

Département de
Loire-Atlantique

Arrondissement de
Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation

22 septembre 2022

Date du
Conseil Municipal

28 SEPTEMBRE 2022

Nombre de
conseillers

En exercice 33

Présents---- 26

Votants ----- 30

L'an deux mille vingt-deux,

Le vingt-huit septembre, à dix-neuf heures,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, en séance publique, les débats ont été retransmis en direct de manière électronique, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, DONNE, LE PAPE, BEAUREPAIRE, LOILLIEUX, DESSAUVAGES, GUGLIELMI, TESSON, JARDIN, CAUCHY, BOUYER, DAGUIZE, CHUPIN, MORVAN, GUINCHE, ALLANIC, SIGUIER, GARRIDO, CAZIN, PRUKOP, DOUCHIN, LE FLEM, NICOSIA, ROBERT, FRAUX.

A l'exception de : Madame MANENT et Monsieur BELLLOT, excusés.
Monsieur RAHER.

Monsieur GILLET qui a donné pouvoir à Monsieur DOUCHIN.

Monsieur DUPONT BELOEIL qui a donné pouvoir à Madame TESSON.

Monsieur JOUBERT qui a donné pouvoir à Monsieur NICOSIA.

Madame DIVOUX qui a donné pouvoir à Madame ROBERT.

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame LOILLIEUX est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

10/ PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLUi – AVIS DE LA COMMUNE DE PORNICHET

RAPPORTEUR : Monsieur BEAUREPAIRE, conseiller municipal

EXPOSE :

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 Littoral 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 1^{er} 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).

Reçu à la
Sous-Préfecture de
Saint-Nazaire le :

03 OCT. 2022

Publié le :

03 OCT. 2022

Certifié exact,
Le Maire,

Jean-Claude
PELLETEUR



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.

Par ailleurs, 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 donc justifié l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUa, conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme et approuvé l'engagement de la procédure de modification de droit commun n°2.

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

L'article L103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que sont soumis à concertation préalable les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale.

C'est pourquoi, par délibération du 1^{er} février 2022, le Conseil communautaire a rappelé les objectifs poursuivis par cette modification et fixé les modalités de concertation préalable, conformément à l'article L103-3 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 L153-40 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 Pornichet, plusieurs évolutions sont proposées dans le projet de modification n°2 du PLUi, notamment :

- Une modification du règlement graphique sur le site Prieux pour le classer en zone UBA2 et étendre le périmètre de densification afin de permettre la réalisation d'une opération d'environ 50 logements dont 30% de logement social et proposant un épannelage varié et progressif.
- La création d'un épannelage sur le Boulevard de la République de 4 mètres maximum afin de maintenir un gabarit cohérent de RDC pour les terrasses des commerces.
- Une modification des zonages et des OAP des Près de l'Etang n°15 et du Village d'Ermur n°21 pour délocaliser le projet d'aire d'accueil des camping-cars.
- Une modification du zonage et de l'OAP du Parc d'Armor bas n°31 pour adapter le projet d'habitat aux enjeux environnementaux identifiés.
- L'extension du périmètre de densification situé avenue de Cavaro pour prôner la mixité sociale et produire au moins 20% de logement social.
- Un changement de zonage et l'intégration d'un plan des hauteurs sur l'avenue de l'Hippodrome pour y développer un projet de résidence intergénérationnelle.
- Une modification des OAP Leroy Plaisance n°32 et Boulevard de Saint-Nazaire n°36 pour adapter la programmation de logements et permettre la réalisation d'au moins 30% de logements social, dont 27 logements en BRS sur le site Leroy Plaisance secteur 2.
- La création d'un emplacement réservé sur l'impasse des Verts Luisants pour développer les mobilités douces vers le centre-ville.
- La mise à jour et l'adaptation des linéaires commerciaux sur les 2 secteurs centres-villes pour développer des projets de coworking et de cabinet médical.
- La correction de 2 erreurs matérielles sur le règlement graphique concernant le patrimoine bâti recensé sur la parcelle B159 ainsi que le classement en EBC de la parcelle AS121 à usage de parking.
- Une modification de la liste des annexes du PLUI pour y intégrer la procédure de déclaration préalable pour les divisions foncières.

L'analyse du projet de modification n°2 du PLUi n'appelle pas de remarque de la Commune.

Toutefois, une nouvelle demande d'évolution est faite à la CARENE dans le cadre de cette procédure pour faire évoluer les règles d'urbanisme suivantes :

- Adapter la norme de stationnement des logements en BRS programmés sur l'OAP Leroy Plaisance secteur 2 et l'OAP boulevard de Saint-Nazaire pour leur appliquer la même règle que celle applicable aux logements locatifs sociaux et exiger la réalisation d'une place de stationnement automobile sans bonification pour les visiteurs.
- Adapter la programmation attendue sur le secteur A de l'OAP boulevard de Saint-Nazaire et permettre de passer d'environ 80 logements à au moins 80 logements pour envisager la réalisation d'au moins 7 logements locatifs sociaux supplémentaires sur les ilots D et E de la Zac Pornichet Atlantique.

En tant que Commune déficitaire, ces deux demandes d'évolution ont pour objectif de permettre à la Commune de répondre à son obligation de production de logements sociaux sur son territoire au titre de la loi SRU et au titre du PLH de la CARENE. Ces deux demandes viennent compléter la programmation des 2 OAP ainsi que la règle de mixité sociale du secteur 4 applicable sur Pornichet destinées à promouvoir la production de logements sociaux.

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 réglementaires 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 L153-36 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.

Il est proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUi de la CARENE mais également de solliciter l'évolution des règles d'urbanisme relatives au stationnement pour les logements BRS programmés sur l'OAP boulevard de Saint-Nazaire et l'OAP Leroy Plaisance secteur 2 ainsi que la programmation attendue sur l'OAP boulevard de Saint-Nazaire secteur A.

DELIBERATION :

- ⇒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 1^{er} 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 1^{er} 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,
- ⇒Vu l'avis de la Commission aménagement, urbanisme et cadre de vie en date du 20 septembre 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux articles L2121-20 et L2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DECISION :

Le Conseil Municipal, par 25 votes pour et 5 abstentions (Monsieur JOUBERT, Madame DIVOUX, Monsieur NICOSIA, Madame ROBERT et Madame FRAUX),

- Emet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLUi de la CARENE.
- Mais sollicite également l'évolution des règles d'urbanisme suivantes :
 - Adapter la norme de stationnement des logements en BRS pour l'OAP Leroy Plaisance secteur 2 et l'OAP boulevard de Saint-Nazaire pour leur appliquer la même règle que celle applicable aux logements locatifs sociaux en exigeant la réalisation d'une place de stationnement automobile par logement en BRS et ne pas exiger de majoration pour les visiteurs.
 - Adapter la programmation attendue sur le secteur A de l'OAP boulevard de Saint-Nazaire et permettre de passer d'environ 80 logements à au moins 80 logements pour permettre à la Commune de répondre à son obligation de production de logements locatifs sociaux sur son territoire et d'envisager la réalisation d'au moins 7 logements locatifs supplémentaires sur les ilots D et E de la Zac Pornichet Atlantique.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

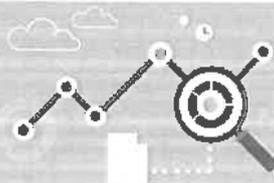


La secrétaire de séance,

Arlette LOILLIEUX



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.



- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Commune de PORNICHET

Utilisateur : LANDREIGNE Louise

Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	DELIB_22_09_10
Date de la décision :	2022-09-28 00:00:00+02
Objet :	10. Projet de modification n°2 du PLUi – Avis de la Commune de Pornichet
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1.9 - autres
Identifiant unique :	044-214401325-20220928-DELIB_22_09_10-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
044-214401325-20220928-DELIB_22_09_10-DE-1-1_0.xml	text/xml	947
Nom original :		
10. Modif n°2 PLUi_avis Pornichet.pdf	application/pdf	336397
Nom métier :		
99_DE-044-214401325-20220928-DELIB_22_09_10-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	336397

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	3 octobre 2022 à 10h52min59s	Dépôt initial
En attente de transmission	3 octobre 2022 à 10h53min00s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	3 octobre 2022 à 10h53min03s	Transmis au MI
Acquittement reçu	3 octobre 2022 à 10h53min12s	Reçu par le MI le 2022-10-03