et l'évolution de l'OAP correspondante,

**Conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme**, ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD,
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Par ailleurs, conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme**, cette procédure portant sur deux ouvertures à l'urbanisation, il convient de justifier de « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » par le biais d'une délibération motivée de l'organe délibérant.

➤ **Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Chemin des Varennes » aux Touches au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones**

Le PADD du PLUi approuvé le 18 décembre 2019 fixe **une production de 180 logements de 2018 à 2030, soit une production moyenne annuelle de 15 logements** pour la commune des Touches, en tant que pôle de proximité.

Au regard de l'analyse des données du service Application du Droit des Sols (ADS) et plus particulièrement l'évolution du nombre d'autorisations par année, on constate un nombre un peu plus élevé d'autorisations délivrées de 2018 à 2020. Cet état pourrait correspondre à la période précédant l'approbation du PLUi. On remarque néanmoins depuis 2021 une baisse du nombre d'autorisations délivrées et une stabilisation autour d'une dizaine de logements autorisés par an.

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Nombres de logements autorisés</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>12</b>

Source : données ADS – CCEG

Ainsi, le nombre de logements autorisés depuis 2019 est de 68 logements. On a pu constater que sur les dernières années, la production de logements s'est faite à 53% en extension de la zone urbaine et au sein des zones agricoles et naturelles et à 49% dans les zones urbaines du bourg et des hameaux (majoritairement dans le bourg). On constate donc un effort de la commune de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturelles. Il convient de rappeler que le PADD du PLUi fixait comme objectif de permettre l'accueil à minimal de 30% des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Compte tenu de l'objectif fixé par le PLUi pour la commune, il reste donc 112 logements à autoriser d'ici 2030. Afin d'identifier les secteurs de développement de l'offre en logements, la capacité d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine a été analysée.

Préalablement, concernant la vacance, on observe en 2019 56 logements vacants, représentant seulement 5.4 % du parc (contre 6.7% en 2013). S'agissant d'une vacance résiduelle tenant à des situations particulières et difficilement mobilisables, la résorption de la vacance n'est donc pas un levier majoritaire à actionner pour la production de logements en renouvellement urbain. Néanmoins, on peut noter que la CCEG porte une politique volontariste en faveur de la rénovation du bâti, qui peut contribuer à réduire ce phénomène de vacance. Dans ces conditions, un potentiel de 4 logements a tout de même été intégré dans l'analyse.

Par ailleurs, dans le cadre des études menées lors de l'élaboration du PLUi, le potentiel dans les hameaux avait été estimé. Il correspondrait pour la période 2023/2030 à 7 logements.

L'étude du gisement foncier disponible dans le bourg a fait l'objet d'une cartographie. Elle s'est appuyée sur l'étude urbaine réalisée par la commune en 2022. Cette cartographie a été complétée par une analyse de la faisabilité opérationnelle de chaque secteur. L'analyse a pris en compte le principe de la rétention foncière. En effet, la rétention foncière correspond au phénomène de non utilisation des droits à construire par les propriétaires de terrains à bâtir. Ainsi une partie du potentiel foncier identifié comme susceptible d'accueillir de nouveaux logements ne fera en réalité l'objet d'aucun projet de construction. Cette rétention foncière s'explique majoritairement par les facteurs suivants :

- La parcelle fait l'objet d'un autre usage
- La parcelle fait l'objet d'un autre projet
- Le foncier constitue un patrimoine familial
- Le propriétaire a recours à la rétention foncière dans une stratégie économique rationnelle

Pour chaque secteur un coefficient de réalisation du projet d'ici 2030 a donc été appliqué : 100% pour les mutations à court terme, 80% pour les mutations à moyen terme, 50% pour les mutations à long terme. Un coefficient de 20% a été retenu pour le foncier occupé par une entreprise, qui n'a pas vocation à muter.



8.1	0,10	30	3	Foncier privé	Secteur non stratégique pour du renouvellement urbain compte tenu du faible nombre de logements à développer sur cette emprise : OAP à mettre en place pour encadrer la densité	Mutation à moyen terme	2
8.2	0,17	30	6	Foncier public/privé	Morcellement foncier important nécessitant une intervention de la commune : veille foncière et demande d'intervention de l'EPF Mutation à long terme estimé compte du nombre de parcelle à acquérir	Mutation à long terme	3
9	0,99	20	20	Foncier privé	Foncier occupé par une entreprise : non mutable à ce jour. Une OAP est en place pour cadrer le devenir de ce site. Veille de la commune	Mutation à long terme	4
10	0,13			Foncier public	Réflexion : opération pour du logement séniors	Mutation à moyen terme	2
11	0,1	20	2	Foncier public	Usage actuel (parking) ne permet pas d'anticiper sa mutation à court terme : réserve foncière	Mutation à long terme	1
Diffus	2	20	40	Foncier privé	Fond de jardin, dents creuses, ...	Mutation à moyen/long terme	20

On peut préciser que sur le volume total de logement à produire au sein de l'enveloppe, 20% seront dédiés à du logement locatif social, dont une part non négligeable réalisée sur du foncier porté par la collectivité, situé au plus près des services et commerces. Par ailleurs les opérations envisagées à court et moyen terme devraient également permettre la réalisation de cellules commerciale en rez-de-chaussée de petits collectifs, afin de redynamiser le centre-bourg.

Concernant le foncier privé identifié dans l'étude, dans le cadre de sa stratégie, la commune a choisi de se concentrer sur les secteurs en cœur de bourg et plus difficilement réalisables, compte tenu de la configuration parcellaire, et nécessitant donc un portage foncier sur un temps plus long. La commune travaille depuis plusieurs années avec l'EPF de Loire-Atlantique, démontrant sa volonté d'intervenir sur le renouvellement de son tissu. Elle envisage par ailleurs de lui déléguer son droit de préemption urbain sur certains secteurs stratégiques.

Néanmoins, la puissance publique ne peut intervenir sur tous les secteurs pour des raisons financières. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est donc l'outil le plus adapté pour encadrer le devenir des secteurs moins stratégiques et moins complexes à mettre en œuvre, les orientations établies (phasage, densité, ...) permettant à la commune de travailler avec les aménageurs pour parvenir à un projet urbain cohérent pour la commune.

Le recours à l'expropriation pourrait être envisageable pour permettre une meilleure maîtrise foncière. Néanmoins la configuration du parcellaire actuel, ne permettant de réaliser que des petites opérations, ne permet pas de justifier une atteinte au droit de propriété et ne justifie donc pas l'utilité publique de l'opération.

**Le potentiel de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg peut donc être estimé à 66 logements d'ici 2030.**

Nombre de logements autorisés de 2019 à 2022	68
Reste à autoriser d'ici 2030	112
Nombre de logements potentiels dans l'enveloppe urbaine	66
Nombre de logements potentiels dans les hameaux	7
Nombre de logements potentiels lié à la résorption de la vacance	4
<b>Déficit de logement d'ici 2030</b>	<b>35</b>

**Considérant ces éléments, il reste donc un déficit d'un peu moins de 40 logements à produire d'ici 2030 (soit environ 2 années de production de logements). L'ouverture à l'urbanisation de la zone du chemin des Varennes permettra donc de répondre en partie à ce déficit si les secteurs viennent à être aménagés selon les projections estimées. Cette opération permettra par ailleurs d'offrir des types d'habitat différents de ceux prévus dans le centre bourg, afin de permettre un parcours résidentiel complet de la population.**

➤ **Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « La Pelleria » à Petit Mars au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones**

Le PADD du PLUi approuvé le 18 décembre 2019 fixe **une production de 300 logements de 2018 à 2030, soit une production moyenne annuelle de 25 logements** pour la commune de PETIT MARS, en tant que pôle de proximité.

Au regard de l'analyse des données du service Application du Droit des Sols (ADS) et plus particulièrement de l'évolution du nombre d'autorisations par année, on constate un nombre important d'autorisations délivrés entre 2018 et 2019, du fait notamment de la livraisons des opérations sur le secteur nord de la Pelleria, avec depuis une tendance à la baisse au fil des années. Le rebond constaté en 2022 correspond à la délivrance d'une autorisation de 15 logements (12 logements intermédiaires et 3 maisons individuelles) au sein de la zone de la Pelleria nord (zone 1AUb).

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Nombres de logements autorisés</b>	<b>44</b>	<b>38</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>30</b>

Source : données ADS – CCEG

Ainsi, le nombre de logements autorisés depuis 2019 est de 89 logements. On a pu constater que sur les dernières années, la production de logements s'est faite pour une grande partie sur la zone de la Pelleria Nord. Ce qui explique que sur les dernières années la construction de logements se soit faite à 56% en extension de la zone urbaine et à 29 % seulement dans les zones urbaines du bourg. Le reste s'étant réalisé en densification des hameaux. On a pu cependant constater (par comparaison de cartographie) un phénomène de division spontanée des grandes parcelles du bourg. En effet, la plupart des gisements identifiés dans le cadre de l'étude urbaine de 2011 a été densifié. Il convient de rappeler que le PADD du PLUi fixe comme objectif de permettre l'accueil à minimal de 30% des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Compte tenu de l'objectif fixé par le PLUi pour la commune, il reste donc 211 logements à autoriser d'ici 2030. Afin d'identifier les secteurs de développement de l'offre en logements, la capacité d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine a été analysée.

Préalablement, concernant la vacance, on observe en 2019, 62 logements vacants, représentant seulement 4.2 % du parc. Considérant ce taux, la résorption de la vacance n'est donc pas un levier majoritaire à actionner pour la production de logements en renouvellement urbain.

Par ailleurs, le potentiel dans les hameaux a fait l'objet d'une réévaluation depuis l'approbation du PLUi, du fait des travaux engagés pour la construction d'une nouvelle station d'épuration dont la capacité sera augmentée. Il peut être estimé pour la période 2023/2030 à 16 logements.

L'étude du gisement foncier disponible dans le bourg menée au cours de l'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une cartographie. Cette cartographie a été complétée par une analyse de la faisabilité opérationnelle de chaque secteur.

L'analyse a pris en compte le principe de la rétention foncière. En effet, la rétention foncière correspond au phénomène de non utilisation des droits à construire par les propriétaires de terrains à bâtir. Ainsi une partie du potentiel foncier identifié comme susceptible d'accueillir de nouveaux logements ne fera en réalité l'objet d'aucun projet de construction. Cette rétention foncière s'explique majoritairement par les facteurs suivants :

- La parcelle fait l'objet d'un autre usage
- La parcelle fait l'objet d'un autre projet
- Le foncier constitue un patrimoine familial
- Le propriétaire a recours à la rétention foncière dans une stratégie économique rationnelle

Pour chaque secteur un coefficient de réalisation du projet d'ici 2030 a donc été appliqué : 80% pour les mutations à moyen terme, 50% pour les mutations à long terme.



Source : CCEG- Commune de Petit-Mars

Secteur	Surface	Densité (log/ha)	Nbre log	État du foncier	Observations	Mutabilité	Nbre log réalisables d'ici 2030
1	0,40	20	8	Foncier privé	Foncier occupé par un garage et des cellules commerciales. Pas de mutation prévue à court terme. Une OAP a été mise sur le secteur pour encadrer la mutation en cas de cessation de l'activité du garage.	Mutation à long terme	4
2	0,82	20	17	Foncier privé	Parcelle bâtie à usage d'habitation. Pas de mutation prévue à court terme.	Mutation à moyen terme	14
3	0,53	20	11	Foncier privé/p public	La commune a acquis une parcelle sur ce secteur et envisage de préempter au fur et à mesure des aliénations. L'intervention de l'EPF est envisagée sur ce secteur. Parcellaire morcelé avec un nombre important de propriétaires dont certains ne sont pas vendeurs.	Mutation à moyen terme	9
4	0,46	20	10	Foncier privé	Foncier bâti - pas de mutation prévue à court terme. Une OAP a été mise en place compte de la situation en cœur de bourg du foncier et à proximité de l'OAP C42	Mutation à long terme	5
5	0,40	15	6	Foncier privé	Foncier privé intégré dans l'OAP de la Pellera mais situé en zone Ub. L'aménagement de ce secteur, s'agissant de fond de jardins non accessibles depuis la voie, se fera en lien avec l'aménagement de la zone 2AU.	Mutation à moyen terme	5

Diffus			50	Foncier privé	Comblement de dents creuses, fonds de jardins, ...	Mutation à moyen/long terme	25
--------	--	--	----	---------------	--	-----------------------------	----

En complément de cette analyse, il peut être ajouté que la commune s'est portée acquéreur de plusieurs parcelles au sein de l'OAP C37 « Chemin des Vignes » située en zone 2AU au PLUI, et ce dans une logique de maîtrise du futur projet et de maîtrise des coûts de sortie de l'opération.

La puissance publique ne peut cependant intervenir sur tous les secteurs pour des raisons financières. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est donc l'outil le plus adapté pour encadrer le devenir des secteurs moins stratégiques et moins complexes à mettre en œuvre, les orientations établies (phasage, densité, ...) permettant à la commune de travailler avec les aménageurs pour parvenir à un projet urbain cohérent pour la commune.

Le recours à l'expropriation pourrait être envisageable pour permettre une meilleure maîtrise foncière. Néanmoins la configuration du parcellaire actuel, ne permettant de réaliser que des petites opérations, ne permet pas de justifier une atteinte au droit de propriété et ne justifie donc pas l'utilité publique de l'opération.

**Le potentiel de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg peut donc être estimé à 62 logements d'ici 2030.**

Nbre log autorisés de 2019 à 2022	89
Reste à autoriser d'ici 2030	211
Nbre log potentiel dans l'enveloppe urbaine	62
Nbre log potentiel dans les hameaux	16
<b>Déficit de logement d'ici 2030</b>	<b>133</b>

**Considérant ces éléments, il reste donc un déficit d'environ 130 logements à produire d'ici 2030 (soit 5 années de production de logements). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Pelleria pourra donc permettre d'y répondre en partie.**

#### **Evaluation environnementale**

Selon l'article R.104-12 du code de l'urbanisme la procédure de modification peut être soumise à évaluation environnementale dans le cadre de la procédure du cas par cas, s'il est établi que cette modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Considérant les éléments rappelés ci-avant (présence de zone humide), il a été décidé de réaliser une évaluation environnementale d'office. Cette étude sera réalisée conjointement à l'élaboration de la notice de présentation de la présente modification.

#### **Modalités de concertation s'appliquant durant la procédure**

Selon l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : (...)* b) *La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ; (...)* ».

Selon l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, « *les modalités de la concertation permettent pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétence* ».

Dans cette perspective, il a été convenu d'organiser une concertation **du lundi 06 mars 2023 au mercredi 17 mai 2023 inclus**. Cette concertation devra permettre de :

- Informer les habitants de l'objet de la modification du PLUi ;
- Recueillir les contributions et avis.

Les modalités suivantes de concertation ont été fixées :

- Moyens d'information :
  - o Publication d'une note sur le site internet [plui@cceg.fr](mailto:plui@cceg.fr) ainsi que sur les sites internet des mairies des Touches et de Petit Mars,
  - o Mise à disposition de cette note en version papier dans les mairies concernées,
  - o Organisation d'une réunion d'information au sein de chacune des mairies concernées.

- Moyens d'expression
  - o Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée dans les mairies des Touches et de Petit Mars aux heures et jours habituels d'ouverture. Les remarques pourront également être adressées par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes ou à l'adresse mail [plui@cceg.fr](mailto:plui@cceg.fr) en précisant « Modification n°5 du PLUi ». Les observations formulées par mail et par voie postale seront annexées aux registres mis à disposition du public.

A l'issue de la concertation, un bilan sera tiré par le conseil communautaire. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique avec les avis des personnes publiques associées (PPA).

*Philippe EUZENAT s'interroge sur la source des données sur les logements vacants et les logements potentiels dans l'enveloppe urbaine. Rendre plus difficiles les ouvertures à l'urbanisation se justifie, mais cela tend à devenir quasiment impossible.*

*Bruno VEYRAND répond que l'étude urbaine aux Touches a recensé les logements potentiels dans l'enveloppe urbaine, mais les élus locaux savent d'ores et déjà que certains ne seront pas réalisables. Les chiffres montrent qu'un déficit de logements subsistera même si la totalité est autorisée. Atteindre les objectifs de production de logements impose d'ouvrir à l'urbanisation.*

*Philippe MENARD précise que l'évaluation du potentiel dans l'enveloppe est obligatoire. Elle s'est appuyée sur le travail déjà effectué récemment dans la majorité des communes du territoire mais un ratio de 70 % s'applique pour prendre en compte la difficulté à engager certaines opérations.*

*Jean-Luc BESNIER confirme qu'il sera difficile de rendre effectif ce potentiel. La commune doit acquérir les terrains qui appartiennent souvent à plusieurs propriétaires, qui devront accepter la construction de logements à proximité de leur habitation. Lors des cérémonies des vœux, il était manifeste que les annonces d'opérations futures en extension seront très probablement les dernières. L'équation entre l'arrêt des extensions et la construction sur des terrains dont la commune n'est pas encore propriétaire est compliquée à résoudre.*

#### **Ceci exposé :**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-31 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération en date du 18 décembre 2019,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 23 février 2022 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2022 approuvant la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2022 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres,

**Considérant**, selon les articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme, que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Considérant**, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**Considérant** que ces ouvertures à l'urbanisation se justifient au regard des éléments exposés ci-avant ;

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire de prescrire la modification n°5 du PLUi.

➤ **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, sur 42 VOIX : 41 POUR, 1 abstention (Christine CHEVALIER), 0 CONTRE,**

**MOTIVE l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU « Chemin des Varennes » aux Touches et « La Pellera » à Petit Mars au regard des justifications exposées ci-dessus.**

**PRESCRIT la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour concrétiser les projets d'aménagement sur les communes des Touches et de Petit Mars,**

**FIXE les objectifs poursuivis comme définis ci-dessus,**

**FIXE les modalités de la concertation comme déterminées ci-dessus,**

**Conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme,** la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCEG et dans les mairies des communes concernées durant un mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs.

**Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme,** la présente délibération, accompagnée du projet de modification du PLUi, sera notifiée pour avis au préfet de LOIRE-ATLANTIQUE, aux personnes publiques associées (PPA) mentionnés aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même code, ainsi qu'aux maires des communes concernées, avant le début de l'enquête publique.

En application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet sera soumis à enquête publique.

La présente délibération sera exécutoire dès réception par le Préfet et après accomplissement des mesures de publicités précitées.

## 5. Eau et Assainissement

Vice-président Jean-Yves HENRY

- **Assainissement Collectif – Délégation de service public - Protocoles de fin de contrat pour les communes Casson, Grandchamp des Fontaines, Héric, Notre Dame des Landes, Petit Mars, Les Touches**

À la suite du transfert de la compétence « assainissement » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la CC Erdre & Gesvres, la Communauté de communes s'est substituée aux communes de Casson, Grandchamp des Fontaines, Héric, Notre Dame des Landes, Petit Mars et Les Touches et a poursuivi l'exécution des contrats de délégation de service public. Ces contrats sont arrivés à échéance le 31/12/2022.

Sur la fin de l'année 2022, en préparation de l'échéance à venir des contrats, la CCEG et les délégataires ont convenu d'établir un protocole pour chaque fin de contrat dont l'objet est de :

- Organiser la fin du contrat de délégation et préparer le passage de relai avec le prochain exploitant en vue d'assurer la continuité du service ;
- Solder le compte/programme contractuel de renouvellement des équipements ;
- Solder les opérations (notamment le curage, les inspections télévisées, les contrôles de conformité de branchement existant et d'enquêtes sur le réseau, la réhabilitation de regards) pour lesquelles il existe des engagements contractuels sur des quantités.

Ce protocole reprend quelques adaptations du contrat pour intégrer ces résolutions et en améliorer la lisibilité. Il n'a pas vocation à modifier l'économie générale du contrat et est sans incidence financière sur les tarifs du Délégataire.

Un exemple de fin de contrat est disponible en annexe (commune de Petit Mars). Les 5 autres protocoles sont établis sur le même modèle.

Après accord de la collectivité et du délégataire, le solde de fin de contrat en faveur de la CCEG s'établit de la manière suivante :

Communes	Casson	Grandchamp des Fontaines	Héric	Notre Dame des Landes	Petit Mars	Les Touches
Date de fin de contrat	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Délégataire	SAUR	SAUR	SAUR	SAUR	SAUR	STGS

*Prestations non réalisées*

Contrôles de branchements	2 470 €	29 445 €	8 545 €	5 135 €	325 €	650 €
Curage	- €	4 725 €	2 391 €	- €	1 369 €	3 361,75 €
ITV	- €	- €	2 040 €	- €	157 €	- €
Regards non réhabilités	4 612 €	- €	3 469 €	- €	4 612 €	- €
Mise à jour de plan d'épandage	6 572 €	- €	- €	- €	- €	- €
Renouvellement programmé	612 €	24 188 €	2 223 €	756 €	9 091 €	1 638,50 €

#### Spécificité communale

Remboursement au titre de la convention de Blain			5 67,51€			- €
Curage de lagune non réalisé			17 712 €			- €

<b>TOTAL HT</b>	<b>14 266 €</b>	<b>58 358 €</b>	<b>42 056,51 €</b>	<b>5 891 €</b>	<b>15 554 €</b>	<b>5 650,25 €</b>
-----------------	-----------------	-----------------	--------------------	----------------	-----------------	-------------------

Information : Le protocole de fin de contrat pour la commune de Nort sur Erdre est actuellement en cours d'élaboration et discussion avec le délégataire SAUR. Il sera traité dans un prochain conseil communautaire.

➤ **Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, APPROUVE le projet de protocole de fin de contrat dont un modèle est fourni en annexe (Commune de Petit Mars) relatif au contrat d'affermage de l'assainissement collectif pour les communes de Casson, Grandchamp des Fontaines, Héric, Notre Dame des Landes, Petit Mars, Les Touches ; APPROUVE les soldes de fin de contrat définis précédemment et établit en accord avec les délégataires concernés ; AUTORISE Monsieur le Président à signer ces protocoles dès que la délibération aura été publiée et transmise au contrôle de légalité.**

#### ▪ Point sur la nappe phréatique de Nort-sur-Erdre

Comme annoncé en début de séance, le Président souhaite évoquer la question de l'eau potable suite au communiqué de Atlantic'Eau et invite Yves DAUVE à présenter le sujet.

Yves DAUVE rappelle qu'Atlantic'Eau a adressé un communiqué relatif à un dépassement de la norme du nitrate présent dans l'eau distribuée (51mg/l alors que la règle est de 50 mg/l maximum). L'eau distribuée à Nort-sur-Erdre provient exclusivement de la nappe du Plessis-Pas-Brunet car elle ne peut pas être mélangée à celle provenant de la nappe de Saint-Mars-du-Désert en raison d'une concentration trop élevée de manganèse. La dégradation de la nappe de Nort-sur-Erdre n'est pas significative, elle existait déjà notamment en raison des remontées de nitrates malgré les améliorations apportées il y a quelques années, mais cet épiphénomène met en évidence la fragilité de l'approvisionnement en eau potable. Atlantic'eau a indiqué que le problème a été réglé le 23 janvier 2023, mais de manière plus large, l'état actuel des discussions entre Atlantic'eau et les élus rend assez pessimiste. Les maires ont alerté à de nombreuses reprises depuis longtemps et ont proposé un plan d'actions sur la reconquête de la qualité de l'eau. Celui d'Atlantic'eau était moins ambitieux mais la DDTM ne l'a pas accepté. L'État doit avoir aussi la volonté de mettre en place un plan d'action, bâti de manière contractuelle et concertée, mais la discussion est complètement biaisée. La Chambre d'agriculture a également refusé d'avancer, et semble être confortée par la DDTM.

Jean-Yves HENRY confirme ces propos. Il est regrettable de ne pas prendre la mesure de la qualité de l'eau destinée à la population, d'une manière générale sur le département et l'ensemble du territoire français. La préoccupation est double. D'une part, maintenir un seul captage limite le puisage de l'eau, alors que l'évolution de la population et l'augmentation de la fréquence des étés secs rend l'accès à l'eau potable de plus en plus tendu. Le territoire ne peut pas se permettre d'avoir des captages en mauvaise santé. D'autre part, les maires ne doivent pas hésiter à élever la voix pour demander davantage d'aides de l'État. Les contrats qui devaient être établis sont bloqués, alors qu'il existe des possibilités d'octroyer des moyens aux syndicats d'eau qui fournissent des efforts, au-delà des dispositions réglementaires. Aujourd'hui, Atlantic'eau n'en a pas la possibilité, quand bien même il le souhaiterait et en aurait les moyens. Il faut espérer que cet épiphénomène serve de déclencheur.

Yves DAUVE ajoute que le Conseil avait voté un plan d'investissement pour l'usine de pompage de l'ordre du 6 M€ à 7M€ pour traiter les pesticides. Cette option n'a pas été retenue sur le traitement des nitrates, sur le pari que la reconquête résulterait des efforts des uns et des autres. Il n'est pas exclu qu'elle soit activée, soit 3 M€ ou 4 M€ supplémentaires. À moyen terme, le contrat en cours de discussion s'appliquera, et à plus long terme, la réflexion sur le foncier qui avait été évoquée semble trouver un écho extrêmement favorable aujourd'hui. Le seul point positif est l'excellente résistance quantitative de la nappe de Nort-sur-Erdre malgré la sécheresse, qui démontre l'intérêt stratégique primordial de cette nappe.

*Le Président informe qu'il a rencontré ce jour le vice-président d'Atlantic'eau. Celui-ci a confirmé la fin des travaux à Saint-Mars-du-Désert semaine 5. Il est regrettable de traiter les conséquences sans étudier les causes. Une réunion avec Atlantic'eau sera programmée, en présence de la préfecture, du maire de Nort-sur-Erdre et de l'intercommunalité, représentée par Jean-Yves HENRY et le président, pour affirmer la volonté de s'emparer de ce problème beaucoup plus activement que jusqu'à présent.*

*Jean-François CHARRIER souhaite que Barbara NOURRY, vice-président Agriculture et Alimentation, participe également à cette réunion.*

*Le Président prend note.*

---

**La séance est levée à 20h36.**

---

Validé au conseil communautaire du 01-03-2023