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

2ème partie

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

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

Table des matières

1 Objet de l'enquête 4
2 Le projet et ses enjeux 4
3 Le dossier d'enquête 5
4 Déroulement de l'enquête 6
5 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la municipalité 6
6 Avis MRAE 8
7 Avis des personnes publiques associées 9
8 Analyse des observations 10
8.1 Observations du commissaire enquêteur 10
8.2 Observations de la MRAe 11
8.3 Observations des PPA 11
8.4 Observations du public 11
9 Appréciation du projet, de son intérêt général et de son acceptabilité sociale 12
10 Conclusions du Commissaire enquêteur 14
10.1 Les avantages du projet 14
10.2 Les points de vigilance et les difficultés identifiées 14
11 Avis motivé du Commissaire enquêteur 15

1 Objet de l'enquête

Par arrêté du 22 juin 2026, Monsieur 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.

Cette modification a pour objet l'identification de onze bâtiments supplémentaires, situés en zone agricole, susceptibles, sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables et de l'obtention ultérieure des autorisations d'urbanisme nécessaires, de faire l'objet d'un changement de destination.

Le projet prévoit à cette fin :

- la modification du règlement graphique du PLU afin d'identifier les bâtiments concernés ;
- la modification de l'annexe n° 3 du règlement écrit afin de compléter la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Cette évolution ne modifie pas le classement des parcelles concernées, qui demeurent en zone agricole, et ne constitue pas une ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Le projet s'inscrit dans le prolongement du PLU approuvé le 22 juin 2020, qui identifie déjà 22 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

La procédure a été précédée d'une phase de concertation organisée par délibération du conseil municipal du 8 juillet 2025. Le bilan de cette concertation fait état de plusieurs sollicitations individuelles concernant l'identification de bâtiments supplémentaires.

L'enquête publique avait pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet, de formuler ses observations et propositions et au commissaire enquêteur d'en apprécier les caractéristiques, les incidences et l'intérêt au regard des objectifs poursuivis.

Au cours de la procédure, trois demandes complémentaires ont été portées à la connaissance du commissaire enquêteur, portant à quatorze le nombre total de demandes relatives à un changement de destination.

2 Le projet et ses enjeux

Le projet de modification n° 1 présente un caractère ciblé et limité.

Il ne remet pas en cause les orientations générales du PLU ni la vocation agricole des secteurs concernés. Il vise principalement à permettre la réutilisation de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

Le commissaire enquêteur considère que cette modification présente plusieurs intérêts.

En premier lieu, elle participe à la préservation du patrimoine bâti rural de la commune. Les bâtiments concernés constituent, pour partie, des éléments caractéristiques de l'habitat rural dispersé et témoignent de l'histoire agricole et architecturale de Joué-sur-Erdre. La possibilité de réhabiliter ces constructions peut contribuer à éviter leur abandon et leur dégradation progressive.

En deuxième lieu, la réutilisation du bâti existant constitue une démarche compatible avec l'objectif de gestion économe de l'espace. Le projet ne crée pas de nouvelles zones constructibles et ne prévoit pas d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

En troisième lieu, cette évolution peut contribuer, à une échelle limitée, aux objectifs du PADD en matière de développement maîtrisé de la commune, de valorisation du patrimoine et de maintien de l'attractivité des espaces ruraux.

L'intérêt du projet doit toutefois être apprécié en tenant compte du caractère agricole des secteurs dans lesquels se situent les bâtiments concernés.

L'identification d'un bâtiment comme susceptible de changer de destination peut en effet avoir des conséquences ultérieures sur son environnement immédiat, notamment lorsqu'il se situe à proximité d'une exploitation agricole en activité.

3 Le dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait les pièces nécessaires à la compréhension du projet et de ses incidences.

Il comprenait notamment la notice de présentation, l'examen au cas par cas, les documents graphiques, le règlement du PLU à modifier, l'information sur l'avis tacite de la MRAe en date du 13 février 2026, les avis des personnes publiques associées ainsi que les pièces relatives à la concertation et à l'information du public.

Le commissaire enquêteur considère que le dossier était suffisamment complet pour permettre au public de comprendre l'objet de la procédure et d'identifier les bâtiments concernés.

Toutefois, certaines justifications individuelles auraient pu être davantage développées afin de permettre une appréciation plus homogène du respect des différents critères d'éligibilité des bâtiments.

Une présentation individualisée, sous la forme de fiches par bâtiment, aurait notamment permis de préciser :

- l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment ;
- son état général et son potentiel de réhabilitation ;
- son accessibilité ;
- sa desserte par les réseaux ;
- sa situation par rapport aux exploitations agricoles ;
- la nature des activités agricoles présentes à proximité ;

- les éventuels risques de conflit d'usage ;
- la compatibilité du projet avec les critères définis par le PLU.

Cette observation ne remet pas en cause la compréhension générale du projet ni la qualité d'ensemble du dossier. Elle constitue un point de vigilance relatif à la justification individuelle de certains bâtiments.

4 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 15 juillet 2026 à 9 h 00 au 31 juillet 2026 à 17 h 00, soit pendant dix-sept jours consécutifs.

Les modalités prévues par l'arrêté municipal ont été respectées.

Le public a pu consulter le dossier en mairie, disposer d'un registre d'enquête et rencontrer le commissaire enquêteur lors des deux permanences organisées les 15 et 31 juillet 2026.

Le dossier était également accessible sous forme dématérialisée sur le site internet de la commune.

L'information du public a été assurée par les moyens réglementaires prévus.

Un retard de deux jours dans la mise en place de l'affichage réglementaire a toutefois été constaté. Ce retard n'a pas, au regard du déroulement de l'enquête et de sa durée, paru de nature à empêcher le public de prendre connaissance de l'enquête et de présenter ses observations.

La participation du public peut être qualifiée de limitée :

- sept visites lors des permanences ;
- sept observations inscrites au registre, dont deux accompagnées d'un courrier ;
- deux consultations du dossier en mairie ;
- aucune observation reçue par courrier ou courriel.

Les observations recueillies ont néanmoins permis de faire apparaître plusieurs problématiques concrètes relatives aux bâtiments concernés.

5 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la municipalité

Conformément aux dispositions applicables, le procès-verbal de synthèse a été remis et présenté à Monsieur le Maire le 7 août 2026.

Ce procès-verbal reprenait les observations du public, des PPA, ainsi que les interrogations du commissaire enquêteur relatives notamment :

- à la méthode ayant conduit à la sélection des bâtiments ;

- à la vérification des critères d'éligibilité ;
- à la proximité de certaines exploitations agricoles ;
- au risque de mitage ;
- à l'état de certains bâtiments ;
- aux observations particulières formulées par des propriétaires et des riverains.

Le mémoire en réponse de Monsieur le Maire a été transmis au commissaire enquêteur par courrier électronique le 12 août 2026, dans le délai réglementaire.

Le commissaire enquêteur prend acte de ce mémoire et des précisions qu'il apporte.

Le mémoire précise notamment que les onze demandes initiales provenaient de deux demandes écrites et de neuf demandes formulées verbalement auprès de la commune. Il indique également qu'un adjoint au maire s'est déplacé sur les sites afin de photographier les bâtiments et de transmettre ces éléments au bureau d'études chargé de la modification du PLU.

Trois demandes supplémentaires ont été formulées ultérieurement, dont une pendant la procédure d'enquête. Une autre demande, étrangère à l'objet de l'enquête, a été déposée et n'a pas été retenue dans le cadre de la présente procédure.

Ces éléments permettent de mieux comprendre l'origine des demandes et le processus ayant conduit à l'identification des bâtiments. Ils ne permettent toutefois pas, à eux seuls, de déterminer avec suffisamment de précision la méthode d'analyse appliquée à chacun d'eux pour vérifier l'ensemble des critères prévus par le PLU.

Le mémoire apporte également des éléments particuliers concernant plusieurs sites.

La Fumerie

Pour le site de La Fumerie, il précise que l'exploitation agricole est toujours en activité et que le propriétaire pourrait prendre sa retraite dans les deux à trois prochaines années. Le changement de destination est donc envisagé par anticipation, dans l'hypothèse d'une absence de repreneur.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette situation. Toutefois, cette perspective repose sur une évolution future et hypothétique de l'exploitation et ne permet pas, à elle seule, d'établir la compatibilité actuelle du bâtiment avec l'activité agricole.

La Guinaudière

Concernant La Guinaudière, le mémoire précise que le bâtiment pourrait être utilisé pour des réceptions ponctuelles.

Le commissaire enquêteur considère que cette éventuelle utilisation devra, le moment venu, être appréciée au regard des règles applicables, de la configuration des lieux, des accès, des éventuelles nuisances et de la compatibilité avec l'environnement agricole.

Le Bas Rouvray

Concernant Le Bas Rouvray, la commune reconnaît l'état dégradé du bâtiment et indique que sa réhabilitation nécessiterait vraisemblablement des travaux importants, notamment au niveau du mur mitoyen.

Cette réponse apporte un élément utile mais confirme également la nécessité d'une vigilance particulière quant aux conditions techniques d'une éventuelle réhabilitation et aux relations de voisinage.

Le Thély

Concernant Le Thély, le mémoire indique que les bâtiments sont utilisés comme remises et qu'ils n'auraient pas été liés à une activité agricole. Il précise également que la question de leur qualification au regard de la législation applicable doit être examinée au cas par cas.

Le commissaire enquêteur considère que cette réponse apporte des éléments de contexte, mais ne permet pas de lever complètement les interrogations relatives à l'éligibilité de ces bâtiments.

Saint-Jean-Baptiste-des-Landes et Saint-Joseph-du-Chêne

Enfin, concernant Saint-Jean-Baptiste-des-Landes et Saint-Joseph-du-Chêne, la commune expose les caractéristiques architecturales et la relation de ces bâtiments avec les habitations existantes.

Ces éléments sont favorables à la prise en compte de leur intérêt patrimonial, sans toutefois dispenser de la vérification de l'ensemble des critères applicables.

D'une manière générale, le commissaire enquêteur considère que le mémoire en réponse complète utilement le dossier et permet de mieux apprécier plusieurs situations particulières, mais qu'il ne lève pas toutes les interrogations relatives à la vérification individualisée des critères d'éligibilité.

6 Avis MRAE

La MRAe Pays de la Loire, en date du 13 février 2026, saisie dans le cadre de l'examen au cas par cas, n'a pas rendu d'avis imposant la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet porte sur un nombre limité de bâtiments existants et ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation nouvelle.

7 Avis des personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées sont globalement favorables.

Le Département, la CCI Nantes-Saint-Nazaire et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'ont pas formulé d'observation susceptible de remettre en cause le projet.

La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable tout en s'interrogeant sur l'éligibilité de plusieurs bâtiments au regard notamment de leur proximité avec des bâtiments agricoles.

Elle recommande de prendre en compte différents éléments de contexte, tels que les vents dominants, les circulations agricoles, les projets connus de bâtiments agricoles, la présence d'habitations à proximité, le potentiel de réhabilitation, l'accessibilité et la desserte par les réseaux.

La COMPA a également émis un avis favorable et attiré l'attention sur la proximité de certaines exploitations agricoles ainsi que sur le risque de mitage de certains bâtiments isolés.

Ces deux avis convergent donc sur un point essentiel : le principe de l'identification de bâtiments supplémentaires n'est pas remis en cause, mais la justification individuelle de certains bâtiments mérite d'être confortée.

Le commissaire enquêteur partage cette analyse.

Le mémoire en réponse de la commune apporte des précisions complémentaires sur les observations formulées par les personnes publiques associées. Il confirme notamment que les interrogations de la Chambre d'agriculture et de la COMPA relatives à la proximité des exploitations agricoles, à la configuration de certains sites et au risque de mitage ont été examinées par la commune. Ces éléments complètent utilement le dossier et montrent que les observations des PPA ont été prises en considération dans l'analyse du projet. Ils ne conduisent toutefois pas à écarter la nécessité d'une appréciation individualisée des bâtiments, au regard de l'ensemble des critères du PLU et de leur environnement. Le commissaire enquêteur considère ainsi que la réponse de la commune est de nature à conforter le principe du projet, tout en justifiant le maintien d'une vigilance particulière pour les situations identifiées comme sensibles.

Il considère que les observations de la Chambre d'agriculture et de la COMPA ne constituent pas une opposition au projet dans son principe, mais qu'elles doivent être prises en considération dans l'appréciation de la pertinence de l'identification de chacun des bâtiments.

Le commissaire enquêteur constate par ailleurs qu'aucune observation n'a été formulée dans le cadre de cette procédure par la DDTM ou la CDPENAF.

Cette absence de contribution ne peut être assimilée à un avis favorable ou défavorable implicite.

Elle doit simplement être constatée dans le cadre de l'analyse du dossier, notamment au regard des enjeux agricoles soulevés par la Chambre d'agriculture et la COMPA.

8 Analyse des observations

8.1 Observations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le projet présente un intérêt général réel dans son principe.

La possibilité de réutiliser des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial contribue à la préservation du bâti rural et s'inscrit dans une logique de gestion économe de l'espace. La modification projetée ne crée pas de nouvelles zones constructibles et ne remet pas en cause le classement agricole des parcelles concernées.

Cet intérêt général doit toutefois être apprécié en tenant compte de la diversité des situations rencontrées. Les quatorze bâtiments concernés ne présentent pas nécessairement les mêmes caractéristiques, ni les mêmes contraintes en matière d'environnement agricole, d'accessibilité, d'état du bâti, de configuration des lieux ou de potentiel de réhabilitation.

L'identification d'un bâtiment au règlement graphique doit donc reposer sur une appréciation suffisamment précise de sa situation propre et sur la vérification des critères d'éligibilité prévus par le PLU.

Les avis de la Chambre d'agriculture et de la COMPA confortent cette analyse. Sans remettre en cause le principe de la modification, ils attirent l'attention sur plusieurs situations pour lesquelles la proximité d'exploitations agricoles, les circulations agricoles, la configuration des lieux ou le risque de mitage justifient une vigilance particulière.

Le commissaire enquêteur partage cette préoccupation, dans la mesure où l'introduction ultérieure d'un nouvel usage dans un environnement agricole ne doit pas être susceptible de compromettre les conditions normales d'exercice des activités agricoles existantes.

Le mémoire en réponse de la commune apporte des précisions utiles sur l'origine des demandes et sur plusieurs situations particulières. Il rappelle également que l'identification d'un bâtiment au règlement graphique ne constitue pas une autorisation de changement de destination et que toute demande ultérieure demeure soumise aux règles d'urbanisme applicables.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions.

Cette distinction entre l'identification au PLU et l'autorisation ultérieure est importante, mais elle ne dispense pas d'examiner, au stade de la modification, si les bâtiments proposés présentent bien les caractéristiques ayant justifié leur identification. La possibilité d'un refus ultérieur d'autorisation ne saurait, à elle seule, justifier l'inscription d'un bâtiment au règlement graphique. Il importe donc que la sélection opérée dans le cadre de la présente modification soit suffisamment étayée et homogène.

Au regard de l'ensemble des éléments recueillis, le commissaire enquêteur considère que l'intérêt général du projet est établi. Les observations formulées au cours de l'enquête et les réponses apportées par la commune ne remettent pas en cause son principe. Elles mettent

cependant en évidence la nécessité de renforcer, pour certains bâtiments, la justification individuelle au regard des critères du PLU et de leur environnement.

Cette vigilance concerne notamment les bâtiments situés à proximité d'une activité agricole, ceux présentant un isolement relatif ou une configuration particulière, ainsi que ceux dont l'état ou la qualification peut soulever une difficulté. Une vérification multicritère, présentée de manière homogène pour l'ensemble des bâtiments nouvellement identifiés, permettrait de conforter la cohérence de la démarche et la traçabilité des choix opérés.

8.2 Observations de la MRAe

Aucun élément recueilli dans le cadre de l'enquête ne conduit le commissaire enquêteur à remettre en cause l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

Le projet demeure limité à l'évolution de bâtiments existants et ne prévoit pas d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

8.3 Observations des PPA

Le commissaire enquêteur considère que les observations des PPA sont globalement compatibles avec le projet.

Les avis favorables du Département, de la CCI Nantes-Saint-Nazaire et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat confortent l'absence de difficulté générale liée au projet.

Les observations de la Chambre d'agriculture et de la COMPA doivent toutefois être considérées comme des points de vigilance importants**.**

Elles rejoignent les interrogations du commissaire enquêteur sur la nécessité d'une analyse individualisée de certains bâtiments.

Le commissaire enquêteur estime donc que ces observations doivent être prises en compte dans les conditions de mise en œuvre du projet, notamment afin que l'identification d'un bâtiment ne conduise pas ultérieurement à créer une situation incompatible avec le maintien ou le fonctionnement d'une activité agricole.

8.4 Observations du public

La participation du public a été limitée, mais les observations recueillies présentent un intérêt direct pour l'analyse du projet.

Une partie importante des observations émane de trois propriétaires souhaitant bénéficier pour leurs bâtiments d'un changement de destination. Elles témoignent de l'intérêt porté par leur propriétaire à la sauvegarde et à la réutilisation de bâtiments existants.

Les demandes du Thély et de Saint Jean-Baptiste des Landes ont fait l'objet des mêmes mesures de publicité que les onze autres demandes identifiées dans le document de modification de droit commun n°1. Le mémoire en réponse de la municipalité lève l'observation faite par un habitant sur un possible risque de nuisance à l'activité agricole. Le caractère patrimonial et architectural des deux sites ainsi que l'absence d'exploitation agricole à proximité ou de mitage ont été constaté par le commissaire enquêteur. Aucun élément concret ne permet donc à ce stade d'écarter ces deux demandes de l'enquête publique.

La demande de changement de destination en cours d'enquête à Saint Joseph du chêne peut être pris en considération au regard du mémoire en réponse de la municipalité. Le commissaire enquêteur lors de la visite de ce site a pu écarter la présence d'exploitation agricole ou un risque de mitage. Le bâtiment présente un caractère patrimonial et architectural. Ce bâtiment situé dans une propriété n'a pas fait l'objet d'une publicité mais son relatif isolement écarte la possibilité future d'un conflit d'usage ou de voisinage.

Comme pour les onze autres bâtiments, une analyse multicritère permettrait de conforter la conformité de ces demandes aux critères du PLU de la commune.

L'observation concernant le Bas Rouvray attire l'attention sur l'état dégradé d'un bâtiment et sur les conséquences possibles d'une future réhabilitation au regard d'un mur mitoyen. Il s'agit là d'un conflit de droit privé qui ne rentre pas dans le champ de cette enquête publique.

Les observations recueillies ne remettent pas en cause le principe général de la modification du PLU, mais confirment que les conséquences d'une éventuelle réhabilitation doivent être appréciées en fonction de la situation propre à chaque bâtiment.

La demande de classement d'une propriété en zone constructible formulée par MM. TROCHU est étrangère à l'objet de la présente enquête et ne peut être prise en compte dans l'appréciation du projet.

9 Appréciation du projet, de son intérêt général et de son acceptabilité sociale

Après examen du dossier, des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du mémoire en réponse de la commune, le commissaire enquêteur considère que le projet présente un intérêt général réel**.**

Cet intérêt repose principalement sur la possibilité de préserver et de réutiliser un patrimoine bâti rural existant.

Le projet constitue une évolution limitée du PLU et ne remet pas en cause ses orientations générales.

Il ne crée pas de nouvelles zones constructibles et ne modifie pas le classement des terrains concernés en zone agricole.

La possibilité de réutiliser certains bâtiments existants apparaît par ailleurs cohérente avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de valorisation du bâti existant.

Le projet peut également contribuer, de manière limitée, à l'évolution du parc de logements ou au développement d'activités compatibles avec le caractère rural de la commune.

Le commissaire enquêteur relève néanmoins que l'intérêt général du projet ne dispense pas d'une appréciation individuelle des bâtiments.

Les bâtiments concernés ne présentent pas nécessairement les mêmes caractéristiques ni les mêmes contraintes.

Certains sont directement intégrés à des ensembles bâtis existants et présentent un intérêt patrimonial clairement identifiable.

D'autres sont davantage isolés ou situés à proximité d'exploitations agricoles en activité.

L'analyse doit donc être conduite avec discernement et ne peut reposer uniquement sur l'ancienneté ou le caractère patrimonial du bâtiment.

La préservation du patrimoine bâti ne doit pas conduire à créer des situations susceptibles de compromettre le fonctionnement normal des exploitations agricoles.

De même, la possibilité d'identifier un bâtiment au règlement graphique ne doit pas être assimilée à une garantie d'obtention ultérieure d'une autorisation d'urbanisme.

Sur ce point, le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la commune.

L'acceptabilité sociale du projet apparaît globalement satisfaisante.

Aucune observation ne remet en cause le principe général de la modification.

Les observations exprimées portent essentiellement sur des situations individuelles et sur les conditions concrètes de réhabilitation de certains bâtiments.

Elles révèlent davantage une volonté de préserver le bâti existant et d'en permettre la réutilisation qu'une opposition au projet.

Le commissaire enquêteur considère donc que les avantages du projet sont supérieurs aux difficultés et points de vigilance identifiés**,** tout en recommandant de conforter la justification individuelle des bâtiments nouvellement identifiés et de maintenir une vigilance particulière sur leur compatibilité avec l'activité agricole

10 Conclusions du Commissaire enquêteur

10.1 Les avantages du projet

Le commissaire enquêteur identifie les principaux avantages suivants :

1. La préservation du patrimoine bâti rural

Le projet permet d'identifier des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et susceptibles, sous réserve des autorisations ultérieures, d'être réhabilités.

2. La réutilisation du bâti existant

La modification privilégie la réhabilitation de constructions existantes plutôt que la réalisation de constructions nouvelles.

3. Une évolution limitée du PLU

La modification porte sur quatorze bâtiments supplémentaires et ne remet pas en cause les orientations générales du document d'urbanisme.

4. L'absence d'ouverture à l'urbanisation nouvelle

Les parcelles concernées demeurent classées en zone agricole.

5. Une contribution à la sobriété foncière

La réutilisation de bâtiments existants est cohérente avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

6. La cohérence avec les orientations du PADD

Le projet rejoint plusieurs objectifs du PADD relatifs à la préservation du patrimoine, à la protection des espaces agricoles, à la qualité du cadre de vie et au développement maîtrisé de la commune.

7. Une réponse à des demandes individuelles présentant également un intérêt collectif

Les demandes des propriétaires traduisent une volonté de conserver et de valoriser des bâtiments existants plutôt que de les laisser progressivement se dégrader.

10.2 Les points de vigilance et les difficultés identifiées

Le commissaire enquêteur relève les principaux points de vigilance suivants :

1. Une justification individuelle des bâtiments qui pourrait être renforcée

Le dossier et le mémoire en réponse apportent des éléments permettant d'apprécier globalement le projet, mais ne présentent pas, pour chacun des bâtiments, une démonstration homogène de l'ensemble des critères d'éligibilité. Une telle présentation serait utile pour objectiver les choix opérés et assurer une information claire et complète, notamment dans les situations où les propriétaires envisagent une cession de leur bien. Elle permettrait également aux futurs acquéreurs de disposer d'une information suffisamment précise sur les caractéristiques et contraintes du bâtiment avant toute éventuelle démarche d'urbanisme.

2. La proximité de certaines exploitations agricoles

Cette situation peut être susceptible de générer, à terme, des conflits d'usage entre habitat et activité agricole.

3. Le risque de gêne pour certaines activités agricoles

L'arrivée ultérieure de nouveaux usages dans un environnement agricole doit demeurer compatible avec le fonctionnement des exploitations existantes.

4. La situation particulière de certains bâtiments

L'état dégradé du bâtiment du Bas Rouvray, la situation de La Fumerie au regard du maintien actuel de l'activité agricole ou encore la situation de bâtiments proches d'activités agricoles illustrent la nécessité d'une approche individualisée.

5. Le risque de mitage fonctionnel

Même si le projet ne crée pas de nouvelles constructions, certains usages futurs peuvent modifier la fréquentation et les conditions d'utilisation de secteurs agricoles isolés. Ce risque doit toutefois être apprécié au regard de la configuration propre à chaque site.

6. L'absence de contribution de la DDTM et de la CDPENAF

Aucune observation n'a été formulée par ces organismes dans le cadre de la présente procédure. Cette absence ne constitue ni un avis favorable ni un avis défavorable, mais ne permet pas de bénéficier de leur éclairage complémentaire sur les enjeux agricoles du projet.

11 Avis motivé du Commissaire enquêteur

Après avoir :

- étudié le dossier soumis à l'enquête publique ;
- examiné les pièces du dossier et les documents réglementaires ;
- pris connaissance des avis des personnes publiques associées ;
- constaté l'absence d'observation de la DDTM et de la CDPENAF ;
- assuré les permanences prévues par l'arrêté municipal ;
- recueilli et analysé les observations du public ;
- établi et remis à la commune le procès-verbal de synthèse ;

- pris connaissance du mémoire en réponse de Monsieur le Maire, transmis le 12 août 2026 ;
- examiné les réponses apportées aux observations du commissaire enquêteur, des PPA et du public.

Le commissaire enquêteur considère que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Joué-sur-Erdre présente un **intérêt général réel**.

Le projet permet notamment de favoriser la préservation et la réhabilitation de bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial, sans créer de nouvelles zones constructibles et sans remettre en cause le classement agricole des secteurs concernés.

Les avis recueillis sont globalement favorables et aucune observation du public ne remet en cause le principe général du projet.

Les interrogations exprimées par la Chambre d'agriculture, la COMPA et le commissaire enquêteur concernent principalement la justification individuelle de certains bâtiments et leur compatibilité avec leur environnement agricole.

Le mémoire en réponse de la commune apporte des précisions utiles sur l'origine des demandes et sur plusieurs situations particulières. Il rappelle également que l'inscription d'un bâtiment au règlement graphique ne constitue pas une autorisation de changement de destination et que les éventuelles autorisations ultérieures demeureront soumises aux règles applicables.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions.

Il considère toutefois que le caractère ultérieur de l'instruction des autorisations d'urbanisme ne dispense pas, au stade de la modification du PLU, de s'assurer que les bâtiments proposés présentent les caractéristiques ayant justifié leur identification.

L'analyse conduite au cours de l'enquête fait apparaître que cette justification est globalement présente mais qu'elle pourrait être davantage homogénéisée et précisée pour certains bâtiments, notamment au regard de leur environnement agricole, de leur configuration, de leur état ou de leur potentiel de réhabilitation.

Pour cela, le commissaire enquêteur propose à la commune de suivre les recommandations suivantes :

• *Recommandation n° 1* : formaliser, pour chacun des bâtiments nouvellement identifiés, une vérification multicritère portant notamment sur leur situation et leur environnement, leur intérêt architectural ou patrimonial, leur état et leur potentiel de réhabilitation, leur accessibilité, leur desserte par les réseaux ainsi que leur situation au regard des exploitations agricoles présentes ou susceptibles d'être concernées à proximité. Cette démarche permettrait de renforcer la cohérence et la traçabilité des choix opérés.

• *Recommandation n° 2* : porter une attention particulière au site de La Fumerie, pour lequel l'exploitation agricole est actuellement toujours en activité et pour lequel la demande est justifiée par une évolution future et hypothétique de la situation de l'exploitation. Il apparaît souhaitable que la situation de ce bâtiment soit réexaminée avec une vigilance particulière au regard de la compatibilité avec l'activité agricole et de l'ensemble des critères applicables.

Ces recommandations ne constituent pas des réserves et ne conditionnent pas le caractère favorable du présent avis. Elles visent à renforcer la cohérence, la traçabilité et la sécurité de la démarche engagée par la commune et à accompagner la mise en œuvre du projet dans le respect des règles applicables.

Une telle démarche permettrait de renforcer la cohérence et la traçabilité des éléments ayant conduit à la sélection des bâtiments et constituerait un support utile pour l'instruction ultérieure des éventuelles autorisations d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur rappelle enfin que l'identification d'un bâtiment au règlement graphique comme susceptible de changer de destination **ne constitue pas une autorisation de changement de destination et ne préjuge pas de la délivrance ultérieure d'une autorisation d'urbanisme.**

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Joué-sur-Erdre.

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

