



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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 24 juin 2025



DELIBERATION N° 2025.00150 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

↪ en exercice: 60
↪ présents : 40
↪ représentés : 15

**Date de
convocation :**
mercredi 18 juin 2025

**Secrétaire de
séance :**
M. Jean-Michel CRAND

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre juin 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, M. Daniel SIMON
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : Mme Sylviane BIZEUL,
MONTOIR-DE-BRETAGNE : Mme Karine HUET, M. Pascal PLISSONNEAU
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Christophe DAGUIZE
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Mathieu COENT, M. Pascal HASPOT, Mme Laurence DOMET-GRATTIERI
SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND
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 Béatrice PRIOU, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Eddy LE CLERC, M. Gwénolé PERONNO, M. François BILLET, Mme Virginie BOUTET-CAILLE, M. Philippe CAILLAUD, Mme Magali FENECH
TRIGNAC : Mme Dominique MAHE-VINCE, M. Jean Louis LELIEVRE, Mme Laurence FREMINET

Absents représentés :

LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY donne pouvoir à Mme Sylviane BIZEUL
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET donne pouvoir à M. Eric PROVOST,
PORNICHET : M. Rémi RAHER donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN donne pouvoir à Mme Nicole DESSAUVAGES,
SAINT-JOACHIM : M. Roger VEILLAUD donne pouvoir à Mme Marie Anne HALGAND
SAINT-NAZAIRE : Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. Alain MANARA, Mme Martine DARDILLAC donne pouvoir à Mme Lydie MAHE, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à Mme Béatrice PRIOU, M. Jean-Marc ALLAIN donne pouvoir à M. Jean Luc SECHET, Mme Noëlle RUBEAUD donne pouvoir à Mme Céline GIRARD-RAFFIN, Mme Hanane REBIHA donne pouvoir à Mme Magali FENECH, M. Michel RAY donne pouvoir à Mme Stéphanie LIPREAU, M. Christophe COTTA donne pouvoir à M. Jean-Michel CRAND, M. Dennis OCTOR donne pouvoir à M. Eddy LE CLERC
TRIGNAC : M. Claude AUFORT donne pouvoir à M. Mathieu COENT,

Absents excusés :

DONGES : Mme Magalie PIED
PORNICHET : M. Michael NICOSIA

Absents :

DONGES : Mme Alice MARTIENNE
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Michel MOLIN
TRIGNAC : M. David PELON

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi - Bilan de la concertation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**Séance du Conseil Communautaire du mardi 24 juin 2025**

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi - Bilan de la concertation

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020.

A ce jour, il a fait l'objet de trois procédures de modification de droit commun approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 1^{er} février 2022, 04 avril 2023 et 04 février 2025, ainsi que de trois procédures de modification simplifiée approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 29 juin 2021, 04 avril 2023 et 19 décembre 2023. Cinq procédures de mise à jour ont également été effectuées par des arrêtés en date des 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021, 14 décembre 2021 et 04 mars 2024.

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

La procédure de modification de droit commun n° 5 du PLUi a été engagée par arrêté n° 20241119 en date du 19 novembre 2024.

Dans la mesure où il sera procédé à une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi, une concertation préalable s'avère nécessaire, conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Aussi, par délibération en date du 10 décembre 2024, le Conseil communautaire a précisé les objectifs poursuivis par cette procédure de modification de droit commun n°5, ainsi que les modalités de la concertation préalable.

Les objectifs poursuivis par cette procédure de modification 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 règlements 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.

Conformément aux modalités de concertation définies, la publicité de l'ouverture de la procédure de concertation préalable a été faite par voie d'affichage (dans les mairies des communes membres et au siège de la CARENE), par voie de presse (information parue dans deux journaux locaux le 28 mars 2025) et sur le site internet de la CARENE.

Le dossier de concertation ainsi que les registres ont été mis à disposition du public du 14 avril 2025 au 15 mai 2025 sous format papier dans les mairies des communes membres et au siège de la CARENE, ainsi que sous format dématérialisé depuis le site internet dédié. Une adresse courriel a également été mise à disposition. Enfin, le public pouvait faire part de ses observations et propositions par courrier adressé au Président.

En termes de consultation du registre, 15 visiteurs se sont renseignés sur le projet, 14 documents ont été téléchargés et 24 documents ont été visualisés.

Au total, trois observations ont été réceptionnées (deux directement sur le registre dématérialisé et une par email):

- L'Association Départementale des Gens du Voyage Citoyens de Loire-Atlantique (ADGVC44) sollicite l'identification de sites d'accueil pour les voyageurs et également pour les familles souhaitant s'ancrer conformément aux orientations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2025-2031.
- IGC, filiale immobilière du groupe CASINO, souhaite être associée en vue de l'écriture de l'OAP commerce et propose une refonte de l'OAP sectorielle N° 17 « Océanis - Côte d'Amour », et du zonage du site en vue d'une nouvelle mixité fonctionnelle sur le secteur d'Océanis.
- Une personne a présenté une observation concernant la constructibilité de son terrain en demandant la suppression de la bande de constructibilité des 30 mètres en zone UHa1.

Ces observations appellent les éléments de réponse qui suivent de la part de la CARENE.

Il convient tout d'abord de préciser que la procédure d'élaboration du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2025-2031 est en cours, et a fait l'objet d'un avis favorable de la CARENE par délibération du Conseil communautaire en date du 22 avril 2025. Cependant, ce document n'est pour le moment pas opposable. La traduction des orientations de ce Schéma dans le PLUi nécessite au préalable une étude de préféabilité sur les sites identifiés. Au regard des évolutions envisagées à ce jour, celles-ci ne pourront être intégrées qu'à l'occasion d'une procédure de révision.

En ce qui concerne les observations d'IGC :

- l'OAP thématique Commerce a pour objet de traduire dans le PLUi la stratégie d'urbanisme commercial votée par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 décembre 2024, en donnant notamment la priorité aux centralités. Les modalités d'association des acteurs concernés sont en cours de définition. IGC sera également en mesure de faire part de ses observations dans le cadre de l'enquête publique le cas échéant ;
- le secteur de l'OAP n°17 Océanis - Côte d'Amour est effectivement appelé à muter à moyen terme, en cohérence avec les orientations du SCOT en matière de mixité fonctionnelle dans les zones commerciales. Les réflexions sur le devenir du site vont être poursuivies, pour être traduites dans le PLUi une fois le projet stabilisé.

Enfin, sur la demande d'évolution d'une des règles de constructibilité, il est rappelé que la zone UHa1 correspond à des zones urbanisées situées en continuité de la zone agglomérée et qu'un des principes d'aménagement est d'encadrer les constructions en second rideau. A ce titre, une bande de constructibilité de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes, et des emprises publiques existantes, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter s'applique. L'objectif d'encadrement du second rideau n'est, à ce jour, pas remis en cause, afin de conserver la forme urbaine existante de ces secteurs.

Il est important de rappeler que la phase de concertation préalable a pour objectif d'associer le public à la procédure d'évolution du PLUi en vue d'une meilleure appropriation du dossier et de recueillir des observations et propositions à ce stade du projet afin d'en tenir compte si possible dans l'élaboration de celui-ci. La concertation annonce les intentions de projet et d'évolution, sans que ne soient exposés les détails précis des évolutions règlementaires envisagées.

Ces détails seront présentés dans le dossier soumis à enquête publique.

Les observations et propositions recueillies ne remettent pas en cause la procédure qui peut donc être poursuivie.

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

- arrêter et approuver le bilan de la concertation préalable de la procédure de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conformément à l'article L103-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera jointe au dossier d'enquête publique.

Le Président,
David SAMZUN

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

ADOpte A L'UNANIMITE

Votants : 55

Pour : 55

Contre : 0

Abstentions : 0