



Envoyé en préfecture via DOTELEC - Pastell  
 Envoyé en préfecture le 13 décembre 2024  
 Reçu en préfecture le 13 décembre 2024  
 ID : 044-244400644-20241210-D0020240030910-DE

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Conseil Communautaire du mardi 10 décembre 2024



### EXTRAIT N° 2024.00309 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

#### Nombre de membres :

↪ en exercice: 60  
 ↪ présents : 50  
 ↪ représentés : 7

**Date de  
convocation :**  
mercredi 4 décembre

**Secrétaire de  
séance :**  
Mme Svlvie CAUCHIE

L'an deux mille vingt-quatre, le dix décembre à 14 heures 00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN**.

#### **Etaients présents :**

**BESNE** : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Tony LE PEN  
**DONGES** : M. François CHENEAU, Mme Magalie PIED, M. Daniel SIMON  
**LA CHAPELLE-DES-MARAIS** : Mme Sylviane BIZEUL  
**MONTOIR-DE-BRETAGNE** : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Michel MOLIN  
**PORNICHET** : M. Jean-Claude PELLETEUR, M. Rémi RAHER, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Michael NICOSIA  
**SAINT-ANDRE-DES-EAUX** : M. Mathieu COENT, Mme Laurence DOMET GRATTIERI, M. Pascal HASPOT,  
**SAINT-JOACHIM** : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD  
**SAINT-MALO-DE-GUERSAC** : M. Jean-Michel CRAND, Mme Lydia MEIGNEN  
**SAINT-NAZAIRE** : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Lydie MAHE, Mme Gaëlle BENIZETHUAL, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Xavier PERRIN, M. Jean-Luc SECHET, M. Jean-Luc GUYODO, M. Alain GEFFROY, Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Martine DARDILLAC, M. Dennis OCTOR, M. Michel RAY, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Gwénoé PERONNO, Mme Hanane REBIHA, M. François BILLET, Mme Virginie BOUTET-CAILLE, M. Philippe CAILLAUD, Mme Magali FENECH  
**TRIGNAC** : M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, M. Jean-Louis LELIEVRE, Mme Laurence FREMINET

#### **Absents représentés :**

**DONGES** : Mme Alice MARTIENNE donne pouvoir à M. François CHENEAU  
**LA CHAPELLE-DES-MARAIS** : M. Franck HERVY donne pouvoir à Mme Sylviane BIZEUL  
**PORNICHET** : Mme Frédérique MARTIN donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR  
**SAINT-NAZAIRE** : M. Christophe COTTA donne pouvoir à Mme Céline GIRARD-RAFFIN, Mme Béatrice PRIOU donne pouvoir à M. Dennis OCTOR, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à M. Jean-Marc ALLAIN, Mme Stéphanie LIPREAU donne pouvoir à Mme Lydie MAHE

#### **Absents excusés :**

**MONTOIR-DE-BRETAGNE** : M. Pascal PLISSONNEAU  
**TRIGNAC** : M. David PELON  
**PORNICHET** : M. Stéphane CAUCHY

**Commission** : Commission Transition écologique et Aménagement durable

**Objet** : Aménagement de l'espace communautaire – Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Procédure de modification de droit commun n°5– Définition des objectifs poursuivis et modalités de concertation préalable – Approbation

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE****Séance du Conseil Communautaire du mardi 10 décembre 2024**

**Commission** : Commission Transition écologique et Aménagement durable

**Objet** : Aménagement de l'espace communautaire – Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Procédure de modification de droit commun n°5– Définition des objectifs poursuivis et modalités de concertation préalable – Approbation

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE, approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020, est entré en vigueur le 17 avril 2020.

A ce jour, il a fait l'objet de deux procédures de modification de droit commun approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 1<sup>er</sup> février 2022 et 04 avril 2023 et de trois procédures de modification simplifiée approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 29 juin 2021, le 04 avril 2023 et 19 décembre 2023.

Les procédures de modification de droit commun n°3 et n°4 sont actuellement en cours, ainsi que les procédures de mise en compatibilité n°1 et n°2.

Enfin, cinq procédures de mise à jour ont été effectuées par des arrêtés en date des 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021, 14 décembre 2021 et 04 mars 2024.

Le PLUi est un document qu'il convient d'adapter, en continu, à la dynamique du territoire et aux politiques locales.

Sa mise en application depuis plus de quatre ans ainsi que l'avancement des études et opérations d'aménagement, portées par la CARENE et les Communes, ont mis en évidence la nécessité de faire évoluer à nouveau ce document de planification.

C'est ainsi que sont apparues les nouvelles demandes d'évolution du document suivantes :

- La définition d'une stratégie commerciale intercommunale conduit à mettre en cohérence le PLUi avec la Charte d'urbanisme commercial intercommunale approuvée à l'occasion de ce même Conseil. En effet, cette stratégie intercommunale vise à renforcer les centralités, par la polarisation du commerce de proximité, facteur essentiel d'animation dans les centralités, d'encadrer fortement les zones périphériques avec un principe d'isosurface commerciale, tout en ouvrant à de la mixité fonctionnelle. Cela implique des évolutions au niveau du PLUi, sur les règlements graphique et écrit, afin d'encadrer les implantations commerciales, de préciser les règles sur les commerces existants, selon les secteurs. Une OAP thématique Commerce sera également élaborée afin de porter cette stratégie.

Les orientations du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT, approuvées par délibération du Comité Syndical du Pole Métropolitain Nantes Saint-Nazaire en date du 14 juin 2024 y seront également intégrées.

- La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dite loi « APER » a notamment pour objectif d'accélérer les procédures par la planification énergétique. Des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ont ainsi été définies, qu'il convient à présent de retranscrire au sein des documents du PLUi.

- Les dispositions relatives au patrimoine paysager et naturel engendrent des difficultés d'application au moment de l'instruction des autorisations du droit des sols. Le projet d'évolution vise donc à harmoniser et clarifier les règles sur l'ensemble du territoire.
- A ce jour, les données du PLUi étaient numérisées sur la base du Plan Cadastral Informatisé (PCI). Or, ce dernier dénombrait de nombreuses discontinuités. Par conséquent, l'Etat, conjointement avec la Direction générale des finances publiques (DGFIP) et l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), a mené des travaux pour constituer un cadastre unique à l'échelle nationale : la Représentation Parcellaire Cadastre Unique (RPCU). Toutefois, l'utilisation de ce nouveau référent cadastral a engendré des décalages avec le règlement graphique du PLUi (certaines limites de zonage et prescriptions graphiques), qu'il convient d'ajuster.
- Enfin, les règlements graphique et écrit, les emplacements réservés et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles doivent évoluer ponctuellement pour s'adapter aux enjeux de développement du territoire.

Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. Par conséquent, ces évolutions peuvent s'inscrire dans une procédure de modification de droit commun conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Aussi, la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi a été engagée par arrêté n° 2024.1119 du 9<sup>ème</sup> Vice-Président de la CARENE en date du 19 novembre 2024.

Cette procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale. Ainsi, une phase de concertation préalable est nécessaire conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil communautaire de définir les objectifs poursuivis par la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi et les modalités de concertation préalable.

#### **Objectifs poursuivis par la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi :**

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Traduction réglementaire de la Stratégie d'urbanisme commercial intercommunale ;
- Intégration des dispositions issues de la Loi « APER » ;
- Harmonisation et clarification des dispositions relatives au patrimoine naturel et paysager ;
- Recalage des données graphiques du PLUi suite à l'entrée en vigueur de la RPCU ;
- Evolution des règlement graphique et écrit ; suppression, modification ou création d'emplacements réservés ; création, suppression ou modification d'OAP sectorielles afin d'adapter le PLUi aux enjeux de développement du territoire.

#### **Définition des modalités de concertation :**

L'article L103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que sont soumis à concertation préalable les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale.

Ainsi, il est proposé de mettre en place un processus de concertation qui a pour objectifs de :

- Donner accès au public aux informations relatives au projet de modification de droit commun n°5 du PLUi ;
- Permettre au public de formuler des observations et des propositions pour enrichir ce projet de modification.

Les modalités de concertation proposées sont les suivantes :

- Publication dans la presse et par voie d'affichage, au siège de la CARENE et des mairies des Communes membres, ainsi que sur le site internet de la CARENE, d'un avis d'ouverture de la concertation préalable précisant les dates, lieux et heures où le public pourra consulter le dossier de concertation et formuler ses observations.
- Mise à disposition dans les mairies des Communes membres et au siège de la CARENE, d'un dossier de concertation sur le projet de modification de droit commun n°5 et d'un registre sous format papier permettant au public de formuler ses observations.

Le dossier de concertation et un registre dématérialisé permettant au public de formuler ses observations seront également accessibles et consultables sur le site internet dédié à la procédure.

Le public pourra également faire part de ses observations et propositions par courrier adressé au Président de la CARENE.

La concertation pourrait se dérouler lors du 1<sup>er</sup> semestre 2025.

A l'issue de cette phase de concertation, le Conseil communautaire en arrêtera le bilan conformément à l'article L103-6 du Code de l'urbanisme.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

En conséquence, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- approuver les objectifs poursuivis par la modification de droit commun n°5 du PLUi de la CARENE tels que précisés ci-dessus ;
- approuver les modalités de concertation préalable relatives à la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi de la CARENE tels que précisées ci-dessus ;
- autoriser le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités liées à l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CARENE et dans les mairies des communes de l'agglomération durant un mois, ainsi que d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal à diffusion départementale. Elle sera en outre publiée sur le site internet de la CARENE et sur le portail national de l'urbanisme.

Le Président,  
David SAMZUN

**Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :**

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 51**

**Pour : 51**

**Contre : 0**

**Abstentions : 6**