République Française
Ville de Saint-André des Eaux
Loire-Atlantique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date du Conseil Municipal
10 octobre 2022
Date de convocation
4 octobre 2022

Nombre de Conseillers
En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 15

L'an deux mille vingt-deux, le dix octobre, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'Espace du Marais, sous la Présidence de Madame Catherine LUNGART – Maire.

Présents : Mme C. LUNGART, Mme L. FOUCHER, M. P. GUENO, M. C. PRESCHEZ, M. C. GUENO, Mme L. ANAKIEVA, M. V. LE CLAIRE, M. D. MARCHAL, Mme D. TRIMAUD, M. V. SERESSIA, M. A. MAHE, M. M. COËNT, Mme L. HEGWEIN

Pouvoirs ont été donnés :

Mme M. EVRAIN	à	Mme C. LUNGART
M. G. DERVAL	à	M. M. COËNT

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, **Monsieur Christophe PRESCHEZ est désigné secrétaire de séance**, et ceci à l'unanimité.
Madame Lise-Armelle BERGONZI, Directrice Générale des Services, a été nommée auxiliaire à ladite secrétaire pour cette séance.

58.10.2022
AVIS SUR LA MODIFICATION N°2 du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 4 février 2020.

Une première modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2021. Elle concerne la correction d'une erreur matérielle relative à la servitude d'utilité publique liée à la voie ferrée Tours-Le Croisic.

Deux autres modifications simplifiées ont été engagées par arrêté du Président : une modification simplifiée n°2 portant sur la mise en compatibilité avec le SCoT Nantes-Saint-Nazaire volet Loi Littorale engagée le 14 décembre 2021, une modification simplifiée n°3 visant la correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique du patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire engagée le 27 juin 2022.

Une première modification de droit commun a été approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 1er février 2022. Elle est liée aux évolutions sollicitées par les services de l'Etat, dans le cadre du contrôle de légalité. Des modifications ont été apportées sur les thématiques suivantes : application de la loi Littoral, prévention des

risques inondations et submersions marines, consommation d'espaces (explication de la méthodologie retenue).

Enfin, quatre procédures de mise à jour ont été effectuées par arrêté en date des 9 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021 et 14 décembre 2021.

La mise en œuvre du PLUi a permis de mettre en évidence des erreurs matérielles et des difficultés d'application.

La Commune de Saint-André des Eaux a sollicité l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Chateauloup Ouest.

Par délibération en date du 29 juin 2021, le Conseil communautaire a justifié cette ouverture à l'urbanisation, conformément à l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme et approuvé l'engagement de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi.

Par arrêté en date du 25 janvier 2022, Monsieur le Président de la CARENE a engagé officiellement la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les objectifs poursuivis par cette modification sont les suivants :

- permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Chateauloup Ouest, à Saint-André des Eaux ;

- rectifier des erreurs matérielles sur le règlement (écrit et graphique), le plan des servitudes et le document « Justification des choix » ;

- clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible ;

- faire évoluer certaines dispositions règlementaires écrites ou graphiques, dont les OAP (précisions, compléments) sur plusieurs territoires communaux, et en particulier sur Saint-Nazaire, pour prendre en compte des évolutions liées à la finalisation d'études urbaines ;

Dans le cadre de cette procédure, le dossier a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour un examen au cas par cas.

Par décision n°2021DKPDL89 / PDL-2021-5739 en date du 8 décembre 2021, la MRAe a décidé de soumettre cette procédure de modification à évaluation environnementale.

L'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que sont soumises à concertation préalable les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale.

C'est pourquoi, par délibération du 1er février 2022, le Conseil communautaire a rappelé les objectifs poursuivis par cette modification et fixé les modalités de concertation préalable, conformément à l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme.

Un dossier de concertation préalable a été mis à disposition du public du 16 février au 30 mars 2022. Le bilan de cette concertation a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 28 juin 2022 concluant à ce que les remarques qui ont été formulées dans le cadre de la concertation ne nécessitent pas de réponse spécifique de la part de la CARENE.

Conformément à l'article L.153-40 du Code l'urbanisme, la CARENE a notifié aux 10 communes du territoire le projet de modification n°2 du PLUi de la CARENE pour avis au titre de la consultation des communes concernées.

Pour le cas de la Commune de Saint-André des Eaux, plusieurs évolutions sont proposées dans le projet de modification n°2 du PLUi et notamment :

1) Passage de la zone de Chateauloup du zonage 2AUa en zonage 1AUBb2

2) Modifications liées au règlement :

- Création d'un Emplacement Réservé (ER 167) : rue de Bretagne - cheminement doux
- Création d'un Emplacement Réservé (ER 163) : Parc des Pédras - cheminement doux
- Création d'un linéaire commercial de type 1 dans le centre bourg
- Charte des enseignes PNRB : opposabilité de la charte à Saint-André des Eaux
- Pré du Bourg : création d'un Espace Boisé Répertorié (EBR) le long du futur accès du futur quartier d'habitations afin de préserver une partie du boisement déjà existant

3) Modifications des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

- OAP Pré du Bourg : réduction du nombre de logements à construire de 78 logements contre environ 90 logements prévus précédemment ; la notion de 25 % de logements en « accession aidée » est remplacée par la réalisation au minimum de 20 logements sociaux ; les sous-secteurs A et B sont supprimés.
- OAP du Pré Allain : modification du périmètre pour laisser un espace de respiration confortable aux logements riverains existants.
- OAP de La Cure : modification du projet suite à une nouvelle étude urbaine.
- OAP ZAC Centre-Bourg Blanche Couronne : réduction du nombre de logements à construire de 50 logements (+ ou - 10 %) à 70 logements prévus précédemment.
- OAP La Garenne : réalisation au minimum de 2 logements sociaux contre 2 logement « locatifs » sociaux prévus précédemment.

4) Correction d'erreurs matérielles : par exemple, rectification du zonage pour se mettre en conformité avec le cadastre, ajout/rectification d'éléments patrimoniaux, reclassement en zone agricole de 3 petits secteurs de NA1 à AA1b…

Toutefois, deux autres demandes de modification du PLUi sont faites à la CARENE par la Commune en tant que Personne Publique Associée à l'occasion de cette procédure pour faire évoluer les règles d'urbanisme.

En effet, la Commune demande de corriger :

- La modification du périmètre de l'OAP du Pré Allain : le nouveau périmètre de l'OAP n'a pas été repris dans le document relatif aux OAP sectorielles. Il convient de le mettre en cohérence avec le plan de zonage conformément à la demande d'évolution du périmètre de l'OAP. C'est pourquoi nous demandons que soit rectifié l'OAP sectorielle en conséquence.

- Une erreur matérielle concernant les hauteurs des constructions autorisées dans l'OAP de la Cure :

  - En effet, il n'y a pas de hauteurs maximales prévues pour les collectifs dans cette OAP, et il convient de se mettre en cohérence avec les hauteurs préconisées dans les différentes OAP situées en centre-bourg qui prévoient des hauteurs de 7 m à l'égout et 11 m au faitage pour les constructions de bâtiments collectifs.

  - D'autre part, la hauteur des constructions individuelles est modifiée de façon à être identique à celle préconisée dans l'OAP Pré du Bourg (secteur en périphérie de bourg), à savoir 4,5 m à l'égout et 9 mètres au faitage.

Il conviendrait donc, pour l'OAP La Cure, de limiter la hauteur à l'égout (H1) des logements collectifs à 7 m et la hauteur maximale (H2) à 11 mètres (pouvant correspondre à R+1+ comble ou attique) et pour les logements individuels, la hauteur à l'égout (H1) ne pourra excéder 4.5 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions à 9 mètres.

Cette demande d'évolution s'inscrit bien dans les objectifs de la modification n°2 du PLUi, en particulier celui de faire évoluer certaines dispositions règlementaires écrites ou graphiques, dont les OAP (précisions, compléments) sur plusieurs territoires communaux pour prendre en compte des évolutions liées à la finalisation d'études urbaines.

Par ailleurs, cette demande est bien conforme aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme concernant la procédure de modification puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- 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 intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;

VU le PLUi de la CARENE approuvé par le Conseil communautaire en date du 4 février 2020, modifié les 29 juin 2021 et 1er février 2022, et mis à jour les 9 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021 et 14 décembre 2021 ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 29 juin 2021 approuvant l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLUi ;

VU l'arrêté du Vice-président en charge de l'Urbanisme, de la Stratégie et de l'action foncière de la CARENE en date du 25 janvier 2022, engageant la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUI ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 1er février 2022 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 28 juin 2022 arrêtant le bilan de la concertation ;

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,
DÉCIDE :

- **D'émettre** un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUi de la CARENE,
- **De demander** de corriger les deux erreurs matérielles précisées ci-dessus concernant les OAP de la Cure et du Pré Allain.

Pour extrait conforme
Le Maire, Catherine Lungart

MAIRIE ST-ANDRÉ-DES-EAUX (Loire-Atlantique) 44

Le secrétaire de séance,
Christophe Preschez

Certifié EXÉCUTOIRE compte tenu de :

- ☒ **La publication le :** 14 OCT. 2022
- ☒ **La transmission en Sous-Préfecture le :** 14 OCT. 2022