

**modification du PLU  
commune de Saint Mars du Désert**

**RAPPORT**

**enquête publique : 3 janvier -4 février 2019**

# **sommaire**

**1) l'objet de l'enquête**

**2) la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête**

**3 ) les conditions de tenue de l'enquête :**

**4) la synthèse des observations du public**

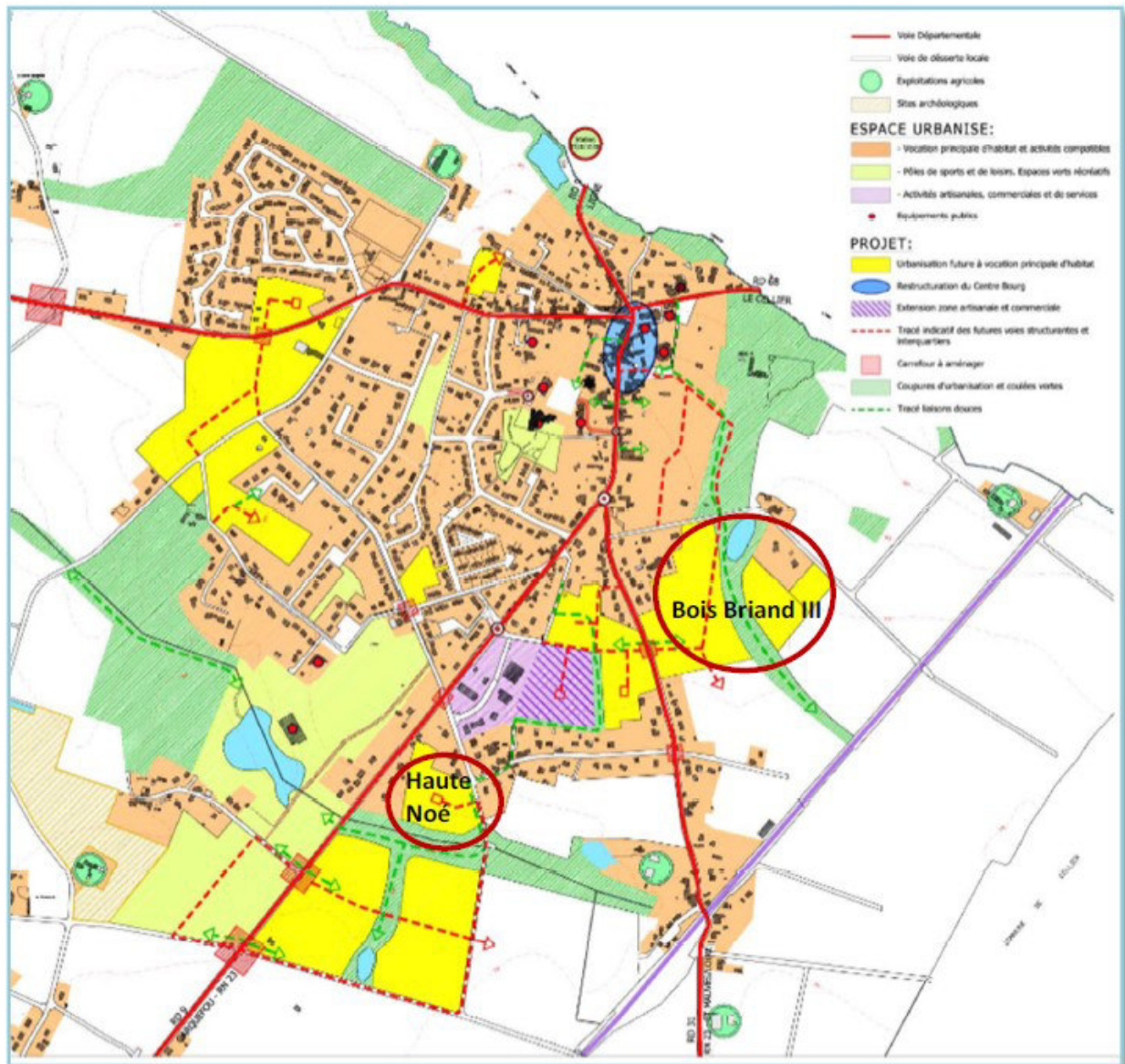
**annexe : PV de synthèse : les réponses du maître d'ouvrage du projet de modification du PLU, aux observations du public et du commissaire enquêteur.**

## 1) l'objet de l'enquête :

L'enquête publique a pour objet la modification du PLU de Saint Mars du Désert , approuvé le 5 mars 2010, pour une ouverture à l'urbanisation de deux secteurs ;

1-1 : localisation :

- le secteur dit du Bois Briand III à environ 600m de l'hôtel de ville
- le secteur dit de la Haute Noë à environ 1km au sud de l'hôtel de ville



Source : PLU en vigueur \_ SAINT MARS DU DESERT

## 1-2 : les documents de référence en matière d'Urbanisme et d'Habitat :

Le territoire de la commune de Saint Mars du Désert est couvert par des directives et des documents d'urbanisme à vocation supra communale ; *la présente modification du PLU doit d'être **compatible** avec les directives, Documents d'Orientations et d'Objectifs suivants* :

- la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire, approuvée le 17 juillet 2006, identifie notamment en bordure des marais de l'Erdre des espaces naturels et des paysage exceptionnels à protéger

-le SCOT métropolitain Nantes Saint Nazaire, approuvé le 19 décembre 2016, fixe notamment des objectifs, en matière de production de logements, et en matière de limitation des espaces urbanisés au regard des espaces Naturels ou agricoles, applicables à la communauté de communes Erdre et Gesvres.( CCEG) couvert par le périmètre du SCOT ;

- le Plan Local de l'Habitat 2 de la la communauté de communes Erdre et Gesvres , approuvé en mai 2015, fixe des objectifs chiffrés en matière de production de logements pour chacune des communes membres sur la période 2015-2021, soit 40 lgts neufs par an en moyenne concernant Saint Mars du Désert.

## 1-3 : les schémas et dispositifs relatifs à la gestion équilibrée de la ressource en Eau:

La présente modification du PLU doit être **compatible** avec les dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux mises en œuvre au travers des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le territoire de la commune de Saint Mars du Désert est couvert par :

- le SDAGE Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2015 définit 14 enjeux pour atteindre le bon état des eaux dont l'un concerne la sauvegarde et la mise ne valeur des zones humides.

- Le SAGE Estuaire de la Loire , approuvé le 9 septembre 2009, contient plusieurs dispositions de protection des zones humides et des mesures compensatoires lorsque la mise en œuvre d'un projet conduit sans autre alternative avérée à la destruction d'une zone humide.

*A signaler que les deux secteurs pressentis pour une ouverture à l'urbanisation ne sont pas inclus dans la zone Natura 2000 des marais de l'Erdre approuvée le 12 avril 2006.*

Conclusion : le dossier de modification du PLU apporte les justifications quant à la compatibilité de la modification du PLU avec les dispositifs ci-désignés.

*à noter que le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres est en cours d'élaboration ; ce PLUi reprendra le contenu de la présente modification du PLU de Saint Mars du Désert.*

1-4 : cadre et acteurs institutionnels de l'enquête :

- Le tribunal administratif de Nantes par sa décision du 23 août 2018 n° E18000232 / 44 a désigné Mr Métayer JF, en tant que commissaire enquêteur.

- **L'autorité organisatrice** de l'enquête est la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG) qui en vertu de l'arrêté préfectoral du 31 janvier 2014 dispose de la compétence en matière de documents d'urbanisme ; à ce titre, l'arrêté de Mr Le Président de la CCEG du 10 décembre 2018 a fixé les modalités de l'enquête ; le contenu du dossier, mis à enquête, a été réalisé sous la responsabilité de la CCEG **maître d'ouvrage**.

- Les PPA (personnes publiques associées) et des communes concernées, ici les communes voisines de Saint Mars du Désert, dont l'avis a été requis préalablement conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme.

-la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) des Pays de la Loire et le département santé publique et environnementale de l'ARS au titre de l'avis sur les impacts d'un projet au regard de l'Environnement.

- la commune de Saint Mars du Désert , commune membre de la CCEG , bien que ne disposant pas la compétence « documents d'Urbanisme » est un interlocuteur privilégié concernant un PLU qui couvre la totalité de son territoire ; on rappellera qu'après l'ouverture à l'urbanisation autorisée par la modification du PLU, la préparation de l'aménagement urbain et la délivrance des autorisations de demandes de construire sont de compétence communale.

\*\*\*\*\*

**La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure d'enquête, après remise de l'avis du commissaire enquêteur, est l'approbation de la modification du PLU opposable de la commune de Saint Mars du Désert par le conseil communautaire de la CCEG.**

## **2) la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête**

Le dossier , réalisé par les services de la CCEG comprend :

### **1-2-1 : une notice explicative**

la notice présente les modifications à apporter au PLU :

-les reclassements des deux secteurs considérés de zones 2AU en zones 1AU qui disposeront du règlement écrit et graphique de ces zones afin d'encadrer les demandes de construction et d'organisation urbaine.

- l'introduction sous forme graphique, d'orientations d'aménagement qui précisent les éléments à protéger (arbres, haies, ruisseaux, zone humides...) , et les principes d'organisation de la voirie sur les deux secteurs considérés.

-le reclassement en zone Naturelle (Nap) de 0,68 ha qui permet la compensation de suppression de zone humides sur le secteur du Bois Briand

- la modification de l'article 2 du règlement de la zone Nap afin de permettre tous les travaux nécessaires à l'entretien la restauration et la création de zones humides.

### **1-2-2 : les annexes**

A) justification et motivation de l'ouverture à l'urbanisation :

A-1 : afin de respecter l'obligation d'une motivation spécifique de l'autorité compétente qui justifie l'ouverture à l'urbanisation , le conseil communautaire de la CCEG a délibéré le 7 février 2018 afin de justifier de l'opportunité à ouvrir à l'urbanisation deux secteurs, sur la commune de St Mars du Désert.

A-2 : l'étude de capacité au regard de la problématique de l'Habitat :

les objectifs de construction ont été fixés par le PLH -2 à 40 logements neufs par an sur Saint Mars du Désert , sachant que le respect de cet objectif dépend d'abord de la mise à l'urbanisation d'opérations d'ensemble dans les zones 1AU et ne peut dépendre d'une l'offre disséminée en secteur diffus ; afin de maîtriser un rythme régulier de sortie des nouveaux logements, la CCEG et la commune doivent donc anticiper l'urbanisation de zones 1AU et en programmer le nombre par an.

*A noter qu'en réponse à ma question sur les échéances de sortie des secteurs Bois Briand III et Haute Noe, la commune a précisé une programmation, qui lui garantit une meilleure maîtrise des impacts de l'urbanisation en particulier sur ses équipements publics : 40 logts environ sur Bois Briand 3 (zone Ouest) en 2021 + 40 logts environ sur Bois Briand 3 (zone Est ) en 2022 + 35 logts environ sur Haute Noe en 2023.*

## B) le diagnostic des zones humides et bilan des OAP

compte tenu de la richesse environnementale des secteurs considérés, un diagnostic a été réalisé en mars 2018 ainsi qu'une évaluation des impacts potentiels de l'urbanisation sur la base de projets d'Orientations d'Aménagement par le bureau d'études ATLAM. pour le compte du promoteur-lotisseur pressenti.

### B-1 : Bois Briand III

cette zone traversée dans son centre par le ruisseau de la Noe , dispose de plusieurs étangs et mares et comprend plusieurs types de zones humides, prairiale, en culture et sous couvert de peupliers, pour une superficie estimée à environ 1,5 ha (*carte page 10*) ;

les principes de la future organisation urbaine sont traduites sous forme d'un schéma simplifié qui protège ce secteur central et propose en conséquence l'urbanisation de deux secteurs de part et d'autre de la coulée bleue et verte à valoriser et suffisamment épaisse afin de s'écarter le plus possible du ruisseau (*carte page 15*).

l'impact de l'urbanisation porte sur environ 500 m<sup>2</sup> de zone humide sur laquelle une liaison viaire est prévue ; les mesures de compensations proposées visent à réhabiliter la zone humide sous la peupleraie.

### B-2 : Haute Noe

en limite sud, le secteur est longé par le ruisseau de la Boissière, qui recueille compte tenu de la topographie, les eaux de précipitation de la future zone à urbaniser ; une mare est présente en limite sud Ouest du site ; le diagnostic établit une surface de 2900 m<sup>2</sup> de zones humides ;

l'impact de l'urbanisation est traduit sous forme d'un schéma simplifié (*carte page 15*) ; la future organisation du site proposée permet la préservation de la totalité des zones humides ainsi que de deux chênes remarquables et de la mare identifiée. De même, le corridor écologique au sud constitué du ruisseau, des zones humides et des haies attenantes est protégé.



C) les avis des PPA et des communes concernées :

***Aucun avis négatif n'a été remis.***

1- la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire, saisie par la CCEG, a considéré, par sa décision du 19 octobre 2018, que le dossier de modification du PLU de la commune de Saint Mars du Désert n'est pas soumise à évaluation environnementale du fait des mesures de protection et de valorisation du patrimoine vert et des zones humides proposées dans le dossier de modification du PLU

2- des alertes et recommandations ont été portées à la connaissance de la CCEG par l'ARS et la délégation générale départementale des territoires sur la vérification de la capacité de la station d'épuration existante et sur la prise de mesures garantissant la nappe de Mazerolle exploitée pour la production d'eau potable ; *ces alertes sont à intégrer ultérieurement dans les études préalables d'aménagement.*

D) les autres pièces administratives liées à l'organisation de l'enquête

- l'arrêté d'ouverture de l'enquête du 10 décembre 2018
- l'avis d'enquête publique
- la localisation des lieux d'affichage
- les attestations de parution de l'avis d'enquête publique dans la presse

commentaires :

les principaux enjeux de la modification du PLU sont :

1) d'abord de favoriser la construction de logements neufs avec l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs , à partir d'une analyse très précise de l'offre et de la demande en matière d'Habitat sur le territoire de la CCEG et plus particulièrement sur celui de la commune de St Mars du Désert. *Annexes 1 et 2*

2) ensuite, d'encadrer les conditions d'un aménagement respectueux, du patrimoine Environnemental important , de la richesse de la bio diversité, du cycle de l'Eau. *Annexes 3 et 4*

### **3 : les conditions de tenue de l'enquête :**

#### 3-1 : information du public

##### 3-1-1 : informations réglementaires :

- **affichage** : les affichages ont été réalisés au siège de la CCEG et à l'hôtel de ville concernés, visibles de l'extérieur, et à plusieurs emplacements à proximité des 2 secteurs suite à *ma demande reprise par l'article 3 de l'arrêté de la CCEG du 10 décembre 2019* ; le positionnement des affichages sur les rues conduisant aux futurs sites d'urbanisation a été effectué avec le service municipal de l'Urbanisme lors d'une visite préalable de terrain .

##### -**insertion presse :**

-1ère insertion réalisée dans la rubrique annonces légales de Ouest France et Presse Océan, le 19 décembre 2018

- la 2ème insertion , le 7 janvier 2019

##### 3-1-2 : autres moyens d'informations :

- l'avis d'enquête publique a été accessible à partir de la rubrique actualités du site internet de la commune de Saint Mars du Désert et du site PLU de la CCEG à partir du 19 décembre 2018.

- la communication de l'objet, des dates d'ouverture et de clôture de l'enquête a été effectuée sur le panneau à message variable placé à l'entrée sud du centre ville.

-3 articles ont été rédigés dans l'édition numérique de Ouest France du 8 janvier 2019 ; le premier dédié au cadre de l'enquête , les deux autres aux caractères et au potentiel constructible des deux secteurs considérés.

#### 3-2 : conditions de mise à disposition du dossier pour le public :

3-2-1 : le siège de l'enquête : en accord avec la CCEG , compte tenu du caractère local de la modification sur 2 secteurs de Saint Mars du Désert, toutes les permanences de l'enquête ont été fixées à l'hôtel de ville de la commune ; les pièces du dossier sur support papier ainsi que le registre ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à l'hôtel de ville , sans que ceux ci aient subi de dégradations .

3-2-2 : le dossier sur support numérique a été mis en ligne sur le site de la CCEG à partir du lien « plu.cceg.fr » sur l'avis d'enquête.

### 3-3 : moyens matériels mis à disposition pour la tenue de l'enquête :

- le bureau mis à disposition pour les permanences a permis de disposer de l'espace et des conditions d'accueil appropriés à une enquête publique.
- accès à l'information numérique : il a été apprécié qu'un poste informatique soit mis à disposition du commissaire enquêteur facilitant l'accès aux sites d'informations géographiques et institutionnels.

### conclusion :

- le public a disposé du niveau d'information **adéquat** pour appréhender notamment l'objet, la durée, les dates de permanence de l'enquête, les conditions de remise des éventuelles remarques et observations. *Il est à noter que l'affichage auprès des sites concernés par l'ouverture à l'urbanisation a pleinement rempli son rôle d'alerte pour les riverains.*
- le commissaire enquêteur a disposé de moyens matériels suffisants pour remplir sa mission et a pu recueillir sans difficultés , tant des services de la CCEG que des services municipaux de l'Urbanisme, les compléments d'information .

## 4) synthèse et analyse des observations du public :

### 4-1 : fréquentation de l'enquête :

quelques personnes sont venues lors des permanences, sans laisser des remarques ou courriers, mais pour un certain nombre d'entre elles porteuses de demandes de reclassement de terrains en zone constructible **qui n'entrent pas dans le champ de la présente modification du PLU** mais dans celui du PLUI mis à enquête publique à partir d'avril 2019.

Il convient d'identifier cependant, dans le champ de la présente enquête, la venue lors d'une permanence du promoteur-lotisseur qui prépare l'aménagement des secteurs considérés et d'une famille propriétaire en indivision de parcelles sur le secteur de la Haute Noe, mais sans que des remarques aient été déposées par leurs soins.

La faible fréquence de l'enquête peut s'expliquer , d'abord parce que les deux secteurs ouverts à l'urbanisation sont déjà identifiés par les habitants comme potentiellement constructibles depuis le PLU élaboré 2010 avec le classement 2AU, et d'autre part, parce que les propriétaires des deux secteurs ont été contactés pour vendre leurs biens au promoteur lotisseur ci-visé ; la commune de Saint Mars du Desert, suite à ma demande de précisions ( mail du 19 janvier 2019) sur ce point , a confirmé la maîtrise foncière réalisée par le promoteur constructeur (mail du 5 février 2019).

*Au vu des ces éléments, les remarques ne pouvaient être produites pour l'essentiel que par des riverains .*

#### **4-2 : observations du public :**

a) sur le registre papier : deux remarques

1) : Mr et Mme Canfau au 5B rue de la haute Noe :

- expriment des craintes sur l'augmentation de la circulation et les nuisances sonores  
*Mr et Mme Canfau sont des voisins du secteur de la Haute Noe ; leur propriété se situe en face de la future opération ;*

*l'organisation de la circulation pour le quartier de la Haute Noe devra faire l'objet d'une présentation spécifique par la commune ; en outre il conviendra de préciser le positionnement ainsi que le mode de traitement du futur accès sur la rue de la Haute Noe.*

2) une représentante d'une fédération de randonnée équestre

*Mme Bardin Présidente de EQUILIBERTE-44*

elle demande le maintien des chemins longeant les deux zones à urbaniser, sans goudronnage, afin de favoriser les pratiques de randonnées équestres, piétonnes et cyclistes

*la demande ne se situe pas dans une problématique privée de rapport de voisinage ou de riveraineté mais plus largement sur les conditions de maintien des pratiques de randonnée ; la commune de Saint mars du Désert qui dispose de réflexions abouties en la matière pourra répondre à l'association.*

b) sur l'adresse e-mail dédiée : 2 remarques

1) : Mr Guine et Mme Bernaudeau , au 12 rue de la Haute Noe :

- ils expriment leur crainte sur la proximité des futures constructions au regard des leurs ouvertures de leur maison au sud avec le risque de vues et pertes d'ensoleillement.

- ils demandent l'acquisition d'une bande de terrain afin d'éloigner les futures constructions

-ils craignent le positionnement du débouché de la future opération à proximité de leur accès sur voirie.- ils demandent la création d'un autre accès sur la D9.

Mr Guine et Mme Bernaudeau sont **les riverains** les plus proches de la zone de la Haute Noe ; la façade sud de leur maison est très proche de la limite de la future zone d'habitation ; les points posés relèvent de la problématique des rapports de voisinage à apaiser entre habitat existant et futur ; l'aménageur-lotisseur devra prendre en compte ces points au niveau de l'étude préalable de composition du lotissement.

par ailleurs l'organisation de la circulation pour le quartier de la Haute Noe devra faire l'objet d'une présentation spécifique par la commune afin de justifier la proposition d'accès sur la rue de la Haute Noe.

2) Mr Athimon Gilles , 6 rue de la Haute Noe :

- Il exprime sa crainte sur l'insécurité de la circulation rue de la Haute Noe et sur le positionnement de l'accès de la future opération
- il s'interroge sur le périmètre réel de la zone humide identifiée au nord sur l'OA
- il alerte sur les conditions d'évacuations des eaux pluviales compte tenu de la pente vers le sud
- il demande la création de liaison douce le long du ruisseau au sud de la future opération

Mr Athimon est un **voisin** du quartier ; les questions posées sont importantes pour une bonne intégration de la future opération de logements dans le quartier de la Haute Noe comme pour la prise en compte de la richesse environnementale existante ; ces questions précises sont à intégrer dans les études préalables à l'aménagement .

commentaire : les remarques sont donc pour l'essentiel liées au voisinage du secteur de la Haute Noe et portent des inquiétudes sur l'organisation des interfaces avec les habitations existantes , sur les accès , la circulation aux abords de ce secteur .

La difficulté , au stade du dossier de modification du PLU, est que l'élément le plus accessible par les riverains est constitué par le schéma graphique de l'orientation d'aménagement ; cependant, s'agissant par définition d'un document simplifié , sans échelle précise, ce schéma qui traduit des **orientations** d'organisation et de protection, *n'est pas un plan masse de lotissement et ne peut à ce stade fournir des réponses plus précises* ; il faut donc renvoyer à la phase ultérieure des études préalables d'aménagement, précédant le dépôt d'une demande d'autorisation d'aménager, afin de pouvoir appréhender, sur la base d'un plan de géomètre et des données des études techniques ( tenue des sols , assainissement.....) la position exacte de l'accès de l'opération de lotissement , le mode de traitement du débouché sur la voirie existante, la localisation des espaces communs, des lots à bâtir, des espaces verts ....

Il reste que les questions et les inquiétudes de quelques riverains de la Haute Noe peuvent être d'ores et déjà intégrées par le promoteur-lotisseur pressenti dans le champ des études préalables à l'aménagement ; ce secteur, représentant environ 2,2 ha, dispose d'une surface suffisante pour laisser aux concepteurs de la future opération différentes solutions , afin d'établir un plan masse optimisé de lotissement qui puisse garantir des rapports de voisinage apaisés en particulier le long de la limite nord .

La commune de son côté peut utilement préciser ses intentions sur le plan de circulation à l'échelle du quartier pour les véhicules motorisés mais également pour l'ensemble des circulations douces .

#### 4-2 : PV de synthèse (ci- joint)

- le PV a été remis le 7 février 2019 par le commissaire enquêteur au représentant du service Urbanisme de la CCEG , en présence de Madame la Maire de Saint Mars du Désert, de son adjoint à l'Urbanisme et du directeur de l'Aménagement.

- les réponses de la CCEG , en accord avec la commune de Saint Mars du Désert, a été effectuée le 21 février 2019 par mail .

Le 23 février 2019  
le commissaire enquêteur





## Modification du PLU, commune de Saint Mars du Désert

### PV de synthèse

L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales pour le public, en ce qui concerne l'accès à l'information comme les conditions de remise des observations et des remarques, et ce sans incident notable.

observations	réponses de la CCEG et de la commune de St Mars du Desert	commentaires du Commissaire Enquêteur
<p><b>Mail 1 -émetteur :Mr Guine et Mme Bernaudeau , riverains au 12 rue de la Haute Noe</b> - crainte sur la proximité des futures constructions au regard de leurs ouvertures au sud ; vues et pertes d'ensoleillement. - demande d'acquisition d'une bande de terrain afin d'éloigner les futures constructions - craintes sur le traitement du débouché de la future opération proche de leur accès - demande de création d'un autre accès sur la D9</p>	<p>Le Commissaire Enquêteur interroge la maîtrise d'ouvrage par rapport aux craintes sur le traitement des accès et les impacts sur le cadre de vie des propriétés riveraines du projet d'aménagement sur le site « La haute Noé ».</p> <p>La commune précise qu'elle sera vigilante à la prise en compte de ces craintes et veillera à ce que l'aménageur pressenti les intègre dans son projet d'aménagement. Ces questions seront étudiées lors du dépôt du permis d'aménager de manière à ce que les accès et les implantations soient les plus adaptés.</p>	<p>il conviendra aussi que le projet d'aménagement prenne en compte la faible distance d'éloignement de la maison de Mr Guiné et Mme Bernaudeau</p>
<p><b>Mail 2 -émetteur : Mr Athimon Gilles 6 rue de la Haute Noe</b> - crainte sur l'insécurité de la circulation rue de la Haute Noe et sur le positionnement de l'accès de la future opération</p>	<p>La commune précise qu'elle n'est pas opposée à la création d'une liaison douce allant vers le Sud de l'opération et rejoignant le ruisseau. Cette évolution sera intégrée au dossier d'approbation de la présente procédure.</p>	<p>d'une manière plus globale, la commune devra préciser le moment venu ses intentions quant au plan de circulation tous modes sur</p>

observations	réponses de la CCEG et de la commune de St Mars du Desert	commentaires du Commissaire Enquêteur
<p><b>Remarque 1 ; Émetteur : Mme Bardin Présidente de la fédération EQUILIBERTE-44</b> -demande de maintien des chemins longeant les 2 zones à urbaniser, sans goudronnage, afin de favoriser les pratiques de randonnées équestres, piétonnes et cyclistes</p>	<p>La commune précise que la volonté étant à la recherche de la pacification des déplacements, elle ne souhaite pas que ces chemins soient goudronnés.</p>	
<p><b>Remarque 2 : Émetteur : Mr et Mme Carfau au 5B rue de la haute Noe ,riverain du secteur à urbaniser</b> - crainte sur l'augmentation de la circulation et les nuisances sonores</p>	<p>La commune précise qu'elle sera vigilante à la prise en compte de ces craintes par l'aménageur pressenti.</p>	<p>plus largement, la commune devra le moment venu préciser le plan de circulation tous modes du quartier</p>
<p><b>Émetteur : le commissaire enquêteur ; mail à la commune de St Mars le 16 janvier 2019</b> - demande de précisions sur le contexte de l'enquête ; quel niveau d'information préalable des habitants, riverains et propriétaires ?</p>	<p>La commune précise que les riverains ont été informés de cette enquête publique par bulletin municipal, site internet et appli communale, par panneau lumineux et par affichages sur les secteurs concernés. En amont de l'élaboration des dossiers PA, la commune associera les riverains de chacun des secteurs concernés</p>	<p>l'association ultérieure des riverains, sur la base d'études affinées, doit permettre de réduire les impacts de l'urbanisation pour le secteur concerné.</p>
<p><b>Émetteur : le commissaire enquêteur</b> les terrains font-ils l'objet d'une maîtrise foncière publique ou privée ?</p>	<p>-Les fonciers correspondants à ces 2 futures opérations d'aménagements sont intégralement sous « maîtrise privée »</p>	
<p><b>Émetteur : le commissaire enquêteur :</b> -demande d'information sur le calendrier prévisionnel de démarrage de l'urbanisation des 2 zones 1AU</p>	<p>Echéances prévisionnelles de livraisons : 40 logts environ de Bois Briand 3 zone Ouest en 2021 + 40 logts environ de Bois Briand 3 zone Est en 2022 + 35 logts environ de Haute Noe en 2023</p>	<p>ces échéances laissent le temps pour affiner les études préalables d'aménagement et associer le riverains</p>

PV remis le 7 février 2019 par le commissaire enquêteur

Réponse de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, Maître d'ouvrage le 21 février 2019

signature  
Le Président,  
**Yvon LERAT**




# **modification du PLU de St Mars du Désert**

## **conclusions**

**enquête publique : 3 janvier-4 février 2019**

La communauté de communes Erdre et Gesvres (CCEG), en accord avec la commune de Saint Mars du Désert, a décidé d'engager la modification du PLU de la commune aux fins d'ouvrir deux zones à l'urbanisation, le Bois Briand III et la Haute Noe.

Ce projet est soumis à enquête publique dans le cadre d'une procédure de modification du PLU selon les dispositions combinées des codes de l'Environnement et de l'Urbanisme.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la CCEG qui dispose de la compétence en matière de documents d'Urbanisme.

Le respect des objectifs chiffrés de la commune de Saint Mars du Désert en matière de production de logements, imposés par le Programme Local de l'Habitat communautaire, approuvé le 6 mai 2015 pour la période 2015-2021, compatible avec les objectifs en la matière du secteur du SCOT Nantes-Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, et la forte demande des ménages, conduisent la CCEG et la commune à offrir des espaces supplémentaires pour permettre la construction de nouveaux logements.

De ce point de vue, la présente modification du PLU constitue une première étape qui permet d'autoriser ultérieurement l'aménagement de terrains puis la délivrance des autorisations de construire.

Le dossier de modification propose, de reclasser les deux secteurs visés de 2AU en 1AU, de les doter d'Orientations d'Aménagement (OA) ainsi que de préserver une zone humide en étendant le zonage protecteur Nap sur le secteur du Bois Briand.

Ainsi, à l'achèvement de la procédure de modification, les secteurs du Bois Briand III et de la Haute Noe se trouveront dotés de droits à construire encadrés par le PLU.

L'enquête s'est déroulée de manière normale, sans incident particulier ; le public a disposé des éléments d'information nécessaires et a pu le cas échéant remettre observations et remarques.

l'expression relativement réduite du public, deux remarques sur le registre et deux remarques par mail, sur le seul secteur de la Haute Noe, peut s'expliquer par la maîtrise foncière du parcellaire déjà réalisée par un promoteur-constructeur privé et par la poursuite logique de l'urbanisation des deux secteurs identifiés en tant que tels dans le PLU élaboré en 2010.

Ainsi, les observations enregistrées sont pour l'essentiel celles de riverains.

Aucune de ces remarques ne traduit une opposition de principe à l'ouverture à l'urbanisation, ou une remise en cause des futures règles d'urbanisme ; les remarques font état des inquiétudes de plusieurs riverains de la Haute Noe sur l'organisation de la circulation, sur le traitement des interfaces avec les constructions existantes, et sur le maintien de liaisons douces en périphérie du secteur à urbaniser.

*ces demandes peuvent tout à fait être intégrées dans le champ des futures études préalables au dépôt du permis d'aménager pour le secteur considéré et des réponses satisfaisantes apportées sans remettre en cause le projet d'aménagement ; il convient de noter à cet égard l'engagement de la commune de Saint Mars du Désert à préciser le moment venu l'organisation des secteurs à urbaniser et à en informer les riverains, préalablement à la délivrance du futur permis d'aménager.*

Au vu, de la cohérence du projet de modification du PLU compatible, avec le SCOT, le PLH - 2 de la CCEG, aux fins de production de nouveaux logements, et compatible avec les objectifs du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 en matière de sauvegarde et de mise en valeur des zones humides,

considérant que l'urbanisation des secteurs de Bois Briand III et de la Haute Noe s'inscrit, sans rupture, en prolongement du tissu urbanisé du bourg de la commune de Saint Mars du Désert,

considérant que les remarques formulées lors de l'enquête publique ne remettent pas en cause l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs du Bois Briand III et de la Haute Noe ni les règles d'urbanisme d'encadrement proposées,

je donne un **avis favorable** au projet de modification du PLU de la commune de Saint Mars du Désert, tel que soumis à enquête publique du 3 janvier au 4 février 2019.

Le 23 février 2019  
le commissaire enquêteur