



DEPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE
ARRONDISSEMENT DE SAINT-NAZAIRE
**DELIBERATIONS DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU SUD-ESTUAIRE**
Jeudi 27 Février 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept février à 19h30, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire se sont réunis à la salle du lac de Saint-Viaud, sous la présidence de Madame PACAUD Dorothée, convoqués le vingt-et-un février deux mille vingt-cinq, conformément aux dispositions de l'article L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Titulaires présents : Madame PACAUD Dorothée, Monsieur GENTES Hervé, Madame LOUE Monique, Monsieur EMPROU Jean-Michel, Madame PHILLODEAU Jocelyne, Monsieur CHARBONNIER Raymond, Madame DEMAILLY Amandine, Monsieur LAMANT Teddy, Monsieur DEVILLE Thierry, Madame BOUREL Mélissandre, Monsieur PURKART Geoffroy, Madame GAUTREAU Sylvie, Monsieur COUTRET Alain, Madame PORCHER Séverine, Monsieur TOURET Eric, Madame PEYSSY Claudine, Monsieur CHEREAU Pierre, Monsieur OUISSE Thierry, Monsieur GUERIN Benoît, Madame BUSOM Mercedes, Madame REY THIBAUT Véronique, Monsieur BERNARDEAU Marc, Madame MELLERIN Noëlle, Monsieur EVAIN Pascal, Madame GAYAUD Séverine, Madame DE FOUCHER Béatrice, Monsieur BOUCART Olivier formant la majorité des membres en exercice.

Titulaires absents excusés : Monsieur SCHERER Sylvain, Monsieur CHAIGNEAU Jacques ayant donné pouvoir à Madame PHILLODEAU Jocelyne, Madame BOUSSEAU Marie-Line ayant donné pouvoir à Madame MELLERIN Noëlle, Monsieur ELIN Laurent, Madame COUET Sabine ayant donné pouvoir à Madame PACAUD Dorothée, Madame LE BERRE Nathalie, Monsieur AUDELIN Jean-Pierre, Madame VALLEE Ginette, Monsieur AUGER Sébastien ayant donné pouvoir à Monsieur EVAIN Pascal, Monsieur CHERAUD Roch ayant donné pouvoir à Madame DE FOUCHER Béatrice.

Conseillers en exercice : 37 - Quorum : 19 – Présents : 27 – Pouvoirs : 5 – Votants : 32



**DEL 2025-033 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – DEBAT DES ORIENTATIONS
GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).**

Vu le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L.101-1 à L.101-3, L.131-4 et L.131-5, L.151-1, L.151-2, L.151-5, L.153-12,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le SRADDET des Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022,

Vu le SCOT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et modifié les 19 mars 2018 et 21 février 2022,

Vu la délibération n°2022-064 du 21 avril 2022 définissant les modalités de gouvernance régissant l'élaboration du PLUi,

Vu la délibération n°2023-147 du 20 juillet 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant ses objectifs et les modalités de concertation,

Vu la présentation du projet de PADD en réunion publique le 13 juin 2024,

Vu les délibérations des Conseils Municipaux par lesquelles ces derniers prennent acte de la tenue d'un débat portant sur les orientations générales du PADD du PLUi en Conseil Municipal,

1 – Les étapes menant au PADD

Par délibération du Conseil Communautaire n°2023-147 en date du 20 juillet 2023, la Communauté de Communes du Sud-Estuaire a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et en a défini les objectifs, ainsi que les modalités de concertation.

Le PLUi doit permettre de traduire le projet du territoire à une échelle fine, dans une perspective de 10 ans, et de l'inscrire dans un cadre réglementaire adapté. Le PLUi poursuit les objectifs énoncés à l'article L.101-2

et
L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, les grandes étapes de la démarche d'élaboration du PLUi sont :

1. Le diagnostic
2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
3. La traduction réglementaire
4. La phase administrative

Le diagnostic du territoire a été engagé fin 2023. Les élus ont travaillé durant plusieurs mois, en lien étroit avec les associations locales, mais également avec la population. Trois axes d'analyse se sont dégagés lors de ce diagnostic :

- de l'Estuaire à l'Océan, un territoire entre deux eaux (*Quelles relations entre les éléments naturels et l'aménagement du territoire*) ?
- une terre retzienne liée aux dynamiques du pôle métropolitain Nantes / Saint-Nazaire (*Quelle place et quelles qualités intrinsèques à la CCSE ? Quelles connexions entre les espaces du quotidien ?*)
- des campagnes bocagères diffuses aux centralités urbaines animées (*Quelles synergies entre les communes ?*)

Une réunion publique qui s'est tenue à Saint-Père en Retz le 24 janvier 2024 a permis de présenter le diagnostic à la population.

L'ensemble du travail mené lors du diagnostic et de la formalisation du PADD a été réalisé en lien avec les communes, qui ont été associées à plusieurs niveaux : dans le cadre de réunions du Comité de Pilotage, d'ateliers de travail, d'un bus tour intercommunal présentant des sites ou des projets présents dans chaque commune, d'entretiens avec les communes.

2 – Le contenu du PADD

A partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la CCSE fixe un ensemble d'orientations couvrant les thématiques traitées et/ou impactées par la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire, conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme.

Ce travail a été présenté aux services de l'Etat ainsi qu'à la population, lors d'une réunion publique qui s'est tenue à Saint-Viaud le 13 juin 2024.

Le PADD annexé à la présente délibération se structure en 3 axes :

AXE 1 : UN TERRITOIRE AU CADRE DE VIE DÉSIRABLE ET DURABLE DONT L'ATTRACTIVITE EST ASSURÉE PAR LA PROTECTION DE TOUS LES PATRIMOINES LOCAUX

AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES

AXE 3 : UN TERRITOIRE "BASSIN DE VIE", ACCESSIBLE ET GARANT D'UNE COHÉSION SOCIALE PAR LA DIVERSITÉ DES FAÇONS DE LE VIVRE ET DE L'HABITER

3 – La mise en débat du PADD

Le projet de PADD a été transmis aux 6 communes membres de la CCSE afin d'être discuté au sein de chaque Conseil Municipal, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme. Ces débats ont eu lieu :

- le 18 novembre 2024 à Frossay
- le 25 novembre 2024 à Corsept
- le 5 décembre 2024 à Saint-Viaud
- le 16 décembre 2024 à Paimboeuf
- le 16 décembre 2024 à Saint-Brevin-les-Pins
- le 27 janvier 2025 à Saint-Père-en-Retz

Ont ainsi été exposés :

- le contexte dans lequel l'élaboration du PLUi de la CCSE se tient et les étapes constitutives de la démarche,
- les grandes orientations du PADD et les chiffres clés, en particulier relatifs à la production de logement.

Les remarques et questions formulées au sein des Conseils Municipaux, figurant de manière exhaustive en annexes à la présente délibération, portent principalement sur des besoins d'explications sur :

- les objectifs chiffrés pour la production de logement (au regard de l'équilibre à trouver entre l'objectif de sobriété foncière et celui de production de logements sociaux),
- les possibilités de zones à urbaniser,
- la prise en compte de la trame verte (par l'inventaire des haies, protection de la forêt brévinoise) ainsi que du patrimoine bâti,
- la prise en compte des équipements publics (écoles, aménagements de l'espace public en projet),
- les contraintes du monde agricole,
- la compatibilité avec le SCOT en révision.

Aussi, je vous propose :

- de prendre acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD, lors des Conseils Municipaux de chacune des communes membres, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,
- de prendre acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD, lors du Conseil Communautaire, conformément au même article, débat formalisé par la présente délibération.

Restitution des prises de parole des élus communautaires durant le débat sur le PADD

Raymond Charbonnier précise que le projet de centrale nucléaire sur le site du Carnet a été définitivement abandonné en 1997.

Marc Bernardeau s'interroge sur la règle fixée dans le PLU de Saint-Brevin-les-Pins relative au seuil du nombre de logements créés à partir duquel est fixé un taux de logements sociaux à construire. *Sylvie Gautreau* précise qu'il s'agit de la règle du PLU actuel, mais que cela n'empêche pas les négociations entre la commune et les porteurs de projet afin d'être plus ambitieux dans les opérations, et que pour le moment, cela aboutit. Si les promoteurs ne jouent pas le jeu, il y aura désormais la possibilité d'opposer un sursis à statuer au permis de construire.

Véronique Rey-Thibault demande si le règlement du PLUi viendra revoir ce chiffre. *Sylvie Gautreau* et *Dorothée Pacaud* répondent par l'affirmative.

Jean-Michel Emprou interroge la temporalité du PLUi avec celle du projet Adapto. En effet, Adapto a permis de mener des réflexions sur l'impact de l'élévation du niveau marin à l'échéance 2050 sur les activités sur ce secteur.

La feuille de route adoptée en Conseil Communautaire a permis de jalonner dans le temps un certain nombre d'actions à envisager pour s'adapter face à ces évolutions. Le pas de temps

du PLUi nécessiterait de commencer à envisager des actions concrètes. Cela a déjà commencé à être abordé en comité de pilotage (sur le zonage) pour d'éventuels secteurs de relocalisation mais c'est peut-être trop tôt ? Il sera aussi question des terrains pour les ouvrages de protection futurs, de la perte de terres agricoles et de leur compensation, etc. Il faudrait essayer d'anticiper cela et peut-être se donner plus de perspectives dans le PADD ? On dit « adapter les pratiques » dans le PADD : mais les terres perdues, on peut déjà les identifier. Si on colle la partie réglementaire sur le PADD, on va avoir une vision restreinte. Peut-on trouver un moyen d'anticiper la réflexion dans le PADD pour qu'on garde cela à l'esprit lors de notre réflexion, comme fil conducteur ?

Dorothée Pacaud précise que cela est inscrit dans le PADD « 1.2.1 Anticiper l'accroissement des risques liés au réchauffement climatique sur ce territoire vulnérable ».

Jean-Michel Emprou indique que lors des derniers événements, la Préfecture a ciblé les écoles. Or, en raisonnant à court terme, il faut rénover les écoles mais comment intégrer dès maintenant le fait qu'elles ne resteront pas. Comment intégrer le moyen terme dans notre analyse de court terme ?

Raymond Charbonnier indique qu'il ne faut pas trop se brider.

Pour *Sylvie Gautreau*, la difficulté de l'exercice réside dans le fait que le PADD doit trouver sa traduction dans les pièces réglementaires. Pour le moment c'est peut-être prématuré. Elle précise que le PADD cite déjà la relocalisation des équipements, du bourg de Corsept. Sur ce document, l'important est de mettre les premières pierres de manière durable. Faut-il ajouter la feuille de route Adapto dans le PADD ? Cela peut-être une piste. En plus, même si c'est juste sur Corsept, c'est l'ensemble du territoire qui est concerné.

Pour *Dorothée Pacaud*, cela fait aussi écho à ce qu'on va demander au SCOT d'intégrer dans le Projet d'Aménagement Stratégique.

Véronique Rey-Thibault évoque certaines habitations qui doivent progressivement avoir des pièces refuge en cas de submersion. Aujourd'hui, cela se fait progressivement à l'occasion des autorisations de travaux. Mais tout le monde n'est pas forcément aux normes. Aurait-on pu trouver cela dans le PADD ?

Sylvie Gautreau précise que ce n'est pas le PLUi qui peut réglementer cela.

Emmanuelle Lardeux complète en indiquant que le PLUi ne peut en effet pas imposer de mise aux normes sur les constructions existantes.

Véronique Rey-Thibault est étonnée de ne pas retrouver le concept d'ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour les haies, alors qu'il est indiqué pour les zones humides. Concernant la forêt urbaine, elle précise qu'elle attendait plutôt un outil de gestion. Elle ne voit pas non plus de référence au coefficient de biotope. Elle s'interroge également sur la suite donnée au jugement du TA de Nantes sur les SDU. Elle indique enfin sa satisfaction de voir inscrit dans le PADD l'axe de coopération nord-sud.

Dorothée Pacaud précise que le coefficient de biotope n'a pas vocation à être dans le PADD mais que cela a été évoqué lors du dernier comité de pilotage PLUi. Concernant les SDU, un comité syndical du PETR se déroulera le 28 février 2025 et un bureau du SCOT le 5 mars 2025. Le sujet y sera évoqué, notamment sur la stratégie à retenir.

Emmanuelle Lardeux complète sur la question des haies en précisant que cela sera traduit dans la partie réglementaire du PLUi.

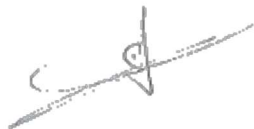
Je vous remercie de bien vouloir en prendre acte.

Pièce(s) Jointe(s) :

- Débat PADD PLUi synthèse
- Débat PADD PLUi projet PADD

Dont acte.

**Le Secrétaire de séance,
GENTES Hervé**



**La Présidente,
PACAUD Dorothée**



Acte publié sur le site internet de l'EPCI
le : 05/03/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20250227-DEL2025033-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/03/2025