

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**Séance du Conseil Communautaire du Mardi 29 Juin 2021****EXTRAIT N° 2021.00128 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE****Nombre de membres :**

↳ en exercice : 60
↳ présents : 52
↳ représentés : 6

Date de convocation :

Mercredi 23 Juin 2021

Secrétaire de séance :

Magalie PIED

L'an deux mille vingt et un, le vingt neuf juin à 18 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, Président.**

Etaient présents :**BESNE** : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Tony LE PEN**DONGES** : M. François CHENEAU, Mme Magalie PIED, M. Daniel SIMON, Mme Alice MARTIENNE**LA CHAPELLE-DES-MARAIS** : M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL**MONTOIR-DE-BRETAGNE** : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Michel MOLIN, M. Pascal PLISSONNEAU**PORNICHET** : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Rémi RAHER, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY**SAINT-ANDRE-DES-EAUX** : Mme Catherine LUNGART, M. Pascal HASPOT, M. Jérôme DHOLLAND**SAINT-JOACHIM** : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD**SAINT-MALO-DE-GUERSAC** : M. Jean-Michel CRAND**SAINT-NAZAIRE** : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Gaëlle BENIZE, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc GUYODO, M. Alain GEFFROY, Béatrice PRIOU, Mme Céline PAILLARD, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Martine DARDILLAC, M. Dennis OCTOR, Mme Pascale HASSANE, M. Michel RAY, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Gwénoté PERONNO, M. Olivier BLECON, Mme Hanane REBIHA, M. Philippe CAILLAUD, Mme Capucine HAURAY, Mme Dominique TRIGODET**TRIGNAC** : M. Claude AUFORT, M. Jean Louis LELIEVRE, M. David PELON, Mme Dominique MAHE-VINCE**Absents représentés :****SAINT-NAZAIRE** : Mme Lydie MAHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc SECHET donne pouvoir à Mme Céline GIRARD-RAFFIN, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. David SAMZUN, Mme Julia MOREAU donne pouvoir à M. Michel RAY, Mme Noëlle RUBEAUD donne pouvoir à M. Jean-Jacques LUMEAU**TRIGNAC** : Mme Véronique JULIOT donne pouvoir à M. Jean Louis LELIEVRE**Absents excusés :****PORNICHET** : M. Yannick JOUBERT**SAINT-MALO-DE-GUERSAC** : Mme Lydia MEIGNEN**Commission** : Commission Transition écologique et Aménagement durable**Objet** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Engagement de la procédure de modification n°2 - Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux - Approbation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**Séance du Conseil Communautaire du Mardi 29 Juin 2021**

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Engagement de la procédure de modification n°2 - Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux - Approbation

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE, approuvé en Conseil communautaire le 04 février 2020, est entré en vigueur le 17 avril 2020. Il s'agit désormais du document d'urbanisme qui régit le droit des sols pour les 10 communes de la CARENE. A ce jour, il a fait l'objet de trois mises à jour et sont actuellement en cours les procédures de modification simplifiée n°1 et de modification n°1.

La Commune de Saint-André des Eaux a sollicité l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur destiné à accueillir des logements, la zone 2AUa dite de Châteauloup Ouest. Aussi, et afin de permettre cette ouverture à l'urbanisation, il convient de mettre en cohérence le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et le projet d'aménagement à vocation d'habitat du secteur susmentionné par voie de modification.

Conformément à l'article L 153-38 du Code de l'urbanisme, il convient de justifier de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone « *au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est justifiée par les motifs suivants :

La Commune de Saint-André des Eaux a connu un fort développement urbain et démographique ces dernières années (+ 1400 habitants entre 2007 et 2017).

Pour accompagner le développement de la commune, très attractive compte tenu de sa position rétro littorale, la CARENE a fixé dans le cadre de son programme Local de l'Habitat des objectifs de productions de logements ambitieux ; à savoir une production annuelle de 70 logements sur la période 2015-2021.

Si cet objectif a été globalement atteint, il apparaît qu'en 2019 seuls 49 logements ont été livrés, pouvant laisser présager d'une baisse de production en particulier dans les secteurs dits « diffus » (hors opération publiques et secteurs couverts par une orientation particulière d'aménagement) portant, toujours sur la durée du Programme Local de l'Habitat (PLH), 77% de la production de logements.

Pour assurer le maintien de cet objectif de production (compte tenu de la dynamique d'attractivité qui ne se dément pas sur le territoire de la CARENE), le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 4 février 2020 a défini des zones de développement de la commune en matière d'habitat.

La totalité de ces secteurs, dégage, selon le PLUi et de manière théorique, un potentiel de 640 logements environ (hors constructions diffuses) sur la durée du PLUi (11 ans). Mais, force est de constater que plusieurs facteurs nous amènent à nuancer fortement cette réceptivité théorique.

En premier lieu, l'application conjuguée des règles du PLUi et des prescriptions volontaristes du nouveau schéma directeur des eaux pluviales de la CARENE peuvent limiter parfois la densité initialement souhaitée. A titre d'exemple, concernant le secteur « Anne de Bretagne » de Saint-André des Eaux, le PLUi prévoyait un potentiel de 70 logements, or, le permis de construire délivré en 2021 porte sur la création de 33 logements.

En deuxième lieu, un certain nombre de secteurs identifiés par le PLUi ne correspondent pas à des fonciers maîtrisés et ne feront pas l'objet à court ou moyen terme d'une mise en œuvre opérationnelle.

En troisième lieu, la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux et l'application stricte en matière de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » notamment en vue de la protection des espaces les plus sensibles et de la préservation de la biodiversité, induit sur certaines opérations une forte réduction des surfaces aménageables. Ainsi, à titre d'exemple, les espaces aménageables du secteur Châteauloup Ouest (objet de la présente délibération) ont été réduit de près de 50% à la suite de la réalisation des études de préfiguration environnementales, réduisant d'autant le nombre potentiel de logements à produire sur ce secteur (45 à 50 contre 90 prévus au PLUi).

Enfin, l'objectif partagé de la Commune de Saint-André des Eaux et de la CARENE étant de limiter l'artificialisation des sols, la démarche de construction au sein de l'enveloppe urbaine est très largement privilégiée. Mais cette démarche de renouvellement urbain induit une complexité plus forte dans la mise en œuvre du projet, et un niveau d'aléa plus important (risques de recours contentieux, découvertes techniques et archéologiques fortuites, économie des opérations moins stabilisées, etc.).

Aussi, au vu de ce qui précède, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dénommée « Châteauloup Ouest » constitue une opportunité pour la commune et la CARENE de maintenir le niveau de production de logements en conformité avec les objectifs du PLH.

Par ailleurs, la Commune de Saint-André des Eaux est soumise à l'obligation de réalisation d'objectifs en matière de production de logements sociaux ; la loi exige une production minimale de 25% de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune.

Or, en 2020, le taux de logements sociaux de la commune s'établissait à 8,75%. En 2019, ce taux s'établissait à 8,98%. Cette contraction constatée entre 2019 et 2020 est la résultante des difficultés évoquées plus haut ; et ce nonobstant les efforts partagés de la Commune et de la CARENE sur la mobilisation foncière et la mise en place d'outils favorisant la production de ces logements (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prescriptive, prospection foncière volontariste, opérations engagées d'acquisition amélioration...).

Il convient également de constater que les objectifs fixés par le PLH communautaire en matière de logements sociaux n'ont pas été atteints. Ainsi, sur la période 2016-2020, 50 logements sociaux ont été livrés pour un objectif de 30 logements annuels.

Or, le secteur Châteauloup Ouest dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée à court terme est couvert par une OAP qui prescrit, à l'échelle de l'opération globale, la réalisation d'un minimum de 25% logements locatifs sociaux.

Ainsi, la mise en œuvre de cette opération permettra la production de 12 à 15 logements locatifs sociaux ; étant rappelé ici que la demande locative sociale sur la Commune de Saint-André des Eaux s'établit à 147 au 1^{er} janvier 2021.

Enfin, il convient ici de rappeler que l'objet de la présente procédure porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur Châteauloup Ouest (soit 1,3 ha). Le périmètre de l'orientation d'aménagement précitée portant sur 4,6 ha.

C'est pourquoi, au regard de ce qui précède, l'ouverture à l'urbanisation de ce site est justifiée.

Parallèlement, la mise en application du PLUi, depuis plus d'un an maintenant, a permis de mettre en évidence des erreurs matérielles et des imprécisions dans le document qui nécessitent de procéder à des ajustements. De plus, il apparaît nécessaire d'apporter différentes modifications tant sur le règlement (écrit et graphique) que sur d'autres pièces du dossier (rapport de présentation, OAP, annexes, ...) pour répondre aux besoins des communes membres de l'EPCI ou de porteurs de projet, mais aussi pour faire évoluer le document d'urbanisme au regard des résultats des études urbaines menées sur le territoire. Il est donc proposé de profiter de la procédure de modification pour associer d'autres objets d'évolution au titre de l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux et les évolutions sollicitées du PLUi sont envisagés dans le cadre d'une procédure de modification dite de droit commun, notifié au Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de

l'urbanisme et aux maires des communes concernées par la modification, puis soumis à enquête publique conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme avant d'être approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. Par ailleurs, en application des articles L122-4 et suivants du Code de l'environnement, le projet de modification, susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, fera, si nécessaire, l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE approuvé le 04 février 2020 et ses évolutions successives susvisées,

Considérant que la faisabilité opérationnelle d'un projet sur le secteur de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux apparaît acquise et son ouverture à l'urbanisation justifiée pour répondre, dans de bonnes conditions, aux objectifs de production de logements assignés par le PLH.

Considérant qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme en vue de :

- rectifier des erreurs matérielles notamment sur le règlement écrit, le règlement graphique, le plan de servitudes et le document « Justification des choix »,
- clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible,
- faire évoluer certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques (précisions, compléments, reformulation, etc...),
- modifier des OAP.

Le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, délibère et :

- approuve, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées du PLUi et de la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat sur la Commune de Saint-André des Eaux, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest, dans le cadre de la modification n°2,
- approuve la prescription de la procédure de modification n°2 du PLUi de la CARENE relative au projet d'ouverture à l'urbanisation susvisé (conformément au plan annexé à la présente délibération) et d'évolution du document d'urbanisme conformément à l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme,
- autorise le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités liées à l'exécution de la présente délibération.

Le Président,
David SAMZUN



ADOpte A L'UNANIMITE

(10 abstentions : J.Dholland, D. Mahe Vince, D.Pelon, P.Plissonneau, G.Bénizé Thual, O.Blécon, P.Caillaud, C.Hauray, G.Péronno, H.Rebiha)

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE

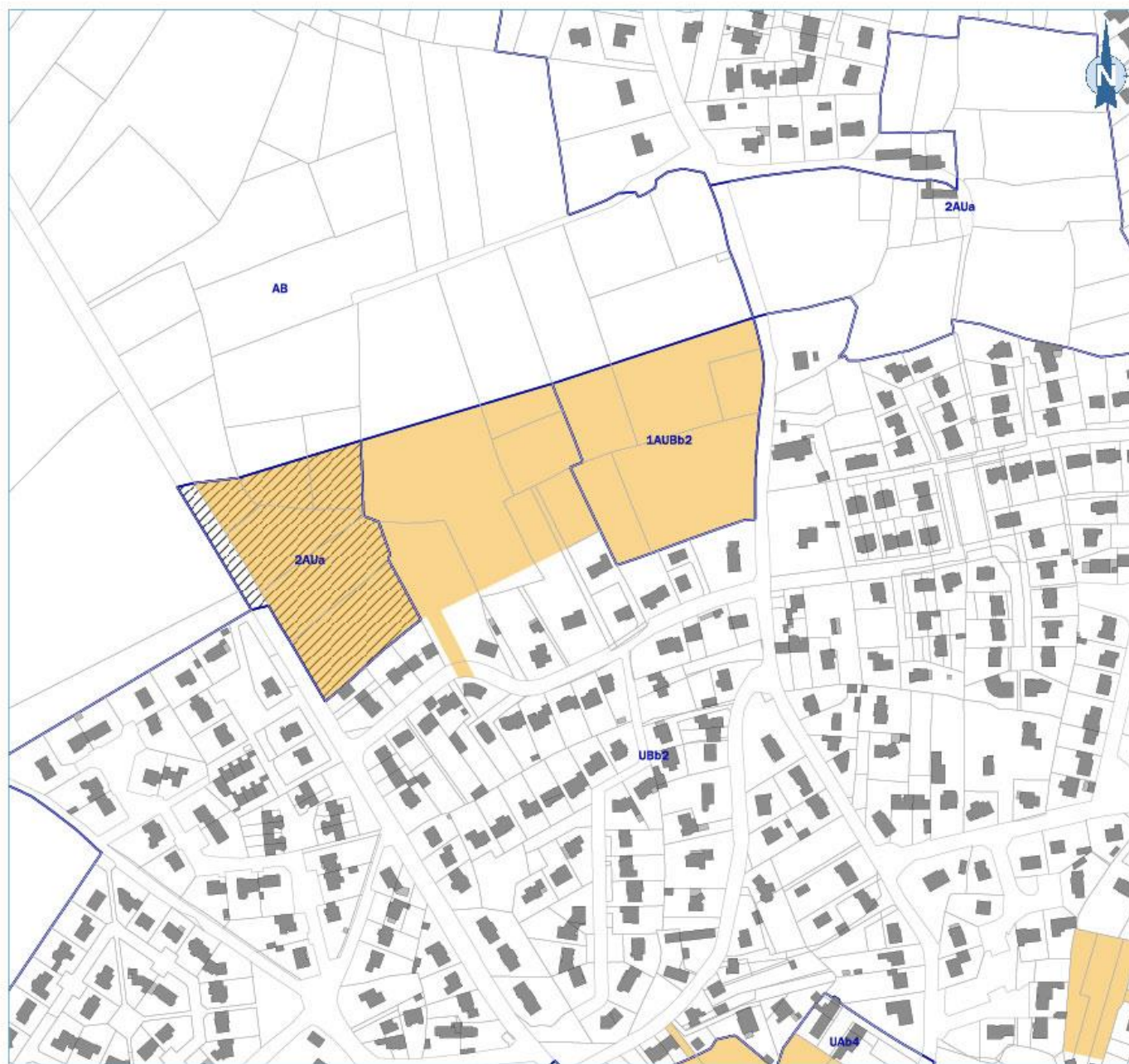
LE : - 1 JUIL. 2021

ET AFFICHAGE - 8 JUIL. 2021

LE :

P/Le Président de la CARENE
Et par délégation Sandrine FABLET,
Responsable des Affaires Générales

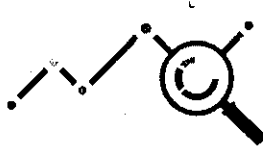
PLUi - Modification n°2
Projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone
2AU de Châteauoup Ouest
Saint-André-des-Eaux



- OAP
- Projet de modification de la zone 2AU en 1 AU



Source(s) : CARENE, IGN-BDTopo® 2019
Conception : DUAD - MO

SLO

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : La CARENE

Utilisateur : Application DotelecDelibération

Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	D20210012810
Date de la décision :	2021-07-01 00:00:00+02
Objet :	Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Engagement de la procédure de modification n°2 - Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux - Approbation
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1.3 - POS/PLU
Identifiant unique :	044-244400644-20210701-D20210012810-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier : 044-244400644-20210701-D20210012810-DE-1-1_0.xml	text/xml	5178
Nom original : 99_DE-044-244400644-20210629-D20210012810-DE-1-1_1.p df	application/pdf	373492
Nom métier : 99_DE-044-244400644-20210701-D20210012810-DE-1-1_1.p df	application/pdf	373492
Nom original : 99_DE-044-244400644-20210629-D20210012810-DE-1-1_2.p df	application/pdf	334180
Nom métier : 99_DE-044-244400644-20210701-D20210012810-DE-1-1_2.p df	application/pdf	334180




Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
<i>Posté</i>	<i>1 juillet 2021 à 15h57min51s</i>	<i>Dépôt initial</i>
<i>En attente de transmission</i>	<i>1 juillet 2021 à 15h58min00s</i>	<i>Accepté par le TdT : validation OK</i>
<i>Transmis</i>	<i>1 juillet 2021 à 15h58min25s</i>	<i>Transmis au MI</i>
<i>Acquittement reçu</i>	<i>1 juillet 2021 à 15h58min58s</i>	<i>Reçu par le MI le 2021-07-01</i>

Bordereau de signature

Extrait délibération Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Engagement de la procédure de modification numero 2 Utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint André des Eaux Approbation

Signataire	Date	Annotation
Christine Vincent, <i>Bureau des assemblées</i>	01/07/2021	
David SAMZUN, <i>président, Bureau du Président</i>	01/07/2021	 Certificat au nom de <u>David SAMZUN</u> (Président, C A R E N E), émis par <u>ChamberSign France CA3 NG Qualified eID</u> , valide du 22 avr. 2020 à 14:33 au 22 avr. 2023 à 14:33.
<i>Bureau des assemblées</i>		

Dossier de type : ACTES CARENE // Délibération