

Compte-rendu de l'examen conjoint de la procédure de révision allégée n°1 du PLU d'HERBIGNAC du 12 février 2024.

En application de l'article L153-34 et suivant du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée n°1 du PLU d'HERBIGNAC a été notifié pour examen conjoint à l'Etat (préfet et sous-préfet) à Cap Atlantique LA BAULE-GUERANDE AGGLO et aux Personnes Publiques Associées. En réponse les PPA ont fait part de leur observation/ ou réserve sur le projet de révision allégée.

Personnes Publiques Associées

Présents

Excusés

<u>Nom</u>	<u>Prénom</u>	<u>Fonction/ organisme représenté</u>		
FOURNIER	Alain	Adjoint à l'urbanisme Herbignac	✓	
VIGNARD	Christine	DGS Herbignac	✓	
GUEYE	Djiby	Chargé de planification urbaine Herbignac	✓	
JOSSE	Jean. François	1 ^{ER} adjoint de la chapelle des Marais	✓	
CHOLET	Justine	Chambre d'agriculture	✓	
BLANCHARD	Nolwenn	Cap Atlantique	✓	
LORANGE	Corinne	DDTM44 réseau territorial	✓	
MERRIEN-MAAS	Aude	DDTM44 Bureau planification	✓	
COSSADE	Céline	Département de Loire-Atlantique délégation de ST-Nazaire	✓	
ZOZZOLO	Laura	Département 44 ST-Nazaire	✓	
		CCI Nantes SAINT-NAZAIRE		✓
		Nantaise habitations		✓
		PNRB		✓
		Préfecture Loire-Atlantique		✓
		Sous-préfecture de Saint-Nazaire		✓

		Commune de NIVILLAC		✓
		Commune de GUERANDE		✓
		Commune de MISSILLAC		✓
		Commune de CAMOEL		✓
		Commune de SAINT MOLF		✓
		Commune de CAMOEL		✓
		Commune D'ASSERAC		✓
		Commune de SAINT-LYPHARD		✓
		Commune de FEREL		✓
		Commune de LA ROCHE BERNARD		✓
		Commune de SAINT-JOACHIM		✓
		Commune de LA BAULE		✓
		Syndicat mixte de Presqu'il de Guérande		✓
		Communauté de commune du pays de Pontchâteau- Saint-Gildas-des-Bois		✓
		Communauté d'Agglomération de Saint- Nazaire-CARENE		✓
		SILENE Office Public de l'habitat		✓
		CISN		✓
		HABITAT 44		✓
		Atlantique habitation		✓
		Chambre des métiers et de l'artisanat de Loire-Atlantique		✓
		Conseil régional des pays de la Loire		✓
		Communauté de Commune Arc Sud Bretagne		✓

- **Ouverture de la séance par Monsieur FOURNIER adjoint à l'aménagement, à l'urbanisme et aux travaux.**
- **Présentation du projet de révision par Djiby GUEYE chargé de planification urbaine.**

Présentation du diaporama :

- l'historique de la révision.
- les adaptations apportées au PLU pour la prise en compte des jugements du 2 mai 2018.
- les incidences de la révision sur l'aménagement du territoire.

Les points d'échange :

Introduction :

Mme MERRIEN-MAAS rappelle le contexte du jugement sur le PLU approuvé le 31 mars 2017. Si le jugement a été défavorable en mai 2018, il s'agissait d'une période où l'application des dispositions de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR) et notamment l'article L.151-13 du code de l'urbanisme pouvait paraître en contradiction avec le R.151-22. La jurisprudence a depuis précisé leurs applications. Il est nécessaire de rappeler au public que des situations équivalentes actuellement ne seraient plus analysées de la même façon que lors du jugement de 2018.

1) Le secteur de Kerhoté :

Mme BLANCHARD : s'interroge sur l'intégration du bâti situé sur la limite Sud-Est exclue par la nouvelle délimitation car dans le PLU de 2006 il était à l'intérieur du zonage UC. Les autres participants interrogent également le périmètre choisi.

La COMMUNE informe les participants que des constructions et des CU concernent les parcelles entre la limite du périmètre et le bâti sud-est.

Au vue de ces éléments, les participants s'accordent pour élargir le périmètre jusqu'à ce dernier.

Mme MERRIEN-MAAS : rappelle que dans les échanges antérieurs il était convenu de se conformer aux jugements mais en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante. L'extension du périmètre est à justifier en mettant en évidence l'existence des CU.

2) Le secteur de Kernava

Mme MERRIEN-MAAS : éviter l'implantation de bâtis sous forme de drapeau dans ce secteur.

3) Le secteur de la ville de Rio de Langâtre :

Mme BLANCHARD : soulève l'existence de zone humide sur la partie Est révélée par l'étude hydrogéomorphologique portée par Cap-Atlantique La Baule-Guérande-Agglo.

M. FOURNIER : rappelle que l'étude hydrogéomorphologique n'est pas encore entérinée et que le jugement ne fait pas état de cette étude qui n'était pas à l'époque initiée. Il est donc préférable de rester dans le cadre de l'objet du jugement et de la délibération de prescription de la révision allégée.

Mme MERRIEN-MAAS : Le périmètre proposé est justifié en permettant de respecter la zone humide identifiée dans le PLU 2017 et de maintenir la coupure urbaine avec les constructions linéaires au sud du secteur.

4) l'adaptation du règlement écrit :

Mme MERRIEN-MAAS : rappelle que la création du zonage UJ est justifiée par l'objet même de la révision allégée : prendre en compte les jugements. Il permet également de justifier des règles d'implantation différentes permettant de contenir les constructions dans des limites raisonnables et ainsi éviter l'extension de l'urbanisation jusque dans les fonds de parcelles.

5) Le secteur de Ker Hébé :

Mme BLANCHARD : demande pourquoi ne pas appliquer le zonage UJ à ces trois parcelles pour spécifier qu'elles ont fait l'objet de jugement ?

Mm MERRIEN-MAAS : L'ensemble bâti de Ker Hébé est déjà en zone Ah. Le jugement concernant seulement les trois parcelles en limite de ce secteur, il paraît opportun de garder une cohérence d'ensemble et d'intégrer les trois parcelles au périmètre Ah existant.

6) Le secteur d'Hoscas :

Mme BLANCHARD : Tout le secteur est en A, est-ce cohérent de se retrouver avec une parcelle en Ah au milieu du secteur : peut-on appliquer le zonage UJ pour cette parcelle ?

M. FOURNIER : La parcelle bénéficie déjà d'une autorisation d'urbanisme.

Mme MERRIEN-MAAS : Du même avis que Mme BLANCHARD, classer cette parcelle en UJ permet de refléter la seule prise en compte du jugement, strictement limité à cette parcelle et n'est pas étendable à l'ensemble du secteur bâti présent.

7) L'incidence de la révision sur l'activité agricole

Mme CHOLET : je n'ai pas de remarque particulière.

8) Remarques générales sur le projet

Mme MERRIEN-MAAS : au niveau des justifications (II page 17 et 27), il semble nécessaire de reformuler plusieurs phrases :

« De fait, les parcelles nues retrouvées sur ces secteurs ne présentent que peu ou pas de valeur agronomique ou écologique. Leur classement en zone A n'est donc pas justifié, d'autant que les constructions et extension seront strictement circonscrites aux espaces déjà urbanisés »

Proposition de remplacement par : *« De fait, les parcelles nues trouvées sur ces secteurs ne présentent que peu ou pas de valeur agronomique ou économique de terres agricoles. Le classement en UJ et Ah permet des constructions et extensions strictement circonscrites aux espaces déjà urbanisés »*

« Bien que non bâties, les parcelles YE 370, YE 372, YE 135 et ZT 68 ne présentent pas pour autant un intérêt naturel marqué. Enclavées, elles ne permettent pas non plus d'assurer une continuité écologique ».

Proposition de remplacement par : *« Bien que non totalement bâties, les parcelles YE 370, YE 372, YE 135 et ZT 68 ne présentent pas pour autant un intérêt naturel majeur. Intégrées dans la structure bâtie, elles n'auront pas un impact important sur les continuités écologiques ».*

1° Avis des PPA excusées :

<u>Organismes</u>	<u>Nature de l'avis</u>	<u>Date de l'avis</u>	<u>Réception en Mairie</u>
CCI Nantes Saint-Nazaire	Avis favorable	4 janvier 2024	4 janvier 2024 (courriel)
Nantaise habitations	Avis favorable	24 janvier 2024	24 janvier 2024 (courriel)
PNRB	Avis favorable	31 janvier 2024	6 février 2024 (courriel)

