RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de La Loire-Atlantique
Commune de Joué-sur-Erdre

Projet d'évolution du PLU de la commune de Joué-sur-Erdre par modification de droit commun n°1

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 15 au 31 juillet 2026

1ère partie

Rapport du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : Monsieur Pascal DUMOULIN,
désigné par le Président du Tribunal Administratif par décision
n° E26000081/44 du 9 juin 2026

Table des matières

1. GÉNERALITÉS 3

1.1 Présentation synthétique de la commune de Joué-sur-Erdre 3

1.2 Objet de l'enquête publique 3

1.3 Contexte juridique 4

2. PRÉSENTATION DU PROJET D'ÉVOLUTION DU PLU PAR MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 4

2.1 Contenu du projet 4

2.1.1 Présentation du projet 4

2.1.2 Évaluation environnementale 5

2.1.3 Justification de l'intérêt du projet 5

2.1.4 Évolution du PLU 6

2.2 Composition du dossier d'enquête 7

2.3 Consultation de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (PPA) 9

2.3.1 Avis de la MRAe 9

2.3.2 Avis des PPA 9

2.4 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique 10

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 11

3.1 Organisation de l'enquête 11

3.2 Information du public 12

3.3 Déroulement de l'enquête 12

3.4 Participation du public pendant l'enquête 13

4. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE 15

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 15

5.1 Analyse des observations du commissaire enquêteur 16

5.2 Analyse des observations des PPA 18

5.3 Analyse des observations du public 19

6. ANNEXES : PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MUNICIPALITÉ 23

1. GÉNERALITÉS

1.1 Présentation synthétique de la commune de Joué-sur-Erdre

La commune de Joué-sur-Erdre, située dans le département de la Loire-Atlantique, en Région Pays de la Loire, présente une superficie totale de 54,53 km² et compte 2 797 habitants.[1] La commune, située à environ 40 km au nord de Nantes et 20 km d'Ancenis, connaît une progression démographique continue depuis une vingtaine d'années. La variation annuelle moyenne de la population est de 2 % entre 2017 et 2023[2] et s'explique essentiellement par l'arrivée de nouveaux habitants.

Commune à vocation touristique, le territoire bénéficie notamment de la présence du lac de Vioreau, d'équipements de loisirs et d'événements culturels contribuant à son attractivité. Un camping situé sur l'itinéraire de la vélodyssée, des gites et chambres d'hôtes permettent l'accueil de touristes.

Joué-sur-Erdre est l'une des 29 communes de la Communauté du Pays d'Ancenis qui compte près de 60 000 habitants. Au sein de cette communauté de communes, la compétence en matière d'urbanisme demeure exercée par les communes. La commune fait également partie du Syndicat Intercommunal à VOcations multiples (SIVOM) du secteur de Riaillé.

La commune de Joué-sur-Erdre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 22 juin 2020. Ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 (approuvée le 7 juin 2021) ainsi que d'une mise à jour des annexes (par arrêté en date du 16 juin 2023). Une procédure de Révision allégée n°1 est actuellement en cours (prescrite par délibération du 06 janvier 2025 et ayant fait l'objet d'un Bilan de la concertation et Arrêt de projet par délibération du 26 mai 2025). Une procédure de révision allégée n° 2 a également été prescrite par délibération du 8 juillet 2025. La présente procédure de modification de droit commun constitue une nouvelle évolution de ce document d'urbanisme.

1.2 Objet de l'enquête publique

Par arrêté du 22 juin 2026, le maire de Joué-sur-Erdre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, ayant pour objet d'identifier des bâtiments supplémentaires susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

[1] INSEE 2023
[2] INSEE 2023

1.3 Contexte juridique

Les principaux textes, dispositions et décisions régissant la présente procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Code de l'urbanisme : articles L.153-31, L.153-36 et suivants, R.104-33 à R.104-37, L.151-9 à L.151-16 et, plus particulièrement, article L.151-11-2 relatif aux changements de destination en zone agricole ;
- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-30 et R.123-1 à R.123-25 ;
- Code rural et de la pêche maritime, articles L.111-3 et L.112-1-1 ;
- Délibération du conseil municipal de Joué-sur-Erdre en date du 10 novembre 2025 relative au projet de modification de droit commun n° 1 du PLU ;
- Demande de M. le Maire de Joué-sur-Erdre au président du Tribunal administratif de Nantes, enregistrée le 5 juin 2026, aux fins de désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Décision n° E26000081/44 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 09 juin 2026, désignant Monsieur Pascal DUMOULIN en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Bernard VALY en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Arrêté municipal du 22 juin 2026 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Joué-sur-Erdre.

2. PRÉSENTATION DU PROJET D'ÉVOLUTION DU PLU PAR MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

2.1 Contenu du projet

2.1.1 Présentation du projet

La Modification n°1 de droit commun du PLU de Joué-sur-Erdre vise à ajouter onze bâtiments à la liste des vingt-deux bâtiments actuellement identifiés sur des critères définis dans le PLU approuvé le 22 juin 2020.

Le changement de destination ne modifie pas le classement des parcelles concernées, qui demeurent situées en zone agricole. Il permet uniquement, sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, une évolution de l'usage des bâtiments identifiés.

Les bâtiments proposés à l'identification ont été recensés par la commune au cours de la phase préparatoire de la procédure, à partir des demandes des propriétaires.

Cette évolution vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit (annexe 3) du PLU.

2.1.2 Évaluation environnementale

Le territoire communal de Joué-sur-Erdre est concerné par un site Natura 2000 et, de ce fait, la modification du PLU est soumise à un examen « au cas par cas ». La procédure a fait l'objet d'une saisine de la MRAe afin de déterminer la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Les incidences sur l'environnement sont présentées dans leur intégralité dans le dossier de modification n°1 du PLU, examen au cas par cas ad hoc, décembre 2025, auto-évaluation, rubrique 6 :

- « Les évolutions envisagées ne présentent pas d'impact sur l'agriculture, dans la mesure où les bâtiments identifiés intègrent un critère d'éloignement des bâtiments agricoles en activités, sachant de surcroît que le règlement écrit fixe déjà un principe de respect des distances de réciprocité par rapport aux exploitations agricoles pour permettre le changement de destination.
- Le changement de destination donnera nécessairement lieu à la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, sans impact sur le milieu récepteur.

  Ainsi, les incidences de cette évolution sur l'environnement peuvent être considérées comme non notables. »

Un avis tacite en date du 13 février 2026 de non-obligation de réalisation d'une évaluation environnementale a été formulé par la MRAe.

2.1.3 Justification de l'intérêt du projet

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est présenté par la municipalité comme s'inscrivant dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune de Joué-sur-Erdre. Il vise notamment à identifier onze bâtiments supplémentaires susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, en complément des vingt-deux bâtiments déjà identifiés dans le PLU approuvé le 22 juin 2020.

Ces bâtiments, principalement issus du patrimoine rural traditionnel, présentent des caractéristiques architecturales et patrimoniales témoignant de l'histoire agricole de la commune. Leur présence participe à la structuration des paysages ruraux et à l'identité des différents secteurs de Joué-sur-Erdre. Leur maintien apparaît ainsi comme un moyen de préserver un patrimoine bâti diffus qui constitue une composante du paysage communal.

La présente modification s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, dont elle ne remet pas en cause les objectifs. Elle

répond notamment à l'objectif 2 de l'orientation 1 du PADD, qui prévoit de limiter les possibilités d'accueil de nouveaux ménages dans les hameaux et lieux-dits à la reprise et à la réhabilitation des habitations existantes ainsi qu'à la création de logements par changement de destination, dans un objectif de valorisation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural. L'ajout de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination s'inscrit ainsi dans les orientations retenues par le PADD, tout en restant soumis à la condition de ne pas porter atteinte à l'évolution des structures d'exploitation agricole. La modification vise dès lors à permettre la valorisation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural et à favoriser leur réutilisation, sans remettre en cause les orientations générales du PLU.[3]

2.1.4 Évolution du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Joué-sur-Erdre, approuvé le 22 juin 2020, identifie actuellement 22 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Le nombre de bâtiments ayant effectivement changé de destination depuis leur inscription n'a pas été précisé. Cette donnée aurait pu constituer un élément d'analyse utile pour apprécier le bilan du dispositif existant et éclairer le projet de modification. Il convient également de relever que le PLU approuvé en 2020 ne présente pas, pour chacun des vingt-deux bâtiments, une analyse précise au regard des différents critères d'identification.

Le projet de modification de droit commun n°1 prévoit l'identification de 11 bâtiments supplémentaires, présentés dans le dossier comme répondant aux critères retenus lors de l'élaboration du PLU. Cette évolution porte sur deux éléments du document d'urbanisme :

- **le règlement graphique (zonage)**, avec l'ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- **le règlement écrit**, avec le complément de l'annexe 3 recensant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en cohérence avec leur repérage sur le règlement graphique.

[3] Cf. notice de présentation, cabinet d'études Ouest Am', mai 2025



Les bâtiments concernés par le projet sont localisés sur la carte présentée ci-avant. Deux demandes complémentaires ont été formulées après le recensement initial des bâtiments et ont été intégrées par la commune au projet avant l'ouverture de l'enquête publique. Elles sont identifiées sous les numéros 12 et 13 et ont fait l'objet des mesures de publicité et d'information applicables au projet soumis à enquête.

2.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était disponible en version papier en mairie et sous forme numérique sur le site internet de la commune. Le bureau d'études Ouest'Am, situé 5 boulevard Ampère, 44470 Carquefou, a participé à l'élaboration des pièces constitutives du dossier de modification de droit commun n° 1 du PLU. Le dossier comprend les pièces énumérées dans le tableau ci-dessous.

N°	Pièce du dossier	Nb pages
1	**Sommaire des pièces du dossier d'enquête publique**	1
2	**Arrêté d'organisation de l'enquête publique**	3
3	**Dossier de présentation du projet**	
3.1	Notice de présentation	20
3.2	Examen au cas par cas – Auto-évaluation	3
3.3	Examen au cas par cas – Documents graphiques	14
3.4	Règlement actuel du PLU – Annexe 3 à modifier	8
3.5	Plan de zonage actuel du PLU – Pastillage des bâtiments à ajouter	2
4	**Avis des personnes publiques associées (PPA)**	
4.1	Mail adressé aux PPA sollicitant leurs observations	1
4.2	Courrier de la MRAe – Avis favorable tacite	2
4.3	Avis de la COMPA d'Ancenis	1
4.4	Avis de la CCI Nantes–Saint-Nazaire	1
4.5	Avis du Département	1
4.6	Avis de la Chambre d'agriculture	2
4.7	Avis de la Chambre de métiers et de l'artisanat	1
5	**Délibérations du conseil municipal**	
5.1	Délibération relative au choix du bureau d'études	2
5.2	Délibération prescrivant la modification de droit commun n° 1 du PLU	2
5.3	Délibération relative à l'absence d'évaluation environnementale	2
6	**Information de la population**	
6.1	Avis paru dans la presse le 25 juillet 2025	2
6.2	Flash Info communal de septembre 2025	2
6.3	Flash Info communal d'octobre 2025	2
6.4	Registre de concertation avec la population	11
6.5	Premier avis d'enquête publique du 29 juin 2026	2
6.6	Deuxième avis d'enquête publique du 16 juillet 2026	2
6.7	Flash Info communal de juillet-août 2026	3
6.8	Cartographie des lieux d'implantation des panneaux jaunes d'avis d'enquête publique	1

2.3 Consultation de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.3.1 Avis de la MRAe

La MRAe Pays de la Loire a été saisie le 19 décembre 2025 d'une demande d'avis conforme concernant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. En l'absence de réponse dans le délai prévu par l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme, la MRAe est réputée avoir rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Un avis tacite en date du 13 février 2026 a ainsi été formulé par la MRAe.

2.3.2 Avis des PPA

Une demande d'avis a été adressée aux personnes publiques associées le 1er juin 2026, accompagnée de la notice de présentation. Les avis étaient sollicités pour le 26 juin 2026, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Ont notamment été consultés : la Préfecture de Loire-Atlantique, la Région Pays de la Loire, le Département de Loire-Atlantique, la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA), la Chambre d'agriculture, la Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA), la Chambre de commerce et d'industrie Nantes–Saint-Nazaire (CCI), la DDTM, l'ALEOP 44, l'UDAP, l'ARS, le CNPF Pays de la Loire, ainsi que les communes d'Abbaretz, Les Touches, Saffré, Riaillé, Trans-sur-Erdre et La Meilleraye-de-Bretagne.

Cinq PPA ont transmis un avis, quatre dans le délai fixé pour la consultation**.** Le courrier de la CMA daté du 6 juillet est arrivé en mairie le 20 juillet 2026.

- Le Département informe qu'il n'a aucune remarque spécifique à soumettre concernant la modification de droit commun du PLU ;
- La Chambre d'agriculture émet un avis globalement favorable au projet et considère que les critères retenus pour l'identification des onze bâtiments apparaissent adaptés à l'objectif de préservation des activités agricoles. Elle demande toutefois de vérifier le respect d'une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments identifiés et les installations agricoles susceptibles de générer des nuisances. Elle juge par ailleurs important de croiser ce facteur avec d'autres éléments de contexte comme les vents dominants, les circulations agricoles, un projet de bâtiment agricole connu à proximité, la présence d'une habitation près du bâtiment repéré, un projet de réinvestissement du bâti agricole désaffecté, le potentiel du bâti à réhabiliter, l'accessibilité et les réseaux. Une attention particulière est demandée pour les bâtiments n° 5 et 6 des Ajeaux, n° 7 de La Croix Forget, n° 8 d'Allon et n° 9 de La Fumerie. Elle rappelle enfin que leur identification au PLU ne préjuge pas de l'autorisation ultérieure d'un changement de destination, notamment au regard de l'examen par la CDPENAF en zone agricole ;
- La COMPA, Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, donne un avis favorable et s'interroge également, pour certains bâtiments, sur leur possible proximité avec une exploitation agricole. Elle fait remarquer également que d'autres bâtiments assez isolés

pourraient être considérés comme favorisant le mitage. Elle indique qu'une analyse prenant en compte l'ensemble des critères cumulatifs inscrits dans le règlement du PLU permettrait de renforcer la justification du choix des bâtiments, notamment en cas d'observations lors de l'instruction ultérieure des autorisations d'urbanisme ;

- La CCI Nantes Saint-Nazaire n'a pas de remarques particulières sur le projet de modification du PLU ;
- La CMA, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, donne un avis favorable à la modification du PLU.

Le commissaire enquêteur constate qu'aucune observation n'a été formulée dans le cadre de la présente procédure par la DDTM ni par la CDPENAF, alors même que le projet porte notamment sur l'identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole. Cette absence ne constitue pour autant ni un avis favorable ni un avis défavorable.

La contribution de ces organismes aurait toutefois pu apporter un éclairage complémentaire sur l'appréciation de certains bâtiments au regard des dispositions du Code de l'urbanisme et des enjeux de préservation des espaces agricoles, notamment au regard des observations formulées par la Chambre d'agriculture et la COMPA.

2.4 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique

Après examen du dossier soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur constate que celui-ci comporte les principales pièces nécessaires à l'information du public et à la compréhension du projet, conformément aux dispositions applicables du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Le dossier comprend : la notice de présentation, les documents graphiques modifiés, le règlement, l'auto-évaluation environnementale, l'information sur l'avis tacite de la MRAe en date du 13 février 2026 ainsi que les avis des personnes publiques associées (PPA) reçus à la date d'ouverture de l'enquête.

Le dossier de présentation permet au public d'identifier les bâtiments concernés et de comprendre la nature des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, certaines justifications auraient gagné à être davantage développées au regard des critères d'éligibilité des bâtiments, notamment en ce qui concerne leur situation au regard des exploitations agricoles, le risque de mitage et les conditions de réhabilitation. Les éléments du dossier mis à disposition permettent néanmoins au public d'identifier les bâtiments concernés, de prendre connaissance des caractéristiques générales du projet et de formuler des observations en connaissance de cause.

Les avis de certaines personnes publiques associées ont par ailleurs attiré l'attention sur la justification de certains bâtiments, notamment au regard de leur proximité avec des

exploitations agricoles et du risque éventuel de mitage. Ces observations seront examinées plus particulièrement dans la partie consacrée à l'analyse des observations et des réponses apportées par la municipalité.



3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Organisation de l'enquête

Par décision n° E26000081/44 du président du Tribunal administratif de Nantes en date du 9 juin 2026, Monsieur Pascal DUMOULIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté municipal du 22 juin 2026, Monsieur le Maire de Joué-sur-Erdre a prescrit l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 juillet 2026 à 9h00 au 31 juillet 2026 17h00 inclus, soit pendant une durée de dix-sept jours.

Le dossier était consultable en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, en version papier et sur un poste informatique mis à disposition du public. Il était également accessible sous forme dématérialisée sur le site internet de la commune.

Le commissaire enquêteur a assuré les permanences prévues par l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, à savoir le mercredi 15 juillet 2026 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 31 juillet de 14h00 à 17h00.

3.2 Information du public

Conformément aux dispositions réglementaires, l'information du public a été assurée par :

- affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur les lieux concernés ;
- publication de l'avis dans deux journaux diffusés dans le département, dans les délais réglementaires : parution 1er avis dans Ouest-France et Presse-Océan le 29 juin 2026 et parution du 2ème avis dans les mêmes journaux le 16 juillet 2026;
- mise en ligne du dossier et de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune ;
- mise à disposition du dossier et d'un registre papier en mairie permettant au public de consigner ses observations.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie et sur les différents sites prévus à cet effet. Le commissaire enquêteur constate que l'affichage a été réalisé le 2 juillet 2026, soit treize jours avant l'ouverture de l'enquête publique fixée au 15 juillet 2026.

Au regard des mesures de publicité mises en œuvre, de la mise à disposition du dossier sous forme papier et dématérialisée et des possibilités offertes au public pour formuler des observations, le commissaire enquêteur considère que les conditions d'information et de participation du public ont été globalement satisfaisantes.

3.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Les permanences se sont tenues conformément au calendrier arrêté. Les administrés ont pu consulter librement le dossier, rencontrer le commissaire enquêteur et consigner leurs observations sur le registre ou les transmettre par voie électronique.

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes en mairie de Joué-sur-Erdre :

- mercredi 15 juillet 2026, de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 31 juillet 2026, de 14h00 à 17h00.

3.4 Participation du public pendant l'enquête

La participation du public est demeurée limitée au cours des permanences.

Au terme de l'enquête :

- nombre de visites lors des permanences : **7**
- nombre d'observations inscrites sur le registre : **7** (2 accompagnées d'un courrier)
- nombre de consultations du dossier en mairie : **2**
- nombre de courriers reçus : **0**
- nombre de courriels reçus : **0**

Les observations recueillies portent principalement sur des demandes individuelles de propriétaires souhaitant que leur bâtiment puisse bénéficier d'une identification permettant d'envisager ultérieurement un changement de destination. Une demande de reclassement d'une propriété en zone constructible, sans rapport direct avec l'objet de la procédure, a également été formulée. Deux autres observations portent respectivement sur la proximité d'animaux d'élevage avec l'un des bâtiments concernés et sur un différend de voisinage relatif à une question de mitoyenneté.

Comme indiqué précédemment[4], deux demandes complémentaires ont été formulées après le recensement initial des bâtiments et ont été intégrées par la commune au projet avant l'ouverture de l'enquête publique. Elles sont identifiées sous les numéros 12 et 13 et ont fait l'objet des mesures de publicité et d'information applicables au projet soumis à enquête.

Une autre demande a été formulée au cours de l'enquête publique. Elle concerne un bien situé au lieu-dit Saint-Joseph-du-Chêne, dont le propriétaire estime qu'il pourrait répondre aux critères permettant un changement de destination. Cette dernière demande a ainsi été portée à la connaissance du commissaire enquêteur au cours de l'enquête, sans toutefois avoir été intégrée au projet initial soumis à enquête.

En prenant en compte les demandes formulées avant et pendant l'enquête publique, trois demandes supplémentaires ont ainsi été portées à la connaissance du commissaire enquêteur. Elles ne doivent toutefois pas être confondues avec les onze bâtiments constituant l'objet initial de la modification soumise à enquête.

[4] Cf. 2.1.4 Évolution du PLU

Demandes portées à la connaissance du commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique





Thély 1 et 2, M. Leray – site 13





Saint Jean-Baptiste des Landes 1et 2, famille Branchereau – site 1

Demande formulée au cours de l'enquête publique



Saint Joseph du Chêne, Monsieur Fabert

L'ensemble des observations du public a été repris dans le procès-verbal de synthèse transmis à la commune.

4. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur rencontre le 7 août 2026 à 14h30, soit dans le délai de 7 jours après la fin de l'enquête, Monsieur le Maire de la commune de Joué-sur-Erdre, assisté de son secrétaire de mairie, Monsieur SAUTEJEAU, afin de leur communiquer les observations orales et écrites consignées dans le procès-verbal de synthèse établi après analyse complète par ses soins :

- du dossier soumis à l'enquête publique ;

- des avis émis par les PPA ;

- des observations reçues du public au cours de l'enquête.

À l'issue de la réunion de présentation, le PV de synthèse a été cosigné par Monsieur Jean-Pierre BELLEIL, maire de la commune de Joué-sur-Erdre et par le commissaire enquêteur. Monsieur le Maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le 22 août 2026. Il a transmis son mémoire en réponse non daté par mail le 12 août 2026, le commissaire enquêteur a confirmé l'avoir bien reçu ce même jour.

Les observations recueillies ont été analysées par le commissaire enquêteur et synthétisées dans le procès-verbal de synthèse remis à la municipalité à l'issue de l'enquête. La municipalité a été invitée à formuler ses observations et réponses sur les différents points soulevés.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les observations recueillies au cours de l'enquête publique portent principalement sur des demandes individuelles visant à permettre un changement de destination de bâtiments existants. Elles ont été examinées au regard de l'objet de la procédure, des dispositions du PLU et des éléments apportés par la municipalité dans son mémoire en réponse.

Certaines observations sont directement en lien avec l'objet de la modification du PLU et peuvent donc être prises en compte dans l'analyse du projet. D'autres, en revanche, sont étrangères à l'objet de la procédure et ne peuvent être examinées dans le cadre de la présente enquête.

5.1 Analyse des observations du commissaire enquêteur

Concernant la concertation : comment les 11 bâtiments ont-ils été sélectionnés ?

Réponse de la municipalité

La municipalité indique que les onze demandes initiales résultent, pour deux d'entre elles, de demandes écrites adressées à la mairie et, pour les neuf autres, de démarches verbales effectuées directement auprès du maire. Elle précise qu'un adjoint au maire s'est déplacé sur les sites concernés afin de photographier les bâtiments et de transmettre ces éléments au bureau d'études chargé de la modification du PLU. Trois demandes supplémentaires ont par ailleurs été formulées au cours de l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse apporte des précisions utiles sur l'origine des demandes et permet de comprendre le processus ayant conduit à l'identification des onze bâtiments initialement retenus.

Toutefois, elle ne permet pas, à elle seule, de démontrer que l'ensemble des bâtiments retenus a fait l'objet d'une analyse préalable et homogène au regard des critères du PLU. Le fait qu'une demande ait été formulée par un propriétaire ne constitue pas, en soi, un critère d'éligibilité au changement de destination.

La démarche apparaît ainsi avoir été principalement initiée à partir des demandes individuelles des propriétaires, sans que le mémoire en réponse précise les modalités d'un éventuel recensement plus large des bâtiments susceptibles de répondre aux critères du PLU à l'échelle communale.

Cette remarque est toutefois à relativiser dès lors que le classement en vue d'un changement de destination ne confère pas, par lui-même, un droit à construire ou à changer effectivement la destination du bâtiment.

Cette réponse renforce l'intérêt d'une justification individuelle de chacun des bâtiments**,** sans qu'il soit nécessaire pour autant de remettre en cause le principe de leur inscription.

Concernant les critères : quelle méthode d'analyse a été utilisée ?

Réponse de la municipalité

La municipalité rappelle que les bâtiments concernés sont actuellement situés en zone agricole et qu'ils correspondent à d'anciennes exploitations agricoles ou artisanales ayant cessé leur activité. Elle indique que leurs propriétaires souhaitent pouvoir les utiliser ultérieurement pour de l'habitat ou des gîtes.

Avis du commissaire enquêteur

Cette réponse apporte une justification générale de la démarche mais ne décrit pas véritablement la méthode d'analyse ayant permis de déterminer l'éligibilité de chaque bâtiment.

Or, le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ne saurait reposer sur la seule volonté de son propriétaire ou sur le caractère ancien du bâtiment. L'intérêt architectural ou patrimonial, l'absence d'incidence sur l'activité agricole, l'absence de mitage et les autres critères prévus par le PLU doivent être appréciés au cas par cas.

Le commissaire enquêteur relève donc que le mémoire en réponse aurait pu utilement présenter, pour chacun des bâtiments, les éléments permettant de vérifier son respect des différents critères.

Il convient toutefois de rappeler que l'identification au règlement graphique ne vaut pas autorisation de changement de destination. Elle constitue une possibilité réglementaire qui devra être appréciée ultérieurement au stade de l'autorisation d'urbanisme, dans le respect des dispositions alors applicables et, le cas échéant, après consultation des autorités compétentes.

La réponse apporte des éléments de contexte mais ne permet pas de considérer que la démonstration individuelle de l'éligibilité des 11 bâtiments est suffisamment établie.

Concernant le site n° 9 (La Fumerie) : justification de la compatibilité avec l'activité agricole

Réponse de la municipalité

La commune reconnaît qu'une exploitation agricole est toujours active sur le site. Elle indique que l'exploitant pourrait prendre sa retraite dans deux ou trois ans et qu'il anticipe l'éventualité d'une absence de successeur.

Avis du commissaire enquêteur

Cette réponse confirme que l'activité agricole est actuellement présente comme l'avait constaté le commissaire enquêteur lors de ses visites du site**.**

En revanche, l'argument selon lequel le changement de destination pourrait intervenir ultérieurement, en cas de cessation de l'exploitation, ne suffit pas à démontrer la compatibilité de l'identification au règlement graphique avec l'activité agricole dans la situation actuelle**.**

Le fait qu'une exploitation soit susceptible de disparaître dans deux ou trois ans constitue une perspective, mais ne permet pas de neutraliser aujourd'hui les éventuelles contraintes liées à la coexistence entre habitation future et activité agricole.

La réponse aurait gagné à préciser les distances entre le bâtiment et les installations ou espaces utilisés par l'exploitation, ainsi que l'absence de gêne susceptible d'être créée par un changement de destination.

Ce site appelle une vigilance particulière et une justification plus précise de sa compatibilité avec l'exploitation agricole existante.

5.2 Analyse des observations des PPA

Les avis recueillis sont globalement favorables.

Le Département, la CCI Nantes Saint Nazaire et la Chambre de métiers et de l'artisanat n'ont formulé aucune observation susceptible de remettre en cause le projet.

Les observations formulées par la Chambre d'agriculture ainsi que la COMPA apparaissent fondées sur le principe de précaution destiné à préserver durablement les exploitations agricoles. Toutefois, elles ne remettent pas en cause le principe même de la modification du PLU. Elles invitent davantage la commune à renforcer la motivation individuelle de certains bâtiments afin de démontrer que les critères fixés par le règlement du PLU sont effectivement satisfaits. Le commissaire enquêteur estime que cette démonstration pourrait utilement être complétée par une analyse multicritère intégrant notamment les distances de réciprocité, la fonctionnalité des exploitations, les projets agricoles connus et les risques de conflits d'usage.

Concernant les sites n° 1 (La Guinaudière), 4 (Le Moulin du Château) et 7 (La Croix Forget) : vérification de l'absence de mitage

Réponse de la municipalité

La commune justifie l'absence de mitage par la situation particulière de chacun des trois sites : activité ponctuelle de réception à La Guinaudière, gîte déjà existant au Moulin du Château et réhabilitation d'un bâtiment existant à La Croix Forget.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse est globalement satisfaisante, dans la mesure où elle apporte des éléments circonstanciés pour chacun des trois sites.

Toutefois, l'affirmation selon laquelle un gîte ou une occupation temporaire « ne saurait être qualifiée de mitage » est un peu trop catégorique. Le caractère temporaire de l'occupation n'est pas, à lui seul, le critère déterminant de l'absence de mitage.

Le point déterminant est plutôt la configuration des lieux, leur regroupement avec du bâti existant et l'absence de création d'une nouvelle implantation isolée.

La réponse est entendue dans son ensemble. Les éléments fournis permettent de considérer que les trois sites s'inscrivent dans des ensembles bâtis existants et ne créent pas, en eux-mêmes, de nouvelle urbanisation dispersée.

Le commissaire enquêteur considère ainsi que les remarques des PPA ne remettent pas en cause le principe de la modification du PLU mais invitent la commune à conforter la motivation du dossier pour certains bâtiments et à demeurer particulièrement vigilante lors de l'instruction des futures autorisations.

5.3 Analyse des observations du public

Les observations du public portent principalement sur des requêtes de propriétaires de bâtiments situés en zone agricole qui souhaitent bénéficier d'un changement de destination pour leur bien.

Quand bien même, les demandes relèvent de démarches individuelles, les entretiens menés au cours des permanences témoignent d'un attachement des propriétaires à ne pas laisser à l'abandon un patrimoine bâti existant qui présente un intérêt collectif patrimonial auquel ils sont très attachés.

Aucune observation ne remet en cause le principe même de la procédure.

Le commissaire enquêteur considère que les suites qui pourront être apportées aux observations formulées par le public ne sont pas de nature à modifier substantiellement le projet.

Concernant les observations de Monsieur LERAY (site n° 13 Thély) : analyse de la demande et de la loi du 16 juin 2025

Réponse de la municipalité

La commune indique que les bâtiments concernés sont des remises en pierre, qui n'auraient jamais été liés à une activité agricole. Elle estime que l'application de la loi dite « Daubié » doit être examinée au cas par cas afin de déterminer si elle peut concerner des bâtiments de stockage ou des remises.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse reste partielle.

Elle ne tranche pas la question de l'application de la loi et ne précise pas concrètement les conditions dans lesquelles celle-ci pourrait être mobilisée. Pour autant, cette question dépasse en partie l'objet précis de la modification soumise à enquête.

Il convient surtout de distinguer deux choses :

1. l'inscription d'un bâtiment au PLU comme bâtiment susceptible de changer de destination ;

2. l'obtention ultérieure d'une autorisation d'urbanisme permettant effectivement ce changement.

L'inscription au PLU ne vaut pas autorisation de changement de destination.

La réponse de la commune permet de prendre acte de la demande mais ne permet pas de conclure sur l'application de la loi du 16 juin 2025. Cette question pourra être examinée, le moment venu, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation correspondante.

Concernant les observations de Monsieur BRANCHEREAU (Saint-Jean-Baptiste-des-Landes) : analyse des critères d'éligibilité

Réponse de la municipalité

La commune précise qu'il s'agit d'une ancienne exploitation agricole, que le bâtiment est en pierre, présente un intérêt architectural et se situe dans la continuité du bâtiment principal.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse apporte plusieurs éléments correspondant directement aux critères du PLU : origine agricole, matériau, intérêt architectural et continuité avec le bâti existant.

Il manque néanmoins une appréciation sur les autres critères susceptibles d'être nécessaires à l'instruction ultérieure : accès, réseaux, capacité de réhabilitation et éventuelles contraintes agricoles.

Les éléments apportés permettent de considérer que le bâtiment présente a priori les caractéristiques justifiant son identification au règlement graphique, sous réserve de l'instruction ultérieure du projet.

Concernant les observations de Monsieur FABERT (Saint Joseph du Chêne) : vérification du respect des critères du PLU

Réponse de la municipalité

La commune indique que le bâtiment est en pierre, situé dans le même corps que l'habitation principale et qu'il serait apte à être réhabilité en habitation.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse est globalement favorable, mais elle reste relativement succincte.

Le fait que le bâtiment soit en continuité immédiate de l'habitation principale constitue un élément favorable et permet de limiter le risque de création d'un habitat isolé.

Cependant, une justification complémentaire plus précise des critères techniques aurait été utile.

Concernant les observations de Monsieur BOURGEOIS (site n° 3 Le Bas Rouvray) : prise en compte des risques de voisinage et de l'état du bâti

Réponse de la municipalité

La commune reconnaît explicitement que le bâtiment est dégradé et indique qu'une réhabilitation nécessiterait probablement une reprise complète de la construction et une consolidation du mur mitoyen.

Avis du commissaire enquêteur

La commune ne conteste pas la réalité de l'état dégradé du bâtiment**.**

Une réponse partielle est apportée à la question du conflit de voisinage. La consolidation du mur relève essentiellement des obligations du propriétaire et de la réglementation applicable aux travaux ; elle ne garantit pas, en elle-même, l'absence de difficulté future.

Le commissaire enquêteur considère que les problèmes de mitoyenneté et de responsabilité entre propriétaires relèvent principalement du droit privé et de l'instruction ultérieure des travaux.

En revanche, l'état particulièrement dégradé du bâtiment est un élément à prendre en considération pour apprécier sa capacité réelle à faire l'objet d'une réhabilitation. Cela ne constitue pas pour autant un motif suffisant pour exclure le bâtiment du dispositif.

Concernant les observations de M. et Mme LHERNOULD (site n° 13 Thély) : risque de nuisance à l'activité agricole

Réponse de la municipalité

La commune indique que les deux bâtiments concernés se trouvent dans une longère en continuité de deux habitations existantes et considère que leur changement de destination n'aurait pas d'impact sur le champ voisin, qui pourrait continuer à accueillir du bétail.

Avis du commissaire enquêteur

Un des bâtiments se trouve effectivement dans la continuité de la longère ; l'autre est indépendant, situé à l'arrière de la longère et à proximité du champ où paissent des bovins (cf. photos des bâtiments page 13). Monsieur Leray a indiqué au commissaire enquêteur qu'il était propriétaire du champ, qu'il n'existait aucun bail rural, qu'il s'agissait d'une autorisation sans contrepartie donnée à l'agriculteur l'autorisant à faire pâturer ses bovins sur sa propriété. Monsieur et Madame LHERNOULD, à l'issue de l'entretien avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du 15/07/2026 ont exprimé l'intention d'évoquer cette situation avec l'éleveur et de l'inviter à formuler une observation au cours de l'enquête. Celui-ci ne s'est pas manifesté.

Le commissaire enquêteur considère que le conflit d'usage n'est pas démontré à ce stade.

Cette situation renforce l'idée du besoin d'une présentation multicritère de chacun des bâtiments identifiés.

Concernant l'observation de MM. TROCHU (La Gicquelière) : demande hors champ d'enquête

Réponse de la municipalité

La commune confirme que la demande de classement en zone constructible est hors champ de la présente enquête et indique qu'elle devra être examinée dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

La demande concerne effectivement un reclassement en zone constructible, qui ne correspond pas à l'objet de la modification soumise à enquête.

Il n'appartient donc pas au commissaire enquêteur, dans le cadre de cette procédure, de se prononcer favorablement ou défavorablement sur cette demande.

Le 21 août 2026, le Commissaire Enquêteur transmet à Monsieur le Maire de Joué sur Erdre son rapport et ses conclusions motivées avec son avis, soit dans le délai de 22 jours après la fin de l'enquête publique.

Une copie de ce rapport, des conclusions motivées et avis, seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes par le Commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions et avis du commissaire enquêteur doivent être mis à la disposition du public sur le site internet de la collectivité durant 1 an après la fin de l'enquête publique.

Fait à Nantes, le 21 août 2026

Le commissaire enquêteur

Pascal DUMOULIN



6. ANNEXES : PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MUNICIPALITÉ

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de La Loire-Atlantique
Commune de Joué-sur-Erdre

Projet d'évolution du PLU de la commune de Joué-sur-Erdre par modification de droit commun n°1

ENQUETE PUBLIQUE

du 15 au 31 juillet 2026

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

<u>Commissaire enquêteur</u> : Pascal DUMOULIN, désigné par le Président du Tribunal Administratif par décision n°E2600081/44 du 9 juin 2026

Table des matières

1- Introduction 4
2- Information sur le déroulement de l'enquête 4
3- Observations du commissaire enquêteur concernant le dossier 6
4- Observations formulées par les PPA 7
4.1 Observations formulées par la Chambre d'agriculture 7
4.2 Observations formulées par la COMPA (Communauté de communes du Pays d'Ancenis) 7
4.3 Observations formulées par la CCI Nantes-Saint-Nazaire 8
4.4 Observations formulées par la CMA (Chambre de Métiers et de l'Artisanat) 8
5- Observations du public 8
6- Questions du commissaire enquêteur appelant une réponse de la commune 13
Annexe : Liste et contenus des observations du public 14

1- Introduction

L'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Joué-sur-Erdre s'est déroulée du 15 juillet 2026 au 31 juillet 2026.

Cette modification n°1 du PLU de la commune de Joué-sur-Erdre n'est pas soumise à évaluation environnementale au cas par cas par décision de la MRAe en date du 13 février 2026.

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur rencontre le 7 août 2026 à 14h30, soit dans le délai de 8 jours après la fin de l'enquête, le maire de la commune de Joué-sur-Erdre afin de lui communiquer les observations orales et écrites consignées dans le présent procès-verbal de synthèse.

Conformément aux dispositions de l'article précité, Monsieur le Maire de Joué-sur-Erdre dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le 22 août 2026. Le procès-verbal de synthèse et la réponse de Monsieur le Maire seront annexés au rapport d'enquête.

2- Information sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante pendant 17 jours consécutifs, du mercredi 15 juillet 2026 à 9h00 au vendredi 31 juillet à 17h00.

Le Commissaire enquêteur a constaté que l'affichage réglementaire n'avait été mis en place que le 2 juillet 2026, soit avec deux jours de retard au regard du délai réglementaire. Compte tenu des mesures complémentaires d'information mises en œuvre par la commune, notamment l'affichage devant chacun des bâtiments concernés, ce retard n'a pas été regardé comme ayant porté atteinte à l'information du public.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le registre et le dossier papier sont restés à disposition du public en mairie de Joué-sur-Erdre, aux jours et heures d'ouverture :

- Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00
- Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Fermeture le samedi matin en juillet et août.

Le dossier dématérialisé, identique au dossier papier, était consultable par le public aux mêmes jours et heures sur un poste informatique en mairie. Il était également consultable

pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : https://www.jouesurerdre.fr/

La commune a fait le choix de ne pas mettre en place de registre dématérialisé.

Le Commissaire enquêteur a tenu en mairie deux permanences :

- Le mercredi 15 juillet 2026, de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 31 juillet 2026 de 14h00 à 17h00

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler des observations en mairie et durant les permanences du commissaire enquêteur. Il pouvait aussi adresser ses observations et propositions à l'attention du commissaire enquêteur par courrier à l'adresse de la mairie ou par courriel à mairie@jouesurerdre.fr

Pendant toute la durée de l'enquête, sept personnes se sont présentées aux permanences, quatre à la première et trois à la dernière. Une personne s'est déplacée en mairie pour demander un changement de destination d'un bâtiment de sa propriété et a renoncé quand il lui a été demandé de faire une demande écrite papier ou sur le registre d'enquête. Une aide lui a été proposée. La personne a finalement renoncé à faire sa demande au motif qu'elle était pressée, que c'était une personne de son entourage qui lui avait suggéré de venir à la permanence et que pour les années à venir, elle n'avait pas de projet de réhabilitation de ses bâtiments.

Deux personnes se sont déplacées pour consulter le dossier en mairie.

Commissaire enquêteur :

Les permanences ont été utiles en permettant notamment à certains propriétaires de se déclarer intéressés par cette évolution du PLU et à des résidents de soulever de possibles conflits d'usage ou de voisinage.

La mise en place d'un registre dématérialisé aurait sans doute permis une participation plus importante de la population jouéenne.

Le Commissaire enquêteur invite la commune à faire part de ses éventuelles remarques sur la participation du public.

3- Observations du commissaire enquêteur concernant le dossier

Par délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2025, les prescriptions et modalités du projet de modification de droit commun n°1 pour changements de destinations possibles de bâtiments ont été arrêtées. Une concertation à destination de la population jouéenne s'est tenue du 10 juillet au 10 décembre 2025. Aucune observation n'a été portée sur le registre et il n'est pas fait état de demandes reçues par courriers ou courriels à la municipalité. Il convient de préciser comment ont été réceptionnées les demandes des 11 propriétaires visés par cette enquête publique.

Le Commissaire enquêteur note que l'ajout de 11 bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, s'est faite sur la base des mêmes critères que ceux actuellement identifiés dans le PLU approuvé en 2020. Cette identification pour les changements de destination admettant la création de nouveaux logements repose sur les critères cumulatifs inscrits dans le règlement du PLU, à savoir :

- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol et une hauteur suffisante pour éviter une dénaturation du bâtiment d'origine,
- raccordement possible à l'eau potable et à l'électricité.
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bâtiment dont le changement de destination ne crée pas une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (éviter de créer des vis-à-vis).

Les bâtiments susceptibles d'un changement de destination sont représentés par une orthophotographie avec le bâtiment coloré en rouge, une carte de localisation communale avec un repère rouge et une photo. Cela participe à une bonne identification des bâtiments et de leur implantation.

Les visites réalisées sur site[1] conduisent toutefois le Commissaire enquêteur à s'interroger sur la démonstration du respect de plusieurs critères figurant au règlement du PLU, et notamment sur le site 9 de la Fumerie. Le commissaire enquêteur a constaté la proximité immédiate d'une

[1] La première visite s'est faite le 30 juin avec Monsieur le Maire de Joué-sur-Erdre

exploitation agricole en activité, ce qui conduit à s'interroger sur le respect des critères de réciprocité et de risques potentiels de conflits d'usage.

Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur invite la commune à fournir des éléments de réponse sur chacun des points suivants :

- Préciser les modalités de recueil des demandes de changement de destination

- Préciser les modalités de vérification de l'éligibilité des demandes par la mairie ou le cabinet d'études ;

- Préciser les éléments ayant conduit à considérer le bâtiment 9, la Fumerie, comme éligible ;

- Vérifier le risque de mitage pour les bâtiments 1, 4 et 7 (La Guinaudière, le Moulin du Château et la Croix Forget).

4-Observations formulées par les PPA

4.1 Observations formulées par la Chambre d'agriculture

Avis favorable assorti de réserves et recommandations

- concernent cinq bâtiments (5,6,7,8,et 9 sur la notice de présentation), et tout particulièrement de la vérification du respect d'une distance minimum de 100 mètres vis-à-vis des exploitations agricoles, à croiser avec d'autres éléments de contexte comme les vents dominants, les circulations agricoles, un projet de bâtiment agricole connu à proximité, la présence d'une habitation près du bâtiment repéré, un projet de réinvestissement du bâti agricole désaffecté, le potentiel du bâti à réhabiliter, l'accessibilité et les réseaux
- Importance de bien vérifier les critères d'éligibilité afin de ne pas susciter chez les futurs porteurs de projets des attentes incompatibles avec les conditions requises

4.2 Observations formulées par la COMPA (Communauté de communes du Pays d'Ancenis)

Avis favorable assorti de réserves

Certains bâtiments paraissent proches d'exploitations agricoles dont on ne sait pas si elles sont encore en activité. D'autres sont assez isolés et pourraient être considérés comme favorisant le mitage. Une analyse au regard des critères cumulatifs renforcerait donc la justification face à des observations éventuelles lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Commissaire enquêteur :

Les réserves formulées par la Chambre d'agriculture et la COMPA convergent sur la nécessité de mieux démontrer le respect des critères du règlement du PLU concernant plusieurs bâtiments, notamment au regard de la proximité des exploitations agricoles et du risque de mitage.

Le Commissaire enquêteur invite la commune à apporter des éléments de réponse au questionnement exprimé par la Chambre d'agriculture et la COMPA

4.3 Observations formulées par la CCI Nantes-Saint-Nazaire

Pas de remarque particulière à formuler sur le projet

4.4 Observations formulées par la CMA (Chambre de Métiers et de l'Artisanat)

Courrier en date du 06/07/2026 et reçu en mairie le 20/07/2026

Avis favorable au projet de modification du PLU

5- Observations du public

Sept observations ont été formulées par le public, elles peuvent être regroupées en quatre catégories :

- demandes d'inscription de nouveaux bâtiments (MM Branchereau, Leray, Fabert) ;
- demandes étrangères à l'objet de l'enquête (M. Trochu) ;
- inquiétudes relatives à la proximité d'une exploitation agricole près d'un bâtiment retenu pour un changement de destination (M. Lhernoud) ;
- préoccupations de voisinage liées à l'état du bâti ou aux conséquences d'une future réhabilitation (M. Bourgeois).

Observation n°1 (registre papier/extrait plan cadastral et photos annexés/ entretien avec le commissaire enquêteur (CE) le 15/07/2026 et visite site du CE le 31/07/2026) :
MM. TROCHU Daniel et Paul

MM TROCHU Daniel et Paul demandent à ce que leur propriété située dans le village de la Gicquelière en section YH 218 et 219 soit reclassée en zone constructible dans l'objectif d'une revente du bien pour rénovation ou reconstruction à neuf sur un terrain d'environ 880 m². Ils font valoir que la maison en pierre et l'atelier annexé en bardage bois, initialement habitée par leur grand-mère, est à l'abandon depuis plus de 20 ans et que cela est de nature à dégrader l'environnement résidentiel des lieux. Lors de la visite du commissaire enquêteur, ayant constaté l'effondrement du plancher intérieur, ils ont dit qu'une rénovation était impossible du fait de l'état du bâti.

Commissaire enquêteur :

Cette demande porte sur une évolution du zonage du PLU et est étrangère à l'objet de la présente enquête.

Le commissaire enquêteur invite néanmoins la commune à apporter des éléments de réponse à cette requête.

Observation n°2 (registre papier/extrait plan cadastral et photos annexés/ entretien avec le commissaire enquêteur le 15/07/2026 et visite site du CE le 31/07/2026) :
M. BRANCHEREAU Jacques

Monsieur BRANCHEREAU est propriétaire d'une succession en indivision après le décès de sa mère il y a deux ans. Son bien se situe à Saint Jean-Baptiste des Landes. Il décrit cette propriété comme une Longère en pierre comprenant une habitation, une grange et un bâtiment annexe. Les bâtiments sont actuellement inoccupés.

Monsieur BRANCHEREAU demande un reclassement en vue d'une réhabilitation des annexes en logements ou gîtes.

Commissaire enquêteur :

Cette demande de changement de destination en zone agricole a été déposée au cours de l'enquête publique et a bénéficié d'un affichage de l'avis d'enquête devant le bâtiment concerné et sur le plan d'affichage joint au dossier d'enquête, pastille n°12, Saint Jean-Baptiste de Landes.

Le Commissaire enquêteur invite la commune à faire part de son analyse et de son avis étayé sur cette requête.

Observation n°3 (registre papier/courrier annexé avec extrait plan cadastral et plan de zonage/ entretien avec le Commissaire enquêteur le 15/07/2026 et visite site du CE le 31/07/2026) : M. LERAY Ernest

M. Leray, dans son courrier en date du 15/07/2026, indique être propriétaire de plusieurs parcelles cadastrées (sections ZB 12, 13, 62, 63, 64, 65 et ZB 68 à Thély à Joué-sur-Erdre). Ces terrains comportent des maisons d'habitation et des bâtiments anciens datant du XIXe siècle, acquis par sa famille en 1951 et 1978. Il précise que sa famille en est propriétaire depuis plusieurs décennies. Il précise encore que, selon le PLU modifié du 22 juin 2020, l'ensemble des parcelles dont il est propriétaire se situe en zone agricole (zone A).

Monsieur Leray conteste le fait que seuls certains bâtiments soient considérés comme pouvant changer de destination, estimant que toutes ses constructions devraient être incluses dans cette possibilité. Il estime que cela dessert son projet de revente de sa propriété sans la possibilité donnée aux acquéreurs de restaurer ces bâtiments pour en faire des logements ou des gîtes.

Il considère que ces bâtiments devraient être considérés par le PLU comme étant à destination d'habitation.

Monsieur Leray met en avant que sa demande s'inscrit pleinement dans :

- les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune et la création de nouveaux logements.
- les objectifs de la commune visant à garantir les conditions de qualité de cadre de vie par une densification soutenable et l'adoption d'une approche plus diversifiée dans la production de logements.
- les objectifs de promotion de l'activité économique et touristique de la commune dans le cas de réhabilitation de ses bâtiments en chambre d'hôtes.

Pour finir, il demande dans quelle mesure la loi n°2025-41 du 16 juin 2025, dite « loi Daubié » qui permet au Maire d'autoriser un changement de destination en dérogeant aux règles du PLU, pourrait s'appliquer à sa situation.

Commissaire enquêteur :

Cette demande de changement de destination en zone agricole a été déposée au cours de l'enquête publique et a bénéficié d'un affichage de l'avis d'enquête devant l'entrée de la propriété et sur le plan d'affichage joint au dossier d'enquête, pastille n°13 Thély. La demande concerne 2 bâtiments de la propriété.

Le Commissaire enquêteur invite la commune à faire part de son analyse et de son avis étayé sur cette requête.

Concernant l'interprétation de la loi n°2025-41 du 16 juin 2025 évoqué dans le courrier de Monsieur Leray, le commissaire enquêteur invite la municipalité à préciser les conditions dans lesquelles ce dispositif pourrait, le cas échéant, être mobilisé.

Observation n°4 (registre papier et entretien avec le Commissaire enquêteur le 15/07/2026) : M. et Mme LHERNOUD

M. et Mme LHERNOUD habitent sur la commune d'Abbaretz, au lieu-dit « le Bois des Forges », à proximité d'un site ajouté à l'enquête, site 13 « Thély ».

Ils notent que près des bâtiments susceptibles d'un changement de destination, il existe un pâturage où paissent les vaches d'un fermier. Ils s'interrogent sur les conséquences que ce changement de destination pourrait avoir sur l'activité agricole existante.

Commissaire enquêteur :

Cette observation rejoint les inquiétudes exprimées par la Chambre d'agriculture.

Le Commissaire enquêteur invite la commune à faire part de son analyse et de son avis étayé sur cette observation.

Observation n°5 (registre papier et entretien avec le commissaire enquêteur le 31/07/2026) : M et Mme Bourgeois

M. et Mme Bourgeois, voisin immédiat du bâtiment concerné, font part de plusieurs inquiétudes liées à son éventuelle réhabilitation dans le cadre du changement de destination envisagé.

Ils soulignent en premier lieu l'état de ruine du bâtiment.

Ils indiquent que le mur mitoyen séparant les deux propriétés est en très mauvais état et qu'il s'affaisse du côté du bâtiment en ruine. Selon eux, cette situation est connue de l'actuel propriétaire depuis une dizaine d'années. Ils craignent que l'arrivée d'un nouveau propriétaire, en cas de revente, ne complique davantage le règlement de cette situation et soit source de conflits de voisinage.

Ils signalent également qu'une poutre est « pourrie » du fait de l'état du bâtiment et s'inquiètent d'un risque de développement ou de propagation de champignons vers leur propriété mitoyenne.

Enfin, ils expriment le risque d'un vis-à-vis par rapport à la propriété située en face de ce bâtiment s'il venait à être réhabilité (pose possible de vélux).

Commissaire enquêteur :

Cette observation soulève des interrogations sur la sécurité du bâti, les incidences d'un futur changement de destination sur les relations de voisinage, la compatibilité du projet avec le critère du règlement du PLU visant à éviter les conflits d'usage.

Le Commissaire enquêteur invite la commune à faire part de son analyse et de son avis étayé sur cette observation.

Observation n°6 (registre papier et entretien avec le commissaire enquêteur le 31/07/2026)) : Mme Marie-Paule GLEMIN

Mme GLEMIN souhaite connaître l'objet de l'enquête et s'inquiète de la possible réalisation de futures constructions neuves sur un site proche de son domicile. Le commissaire lui a expliqué et explicité l'objet de l'enquête, elle est repartie rassurée.

Observation n°7 (registre papier, courrier avec extrait plan cadastral et plan de zonage, déposés à la permanence du commissaire enquêteur le 31/07/2026, et visite site du CE le 31/07/2026) : Monsieur FABERT

Monsieur Fabert possède dans sa propriété située à Saint Joseph du Chêne un bâtiment faisant actuellement office d'atelier. Il souhaiterait pouvoir dans l'avenir l'aménager pour en faire un gîte ou un logement locatif.

Commissaire enquêteur :

Cette demande de changement de destination en zone agricole a été déposée au cours de l'enquête publique.

Le Commissaire enquêteur invite la commune à faire part de son analyse et de son avis étayé sur cette requête.

6- Questions du commissaire enquêteur appelant une réponse de la commune

Ci-dessous, sont résumées les questions soulevées par les PPA et le public.

Thème	Question
Concertation	Comment les 11 bâtiments ont-ils été sélectionnés ?
Critères	Quelle méthode d'analyse a été utilisée ?
Site n°9	Justification de la compatibilité avec l'activité agricole ?
Sites 1, 4 et 7	Vérification de l'absence de mitage
Observation M. Leray	Analyse de la demande et de la loi du 16 juin 2025
Observation M. Branchereau	Analyse des critères d'éligibilité
Observation M. Faber	Vérification du respect des critères du PLU
Observation M. Bourgeois	Prise en compte des risques de voisinage et de l'état du bâti
Observation M. et Mme LHERNOUD	Risque de nuisance à l'activité agricole
MM TROCHU	Demande hors champ d'enquête.

Procès-Verbal de synthèse établi par le Commissaire enquêteur, Présenté et remis à Monsieur le Maire de Joué-sur-Erdre, le vendredi 7 août 2026 à 14 h30,

Le porteur de projet dispose d'un délai de quinze jours calendaires pour produire ses observations (mémoire en réponse), soit au plus tard le 22 août 2026.

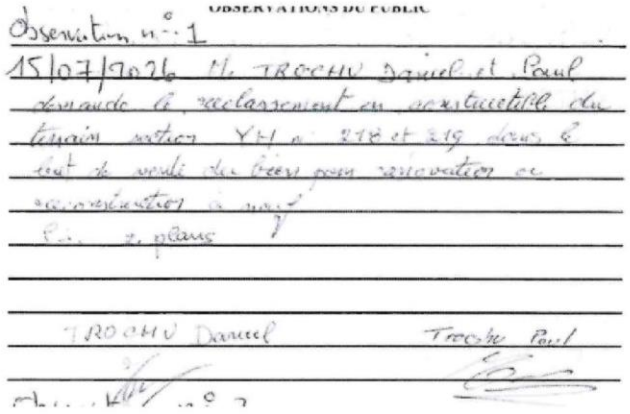
Jean-Pierre BELLEIL	Pascal DUMOULIN
Maire de Joué-sur-Erdre	Commissaire enquêteur

MAIRIE de JOUÉ-SUR-ERDRE R.F. (Loire-Atlantique)

Annexe : Liste et contenus des observations du public

Observation n°1 (registre papier et retranscription)

Par Messieurs Daniel et Paul TROCHU


OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation n° 1

15/07/2026 M. TROCHU Daniel et Paul demande le reclassement en constructible du terrain section YH n° 218 et 219 dans le but de vente du bien pour rénovation ou reconstruction à neuf

PJ : 2 plans

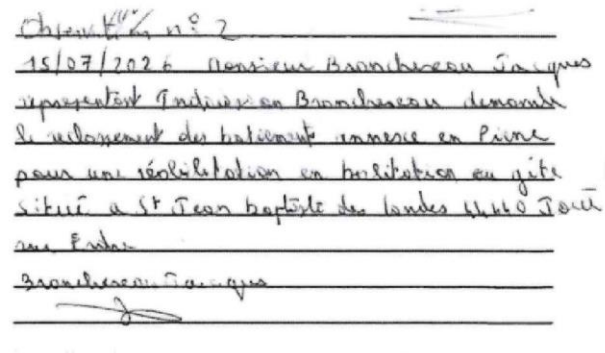
TROCHU Daniel

Trochu Paul

15/07/2026 MM TROCHU Daniel et Paul demandent le reclassement en constructible du terrain section YH n°218 et 219 dans le but de vente du bien pour rénovation ou reconstruction à neuf. PJ : 2 plans

Observation n°2 (registre papier et retranscription)

Par Monsieur Jacques BRANCHEREAU


Observation n° 2

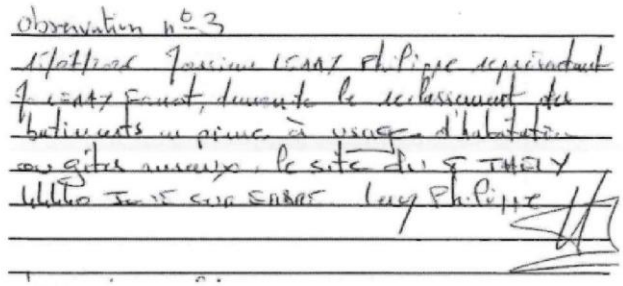
15/07/2026 Monsieur Branchereau Jacques représentant indivision Branchereau demande le reclassement du bâtiment annexe en pierre pour une réhabilitation en habitation ou gîte situé à St Jean Baptiste des Landes 44440 Joué sur Erdre

Branchereau Jacques

15/07/2026 Monsieur Branchereau Jacques représentant indivision Branchereau demande le reclassement du bâtiment annexe en pierre pour une réhabilitation en habitation ou gîte, situé à St Jean Baptiste des Landes, 44 440 Joué-sur-Erdre.

Observation n°3 (registre papier et retranscription- résumé courrier)

Par Monsieur Leray Ernest



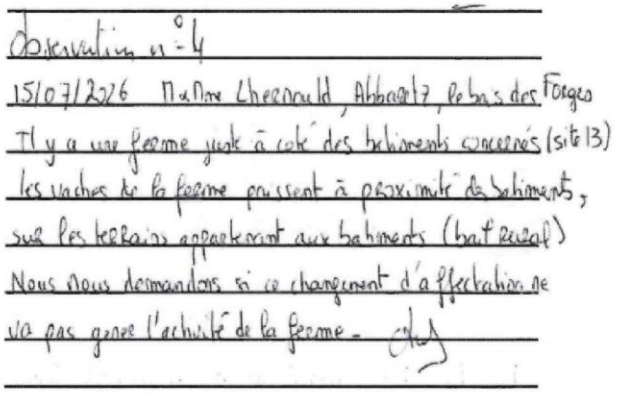
15/07/2026 Monsieur Leray Philippe représentant M. LERAY Ernest demande le reclassement des bâtiments en pierre à usage d'habitation ou gîtes ruraux, le site du Thély, 44440 Joué-sur-Erdre

Cette observation est accompagnée d'un courrier de cinq pages résumé ci-dessous :

M. Ernest Leray, propriétaire de plusieurs parcelles situées au lieu-dit **Thély** à Joué-sur-Erdre, demande que les bâtiments anciens implantés sur sa propriété soient inscrits parmi ceux autorisés à changer de destination dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Il expose que ces bâtiments, datant du XIXe siècle et appartenant à sa famille depuis plusieurs décennies, présentent un intérêt patrimonial, ne sont plus utilisés à des fins agricoles et répondent, selon lui, aux critères du règlement du PLU. Il estime que leur exclusion du projet de modification n'est pas justifiée et sollicite leur intégration dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Observation n°4 (registre papier et retranscription)

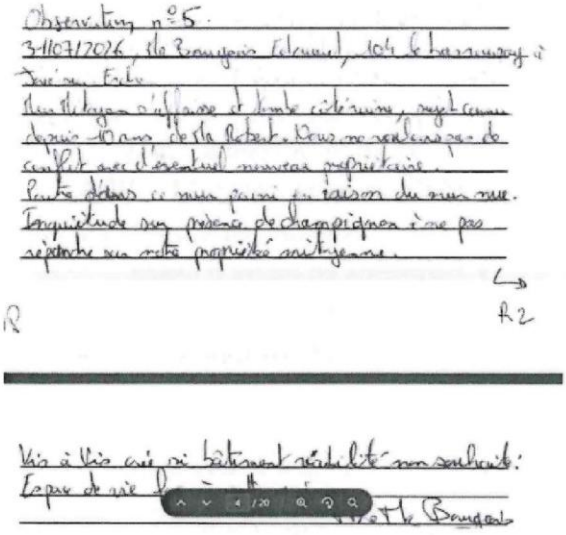
Par Monsieur et Madame LHERNOUD



15/07/2026 – M. et Mme LHERNOUD, Le Bois des Forges. Il y a une ferme juste à côté des bâtiments concernés (site 13). Les vaches de la ferme paissent à proximité des bâtiments, sur les terrains appartenant aux bâtiments (bail rural).Nous nous demandons si ce changement d'affectation ne va pas gêner l'activité de la ferme.

Observation n°5 (registre papier et retranscription)

Par Monsieur Édouard Bourgeois



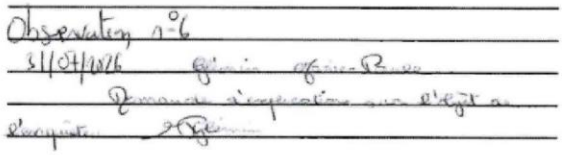
31/07/2026 Monsieur Bourgeois Édouard, 104 Le Bas Rouvray à Joué-sur-Erdre.

Mur mitoyen s'affaisse et tombe côté ruine. Sujet connu depuis 10 ans de Monsieur Robert. Nous ne voulons pas de conflit avec d'éventuel nouveau propriétaire.

Poutre de ce mur pourri en raison du mur nu. Inquiétude sur présence de champignons à ne pas répandre sur notre propriété mitoyenne. Vis-à-vis si bâtiment réhabilité non souhaité. Espace de vie face à cette ruine.

Observation n°6 (registre papier et retranscription)

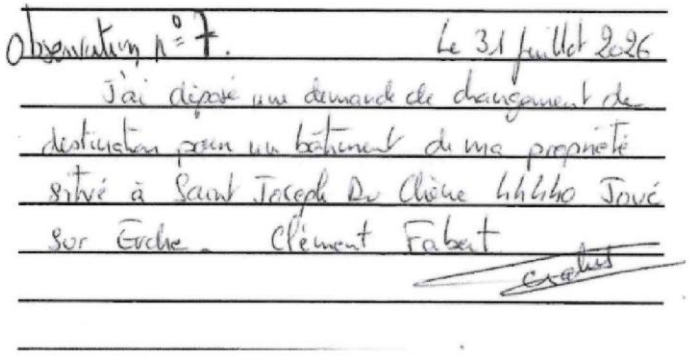
Par Madame Marie-Paule GLEMIN



31/07/2026 Demande d'explication sur l'objet de l'enquête.

Observation n°7 (registre papier et retranscription)

Par Monsieur Clément FABERT



Le 31 juillet 2026

J'ai déposé une demande de changement de destination pour un bâtiment de ma propriété située à Saint Joseph du Chêne 44440 Joué-sur-Erdre.
Clément Fabert

Cette observation est accompagnée d'un courrier en date du 27 juillet 2026 résumé ci-dessous.

Monsieur et Madame Fabert, propriétaires d'une maison située à Saint-Joseph du Chêne à Joue-Sur-Erdre en zone agricole sollicitent la reconnaissance d'un bâtiment de leur propriété comme « Bâtiment d'Intérêt Architectural ou Patrimonial » pouvant changer de destination au titre de l'Article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme. Ils joignent à leur demande une copie du plan pour demande de pastillage et des photos du bâtiment existant.

Enquête publique

du 15 juillet 2026 au 31 juillet 2026

objet : Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Joué-sur-Erdre (44)

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Q 1 – Concertation : comment les 11 bâtiments ont-ils été sélectionnés ?

Les 11 demandes initiales (l'enquête publique a au final mis à jour 14 demandes, 3 étant venues s'ajouter au 11 demandes initiales) ont été formulées comme suit :

- 2 demandes ont été formulées par écrit (par mail adressé à la mairie). Ces demandes concernent le site n° 1 La Guinaudière (parcelles YM 86, 87, 118 et YR 18 et 28) par mail le 26/11/2024, et le site n° 5 Les Ajeaux (parcelle ZS 92) par mail le 16/10/2024
- Les 9 autres demandes ont été formulées verbalement par les propriétaires des bâtiments concernés, suite à discussion ou rendez-vous avec Monsieur le Maire. Pour ces 9 demandes, un Adjoint au Maire s'est déplacé sur ces 9 sites pour prendre en photo les bâtiments concernés pour les transférer au bureau d'études Ouest'Am, maître d'œuvre de la modification de droit commun n°1 du PLU
- 3 autres demandes sont venues s'ajouter au cours de l'enquête publique. Elles concernent les sites n° 12 (Saint-Jean-Baptiste-des-Landes), n° 13 (Thély), et le site de Saint Joseph du Chêne

Q 2 – Critères : quelle méthode d'analyse a été utilisée ?

Les bâtiments des pétitionnaires sont actuellement situés en zone A (agricole) du PLU, car constitutifs d'anciennes exploitations agricoles (ou supposées comme telles) ou artisanales ayant cessé leur activité faute de successeur. Leur propriétaire souhaite vendre le bâtiment pour un usage d'habitat ou de création de gîtes.

Q 3 – Site n° 9 (La Fumerie) : justification de la compatibilité avec l'activité agricole ?

Sur ce site, une exploitation agricole est toujours active. Mais le pétitionnaire est susceptible de prendre sa retraite d'ici 2 à 3 ans. Il effectue sa demande par souci d'anticipation, pour le cas où son exploitation agricole ne trouverait pas de successeur. Dans ce cas, le bâtiment objet de la demande pourrait se transformer en bâtiment d'habitation.

Q 4 – Sites n° 1 (La Guinaudière), 4 (Le Moulin du Château) et 7 (La Croix Forget) : vérification de l'absence de mitage ?

Pour le site n° 1 de La Guinaudière, l'actuel propriétaire est en phase de négociation pour vendre sa propriété. Il a trouvé un potentiel acquéreur qui souhaiterait louer le bâtiment pour des événements à caractère festif, type repas cérémonies de baptême ou mariage. C'est ce potentiel acquéreur (M. Camile BRIANT) et le propriétaire actuel vendeur (M. Olivier DU BOISHAMON) qui ont fait une demande par mail pour changement de destination possible du bâtiment.

Le bâtiment principal resterait, comme actuellement, en habitation principale.

Aussi, aucun mitage anarchique ne saurait voir le jour en cas de changement de destination du bâtiment annexe, puisque ce dernier serait voué à des réceptions ponctuelles.

Pour le site n° 4 du Moulin du Château, le bâtiment est déjà habité dans sa partie principale, avec présence d'une location meublée type gîte pouvant accueillir jusqu'à 14 personnes. Le tout est visible sur le site https://www.lerdreaumoulin.fr Le reste du bâtiment, objet de la présente demande d'identification au règlement graphique pour changement possible de destination au titre d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial est possible, le bâtiment étant un ancien moulin à eau situé au bord de la rivière l'Erdre. L'activité proposée étant sous forme de gîte, donc présence peu pérenne des résidants, ne saurait être qualifiée de mitage.

Pour le site n° 7 de La Croix Forget, un couple (anciens exploitants agricole) y résidait jusqu'à récemment, mais ils souhaitent vendre la propriété. Il n'y aurait donc pas de mitage anarchique pour le cas où le bâtiment serait pastillé au PLU en qualité de bâtiment d'intérêt pouvant changer de destination, car il s'agirait là de réhabiliter un bâtiment.

Q 5 – Observations de Monsieur LERAY (site n° 13 Thély) : analyse de la demande et de la loi du 16 juin 2025 ?

Monsieur Ernest LERAY fait observer que les bâtiments annexes aux 2 maisons d'habitation n'ont jamais été liés à une quelconque activité agricole.

Il s'agit là de 2 bâtiments utilisés en qualité de remises, avec murs en pierre et toiture ardoises refaites.

La demande d'application de la loi Daubié du 16/06/2025, qui permet de reconvertir notamment des bâtiments agricoles désaffectés en logement doit être examinée à l'aune du cas d'espèce, pour s'enquérir sur le fait de son application plausible à des bâtiments de stockage ou des remises.

Q 6 – Observations de Monsieur BRANCHEREAU (Saint-Jean-Baptiste-des-Landes) : analyse des critères d'éligibilité ?

Monsieur Jacques BRANCHEREAU demande l'identification au règlement graphique des bâtiments annexes (à l'habitation principale) en pierre en qualité de bâtiment d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination, pour une éventuelle future réhabilitation en habitation ou gîte.

Il s'agit bien d'une ancienne exploitation agricole, avec une habitation principale. Le bâtiment annexe objet de la demande est érigé en pierre et présente bien un intérêt architectural, érigé dans la continuité (=longère) du bâtiment principal d'habitation.

Q 7 – Observations de Monsieur FABERT (Saint Joseph du Chêne) : vérification du respect des critères du PLU ?

Monsieur et Madame Clément et Christine FABERT sollicitent l'identification au règlement graphique des bâtiments annexes (à l'habitation principale) en pierre en qualité de bâtiment d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination, pour une éventuelle future réhabilitation en habitation ou gîte.

Le bâtiment objet de la demande se situe dans le même corps que le bâtiment principal actuellement affecté à usage d'habitation, et serait tout à fait apte à faire l'objet d'une réhabilitation à usage d'habitation.

Q 8 – Observations de Monsieur BOURGEOIS (site n° 3 Le Bas Rouvray) : prise en compte des risques de voisinage et de l'état du bâti ?

Monsieur Edouard BOURGEOIS, habitant 104 le Bas Rouvray, parcelle ZK 137, s'inquiète quant à la demande de changement de destination possible pour le bâtiment situé parcelle ZK 132, mitoyen de sa propriété. Il fait remarquer qu'au niveau de ce bâtiment, le mur mitoyen s'affaisse, et pourrait provoquer des conflits de voisinage si le bâtiment venait à être réhabilité en habitation.

Il est vrai que le bâtiment objet de la demande de pastillage pour changement de destination est dégradé, et si la demande de pastillage venait à aboutir, il serait sans doute nécessaire de reprendre toute la construction. Dans un tel cas, le mur mitoyen devrait être consolidé.

Q 9 – Observations de M. et Mme LHERNOULD (site n° 13 Thély) : risque de nuisance à l'activité agricole ?

M. et Mme LHERNOULD font observer que des vaches d'une ferme voisine (et située sur la Commune voisine d'Abbaretz, le village de Thély étant situé tout au bout de la Commune de Joué-sur-Erdre, limitrophe de ladite Commune d'Abbaretz) paissent à proximité et se demandent si le changement de destination future ne gênerait pas l'activité agricole et le caractère rural inhérent à la présence de bétail.

Il doit être précisé que le changement de destination demandé concerne 2 bâtiments situés dans une longère en continuité de 2 habitations déjà existantes. Ainsi, si les 2 parties de bâtiments, constituant actuellement des granges ou entrepôts, n'auront aucun impact sur le champ voisin qui pourra continuer à accueillir du bétail.

Q 10 – MM. TROCHU (La Gicquelière) : demande hors champ d'enquête ?

Monsieur Daniel TROCHU et Monsieur Paul TROCHU (tous deux frères), propriétaires en indivision des parcelles cadastrées section YH 218 (non bâtie) et YH 219 (bâtisse ancienne qui peut être réhabilitée) demandent le classement en zone constructible de ces 2 parcelles.

Cette demande est hors champ de la présente enquête publique. Elle devra être examinée lors de la prochaine révision du PLU.