

Département de Loire Atlantique

Le mercredi 2 novembre 2022 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis à la salle du conseil communautaire à Grandchamp-des-Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 27 octobre 2022, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

Membres présents :

EUZENAT Philippe, LERMITE Murielle, LABARRE Claude, PERRAY Mikael, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, LE PISSART Claudine, LAUNAY Hélène, JOUTARD Jean Pierre, PINEL Patrice, GUILLEMINNE Laurence, VEYRAND Bruno, DAUVE Yves, LE RIBOTER Christine, GUEGAN Pierrick, NAUD Jean-Paul, PROVOST Isabelle, BESNIER Jean-Luc, RIVIERE Magali, PABOIS Chrystophe, CHARRIER Jean-François, MAINGUET Karine, HENRY Jean-Yves, NIESCIEREWICZ Valérie, CHEVALIER Christine, LERAT Yvon, DRION Elisa, RINCE Claude, GROLLEAU Isabelle, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, JAMIS Pierre-Jean.

Pouvoirs :

BIDET Stéphanie pouvoir à LABARRE Claude,
ALLAIS Didier pouvoir à LERAT Yvon,
CHARTIER Isabelle pouvoir à JOUTARD Jean-Pierre,
LEFEUVRE Sylvain pouvoir à LE RIBOTER Christine,
GUERON Lydie pouvoir à GUERON Lydie,
BOISLEVE Frédéric pouvoir à MAINGUET Karine,
NOURRY Barbara pouvoir à EUZENAT Philippe,
ROGER Jean-Louis pouvoir à NIESCIEREWICZ Valérie
GAILLARD Anne-Marie pouvoir à Jean-Yves HENRY,
MENDES Mickaël pouvoir à RINCE Claude
RENOUX Emmanuel pouvoir à DARROUZES Didier.

Absents – Excusés : BOQUIEN Denys, LAMIABLE Patrick.

Assistants : GARNIER Dominique, DGS – HOTTIN Françoise, DGA – MENARD Philippe, DA- MENTEC Olivier, DEE - BERTHELOT Mélissa, direction générale.

Secrétaire de séance : RIVIERE Magali.

<i>Nombre de membres :</i>	
<i>En exercice</i>	<i>45 titulaires</i>
<i>Présents</i>	<i>32 titulaires</i>
<i>Votants</i>	<i>43</i>

**PRESCRIPTION MODIFICATION N°4 : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES**

I. EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes d'Erdre 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, il a connu depuis plusieurs prescriptions de procédures, dont plusieurs approuvées par le Conseil Communautaire (deux procédures de modifications et une procédure de révision allégée approuvées).

Depuis, de nouvelles évolutions des pièces du PLUI sont apparues nécessaires, notamment afin de mettre en compatibilité le PLUI avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) adopté lors du conseil communautaire du 18 décembre 2019, et afin de tenir compte des études urbaines et commerciales réalisées sur plusieurs communes depuis l'approbation du PLUI.

Par ailleurs, il a également pu être mis en évidence des coquilles ou erreurs matérielles au niveau du règlement graphique et/ou écrit, qui nécessitent des ajustements à la marge (oubli ou mauvaise identification de bâtiments pouvant changer de destination, oubli de protection...).

C'est pourquoi, il est demandé au Conseil Communautaire du 02 novembre 2022 de se prononcer sur la prescription d'une procédure de modification du PLUi afin de tenir compte :

- de l'intégration du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) approuvé le 18 décembre 2019 ;
- de la prise en compte des études urbaines et commerciales, et de l'évolution de certains projets d'équipements ou d'urbanisation, nécessitant des ajustements ponctuels des documents graphiques et du règlement écrit ;
- de la correction d'erreurs matérielles identifiées dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi ;
- de la nécessité de préciser certaines dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application ;
- 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 :

❖ **Pour toutes les communes :**

L'évolution des pièces graphiques et écrites afin de permettre la mise en compatibilité du PLUi avec le PCAET, ainsi que la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, dénommée OAP « Air, Energie, Climat ».

L'évolution des pièces graphiques et écrites afin de tenir compte des études urbaines et commerciales réalisées sur plusieurs communes et ainsi permettre la mise en œuvre des opérations identifiées, mais également afin de tenir compte de l'évolution de certains projets d'aménagements.

La modification du règlement littéral 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.

❖ **De manière plus ponctuelles, des évolutions sont prévues sur les différentes communes afin, notamment, de tenir compte de l'évolution de projets d'aménagement, de corriger des oublis, des erreurs matérielles (...):**

• **Sur la commune de Fay-de-Bretagne**

- La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : Ajout de bâtiments pouvant changer de destination qui avait été oublié (parcelle **A0312**, parcelle **F0128**),
- La délimitation d'un STECAL pour une activité existante préalablement à l'approbation du PLUi, située sur la parcelle **XY0005**. Cette correction d'une erreur matérielle fait suite à un oubli lors de l'élaboration du PLUi, puisque l'activité économique n'a pas été recensée et classée en zone A.

• **Sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines**

- La suppression de l'Emplacement réservé C22 pour faire suite à l'abandon du projet de cheminement doux de ce côté de la rue des Cent Sillons (Parcelles concernées : **AB0080 / AB0081 / AB0082 / AB0083 / AB0084**.)
- L'évolution du zonage de la parcelle BT0007 dont une portion est à passer en zone Agricole (aujourd'hui en zone 1AUez2).

- La suppression de l'emplacement réservé au niveau de la ZAC Belle-Etoile, dédié à la réalisation d'une continuité cyclable, les travaux étant réalisés.
 - **Sur la commune d'Héric**
- La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : Ajout de bâtiments pouvant changer de destination qui avait été oublié, suppression de bâtiments qui ne répondaient pas aux critères d'identification, ajout de bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial à identifier au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, ...
- La suppression d'un emplacement réservé D01.
 - **Sur la commune d'Héric et de Grandchamp-des-Fontaines**
- La mise en cohérence des pièces graphiques et écrites du PLUi concernant les marges de recul liées à la RN137 (loi Barnier), au niveau de la ZAC Erette Grand'Haie.
 - **Sur la commune des Touches**
- La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : Suppression de la zone non aedificandi au niveau de la station épuration sur les Touches afin de tenir compte de l'arrêté en date du 23 septembre 2017 qui supprime la distance minimale de 100 mètres au niveau des stations d'épuration (donnée non prise en compte au moment de l'élaboration du PLUi) et qui grève une zone d'activité existante.
- La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : Évolution ponctuelle du tracé de la zone Ua afin d'y intégrer la parcelle **K0621**, actuellement en zone UI, du fait de l'usage de la parcelle (à usage d'habitation et non à usage d'équipement).
 - **Sur la commune de Petit-Mars**
- Délimitation d'un STECAL sur la parcelle **ZO164** pour une activité préexistante à l'élaboration du PLUi. Cette correction d'une erreur matérielle fait suite à un oubli lors de l'élaboration du PLUi, puisque l'activité économique n'a pas été recensée, et classée en zone A.
 - **Sur la commune de Notre-Dame-des-Landes**
- Evolution de l'OAP C35 et des règles écrites afin de tenir comptes des études de faisabilité urbaines et financières réalisées.
 - **Sur la commune de Nort-sur-Erdre**
- Suppression partielle de l'emplacement réservé E24 sur la parcelle **YR0069**, du fait de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé.
- 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, situé sur la parcelle **YE0077**.
 - **Sur la commune de Treillières**
- La correction d'erreurs matérielles relevées depuis la mise en œuvre du PLUi : Une portion de la parcelle **YD 0152** est à repasser en zone Uba afin de corriger une erreur matérielle mise en évidence lors d'un recours exercé à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUi, en date du 18 décembre 2019. Il convient donc de prendre en compte la délimitation du zonage telle que définie dans la version arrêtée du PLUi, puisqu'aucune observation émise à la suite de l'arrêt du PLUi (PPA, enquête publique...) ne permettait de justifier l'évolution du zonage avant l'approbation.

- La prise en compte d'évolution de projet d'aménagement : Évolution de l'OAP A43 afin de permettre une diversification de la programmation sur ce secteur stratégique.
- **Sur la commune de Vigneux-de-Bretagne**
 - Suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, référencées B48 et B51, ces opérations étant en cours de réalisation.
 - Évolution ponctuelle du zonage au sein de l'enveloppe urbaine concernant la parcelle D1810, afin de l'intégrer au zonage Ub, cette parcelle n'ayant plus vocation à être affectée à un usage économique.
 - Evolution des linéaires commerciaux pour tenir compte de l'étude commerciale.
 - Suppression de l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination, du fait de la réalisation des travaux ou s'agissant d'ores et déjà de bâtiments à usage d'habitation (Parcelles E2072, ZV0196, YD0151 et AC0003).
 - 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 parcelle ZX0088.

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 d'une enquête publique.

Ceci exposé :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-41 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,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 23 février 2022 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2022 approuvant la révision alléguée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Considérant que les objectifs de la modification du PLUi portent notamment sur l'intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial adopté lors du conseil communautaire du 18 décembre 2019, sur la prise en compte des études urbaines et commerciales réalisées sur plusieurs communes, sur la prise en compte de l'évolution de certains projets d'aménagement communaux, sur la correction d'erreurs matérielles et sur l'adaptation de règles écrites et/ou graphiques.

Considérant, selon l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, que ces adaptations ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision, 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 six 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.

- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant, selon l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, en conséquence que ces adaptations relèvent de la procédure de modification de droit commun.

Il est proposé au Conseil Communautaire de prescrire la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré,

PRESCRIT la procédure de modification n°4 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 plusieurs délibérations du Conseil Communautaire en date du 27 janvier 2021, du 23 février 2022, et du 28 septembre 2022, 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 sera 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 04/11/2022