

COMPTE RENDU SYNTHÉTIQUE

Réunion ordinaire Conseil communautaire du 5 novembre 2025 19 :00 à 21 :10

Le mercredi 5 novembre 2025 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont à la salle du conseil au siège de la Communauté de communes, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 30 octobre 2025, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

Membres présents :

LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, PERRAY Mikael, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, LE PISSART Claudine, LAUNAY Hélène, JOUTARD Jean-Pierre, PINEL Patrice, CHARTIER Isabelle, ALLAIS Didier, GUILLEMIN Laurence, VEYRAND Bruno, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, LE RIBOTER Christine, GUEGAN Pierrick, GUILLOUX Marine, BUGEL Romain, BESNIER Jean-Luc, PABOIS Chrystophe, CHARRIER Jean-François, LEHMANN Caroline, MOREAU Patrick, CHEVALIER Christine, ROYER Alain, LERAT Yvon, DRION Elisa, RINCE Claude, GROLLEAU Isabelle, BOULZENNEC Gwenn, JAMIS Pierre-Jean, LORY Jean-Claude, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, PITARD Vincent.

Pouvoirs :

EUZENAT Philippe pouvoir à PINEL Patrice,
GUERON Lydie pouvoir à LE RIBOTER Christine,
RIVIERE Magali pouvoir à BESNIER Jean-Luc,
NOURRY Barbara pouvoir à OUVRARD François,
MAINGUET Karine pouvoir à CHARRIER Jean-François,
LE METAYER Julien pouvoir à LEHMANN Caroline.

Absents - Excusés : LERMITE Murielle, BOQUIEN Denys, BOISLEVE Frédéric, GAILLARD Anne-Marie.

Assistants : GRANDJEAN Philippe – DGS – HOTTIN Françoise-DGA- MENARD Philippe -DAE – MENTEC Olivier-DEE- BUREAU Axèle-Resp. Communication –BERTHELOT Mélissa-direction générale.

Secrétaire de séance : THIBAUD Dominique.

Ordre du jour

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

Dominique THIBAUD est nommé secrétaire de séance.

1. Administration générale

Président Yvon LERAT

▪ Installation d'un nouveau conseiller communautaire (Notre-Dame-des-Landes)

Suite à la démission de Patrick MAILLARD et de Laurent PAPIN en qualité de conseillers communautaires, le conseil est invité à installer l' élu municipal fléché pour le remplacer à savoir Monsieur Romain BUGEL.

- **Le Conseil communautaire prend acte de la désignation Monsieur Romain BUGEL (Notre-Dame-des-Landes) en qualité de conseiller communautaire et procède à son installation immédiate au sein du Conseil communautaire.**

▪ Approbation du compte rendu du Conseil du 24 septembre 2025

- **Le Conseil communautaire APPROUVE le compte rendu du Conseil du 24 septembre 2025.**

▪ Information décisions du président et du bureau communautaire

- **Le Conseil communautaire PREND ACTE des informations sur les décisions du président suivantes :**

Action foncière

Acquisition parcelle YB594 à Treillières (propriété SCI Avenir 2000) pour l'itinéraire cyclable Treillières-Nantes pour un montant de 85€.

Acquisition parcelle ZI74 à Vigneux-de-Bretagne (propriété M. et Mme BELLIER) pour l'itinéraire cyclable Vigneux-de-Bretagne – Treillières pour un montant de 555€.

Acquisition parcelle F227 à Notre-Dame-des-Landes (propriété Mme LEGOUX) pour la création d'un poste de refoulement pour un montant de 10€.

Habitat

Subvention de 4000€ octroyée à la SA HLM pour l'acquisition en VEFA de 10 logements (programme "Rue des sports" Fay-de-Bretagne)

Subvention de 8000€ octroyée à la SA HLM pour l'acquisition en VEFA de 8 logements (programme "Anne de Bretagne" Héric)

Subvention de 1000€ octroyée à la SA HLM pour l'acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux (programme "Le Moulin des Buttes" Les Touches)

Mobilités

REMBOURSEMENT DE L'ABONNEMENT MEZZO REGIONAL (20€ ou 30€)

NOMBRE DE DOSSIERS	COMMUNE	DECISION DU PRESIDENT
20	Nort-sur-Erdre	22/09/2025
2	Grandchamp-des-Fontaines	22/09/2025
5	Sucé-sur-Erdre	22/09/2025
1	Les Touches	22/09/2025
1	Fay-de-Bretagne	22/09/2025
1	Petit Mars	22/09/2025
1	Treillières	22/09/2025
3	Sucé-sur-Erdre	03/10/2025
4	Nort-sur-Erdre	03/10/2025
1	Les Touches	03/10/2025

▪ **Désignation représentants commune de Notre-Dame-des-Landes dans instance : Au sein des syndicats mixtes**

Suite à la démission de l'ancien maire de Notre-Dame-des-Landes, Jean-Paul NAUD, il convient d'actualiser la liste des représentants de la collectivité dans différentes instances.

a. **Commissions et groupes de travail internes à la CCEG**

➤ Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, **VALIDE la modification de la composition des commissions et groupes de travail internes telle que proposée pour Notre-Dame-des-Landes :**

- **COMITE DE SUIVI "GENS DU VOYAGE"** : Patrick MAILLARD
- **COMITE DE SUIVI "LOGEMENT DES JEUNES" ET " HABITAT DES SENIORS"** : Jean-François COYARD et Patrick MAILLARD
- **COMITE DE SUIVI GTPEC (GESTION TERRITORIALE ET COMPÉTENCES)** : Patrick MAILLARD
- **COMITE DE SUIVI ASSAINISSEMENT** : Marie-Annie RUIZ et Maurice PERRAIS
- **COMMISSION FINANCES** : Jean-François COYARD et Patrick MAILLARD
- **COMITE DE SUIVI SERVICE COMMUN RH** : Patrick MAILLARD et Marine GUILLOUX

b. **Instances obligations et facultatives**

➤ Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, **DECIDE de ne pas recourir au scrutin secret pour la désignation de ses représentants ;**
DÉSIGNE :

- **CONSEIL D'EXPLOITATION DU SPANC (service public d'assainissement non collectif)** : Marie-Annie RUIZ et Maurice PERRAIS, en membres titulaires.
- **CONSEIL D'EXPLOITATION SERVICE PUBLIC DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS** : Patrick MAILLARD et Fanny BURBAN, en membres titulaires.
- **CIA (COMMISSION INTERCOMMUNALE ACCESSIBILITE)** : Marine GUILLOUX, en membre titulaire.
- **CTG Convention territoriale globale /CAF** : Fanny BURBAN et Marine GUILLOUX, en membres titulaires.
- **Commission consultative des services publics locaux** : Patrick MAILLARD.

c. **Comité de programmation Leader :**

➤ Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, **DECIDE de ne pas recourir au scrutin secret pour la désignation de ses représentants ;**
DÉSIGNE Patrick MAILLARD comme membre suppléant (en remplacement de Jean-Paul NAUD).

▪ **Renouvellement du classement de l'office de tourisme de Sucé-sur-Erdre**

L'Office de tourisme intercommunautaire Erdre canal Foret a été créé sous la forme d'un établissement public industriel et commercial (EPIC) en 2017, réunissant les territoires de la Communauté de communes Erdre et Gesvres, la région de Blain et la région de Nozay, afin de structurer l'offre touristique existante sur le territoire de ces 3 communautés de communes et d'augmenter sa visibilité.

Depuis 2011, le dispositif de classement est structuré en catégorie et valorise les missions centrales de l'Office. Afin de simplifier des démarches, l'arrêté du 1 juillet 2019 réduit le nombre de critères de 48 à 19. L'Office de tourisme Aire Canal progrès a été classé le 4 décembre 2020 selon ces nouveaux critères.

Le classement de l'Office de tourisme devant être renouvelé d'ici le 4 décembre 2025, l'EPIC Erdre Canal Foret déposera d'ici cette date un dossier de renouvellement de classement.

La **catégorie II** correspond à une structure de taille moyenne intervenant dans une zone géographique représentative d'un bassin de consommation touristique homogène et cohérent. Son équipe est pilotée par un directeur et développe une politique de **promotion** ciblée. Il met en œuvre des outils **d'écoute de la clientèle** de nature à améliorer la qualité des services rendus par lui et ses partenaires dans sa zone géographique

d'intervention. Une vingtaine de critères sont ainsi atteints, comme, entre autres, le fait que l'Office de tourisme élabore une stratégie touristique dans les domaines suivants :

- a. **Politique d'accueil** (ouverture au moins 180 jours par an avec une durée minimum de 3h par jour et 1080h par an dont le samedi et le dimanche obligatoirement, en période de fréquentation touristique) ;
- b. **Animation du réseau des acteurs touristiques**, accompagnement dans la transition numérique, assistance au porteur de projet.
- c. Action de sensibilisation des touristes et des acteurs touristiques en matière de protection de l'environnement et de **développement durable** ;
- d. **Amélioration de l'offre touristique** à travers le classement des hébergements et de la diffusion des marques

Le point d'accueil de Sucé sur Erdre, idéalement situé au cœur des flux touristiques et drainant le plus de fréquentation, paraît toujours le lieu le plus adapté pour le dossier de renouvellement de classement. La Communauté de communes avait, par délibération, soutenu le premier dossier de demande de classement. Des travaux ont par ailleurs été menés entre 2020 et 2025 afin de renforcer la visibilité de l'Office de tourisme de Sucé-Sur-Erdre (Rafraîchissement de la façade, mise aux normes, ...) tandis que l'EPIC a mis en place un nouveau mobilier plus moderne et de la vitrophanie.

➤ **Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, APPROUVE le renouvellement de la demande de classement en catégorie II et à AUTORISE l'EPIC à signer tous les documents nécessaires.**

2. Assainissement

Vice-présidente Christine CHEVALIER

▪ Assainissement collectif - Adoption du schéma Directeur d'assainissement des eaux usées

Depuis 2020, la Communauté de Communes assure l'exercice de la compétence en matière d'assainissement collectif. En 2023, il a été engagé la réalisation du schéma directeur d'assainissement des eaux usées (SDA) qui permet de définir pour les 10 ans à venir le programme des investissements à engager pour répondre aux objectifs principaux suivants :

- ⇒ Préserver les masses d'eaux impactées par les rejets divers de l'assainissement. L'atteinte de cet objectif passe entre autres par la maîtrise des déversements direct (déversement direct au milieu) et les performances épuratoires des ouvrages de traitement ;
- ⇒ Garantir le respect de la conformité réglementaire des installations ;
- ⇒ Assurer la réhabilitation / renouvellement d'un réseau très important (plus de 300 km, 6818 regards et 151 postes de refoulement) pour optimiser son fonctionnement en limitant notamment les apports massifs d'« eaux claires » et mettre en place un plan de gestion patrimonial ;
- ⇒ Adapter les systèmes de traitement (21 stations dont 4 créées ou renouvelées en 5 ans) pour garantir la qualité des traitements et la prise en compte des besoins supplémentaires.

Ce programme conséquent de travaux doit permettre d'optimiser le fonctionnement d'un système marqué par l'apport et le traitement de volumes très importants d'eaux parasites : de 40 à 70% d'eau parasite selon les secteurs. La limitation de ces infiltrations et l'amélioration des performances d'épuration permettra de mieux maîtriser la gestion du système et donc son coût.

Le schéma directeur a fait l'objet d'une présentation en Commission Assainissement le 2 juillet 2025 et en Conférence des Maires le 16 octobre 2025. Il a reçu un avis FAVORABLE.

➤ **Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, APPROUVE l'adoption du Schéma Directeur comprenant le plan d'actions sur les 10 prochaines années.**

▪ **Assainissement Collectif - Etablissement de la Tarification « eaux usées » 2026 - part collectivité**

Après le transfert de compétence, il a été mené une démarche d'harmonisation tarifaire pour obtenir un prix unique pour l'assainissement sur l'ensemble du territoire : prix égal à service égal. Depuis l'année 2025, l'harmonisation est effective pour l'ensemble des usagers.

Cependant il est nécessaire de pouvoir revoir le prix de l'eau au regard de l'évolution du contexte et des principaux indicateurs impactant le financement de ce service tant en termes de recettes qu'en terme d'investissements dont les besoins sont désormais définis par le schéma directeur précédemment détaillé.

Plusieurs indicateurs ont connu une évolution importante impactant la prospective financière :

En termes de recettes :

- **la redevance de branchement (PFAC) dépendant du nombre de nouveaux raccordements au réseau**
 - ⇒ Elle dépend directement du rythme de production de logements qui est en chute depuis 2 ans : cette recette est donc en forte baisse
- **La facturation de la consommation en eau dépendant de l'évolution du nombre d'abonnés et de l'évolution des consommations**
 - ⇒ Avec un rythme de construction en forte baisse, le nombre de nouveaux abonnés suit logiquement la même tendance sans compter la difficulté à identifier des nouveaux raccordements non déclarés
 - ⇒ Il est constaté une baisse générale importante de la consommation d'eau par ménage : si l'effort est une réelle plus-value sur un plan environnemental, cela impacte fortement le niveau de recettes attendu.

En termes de dépenses :

- **La prise en compte des besoins d'investissement**
 - ⇒ Le Schéma Directeur permet de définir précisément les besoins et priorités d'investissement et doit prendre en compte la réalité désormais connue de notre système qui est marqué par une certaine obsolescence. Il en découle des besoins importants de renouvellement pour optimiser le fonctionnement du réseau et des tations (et donc leur coût)
 - ⇒ Il intègre les besoins d'investissement spécifique en lien avec les programmes de travaux des communes sur des voiries qui viennent s'ajouter aux investissements nécessaires (modalités de travail mises en place depuis 2020).
- **L'évolution des charges de fonctionnement**
 - ⇒ Les charges du service restent maîtrisées mais des surcoûts très importants apparaissent sur la gestion du réseau et des ouvrages du fait justement de son vieillissement (exemples : station d'épuration de Treillières, effondrement de réseaux non prévus, ...)

Au regard de l'évolution de ces indicateurs, la CCEG avec l'appui du cabinet Sémaphores à mener une actualisation de la prospective validée en 2025. Il ressort que **le scénario validé l'an passé et ajusté avec la prospective n'est pas tenable** à court terme avec des indicateurs financiers non soutenables (capacité de désendettement de 19.5 ans)

Trois scénarios ont été élaborés dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

	Prospective ajustée	Scénario 1 :	Scénario 2 :	Scénario 3:
Hypothèses :	Maintien de la trajectoire tarifaire 2024 mais prospective ajustée selon les derniers éléments connus (BP et PPI)	PPI scénario 1 avec limitation de la capacité de désendettement à 10 années max	Maintien de la trajectoire tarifaire présentée en 2024 report des extensions de réseaux	Ajustement tarifaire et suppression des extensions de réseaux
Tarif Eau Usée (CCEG + délégataire)	2,79 € HT / m ³ en 2026 3,22 € HT / m ³ en 2030	2,87 € HT / m ³ en 2026 3,83 € HT / m ³ en 2030	2,79 € HT / m ³ en 2026 3,22 € HT / m ³ en 2030	2,85 € HT / m ³ en 2026 3,61 € HT / m ³ en 2030
Total 100 m³ HT (2030)	322 €	383€ (+ 61€ par rapport à la prospective)	322 €	361 € (+ 39€ par rapport à la prospective)
Capacité de désendettement	19,5 ans	10 ans	16,7 ans	10 ans
PPI 2026 -2031 net de subventions	33 492 k€ dont 2% de renouvellement		30 512 k€ dont 2% de renouvellement	28 442 k€ dont 2% de renouvellement

Le 3^{ème} scénario vise à proposer une trajectoire soutenable permettant de maintenir le niveau d'investissement nécessaire répondant aux objectifs du schéma directeur tout en maîtrisant l'évolution tarifaire et en conservant un ratio de désendettement raisonnable (inférieur à 10 ans).

La conférence des Maires du 16 octobre 2025 a émis un avis favorable à l'unanimité des présents sur ce 3^{ème} scénario et acte la suppression des extensions de réseaux sur les 10 prochaines années

Au regard du processus précédemment décrit, les tarifs d'eau usée de la collectivité à compter du 01/01/2026 sont les suivants :

Communes	Tarif à compter du 01/01/2026 - € HT	
	CCEG / part fixe	CCEG / part variable
Casson	26.38	1.33
Fay de Bretagne	26.34	1.30
Grandchamp-des-Fontaines	26.34	1.30
Héric	26.34	1.30
Nort sur Erdre	26.38	1.33
Notre Dame des Landes	26.34	1.30
Petit Mars	26.38	1.33
Saint Mars du Désert	27.88	1.36
Sucé sur Erdre	22.22	1.75
Les Touches	26.38	1.33
Treillières	24.76	1.24
Vigneux de Bretagne	26.34	1.30

Précisions : la différence de tarification (part variable et part fixe de la collectivité) entre les communes est liée aux tarifications dans les contrats de délégation en place (avec SAUR et SUEZ). L'harmonisation tarifaire est donc bien toujours effective sur l'ensemble du territoire

➤ **Au vu de ses éléments, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés, ADOPTE les tarifs ci-dessus à compter du 01/01/2026 pour la part fixe et variable de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres.**

▪ **Etablissement de la contre-valeur 2026 de la redevance « performance assainissement » pour les usagers à l'assainissement collectif**

L'agence de l'eau Loire Bretagne a modifié en octobre 2024 le principe de redevance prélevée sur la facture d'eau et d'assainissement : concernant l'assainissement collectif, les redevances pour pollution d'origine domestique (0.16 € / m³) et modernisations des réseaux de collecte (0.30 € / m³) ont été remplacées depuis le 1^{er} janvier 2025 par la redevance pour performance des « systèmes d'assainissement collectif ».

Chaque année, la CCEG compétente en matière d'assainissement collectif, doit délibérer au plus tard le 31/12/N, pour une application au 01/01/N+1, le montant de la « redevance sur la performance des systèmes d'assainissement collectif ».

Les principes de cette nouvelle redevance (appelée aussi « contre-valeur ») sont les suivants :

- **Elle est facturée par l'agence de l'eau aux collectivités compétentes (donc la CCEG) pour le traitement des eaux usées (maître d'ouvrage des stations d'épuration) ;**
- **Cette redevance est calculée sur un « tarif de base » multiplié par un « coefficient de modulation » :**
 - **Le tarif de base est fixé par l'agence de l'eau (prix par m³) et est voté annuellement.**
 - ⇒ **Pour les années 2025 à 2027 : l'Agence de l'eau Loire Bretagne a fixé à 0,28 € HT / m³ le tarif de base de la redevance « performance des systèmes d'assainissement collectif »**
 - **Le coefficient de modulation est calculé en fonction de la performance des systèmes d'assainissement collectif (station d'épuration et réseau de collecte des eaux usées) de la collectivité. Il peut varier de 0,3 (= objectif de performance maximale atteint) à 1 (objectif de performance minimale non atteint).**
 - ⇒ *Pour l'année 2025 : le taux de modulation était fixé forfaitairement à 0,3 : la performance des systèmes d'assainissement n'étant pas prise en compte pour cette première année.*
 - ⇒ *Pour l'année 2026, le taux de modulation est de 0.423 : La performance des systèmes d'assainissement de l'année 2024 est prise en compte : Elle est liée à la non-conformité de certaines stations d'épuration (non-respect des performances épuratoires), et des réseaux de collecte (déversements dans le milieu naturel en période de pluie).*
- **L'assiette de cette redevance est constituée par les volumes facturés durant l'année**
- **L'Agence de l'eau facture la redevance à la collectivité au début de l'année civile qui suit**
- **La redevance est répercutée par anticipation sur chaque usager du service public de l'assainissement collectif au travers de sa facture d'eau sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau ;**

Le montant de cette redevance (ou « contre-valeur ») pour l'année 2026 s'établit comme suit :

tarif de base de l'Agence de l'Eau	0.28 € HT / m ³ (tarif voté par l'agence de l'eau au 31/10/2024)
x	x
Coefficient de modulation	0.423 (pour l'année 2026)
=	=
Redevance « Performance des systèmes assainissement », appelée aussi contre-valeur	0.1184 / m³ € HT

Cette redevance de 0,1184 € HT /m³ sera répercutée sur chaque usager du service public d'assainissement collectif.
Rappel pour l'année 2025, la redevance était de 0.084 € HT / m³. L'augmentation de 0.0344 € engendre une hausse de 3.44 € HT pour une facture de 100 m³.

Au regard du mode de calcul de cette redevance, il est primordial que la collectivité puisse maintenir un niveau d'investissement suffisant pour améliorer ses systèmes d'assainissement et ainsi maîtriser le montant de cette redevance perçue auprès des usagers.

- **Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, ADOPTE la nouvelle redevance fixée par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne applicable au 1er janvier 2026 pour performance des systèmes d'assainissement collectif » dans les conditions suivantes :**

La contre-valeur est fixée à 0,1184 € HT /m³ et correspondant à la « redevance pour performance des systèmes d'assainissement collectif » calculée à partir du tarif de base de l'Agence de l'Eau (0.28 € HT / m³) multiplié par le coefficient de modulation de 0.423 (pour l'année 2026)

Cette contre-valeur sera répercutée sur chaque usager du service public d'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau assaini,

Cette contre-valeur de la « redevance pour performance des réseaux d'assainissement collectif » est facturée et encaissée auprès des usagers du service public de l'assainissement collectif et reversée à la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, au titre de sa compétence pour le traitement des eaux usées, selon les modalités déterminées dans la convention du mandat d'encaissement. La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres reverse ensuite les sommes encaissées à l'Agence de l'eau.

▪ **Assainissement Non Collectif (ANC) - Pénalités pour la non-réhabilitation des ANC non conformes dans le cadre des cessions immobilières et ANC absent**

Le 6 juin 2024 le Conseil Communautaire, sur proposition de la commission assainissement et du conseil d'exploitation du SPANC, a mis en place les pénalités financières pour les assainissements individuels non conformes telles que prévues par l'article L. 1331-8 du Code de la Santé Publique.

Le montant de ces pénalités est de 400% du montant des contrôles.

La démarche de l'application de la pénalité est la suivante :

- Année N : Contrôle avec avis de non-conformité
- Année N+4 ans : Courrier du SPANC informant l'application de la pénalité financière si aucune démarche de réhabilitation n'est engagée sous 12 mois
- Année N+5 : Si aucune démarche de réhabilitation n'est engagée => Application de la pénalité

Ce processus administratif est applicable pour les installations d'assainissement non collectif qui ont eu un contrôle périodique de bon fonctionnement.

Or il ne peut pas être appliqué aux contrôles périodiques de bon fonctionnement réalisés dans le cadre d'une cession immobilière et aux habitations ne disposant d'aucun assainissement individuel.

En effet, dans ces deux cas, conformément au règlement de service, le délai de réhabilitation est de 1 an.

Sur proposition de la commission assainissement du 7 juillet 2025, il convient donc de mettre en cohérence la délibération avec le règlement de service.

Il est donc nécessaire de revoir la démarche de l'application de la pénalité financière pour les habitations sans assainissement individuel et pour les installations non conformes qui ont fait l'objet d'un contrôle réalisé dans le cadre d'une cession immobilière.

La démarche de l'application de la pénalité doit donc être adaptée de la manière suivante :

- Année N : Contrôle avec avis de non-conformité
- Année N+1 an : Courrier du SPANC informant l'application de la pénalité financière si aucune démarche de réhabilitation n'est engagée sous 12 mois
- Année N+2 : Si aucune démarche de réhabilitation n'est engagée => Application de la pénalité

Il est rappelé que la volonté des élus est bien d'engager une réhabilitation des assainissements individuels et non pas de percevoir la pénalité. C'est en ce sens que le processus d'application réglementaire de la pénalité laisse un délai de 12 mois entre le courrier d'avertissement et l'émission de la pénalité financière.

Pour information, sur l'année 2025, le processus des pénalités a été enclenché pour les usagers suivants :

- Les usagers propriétaires d'un bien immobilier sans aucun assainissement (rejet direct dans le milieu naturel des eaux usées)
- Les usagers, nouveaux acquéreurs, qui n'ont pas fait la mise en conformité de l'assainissement individuel un an après la signature de l'acte définitif d'achat du bien immobilier

A la date de rédaction de la présente note, 194 usagers sont dans l'une ou l'autre des situations ci-dessus et ont donc reçu un courrier en février 2025 (N+1) pour les informer de l'application de la pénalité financière.

Les Maires et membres de la commission assainissement ont été destinataires des listings des usagers concernés par commune.

Les usagers qui ont débuté un processus de réhabilitation sont au nombre de 53 (étude déposée). 26 usagers ont réalisé les travaux.

L'information sur la pénalité financière est donc un levier réglementaire pour la réhabilitation des assainissements individuels et donc l'amélioration des rejets au milieu naturel en résorbant les points de pollution domestique.

- **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, VALIDE la démarche de l'application de la pénalité financière pour les habitations sans assainissement individuel et pour les installations non conformes qui ont fait l'objet d'un contrôle réalisé dans le cadre d'une cession immobilière : le délai d'application de la pénalité financière passe de 4 ans à 1 an.**

3. Eau et milieux aquatiques

Vice-présidente Christine CHEVALIER

▪ **Rapport sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable (RPQS) – Année 2024**

La loi NOTRe a acté le transfert de compétence des communes aux intercommunalités au plus tard le 1^{er} janvier 2020. La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a transféré sa compétence eau potable à atlantic'eau dont elle est membre depuis le 1^{er} janvier 2020.

Chaque année atlantic'eau établit le RPQS ainsi que son Rapport d'Activité. Conformément à l'article L. 2224-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le président de l'établissement public de coopération intercommunale présente à son assemblée délibérante un rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable destiné notamment à l'information des usagers. Ce rapport est présenté au plus tard avant le 31 décembre 2025.

Pour rappel, les communes n'ont pas à délibérer sur le RPQS en conseil municipal, cette obligation incombant à la Communauté de Communes Erdre & Gesvres.

Les membres du Conseil de Communauté ont pris acte du rapport 2024 sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable (RPQS) également disponible sur le site internet d'atlantic'eau.

- **Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, PREND ACTE rapport 2024 sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau (Atlantic'eau).**

4. Aménagement

Vice-Président Bruno VEYRAND

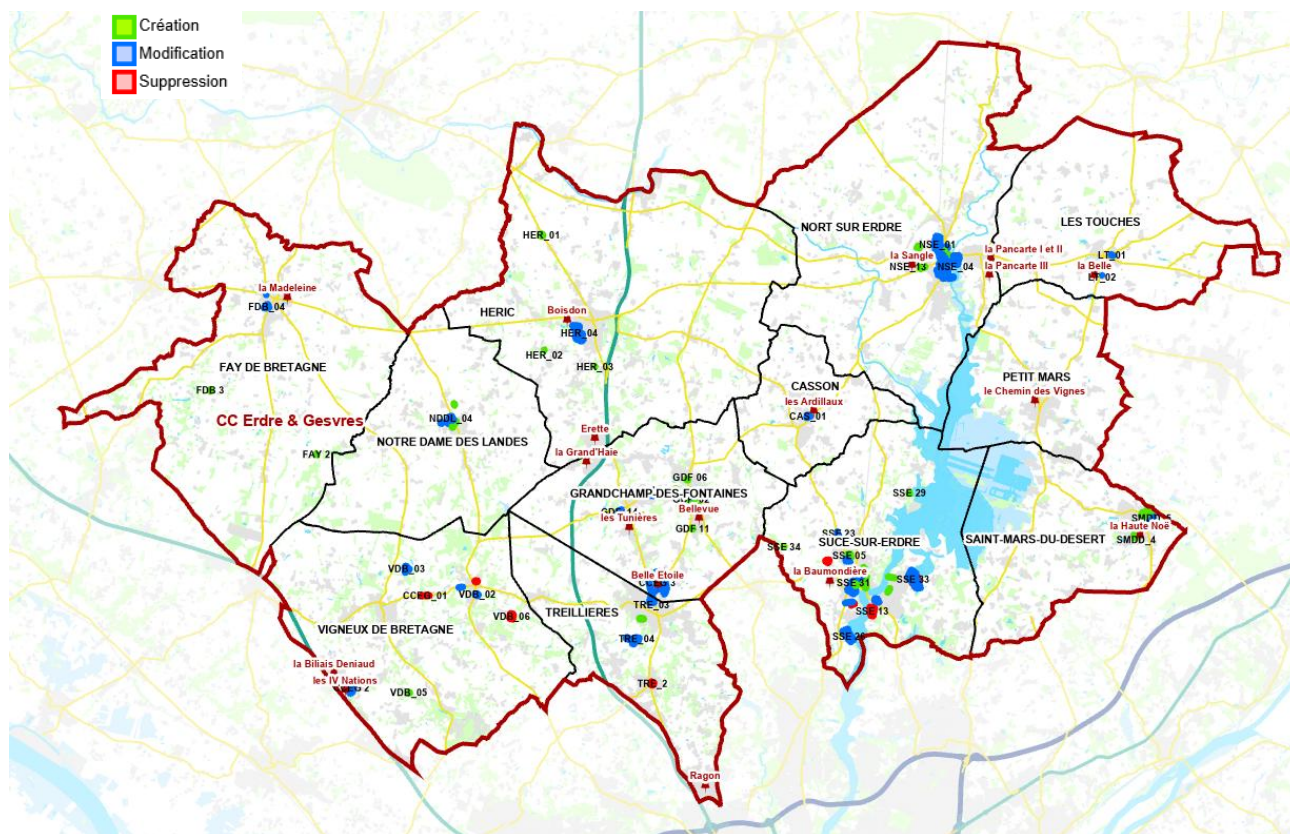
▪ **Modification n°7 du PLUi : approbation**

1. Rappel des objets de la modification n°7 du PLUi

Par une délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2024, le Conseil Communautaire a prescrit une procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Erdre et Gesvres afin de :

- **Traduire les études urbaines et commerciales** réalisées sur plusieurs communes d'Erdre et Gesvres ces dernières années dans le cadre de l'AMI « cœur de ville/cœur de bourg » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les pièces du PLUi nécessaires à cet effet ;
- **Prendre en compte le jugement du 11 juillet 2023** en venant préciser le rapport de présentation et modifier les pièces du PLUi nécessaires à cet effet ;
- **Faire évoluer certains projets d'aménagement** nécessitant des ajustements ponctuels des documents graphiques et corriger des erreurs matérielles identifiées dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi ;
- **Modifier le règlement littéral à des fins d'ajustements** et adapter certaines mesures et/ou articles du PLUi afin d'améliorer la compréhension et l'appropriation du document par les pétitionnaires et le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Localisation des évolutions



Source : CCEG

Ces objets induisent :

- L'évolution du règlement écrit et du règlement graphique,
- L'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles,
- L'évolution des annexes.

2. Absence d'incidence sur l'environnement

Par une demande adressée le 20 janvier 2024, la CCEG a saisi pour avis conforme la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), à l'appui d'un dossier démontrant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, au regard des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la présente modification.

Par un avis en date du 13 mars 2025, **la MRAe a confirmé qu'il n'était pas nécessaire de soumettre cette procédure à évaluation environnementale.** La MRAe recommandait néanmoins d'apporter des évolutions au dossier sur le secteur « Les Chassus » à Héric. Ces recommandations ont été prises en compte par la collectivité notamment par la mise à jour des zones humides au sein de l'OAP et du règlement graphique. Pour ce qui concerne l'identification des enjeux environnementaux associés aux haies de la partie centrale du site, des prescriptions au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme sont d'ores et déjà existantes au règlement graphique sur ce secteur.

Par une délibération du Conseil Communautaire en date du 2 avril 2025, la Communauté de Communes Erdre et Gesvres a pris acte de l'avis rendu par la MRAE et a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

3. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées sur le projet de modification n°7 du PLUi

Le dossier de modification a fait l'objet des consultations prévues par le code de l'urbanisme. Les avis et observations recueillis ont permis d'apporter au projet les modifications et ajustements qui sont apparus pertinents, tels qu'ils seront précisés dans l'exposé.

Une synthèse desdits avis est présentée ci-dessous :

Conformément aux articles L. 151-12 et -13 du code de l'urbanisme, **la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** a été consultée pour avis sur certains objets de la modification (création et modification de STECAL, modification du règlement écrit des zones A et N). Par un courrier en date du 23 avril 2025, faisant suite à la commission du 13 mars 2025, la CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve :

- concernant l'évolution du règlement écrit du STECAL Aeb dit « La Croisseline » (STECAL destiné au développement d'un ensemble touristique, d'activité, de loisirs, d'hébergements, ainsi qu'à l'accueil événementiel à Grandchamp-des-Fontaines), de la bonne prise en compte de la question de l'assainissement. **Réponse apportée : la remarque sera prise en compte en phase opérationnelle, au moment du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.**
- concernant la création du STECAL Ae dit « La Feuilletais » (STECAL destiné à l'entreprise STARDUST, à Héric), de redéfinir le périmètre et d'exclure de celui-ci le boisement au sud de la parcelle. **Réponse apportée : la création de ce STECAL a été supprimée du dossier d'approbation.**
- concernant l'évolution du règlement écrit du STECAL Ae dit « Domaine de Land Rohan » à Vigneux-de-Bretagne, de la bonne prise en compte de l'assainissement et de justifier la hauteur demandée. **Réponse apportée : la remarque relative à l'assainissement sera prise en compte en phase opérationnelle, au moment du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Concernant l'évolution projetée de la hauteur maximale, cette hauteur est justifiée par la hauteur des arbres enserrant le site, qui permettra d'assurer l'insertion des bâtiments dans l'environnement. Cette hauteur sera par ailleurs limitée dans l'espace, du fait du périmètre resserré du STECAL et des contraintes réglementaires (Article A1 du règlement écrit « en dehors des zones humides et périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN). »). Par ailleurs, le règlement écrit précisera qu'en cas de surélévation ou construction nouvelle, elles ne devront se faire qu'en l'absence « d'émergence sur les vues lointaines ».**

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), par un courrier en date du 17 avril 2025, a émis deux observations :

- concernant l'évolution du linéaire commercial dans le centre historique de Saint-Mars-du-Désert, la CCI recommande de mesurer le potentiel commercial du secteur afin d'éviter une production de cellules sans preneur. **Réponse apportée : une étude commerciale a été réalisée sur la commune de Saint-Mars-du-Désert. Par ailleurs, le linéaire commercial a été positionné de manière limitée, en privilégiant les RDC déjà occupés par une activité commerciale.**
- concernant l'évolution du règlement écrit visant à faire évoluer la formulation de la règle sur le linéaire commercial souple, la CCI ne souhaite pas imposer la réalisation de commerce sur tous les RDC y compris ceux occupés actuellement par un logement. **Réponse apportée : la modification apportée vise seulement à clarifier une règle et non à en modifier son sens et sa portée. Elle ne s'applique qu'en cas de changement de destination ou de nouveaux projets.**

Le Conseil Départemental (CD) de la Loire-Atlantique, par un courrier en date du 9 avril 2025, a émis un avis favorable tout en émettant plusieurs recommandations :

- prendre en compte le schéma directeur des mobilités approuvé par l'assemblée départementale le 14 octobre 2024 qui prévoit une nouvelle catégorisation du réseau établie suivant l'usage des voies. **Réponse apportée : le règlement écrit a été modifié en ce sens.**
- intégrer la consommation d'ENAF liée à la deuxième tranche de travaux du projet de déviation de Nort-sur-Erdre dans les objectifs de consommation du PLUi pour la période 2021-2031. **Réponse apportée : cette consommation d'ENAF est connue de la CCEG et est intégrée dans la consommation prévisionnelle sur la période 2021/2031.**
- demander des précisions techniques sur certaines évolutions et créations d'OAP dont une synthèse est présentée ci-après :

	Remarque	Réponse apportée
Sucé-sur-Erdre	Modification de l'OAP B43 (Evolution n° SSE_02), Création d'une nouvelle OAP « ilot Hautière » (Evolution n°SSE_03), Création d'une nouvelle OAP « rue Descartes-rue du Verger » (Evolution n°SSE_06)	
	* Le CD regrette que toutes les opérations d'habitat et commerces ne soient pas soumises à une opération d'aménagement d'ensemble * Le CD demande des précisions sur les retraits par rapport à l'alignement.	* Les opérations d'ensemble ne sont pas toujours possibles car trop complexes en phase opérationnelle, ce qui reviendrait à empêcher le renouvellement urbain des sites concernés. * Ce qui est recherché c'est avoir le même alignement entre les deux opérations pour avoir un front urbain cohérent.
	Emplacement réservé I31 : le CD alerte sur la proximité de la voie SNCF et de la complexité de l'aménagement	* L'ER31 est maintenu dans le dossier d'approbation.
Nort-sur-Erdre	Création d'une OAP équipement « Cap Nort » (Evolution n° NSE_13)	
	* Le CD recommande de prévoir le stationnement dans la bande de 35 mètres au sud de la parcelle plutôt qu'au nord de la parcelle	* Le positionnement du « P » sur le schéma de l'OAP ne préfigure pas du positionnement exact des stationnements, du fait du rapport de compatibilité entre une OAP et une autorisation d'urbanisme. Cela indique seulement qu'il conviendra de prévoir du stationnement mutualisé au sein de cette emprise.
Nort-sur-Erdre	OAP A35 « Place du Champ de foire »	
	* Le CD demande des précisions sur les accès « <i>une flèche est positionnée au centre de l'opération identifiant un second accès par une voie gravillonnée sans nom.</i> »	* Le texte indique bien qu'il y a un accès principal comme indiqué sur le schéma. Le terme « principal » laisse donc la possibilité d'avoir d'autres accès dits secondaires, d'où le dessin d'un accès spécifique à la portion « B » de l'OAP. Le schéma et le texte sont complémentaires. Les accès se font depuis la rue Francois Dupas. Au sud il s'agit d'un accès déjà existant. La flèche centrale correspond à la liaison piétonne.
Ensemble des OAP	*Le CD préconise de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité des accès véhicules légers et mobilités douces sur les différentes RD tels qu'identifiés dans les OAP ainsi que les conditions d'aménagements au regard du trafic que va engendrer les futures opérations.	* Le CD pourra être consulté en phase pré-opérationnelle (en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme) et le sera de fait lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en cas de création d'accès.
	*Le CD préconise d'être vigilant quant aux nuisances sonores des voies départementales qui peuvent impacter les futures habitations des différents secteurs. Il est conseillé d'inviter les communes, dans une réflexion globale d'aménagement de porter une réflexion les nuisances sonores.	* En phase pré-opérationnelle, dans le cadre des échanges avec les opérateurs, le sujet des nuisances sonores sera abordé et pourra faire l'objet de prescription en termes d'implantation par exemple.
	* Le CD regrette que toutes les OAP ne soient pas pourvues des mêmes informations quant à la densité recherchée et le nombre de logement minimum souhaité, ainsi que la faible densité envisagée sur certaines OAP, sans doute au regard du contexte environnant, d'une présence arborée importante sur le site qui mériterait d'être détaillée.	* Il n'est pas possible de mettre le même niveau d'information à chaque fois, car cela relève du cas par cas et il convient parfois de ne pas donner trop d'orientation afin de ne pas figer le secteur et sa mise en opérationnalité.

Le Conseil Départemental indique par ailleurs, qu'il semble nécessaire que des échanges aient lieu entre la CCEG et le service aménagement de la délégation territoriale de Chateaubriant en s'appuyant sur les points de vigilance soulevés dans leur courrier. **Réponse apportée : le Conseil Départemental pourra être consulté en phase pré-opérationnelle au fur et à mesure de la concrétisation des OAP ciblées.**

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), par un mail du 8 avril 2025, a indiqué qu'elle n'avait pas d'avis à formuler.

La commune de Casson, par un courrier en date du 7 avril 2025, a émis plusieurs observations sur le dossier :

- préciser l'OAP C07 notamment sur le phasage, l'aménagement de espaces non bâtis et la desserte de l'opération.

Réponse apportée : l'OAP a été modifié en ce sens.

- corriger une erreur matérielle : ajout de trois bâtiments susceptibles de changer de destination : D1803, D1817, A1653. **Réponse apportée : les demandes de changement de destinations des bâtiments situés sur les parcelles cadastrées section D n°1817 et section A n°1653 ont été intégrées au dossier d'approbation. Le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section D n°1803 n'a pas été identifié car il ne correspond pas aux critères d'identification définis dans le PLUi.**

La commune de Fay-de-Bretagne, par un courrier en date du 28 avril 2025, a demandé une évolution de l'OAP C22.

Réponse apportée : la demande a été intégrée à la procédure de modification n°7 du PLUi.

La commune de Grandchamp-des-Fontaines, par un courrier en date du 26 mars 2025, a émis plusieurs observations :

- ajuster certaines OAP, objets de la modification n°7 du PLUi,
- supprimer l'emplacement réservé C38 (logement de fonction pour un futur collège) dont la création était demandée dans le cadre de la modification n°7,
- classer les parcelles cadastrées section AK n°63 et n°64 en zone Ua.

Réponse apportée : les demandes ont été intégrées à la procédure de modification n°7 du PLUi.

La commune de Héric, par une délibération du conseil municipal en date du 5 mai 2025, a émis plusieurs observations :

- préciser l'OAP B04 en venant ajouter le principe d'accès pour les véhicules légers entre la phase 1 et la rue du Cormier, ainsi qu'une liaison entre les deux phases,
- élargir le périmètre du STECAL « La Feuilletais » projeté dans le cadre de la modification n°7 du PLUi,
- supprimer l'emplacement réservé D09 qui n'est plus d'actualité,
- créer une OAP sur les parcelles cadastrées section XK n°162 et n°81.

Réponse apportée : La remarque relative à l'ajout d'un accès pour les véhicules légers via la rue du Cormier a été prise en compte dans le dossier d'approbation de la modification n°7. La deuxième remarque relative à l'ajout d'une liaison entre les deux phases ne peut pas être intégrée dans le dossier d'approbation de la modification n°7 du fait de l'absence d'analyse des impacts sur l'environnement. La demande d'élargissement du périmètre du STECAL est retirée du fait de l'avis de la CDPENAF. La demande de suppression de l'emplacement réservé D09 est intégrée à la procédure de modification n°7 du PLUi. La création d'une OAP est reportée à une procédure ultérieure.

La commune de Nort-sur-Erdre, par un courrier en date du 7 avril 2025, a émis plusieurs observations :

- venir préciser certaines OAP, objets de la modification n°7 du PLUi,
- clarifier deux règles du règlement écrit, sur les hauteurs et sur les arbres.

Réponse apportée : les OAP sectorielles ont été modifiées en ce sens dans le dossier d'approbation de la modification n°7 du PLUi. Après échanges avec la commune et le service instructeur, la règle écrite sur les hauteurs n'a pas été modifiée. La règle écrite sur les arbres est reportée à une procédure ultérieure.

La commune de Petit Mars, par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 avril 2025, a indiqué ne pas avoir d'observation particulière à formuler sur le dossier.

La commune de Sucé-sur-Erdre, par un courrier en date du 22 avril 2025, a émis plusieurs observations visant à corriger certains points d'évolution de la modification n°7 du PLUi, que ce soit sur le règlement graphique (emplacement réservé, zonage Uaz) que sur les OAP. **Réponse apportée : ces demandes ont été intégrées à la procédure de modification n°7 du PLUi.**

La commune de Treillières, par un courrier en date du 1^{er} avril 2025, a sollicité l'évolution du règlement écrit concernant la règle d'implantation des installations et équipements liés aux réseaux et services publics ou des

établissements d'intérêt collectif en zone Ue. **Réponse apportée** : s'agissant d'une erreur matérielle, cette demande a été intégrée à la procédure de modification n°7 du PLUi.

La commune de Vigneux-de-Bretagne, par un courrier en date du 20 mars 2025, a sollicité l'identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination (parcelle ZW 1). **Réponse apportée** : cette demande a été intégrée à la procédure de modification n°7 du PLUi. Par ailleurs, via l'observation n°36 émise dans le cadre de l'enquête publique, la commune a sollicité l'évolution du zonage de la parcelle cadastrée section AZ n°81. **Réponse apportée** : cette demande a été intégrée à la procédure de modification n°7 du PLUi (la parcelle est classée en zone UI dans le dossier d'approbation).

Les communes de Saint-Mars-du-Désert (courrier du 24 mars 2025) et **Les Touches** (courrier en date du 3 mars 2025) ont indiqué ne pas avoir d'observation particulière à formuler sur le dossier.

4. Enquête publique

4.1. Déroulé et bilan de l'enquête publique

Le projet de modification n°7 du PLUi, complété de l'ensemble des avis recueillis, a été soumis à enquête publique.

Cette enquête a été conduite par Monsieur Jean-Claude VERDON, commissaire enquêteur désigné par décision du Président du Tribunal Administratif en date du 28 février 2025. Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies par la CCEG, en concertation avec le commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est déroulée pendant une période de 33 jours consécutifs, du lundi 12 mai 2025 à 9h00 au vendredi 13 juin 2025 à 12h00.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public, pour recevoir ses observations et propositions, au cours de 5 permanences qui se sont tenues au siège de la Communauté de communes Erdre et Gesvres, ainsi qu'en mairie de Sucé-sur-Erdre, Nort-sur-Erdre et Héric.

Le dossier soumis à l'enquête publique était tenu à disposition du public au siège de la CCEG ainsi que dans les 12 communes du territoire sous format papier et informatique. Par ailleurs, le dossier était également accessible depuis le site internet du registre dématérialisé (2 831 visites dénombrées dont 1 408 ayant téléchargé au moins un document).

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations selon 4 moyens : sur les registres papiers disponibles dans chacun des lieux d'enquête (31 observations), par courrier postal envoyé au commissaire enquêteur (15 observations), sur le registre dématérialisé (40 observations), par courrier électronique sur une boîte courriel spécifique (12 observations). Les observations qui n'ont pas été déposées directement sur le registre dématérialisé, y ont toutes été intégrées au fil de l'eau par les services de la CCEG : ce registre recensait donc l'ensemble des demandes. **Ce sont au total 101 observations qui ont été recueillies sur le projet de modification n°7 du PLUi.**

Environ 50% des observations portaient sur les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP), principalement sur la commune de Sucé-sur-Erdre. 40% des observations et remarques ne concernaient pas la procédure de modification n°7 et ont donc été considérées comme « hors sujet », dont 13% liées à des demandes de constructibilité de terrains situés en zone agricole ou naturelle.

4.2. Analyse des observations émises dans le cadre de l'enquête publique

Une analyse des observations est présentée ci-après, par thématique, comme présentée dans le rapport du commissaire enquêteur (*certaines observations figurent dans plusieurs thématiques*) :

- **Contributions considérées comme « hors sujet » par rapport à l'objet de la modification n°7 du PLUi, s'agissant de demandes de changement de zonage, de demandes de renseignement (observations 4 à 7, 9 à 13, 15, 17, 18 20 à 22, 30, 33, 35, 38, 40, 56, 57, 73, 76, 79, 80, 93, 98 à 100, 102).** S'agissant des demandes relatives à des changements de zonage, il est rappelé qu'il s'agit de demandes de réduction de zone agricole/naturelle qui ne peuvent être traitées dans une procédure de modification du PLUi. Ces demandes nécessitent la mise en œuvre d'une procédure de révision. De plus, la collectivité tient à rappeler que dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ceci dans le respect les réglementations nationales (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014) et des documents supra-communaux, dont notamment du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a fixé comme objectif, sur le territoire des 12 communes de la communauté de communes

Erdre et Gesvres, de réduire de 35% la consommation d'espaces en extension et de réaliser 30% de la production de logements prévus au sein des enveloppes urbaines.

- **Contributions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (observations 8, 16, 19, 23 à 26, 29, 31, 32, 37, 39, 41, 43 à 45, 48, 50 à 54, 55, 58 à 72, 74, 75, 78, 81 à 85, 89 à 92, 94, 95, 97, 101, 103).** *« De manière générale, il convient de rappeler que les OAP permettent de traduire les stratégies d'aménagement définies en indiquant les principes à respecter pour tout projet futur. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Elles ne sont pas un cadre bloquant mais un outil privilégié pour la déclinaison du projet défini par les élus. Elles peuvent notamment être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (en zone U) pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, pour cadrer leur évolution. À l'heure des projets de redynamisation de centre-bourg, de mixité, de création de projets résilients, les OAP représentent un outil adapté pour intégrer un projet dans l'existant. Leur objectif est de fournir un cadre cohérent au développement urbain. Ces outils n'ont pas vocation à interdire ou à réglementer les projets individuels, mais ces derniers doivent rester compatibles avec l'esprit de l'OAP. Il convient de rappeler que la mise en place d'une OAP n'oblige pas le propriétaire à céder son terrain, et qu'un éventuel projet ne pourra se faire sans son accord. Il y a parfois nécessité d'adapter le contenu et la précision des OAP en fonction du niveau d'enjeu et d'étude de l'aménagement projeté, pour ne pas bloquer des aménagements par des OAP trop précises ».*

Les réponses apportées à chaque observation sont détaillées dans la réponse de la CCEG au procès-verbal de synthèse ainsi que dans le rapport du commissaire enquêteur.

- **Contribution relative à la création d'un STECAL (observation 46).** Il s'agit d'une demande de réduction d'une zone agricole qui ne peut être traitée dans une procédure de modification du PLUi. Cette demande nécessite la mise en œuvre d'une procédure de révision.
- **Contributions relatives à la suppression d'emplacement réservé (observations 47 et 73).** Ces demandes sont prises en compte dans le dossier d'approbation.
- **Contribution relative à un changement de destination (observation 42).** Cette demande n'est pas prise en compte dans le dossier d'approbation car elle ne répond pas aux critères d'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination, fixés par le PLUi.
- **Contributions relatives au règlement graphique et au règlement écrit (observations 14, 36 et 77).** La demande visant à protéger deux arbres remarquables étaient déjà prise en compte dans le dossier d'approbation (évolution SSE 32). La demande visant à préciser la nature des affouillements et des exhaussements autorisés dans le règlement écrit du PLUi n'a pas été prise en compte dans le cadre de cette procédure. En effet, les propositions d'évolution du règlement écrit dépassent le cadre de ce qui peut être inscrit dans le règlement du document d'urbanisme (code de l'urbanisme). De plus, elles ne sont pas vérifiables lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (les services instructeurs ne peuvent exiger des pièces complémentaires à celles prévues par la loi).
- **Contributions portant sur la qualité et le contenu du dossier d'enquête publique (observations 27, 86, 89, 97).** Ces demandes n'ont pas été prises en compte dans le dossier d'approbation, excepté la mise à jour d'une légende d'une photo sur la commune de Notre-Dame-des-Landes.
- **Contributions diverses n'appelant pas nécessairement de réponse ou ayant obtenu une réponse lors d'une permanence du commissaire enquêteur (observations 3, 24, 28, 43, 49, 83, 86, 87, 88, 101).**
- **Contribution spécifique sur le secteur dit « Les Cardinaux » (observation 29).** La commune de Sucé-sur-Erdre souhaite cette évolution de zonage ceci notamment au vu des projets de permis d'aménager déposés sur le périmètre de l'OAP D11. En effet, la commune a dû refuser ces projets au motif principal que ces derniers étaient non compatibles à l'OAP. En outre, la commune souhaite abandonner tout développement sur ce secteur et lui rendre sa vocation naturelle stricte (cf. : CR de la commission travaux, urbanisme, transition du 11 décembre 2023). Cette décision en cohérence avec les enjeux actuels reflète une politique en faveur de la sobriété foncière et de la limitation de l'artificialisation.
- **Contributions collectives (observations 34, 59, 85, 96).** L'observation n°34 visant à identifier le Presbytère, situé sur Saint-Mars-du-Désert, comme bâtiment à préserver ne sera pas prise en compte dans le cadre de cette procédure. L'observation n°59 est relative à l'évolution du STECAL « Domaine de Land Rohan » sur

Vigneux-de-Bretagne. Il convient de rappeler que cette évolution est maintenue dans le dossier d'approbation de la modification n°7 du PLUi. La procédure ne vise pas à étendre ce STECAL, le périmètre demeure inchangé par rapport à celui délimité en 2019, de même que l'emprise au sol autorisée. Néanmoins, il est proposé de revoir les règles écrites applicables à l'intérieur de ce STECAL pour permettre une plus grande diversité des destinations autorisées. La CDPENAF a émis un avis favorable sur ce projet de modification sous réserve de la bonne prise en compte de l'assainissement et de justifier la hauteur demandée. Ces éléments ont été précisés dans le dossier d'approbation. L'association s'interroge également sur la suppression d'une OAP à Vigneux-de-Bretagne. La CCEG rappelle que lors de l'élaboration du PLUi plusieurs fonciers considérés comme sous occupés ont fait l'objet d'OAP sectorielles, soumises à opération d'ensemble. Il s'avère, après 6 années d'application du PLUi, que cet outil n'est pas toujours opportun pour permettre la densification de certains tissus. Il ne s'agit pas pour autant d'un secteur stratégique (compte tenu de sa configuration, et de sa superficie) nécessitant une intervention foncière de la collectivité. L'observation n°85 vise à alerter sur les incidences en termes de mobilité des évolutions apportées à Sucé-sur-Erdre. Il convient cependant de rappeler que l'étude urbaine réalisée en 2023 sur la commune contenait un volet mobilités composé des parties suivantes : les différentes mobilités (mailler le territoire, un centre-ville apaisé), une intermodalité, les stationnements. Une analyse à l'échelle de la globalité du bourg a donc été réalisée. L'observation n°96 consiste en l'avis de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) qui donne un avis favorable au projet de modification tout en considérant l'insuffisance de certaines prescriptions. **Il convient de rappeler que le PLUi ne peut pas tout intégrer, notamment au niveau des OAP. En effet, la loi limite strictement les pièces qui peuvent être exigées lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. Dans ce cadre, il est difficilement envisageable d'intégrer des règles trop précises dans une OAP, règles qui ne pourraient être vérifiables. De plus, les OAP n'ont pas vocation à présenter des règles trop précises, ces dernières ne s'imposant que dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.** Ainsi, l'intégration de règles aussi précises traitant des usages et des effets de la mitoyenneté (mise en défens, interdiction des traitements chimiques ou biocides, interdiction de pénétration des animaux de compagnie), dans une optique de préservation des zones humides, ne relève pas du champ d'intervention des OAP.

4.3. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a remis, le 17 juin 2025, son procès-verbal de synthèse des observations du public. La CCEG a transmis en retour le 30 juin 2025 ses éléments d'analyse sur les questions soulevées. Le commissaire enquêteur a ensuite remis à la CCEG le 11 juillet 2025 son rapport et ses conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur a émis **un avis favorable, sur la base des éléments du dossier présenté à l'enquête publique, de l'analyse de toutes les observations recueillies en cours d'enquête, de l'engagement de la commune de Sucé-sur-Erdre à mener une concertation avec la population, et de ses conclusions.**

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été publiés sur le site internet du registre dématérialisé de l'enquête publique. Un lien vers ces documents est disponible sur le site internet PLUi de la CCEG.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver le dossier de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Erdre et Gesvres tel qu'annexé à la présente note.

Le dossier de modification n°7 du PLUi et ses annexes sont consultables par voie dématérialisée dans leur intégralité par les membres du conseil communautaire afin qu'ils puissent en avoir une bonne connaissance ainsi qu'en format papier au service urbanisme.

Le projet de modification n°7 du PLUi tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

- **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, APPROUVE le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tel qu'annexé.**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCEG et dans les mairies des 12 communes durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la CCEG ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.

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

- **Demande de soutien au projet d'écoconstruction d'une salle de réception à l'Eco-Domaine de Chalonge dans le cadre du dispositif AGIR Tourisme de la Région des Pays de la Loire.**

Descriptif de l'Activité et de l'Évolution de l'Éco-domaine du Chalonge :

L'Éco-domaine du Chalonge situé à Héric a ouvert ses portes en 2013 et accueille dans une démarche éco-responsable fêtes de famille, séminaires d'entreprise et location de gîtes. À ses débuts, le domaine offrait principalement des services de chambres d'hôtes et la réception de mariages. L'entreprise compte aujourd'hui 7 salariés (4,5 ETP).

Développement des Activités :

En réponse à la demande croissante, depuis 2020 l'éco-domaine a diversifié ses activités en développant les séminaires d'entreprise. La salle de réception actuelle peut accueillir jusqu'à 70 personnes. Cependant, pour assurer la viabilité économique du projet et répondre aux besoins croissants, une salle avec une capacité de près de 200 personnes est nécessaire. Elle permettra de cumuler des accueils dans la salle existante et dans cette nouvelle salle. Cet équipement est essentiel à pérenniser l'activité commerciale du domaine.

Démarche Éco-responsable :

Le domaine s'est engagé dans une démarche éco-responsable avec l'accompagnement de l'ADEME. Cette démarche inclut la réduction de l'empreinte carbone, l'utilisation de matériaux écologiques et la promotion de pratiques durables.

Le projet correspond à l'écoconstruction d'une salle de réception de 309 m², en utilisant des techniques et des matériaux respectueux de l'environnement afin de maintenir l'engagement en faveur du développement durable. Le bâtiment est proposé à ossature bois avec une isolation biosourcée et l'intégration de paille et de terre crue.

Objectif : label bâtiment biosourcé.

Partenariats locaux : approvisionnements auprès des fermes locales (-50 kms) pour la restauration, artisans locaux pour les travaux et entretiens.

Coût total travaux + honoraires = 994 641 € TTC

Création d'emplois estimée à 1,5 ETP + emplois saisonniers.

Calendrier : début des travaux novembre 2025 - fin des travaux juin/septembre 2026.

La demande d'accompagnement financier de l'Eco-Domaine du Chalonge, d'une part auprès de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (demande en date du 11/09/2025) et d'autre part auprès de la Région des Pays de la Loire au titre du dispositif AGIR Tourisme est conforme aux statuts de la Communauté de communes Erdre et Gesvres et notamment sa compétence obligatoire en matière de développement économique, incluant la création, l'aménagement et la gestion de zones d'activités touristiques ainsi que la promotion du tourisme.

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), la Région a vu son rôle renforcé en matière d'interventions économiques. Une primauté régionale en matière d'aides au développement économique est consacrée. Pour autant, le bloc communal dispose encore de compétences lui permettant d'octroyer des aides économiques au profit des investissements immobiliers des entreprises.

La Région des Pays de la Loire accompagne prioritairement sous forme de prêts bonifiés les entreprises éligibles conditionné au financement du bloc communal, conformément à la Loi NOTRe, d'un montant minimum de 1000 €.

Le cofinancement de la CCEG pourra permettre d'ouvrir droit à un soutien de la Région des Pays de la Loire au titre du dispositif AGIR Tourisme sur les investissements engagés vers la transition écologique pouvant atteindre 100 000 € sous forme de 2 prêts.

Un premier prêt taux d'intérêt à 1,2 % TEG sur 50 % de l'enveloppe et un deuxième prêt taux d'intérêt à 2,4 % TEG sur 50 % de l'enveloppe.

Le dispositif AGIR Tourisme accompagne le développement de nouveaux projets touristiques responsables, innovants et performants. Sont visés des projets de création, d'extension, de modernisation ou de toute autre innovation, portés par les acteurs du tourisme et présentant un engagement dans une démarche concrète de transition écologique ou proposant un projet de nature à réduire de manière substantielle les consommations en eau, ou visant un meilleur accueil des publics handicapés (au-delà des normes en vigueur) et le développement du tourisme associatif et social.

Considérant l'intérêt communautaire du projet, en raison :

- De sa contribution à l'attractivité touristique et à l'image du territoire,
- De son impact économique significatif direct et indirect (emploi, rayonnement territorial),
- De son intérêt communautaire avéré avec une influence qui dépassera le cadre de la seule commune d'Héric.



- Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, sur 41 votants : 33 POUR, 0 CONTRE, 8 ABSTENTIONS (Sylvain LEFEUVRE, Jean-Pierre JOUTARD, Patrice PINEL, Pierrick MOREAU, Caroline LEHMANN, Julien LE METAYER, Marine GUILLOUX, Romain BUGEL) :

VALIDE l'attribution d'une subvention de 1000€ au projet d'écoconstruction d'une salle de réception à l'éco-domaine du Chalonge,

AUTORISE la Région des Pays de la Loire à intervenir sur ce projet au titre de son dispositif Pays de la Loire AGIR Tourisme,

AUTORISE le Président à signer une convention avec l'éco-domaine du Chalonge pour l'utilisation d'une salle,

AUTORISE le Président ou son représentant à signer la convention à intervenir avec la Région des Pays de la Loire et tout document nécessaire à l'exécution de la délibération.

6. Mobilités

Vice-président Sylvain LEFEUVRE

- **Conventions de transfert de Maitrise d'ouvrage sur la liaison cyclable Sucé-sur-Erdre – Carquefou entre CCEG – Nantes Métropole – Département**

La Communauté de Communes Erdre et Gesvres, le département Loire Atlantique et Nantes Métropole partagent la même volonté de développer la pratique cyclable sur leurs territoires. Dans le cadre de l'alliance des territoires, les trois collectivités travaillent sur l'aménagement d'une liaison cyclable intercommunautaire entre les communes de Sucé sur Erdre et Carquefou.

Ce projet de liaison cyclable vise les déplacements quotidiens effectués entre les deux communes tant pour le travail que les loisirs. Ces déplacements sont nombreux notamment à destination des parcs d'activités de Carquefou (la Fleuriaye, la Chantrerie) et en direction de Sucé-sur-Erdre et son port. Cet axe fait également le lien vers la Velodyssée depuis Carquefou. Il n'existe pas de ligne de transports en commun entre les deux communes et les voiries existantes ne permettent pas de réaliser ce trajet à vélo de manière sécurisée et directe. L'objectif est de proposer une alternative à la voiture individuelle en vue de réduire l'impact environnemental des déplacements quotidiens, de favoriser l'activité physique, et réduire le coût des déplacements pour les ménages tout en limitant la congestion.

Les élus du comité de pilotage ont suivi l'étude de faisabilité réalisée en 2021 et ont retenu le faisceau le plus direct le long de la RD37 après analyse multicritères.

La création d'une passerelle cyclable au-dessus de la zone Natura 2000 des Marais de l'Erdre au niveau du ruisseau des Hupières est un enjeu central autant du point de vue environnemental que technique. Les zones humides autour du ruisseau des Hupières font partie du patrimoine remarquable des Marais de l'Erdre en raison de leur richesse paysagère, faunistique et floristique mais également pour les fonctions naturelles essentielles qu'elles remplissent : régulation des régimes hydrauliques, prévention des inondations, processus d'auto-épuration des eaux de ruissellement.

Des études pré opérationnelles ont été menées entre 2022 et 2024 pour amener à un dépôt de dossier auprès de l'autorité environnementale fin 2025.

Une réunion publique s'est tenue en juin 2025 pour présenter les 3,7km du projet aux habitants des deux communes. Ils étaient nombreux, témoignant d'une attente forte de voir cette liaison réalisée.

Le projet se situant à l'articulation de deux communes et EPCI et sur le domaine public départemental et métropolitain, il convient de préciser les conditions d'études de conception et de mise en œuvre du projet de liaison cyclable entre les différentes maîtrises d'ouvrage.

Objet de la convention

Le transfert de maîtrise d'ouvrage porte sur l'ensemble du projet de liaison cyclable, jusqu'aux raccordement avec les continuités cyclables existantes côté Sucé-sur-Erdre et côté Carquefou. Il s'applique sur l'ensemble des phases de conception et de réalisation du projet d'aménagement de voirie, telles que définie dans le code de la commande publique.

La convention a pour objet de :

- Définir les modalités financières entre Nantes Métropole, le Département et la CCEG ;
- Définir les modalités de gouvernance et de fonctionnement pour la conduite du projet commun.

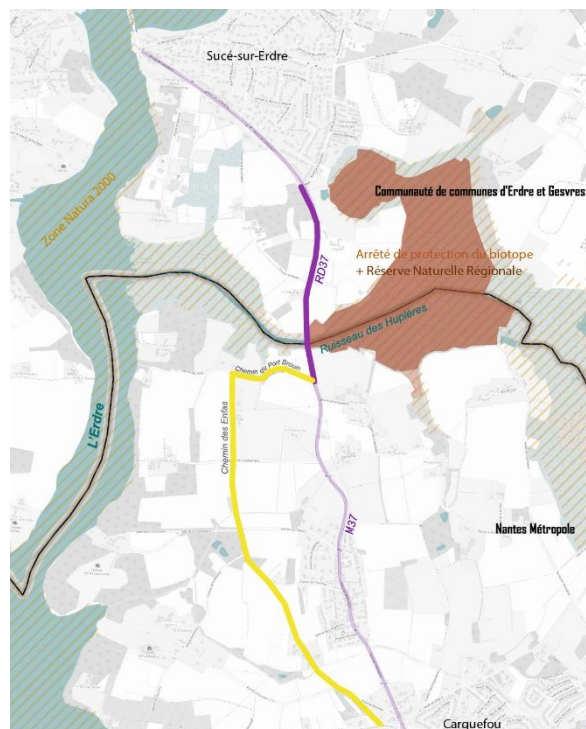
Répartition financière de l'opération

Au stade des études d'avant-projet, l'enveloppe financière affectée à la totalité de l'opération est fixée à 3 750 000 € TTC, dont un coût travaux total de 2 750 000 € TTC (valeur septembre 2025).

Etant donné la répartition géographique du projet, les parties conviennent de la répartition suivante pour le financement de l'ensemble des marchés relatifs à l'objet de cette convention :

		Localisation : Sucé sur Erdre	Localisation : Carquefou	Participation CCEG (€TTC) (avec subventions)	Participation Nantes Métropole (€TTC) (avec subventions)	Participation du Département (€ TTC)	Estimatif (TTC)
Tronçon 1 Sucé sur Erdre - franchissement	800 m	100 %	0 %	650 000 €			650 000 €
Tronçon 2 Franchissement	100 m	80 %	20 %	1 150 000 €	1 150 000 €	200 000 €	2 500 000 €
Tronçon 3 Franchissement – intersection de Port Brouin	170 m	0 %	100 %		180 000 €		180 000 €
Tronçon 4 Chemin de Port Brouin – rd point de Port Jean	2 650 m		100 %		420 000 €		420 000 €
TOTAL	3 720 m			1 800 000 €*	1 750 000 €	200 000 €	3 750 000 €

* dont 689 000 € HT de participation de l'Etat dans le cadre de la convention Territoire Cyclable.



Il est précisé que l'estimation actuelle a été définie au stade d'avant-projet sommaire, elle pourra être consolidée et validée par un avenant à la présente convention après validation de l'avant-projet définitif.

Modalités de gouvernance : désignation du maître d'ouvrage unique pour l'opération

Dans le cadre de ce transfert de maîtrise d'ouvrage, la CCEG est désignée comme maître d'ouvrage unique du projet et assume donc à ce titre toutes les responsabilités du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des aménagements. Cette maîtrise d'ouvrage unique vise une meilleure efficacité, coordination et cohérence d'ensemble pour l'opération.

Une convention d'entretien sera présentée ultérieurement

Les différents aménagements réalisés dans le cadre de ce projet feront l'objet d'une convention de gestion établie en parallèle et visant à définir les responsabilités et les conditions d'entretien des ouvrages entre la CCEG, Nantes Métropole, et le Département de Loire-Atlantique. À titre d'information, voici la répartition qui a été entrevue par le comité de pilotage du projet :

- Pour la passerelle cyclable :
 - Propriété : partagée Département/Nantes Métropole ;
 - Entretien courant (balayage, signalétique, marquage, éclairage) : CCEG.
- Pour la voie verte :
 - Le Département gère et entretient les tronçons sur accotement de la RD37 ;
 - La CCEG gère et entretient les tronçons en acquisitions foncière (derrière les haies) côté Sucé-sur-Erdre, et côté Carquefou par convention avec Nantes Métropole ;
 - Nantes Métropole assure l'entretien des voies partagées.

➤ **Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, sur 41 VOIX : 35 POUR, 0 CONTRE, 6 ABSTENTIONS (Philippe EUZENAT, Patrick MOREAU, Caroline LEHMANN, Julien LE METAYER, Chrystophe PABOIS, François OUVARD)**

**APPROUVE la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage pour la liaison cyclable Sucé-sur-Erdre – Carquefou ;
AUTORISE le Président à signer la convention ;
VALIDE la proposition de répartition d'entretien futur pour cette liaison cyclable.**

7. Habitat

Vice-président Pierre-Jean JAMIS

▪ **Modification du dispositif de subvention à la production de logements locatifs sociaux**

Face à la chute des agréments de logement locatifs sociaux observée à partir de 2020 dans la CCEG, alors que le territoire a besoin d'en produire davantage pour répondre à la demande croissante, le Conseil communautaire a adopté, par une délibération du 22 juin 2023, un dispositif de subvention aux opérations de production de logements locatifs sociaux remplissant les conditions suivantes :

- Bénéficiaires : organismes compétents pour la maîtrise d'ouvrage d'opérations de logements locatifs sociaux (bailleurs sociaux, SEM, communes, associations agréées)
- Opérations subventionnables : toute opération de production de logements locatifs sociaux par construction, acquisition / amélioration, acquisition en VEFA ou amélioration seule dans le cadre d'un bail à réhabilitation, avec demande d'agrément déposée à partir du 1^{er} janvier 2023.
- Logements subventionnables : logements financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou une subvention de l'Anah (locatif conventionné) et logements temporaires / d'urgence conventionnés à l'Allocation Logement Temporaire (ALT).
- Montant :
 - Pour tout projet, hors baux à réhabilitation :
 - 8 000 € par logement dans les programmes situés dans l'enveloppe urbaine des bourgs
 - 4 000 € par logement dans les programmes situés en dehors de l'enveloppe urbaine des bourgs (zones AU du PLUi approuvé en 2019 et situées en extension de l'enveloppe urbaine)
 - Bonification de 1 000 € par logement pour les petites opérations de 5 logements locatifs sociaux et moins
 - Pour les baux à réhabilitation : 10 000 € par logement

➤ **Un bilan positif du dispositif en place**

Le dispositif en place a permis de « débloquer » plusieurs projets qui ne pouvaient aboutir faute d'être à l'équilibre. Ci-dessous un tableau récapitulatif de la répartition des subventions apportées par la CCEG aux bailleurs sociaux entre juin 2023 et décembre 2025 (sur la base d'un prévisionnel des dépôts de demandes d'ici la fin d'année) :

Nature de l'opération	Nbre d'opérations aidées	Nbre de logements aidés	Dont en renouvellement urbain		Dont en extension urbaine		Montant total sub. (06/2023 – 12/2025)
			Nbre de log.	Montant	Nbre de log.	Montant	
Construction par le bailleur social	11	142	88	706 k€	54	216 k€	922 k€
Acquisition VEFA par le bailleur social auprès d'un promoteur privé	9	48	29	232 k€	19	85 k€	317 k€
Acquisition – Amélioration par le bailleur social	1	3	3	27 k€	0	0	27 k€
TOTAL	21	193	120	965 k€	73	301 k€	1 266 k€

Ainsi, 193 logements auront été subventionnés durant cette période, répartis sur 21 programmes. Au total, 1 266 k€ auront été investis par la CCEG, soit 83 % du budget de 1 520 k€ inscrit sur ces 2,5 années. La subvention mise en place par la CCEG a très certainement joué un rôle déterminant dans la relance de la construction de locatifs sociaux sur le territoire, rompant ainsi avec plusieurs années de fort déclin.

On observe que la majorité des logements locatifs sociaux programmés (142 sur un total de 193, soit 74 %) seront produits en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux. Par ailleurs, la grande majorité des projets sont situés dans l'enveloppe urbaine existante (120 logements sur 193, soit 62 %)

Suite à la délibération du Conseil du 14 mai dernier qui a prorogé le dispositif jusqu'au 31/12/2025, le bilan amène à proposer des évolutions visant à recentrer les subventions sur les opérations dont l'équilibre financier ne peut être atteint sans le soutien de la CCEG. Ce recentrage doit permettre d'éviter « l'effet d'aubaine » dans certaines opérations réalisables sans subventions de la collectivité, et donc de mieux maîtriser le budget qu'elle consacre à cette action.

➤ Quelques constats relatifs aux conditions de réalisation des opérations de locatifs sociaux

- L'achat en VEFA par les bailleurs sociaux est encadré par le Département, qui fixe le prix plafond auquel ils achètent au promoteur (actuellement 2 000 € HT / m² de surface habitable). De fait, ce sont les promoteurs et non les bailleurs qui sont potentiellement impactés par les éventuelles hausses du coûts des opération (foncier, matériaux, salaires, etc). Ce prix d'achat est plafonné à un niveau réputé compatible avec l'équilibre financier des opérations des bailleurs sociaux, une subvention de collectivité n'apparaît donc pas essentielle à leur équilibre.
- Le recours à la VEFA s'explique dans certains programmes de logements collectifs mixant différents types de logement (accession, locatif libre et social) situés dans les centres-villes (emprises foncières très contraintes où il est complexe, voire impossible, de céder un lot à un bailleur et d'avoir plusieurs programmes et maîtres d'ouvrage). Le locatif social y est produit par acquisition de logements à un promoteur privé qui prend en charge l'ensemble du programme. Mais la VEFA n'est a priori pas justifiable dans les autres cas de figure. Elle dessaisit en outre les bailleurs sociaux de la maîtrise des programmes, sur lesquels ils n'ont pas de réelle influence (forme, distribution et surface des pièces, matériaux, etc.). Elle génère enfin une perte de savoir-faire en matière de maîtrise d'ouvrage. Pour ces raisons, il apparaît justifié d'orienter l'aide de la collectivité vers les opérations en maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs et non vers la VEFA.
- C'est en renouvellement urbain que les opérations sont les plus complexes et coûteuses (prix du foncier, coûts des démolitions et d'une éventuelle dépollution). C'est aussi là qu'il faut construire en priorité, dans l'objectif de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.

C'est en conséquence à ces opérations situées dans l'enveloppe urbaine que la priorité doit être donnée, afin de contribuer à en limiter le déséquilibre, celui-ci devant à défaut être supporté par la commune (par exemple via la revente à très bas prix du foncier au bailleur social, dans le cas des opérations maîtrisées par la commune) et/ou absorbé par la vente à des prix élevés des logements non aidés, avec pour conséquence un effet inflationniste sur les prix de l'immobilier local. Dans certaines opérations dont l'équilibre ne peut être atteint, l'issue est même parfois le renoncement à intégrer des locatifs sociaux.

- Aucune condition prévue de performance énergétique pour les opérations avec travaux (baux à réhabilitation, acquisition / amélioration), ce qui n'incite pas le bailleur à un effort particulier.

➤ **Les modifications proposées**

A la lumière de ces différents éléments et après avis émis par le Bureau communautaire, les modifications suivantes sont proposées :

- Suppression de la subvention aux opérations réalisées en VEFA.
- Diminution de 2 000 € / logement de la subvention aux programmes en extension urbaine.
- Conditionnement de la subvention aux opérations d'acquisition-amélioration et de bail à réhabilitation par l'atteinte d'une étiquette énergétique B ou gain énergétique de 55 % au minimum après travaux.

Ci-dessous le nouveau dispositif qui en résulte :

- **Bénéficiaires** : organismes compétents pour la maîtrise d'ouvrage d'opérations de logements locatifs sociaux (bailleurs sociaux, SEM, communes, associations agréées)
- **Opérations subventionnables** : toute opération de production de logements locatifs sociaux par construction, acquisition / amélioration ou amélioration seule dans le cadre d'un bail à réhabilitation.
- **Logements subventionnables** : logements financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou une subvention de l'Anah (locatif conventionné) et logements temporaires / d'urgence conventionnés à l'Allocation Logement Temporaire (ALT).
- **Montant de la subvention** :
 - Pour les opérations de construction :
 - 8 000 € / logement dans les programmes situés dans l'enveloppe urbaine des bourgs / villes.
 - 2 000 € / logement dans les programmes situés en dehors de cette enveloppe (zones AU du PLUI approuvé en 2019 et situées en extension de l'enveloppe urbaine).
 - Bonification de 1 000 € / logement pour les petites opérations de 5 logements locatifs sociaux et moins.
 - Pour les opérations en bail à réhabilitation ou d'acquisition-amélioration : 10 000 € / logement, sous réserve de l'atteinte, après travaux, de l'étiquette énergétique B au minimum ou d'un gain énergétique d'au moins 55 %.

L'application de ce nouveau dispositif générerait une économie budgétaire. A titre indicatif, le montant de subvention aurait été inférieur de 36 % (- 452 000 €), en prenant pour référence les 21 opérations subventionnées entre 2023 et 2025 :

Nature de l'opération	Dispositif actuel		Simulation ave dispositif proposé		Variation
	Nbre de logements aidés	Montant accordé	Nbre de logements aidés	Montant	
Construction	142	922 k€	142	814 k€	- 108 k€
Acquisition VEFA	48	317 k€	0	0 €	- 317 k€
Acquisition - Amélioration	3	27 k€	0	0 €	- 27 k€
TOTAL	193	1 266 k€	142	814 k€	- 452 k€

- **Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, sur 41 VOIX : 40 POUR, 0 CONTRE, 1 ABSTENTION (Marine GUILLOUX) APPROUVE les modifications proposées au dispositif de subvention à la production de logements locatifs sociaux.**

La séance est levée à 21h10.