

Département de Loire Atlantique

Le **31 mars 2021** à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis à la salle Molière à Petit Mars, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 25 mars 2021, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

Membres présents :

EUZENAT Philippe (*à partir de 19h50*), LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, PERRAY Mikael, OUVRARD François, LE PISSART Claudine, THIBAUD Dominique, LAUNAY Hélène, JOUTARD Jean-Pierre, CHARTIER Isabelle, PINEL Patrice, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, LE RIBOTER Christine, BARÈS Xavier, BOQUIEN Denys, NAUD Jean-Paul, PROVOST Isabelle, RIVIERE Magali, PABOIS Chrystophe, CHARRIER Jean-François, BOISLEVE Frédéric, MAINGUET Karine, ROGER Jean Louis, HENRY Jean-Yves, GAILLARD Anne-Marie, CHEVALIER Christine, GUILLEMIN Laurence, VEYRAND Bruno, ROYER Alain, BERAGNE Maité, LERAT Yvon, RINCE Claude, DRION Elisa, JAMIS Pierre-Jean, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, DARROUZES Didier.

Pouvoirs :

DEFONTAINE Claudia pouvoir à PLONÉIS MÉNAGER Sandrine,
GUERON Lydie pouvoir à DAUVE Yves,
BESNIER Jean Luc pouvoir à PABOIS Chrystophe,
NOURRY Barbara pouvoir à Jean-François CHARRIER,
NIESCIEREWICZ Valérie pouvoir à ROGER Jean-Louis,
RENOUX Emmanuel pouvoir à DARROUZES Didier
LAMIABLE Patrick pouvoir à JAMIS Pierre-Jean,

Absents - Excusés : ALLAIS Didier.

Assistants : GARNIER Dominique-DGS - MÉNARD Philippe-DAE – Françoise HOTTIN-DGA – BREHERET Dimitri-responsable finances – BERTHELOT Mélissa-direction générale.

Secrétaire de séance : DARROUZES Didier.

<p>Nombre de membres : En exercice 45 titulaires Présents 37 titulaires Votants 44</p>
--

**PRESCRIPTION MODIFICATION N° 2 : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ERDRÉ ET GESVRES**

I. EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes d'Erdré et Gesvres a été approuvé le 18 décembre 2019 en Conseil Communautaire. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets. Dans cette perspective, une première modification a été prescrite le 26 février 2020 et approuvée lors de la séance du Conseil Communautaire du 27 janvier 2021 afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement et de réaliser des adaptations mineures du document.

Depuis, de nouvelles évolutions des pièces réglementaires du PLUI sont apparues nécessaires, notamment afin de tenir compte des avancées des communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement.

Par ailleurs, il a pu être mis en évidence dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, des difficultés d'application de certaines règles qui nécessitent donc des ajustements et clarification ; ceci dans une recherche de simplification et de facilitation d'application par les services instructeurs et pour les administrés. Il a également pu être mis en évidence des coquilles ou erreurs matérielles au niveau du règlement graphique, qui nécessitent des ajustements à la marge (oubli ou mauvaise identification de bâtiments pouvant changer de destination, oubli de protection...).

Enfin, dans le cadre de l'analyse des recours exercés à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUi, il pourra être proposé des évolutions ponctuelles au règlement écrit et au règlement graphique dès lors que celles-ci rentreront dans le cadre de la procédure de modification.

C'est pourquoi, il est demandé au Conseil Communautaire du 31 mars 2021 de se prononcer sur la prescription d'une procédure de modification du PLUi afin de tenir compte :

- De l'évolution de certains projets d'équipements ou d'urbanisation, nécessitant des ajustements ponctuels des documents graphiques et du règlement écrit,
- Des erreurs matérielles identifiées depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- De la nécessité de préciser certaines dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application,
- Des contentieux en cours relatifs au PLUi dont les ajustements relèveraient d'une procédure de modification,
- De la mise à jour des annexes.

Cette procédure qui comporte une phase d'enquête publique, est régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

II. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUI DE LA CCEG

La procédure de modification appréhendera notamment l'analyse des points suivants et, le cas échéant, portera sur ces points :

• **SUR LA COMMUNE DE CASSON**

- La modification ponctuelle du tracé de certaines zones urbaines afin de prendre en compte les projets en cours/à venir : évolution du zonage de la parcelle AC 59 afin d'y permettre l'accueil d'activités associatives et de loisirs, ...
- La modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, référencée D01, afin d'y intégrer la possibilité d'accueillir, notamment, des activités de services, dans le cadre du développement des services médicaux sur la commune ;
- La correction d'erreurs matérielles relevées depuis l'approbation : repositionnement d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été mal positionné au moment de l'élaboration du PLUi, ...

• **SUR LA COMMUNE DE GRANDCHAMP-DES-FONTAINES**

- La suppression de l'emplacement réservé ERC14, ce dernier n'étant plus nécessaire pour la commune ;
- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles référencées A09, A10 et A11, dont la mise en œuvre est rendue complexe par l'application des règles de la zone UH, et notamment en ce qui concerne la densité minimale imposée ;
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle référencée A07, du fait de l'intégration d'une partie de cette OAP au sein d'un périmètre de projet, à savoir les parcelles cadastrées section AH n° 57 et n° 59 ;
- La modification du périmètre de constructibilité limitée par l'intégration des parcelles cadastrées section AE n° 22 et n° 23 ;
- La mise en place d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur les parcelles cadastrées section AK N°33 et 35, en vue d'interdire toute autre construction que le logement locatif social ;
- La mise en place d'un linéaire commercial sur 2 parcelles dans le centre-bourg afin d'y interdire le changement de destination des commerces et activités en logements ;
- L'ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme au sein de la ZAC Erette Grand'Haie, dans le cadre de la compensation de destruction de haies protégées ;

- La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : ajout de deux bâtiments pouvant changer de destination qui avaient été oubliés, ...
- **SUR LA COMMUNE D'HERIC**
 - La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, référencée B06, afin de mettre en cohérence les principes d'aménagement graphiques et écrits ;
 - La mise en place d'un linéaire commercial au lieudit « Bout de Bois » afin d'y interdire le changement de destination des commerces et activités en logements ;
 - La suppression de l'emplacement réservé D11, du fait de la redéfinition de l'emprise nécessaire dans le cadre du futur aménagement du carrefour ;
 - L'ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme au sein de la ZAC Erette Grand'Haie, dans le cadre de la compensation de destruction de haies protégées ;
 - La modification ponctuelle du tracé de certaines zones urbaines afin de prendre en compte les projets en cours/à venir : évolution du zonage des parcelles cadastrées section AI n° 161 et 162, ...
 - La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : repositionnement de deux cheminements doux, repositionnement d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été mal positionné, suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination ne répondant pas aux critères définis dans le PLUi, ...
- **SUR LA COMMUNE DE NOTRE-DAME-DES-LANDES**
 - La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle référencée C30, en excluant la parcelle cadastrée section I768 qui n'a pas vocation à être intégrée à cette OAP du fait de sa faible emprise et de sa situation géographique ;
 - La modification ponctuelle du tracé de certaines zones urbaines afin de prendre en compte les projets en cours/à venir : évolution du zonage des parcelles cadastrées section I n° 695, 18p, 20 et 21 pour assurer une cohérence réglementaire au sein de l'opération (zonage UB uniquement), ...
 - La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : évolution ponctuelle du tracé de la zone UB du fait d'un décalage du cadastre, ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été oublié, ajout d'éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, ...
- **SUR LA COMMUNE DE PETIT MARS**
 - La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été oublié, ...
- **SUR LA COMMUNE DE SAINT-MARS-DU-DESERT**
 - La suppression d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle référencée B19, du fait de l'impossibilité de voir ce projet se concrétiser en raison de problématique d'accès ;
 - L'ajout de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sur les parcelles cadastrées section AD n° 23, 26, 28, 179, 453 ;
 - La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination qui avait été oublié, ...
- **SUR LA COMMUNE DE SUCE-SUR-ERDRE**
 - La suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle référencée B39 : à ce jour, l'OAP a été mise en œuvre sur les 2/3 de son emprise. Cette dernière ne visant seulement qu'à réglementer les accès, elle devient sans objet ;
- **SUR LA COMMUNE DE NORT-SUR-ERDRE**
 - La correction d'une erreur matérielle relevée depuis l'approbation du PLUi : évolution de la délimitation de la zone UH pour tenir compte de la distance de 25 mètres définies dans le rapport de présentation du PLUi, ...

- **SUR LA COMMUNE DE FAY-DE-BRETAGNE**

- L'évolution du règlement écrit de la zone UBz2 spécifique à la ZAC de la Gergauderie suite à l'évolution du cahier des charges de cession de terrain ;

- **POUR TOUTES LES COMMUNES**

- La modification du règlement littéral et graphique à des fins d'ajustements et adaptations de mesures et/ou articles du PLUi visant à améliorer la compréhension et l'appropriation du document par les pétitionnaires et le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- La modification du règlement littéral et graphique se rapportant aux contentieux en cours relatifs au PLUi ressortant d'une procédure de modification ;
- La mise à jour des annexes.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme le projet sera notifié aux personnes publiques mentionnées à l'article L 132-7 et L132-9 et aux maires des communes concernées par la modification.

Conformément au Code de l'Urbanisme, cette procédure fera l'objet une d'enquête publique.

Ceci exposé :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-31 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération en date du 18 décembre 2019,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Considérant, selon les articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme, que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit 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 ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Considérant, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant, qu'il sera procédé à différentes évolutions du document d'urbanisme en vigueur de manière à modifier, adapter les mesures et/ou articles du règlement écrit et/ou graphique.

Il est proposé au Conseil Communautaire de prescrire la modification n°2 afin de faire évoluer le PLUi permettant ainsi la réalisation de projets urbains et de rectifier des erreurs décelées depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

PRESCRIT la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur sur la communauté de communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019, et modifié par une délibération du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération, accompagnée du projet de modification du PLUi, sera notifiée pour avis au préfet de LOIRE-ATLANTIQUE, aux personnes publiques associées (PPA) mentionnés aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même code, ainsi qu'aux maires des communes concernées, avant le début de l'enquête publique.

En application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet sera soumis à enquête publique.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCEG et dans les mairies des communes concernées, durant un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

Le Président,
Yvon LERAT



Le Président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le