

Département de Loire Atlantique	République Française
<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON</b>	<b>CONSEIL du 30 janvier 2020</b>
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	<b>Délibération n° 8_30-01-2020</b>
	<b>Date de convocation : 24/01/2020</b> <b>Lieu de la séance : Bouée</b> <b>Date de la séance : 30/01/2020</b>
<b>Présents :</b> Messieurs : J.P NICOLAS - J.L THAUVIN - J.F ARTHUR - J GEFFROY – A LANCIEN- J DALIBERT - J.C BONHOMME - P MARTIN - S TIHAY - C BIGUET - D MANACH - B MAROT - D BIDAUD - Y THOBY – Y COURIO - R NICOLEAU - G FRESNEAU - A FARCY - A KLEIN - C DESWARTE - C BRUN - J TATARD  Mesdames : M. GALLERAND - S JOBERT - A.C SEGAUD - L LECLAIR - V GAUTIER - C SACHOT - P CHABAUD	<b>Nombre de membres en exercice : 35</b> <b>Quorum = 18</b> <b>Nombre de conseillers présents : 29</b> <b>Procurations : 6</b> <b>Absent : 0</b> <b>Nombre de votants : 35</b>
<b>Absents excusés ayant donné procuration à :</b> B HERRERO pouvoir à A. KLEIN F ROULEAU pouvoir à C. SACHOT A GUILLARD pouvoir à G. FRESNEAU Y TAILLANDIER pouvoir à A. FARCY S HALLIEN pouvoir à P. CHABAUD M LOUVARD LE PROVOST pouvoir à R. NICOLEAU	<b>Présidence : R. NICOLEAU</b> <b>Secrétaire de séance : M. GALLERAND</b> <b>Rapporteur : J. GEFFROY</b>

## APPROBATION DE LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE CAMPBON

### I. PRESCRIPTION

Le Vice-président rappelle que la Commune de Campbon a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du 11 juin 2015. Depuis le 1er janvier 2017, date de sa création suivant fusion, la Communauté de communes Estuaire et Sillon est compétente pour les Plans Locaux d'Urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales, c'est donc elle qui a poursuivi la procédure engagée.

Les objectifs poursuivis :

- Faire évoluer le PLU dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé ;
- Actualiser le document d'urbanisme au regard de la législation en vigueur ;

- Renforcer la traduction réglementaire des enjeux identifiés par la collectivité en matière de maîtrise de sa capacité d'accueil et de développement ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale n°2 de la métropole Nantes-Saint Nazaire ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes ;
- Actualiser et compléter les différents documents graphiques ainsi que les annexes ;
- Revoir le règlement applicable à chaque zone.

L'élaboration du PLU a été réalisée en co-construction avec la commune et dans le cadre d'un partenariat avec l'Etat et les autres Personnes Publiques Associées (Département, Région, chambres consulaires, communes et établissements publics de coopération intercommunale voisins).

## II. DEBAT SUR LE PADD

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu au sein du conseil municipal puis en Conseil communautaire, validant les objectifs qui s'articulent autour de cinq axes :

- AXE 1 - CONFORTER LE RÔLE DE POLARITÉ DU CENTRE-BOURG AU RAYONNEMENT SUPRA-COMMUNAL
- AXE 2 - RÉPONDRE AUX BESOINS DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DÉJÀ IMPLANTÉES ET PROPOSER UNE OFFRE FONCIÈRE POUR DÉVELOPPER L'EMPLOI
- AXE 3 - DIVERSIFIER LES MODES DE DÉPLACEMENT PAR UNE HIÉRARCHISATION ET UNE SÉCURISATION DU RÉSEAU VIAIRE
- AXE 4 - PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET BÂTI
- AXE 5 - OPTIMISER LES RESSOURCES EXISTANTES POUR LE DÉVELOPPEMENT ET PRÉVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

## III. BILAN DE LA CONCERTATION ET PREMIER ARRET DU PLU

### 1. Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation, comprenant le détail du déroulement de la concertation préalable et les observations écrites du public, a été acté en Conseil communautaire le 20 décembre 2018. Sa mise en œuvre s'est organisée autour de différents moyens d'information et de participation définis lors de la prescription du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Information régulière par le biais du site internet de la commune, du bulletin municipal, de la presse locale et par voie d'affichage en mairie ;
- Organisation d'une réunion publique ;
- Tenue d'un registre, ouvert en mairie durant toute la durée de la concertation et mis à disposition du public pour recueillir ses observations ;
- Possibilité d'adresser par écrit toutes suggestions à l'attention de monsieur le Maire.

Tous ces outils mis en œuvre au long de la procédure et des études ont été complétés par d'autres moyens de concertation, nécessaires à l'élaboration du projet : panneaux d'affichage, panneaux de présentation, bande dessinée.

Ces modalités ont été suivies par la commune puis la Communauté de communes et le public a participé à la concertation préalable.

## 2. Premier arrêt et avis des personnes publiques associées

Après avoir acté le bilan de la concertation, comprenant le détail du déroulement de la concertation préalable et les observations écrites du public, le Conseil communautaire a arrêté le projet de Plan local d'urbanisme le 20 décembre 2018. Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées ont été consultées sur le projet arrêté. Elles disposaient d'un délai de trois mois pour émettre un avis et faire part de leurs éventuelles observations.

A l'issue de cette phase de consultation, l'Etat a émis un avis défavorable le 11 avril 2019 sur le projet arrêté pour les motifs suivants :

- Consommation des espaces : pour garantir la compatibilité du PLU avec le SCoT, il est demandé que le document s'appuie sur deux périodes : celle de référence 1999-2012 du SCoT pour appliquer la réduction de moins 35% de consommation foncière et sur la période 2004-2018 conformément au Code de l'Urbanisme.
- Identification des hameaux constructibles : 3 secteurs ont été identifiés. Il convient de renforcer la justification de ces tissus bâtis au sens du SCoT.
- Logements sociaux : il convient de fixer des objectifs plus précis, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Respect de l'arrêté préfectoral du 8 août 2000 relatif au périmètre de protection de la zone de captage de la nappe de Campbon : il est nécessaire de démontrer en quoi le projet est bien compatible avec cet arrêté.

## IV. DEUXIEME ARRET ET AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

### 1. Deuxième arrêt du PLU

La prise en compte des remarques formulées par l'Etat a nécessité des modifications du projet de nature à modifier de façon substantielle le document. Un nouvel arrêt du projet a donc été prononcé par décision du Conseil communautaire en date du 4 juillet 2019.

Les modifications apportées au projet sont les suivantes :

- Afin de répondre aux objectifs de consommation foncière à horizon 10 ans : la zone 2AU rue de la Vallée est retirée, la zone UL située dans le secteur du lac a été réduite.
- Concernant l'identification des hameaux : conformément aux critères définis par le SCoT de Nantes-Saint Nazaire, le hameau Le Rocher-Montmignac a été retiré des secteurs constructibles.
- La prise en compte des logements sociaux a également été revue : les orientations d'aménagement et de programmation indiquent un nombre

minimum de logements sociaux pour chaque opération, ce qui permet de répondre à l'objectif fixé.

- Enfin, après vérification, le projet de PLU tel qu'il a été défini respecte bien l'arrêté préfectoral du 8 août 2000 relatif au périmètre de protection de la zone de captage de la nappe de Campbon. Le document a été complété en ce sens.

Le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Campbon est constitué des éléments suivants :

- Un rapport de présentation comportant une évaluation environnementale ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le règlement graphique sur lequel apparaît le territoire divisé en zone urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N) ;
- Le règlement écrit qui définit, pour chaque zone reportée au plan de zonage, les règles applicables ;
- Des annexes indiquant à titre d'information les éléments figurant aux articles R151-51 à 53 du Code de l'Urbanisme.

## 2. Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis en date du 17 octobre 2019 sur le projet de PLU arrêté. Si elle retient que la nappe d'eau souterraine de Campbon est correctement reprise dans le PLU, elle souhaiterait une meilleure prise en compte des atteintes potentielles au secteur Natura 2000 (notamment liées au ruissellement urbain, aux assainissements et au risque de pollution accidentelle). De plus, l'Autorité souhaiterait que le classement des haies soit explicité au regard de critères de choix et que la consommation foncière soit davantage justifiée.

De plus, après l'arrêt du projet, a débuté la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées et autres organismes concernés, qui ont disposé d'un délai de 3 mois pour faire connaître leurs observations ou propositions éventuelles. Durant la même période, la commune de Campbon a été invitée à faire part de ses observations éventuelles sur le projet de PLU arrêté.

L'ensemble des avis des personnes publiques associées sont favorables avec ou sans réserves, remarques ou observations.

### a. L'Etat

L'Etat, dans son avis favorable reçu le 5 octobre 2019, note que globalement, les orientations du PLU définies dans le PADD témoignent d'une volonté de prendre en compte les enjeux de développement durable. Des réserves expresses sont formulées afin que la compatibilité du PLU avec le SCoT soit assurée en matière de consommation d'espaces et de l'arrêt du développement de l'urbanisation des zones rurales diffuses. De plus, l'Etat demande à ce que la part minimale de logements locatifs sociaux soit revue dans les orientations d'aménagement et de programmation afin d'être en cohérence avec le PADD et le nouveau PLH.

Son avis est complété d'observations visant à parfaire la justification du projet au regard des objectifs affichés.

b. La CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a émis par courrier en date du 14 octobre 2019 un avis favorable au projet assorti de quelques réserves portant sur la réduction du périmètre proposé pour le STECAL NLa du Moulin de la Bicane, la réduction du périmètre du STECAL Ac lié à la carrière de Bel Air, et la limitation dans le règlement des zones A et N de l'emprise au sol des annexes à 40 m<sup>2</sup> maximum.

c. La Région

Par un avis en date du 25 juillet 2019, la Région prend acte du projet et n'a pas d'observations à formuler sur le projet arrêté.

d. Le Département

Le Département émet un avis favorable le 14 octobre 2019, sous réserve de la prise en compte de remarques portant notamment sur l'aménagement du carrefour de la RD/16 au Rocher, l'intégration des prescriptions du schéma routier départemental dans le rapport de présentation, la sécurisation du carrefour de la RD 100 à la Haie Mériaïs, des précisions au règlement écrit concernant la prise en compte des marges de recul préconisées par le schéma routier départemental, des précisions à apporter concernant la commercialisation des zones d'activités en corrélation avec les besoins en foncier.

e. La Chambre d'agriculture

Dans son avis reçu le 25 octobre 2019, la Chambre demande notamment des précisions sur la prise en compte des zones agricoles pérennes et la réduction de l'emprise prévue au Moulin de la Bicane afin de ne pas déstructurer le parcellaire agricole exploité. De plus, elle demande d'encadrer les conditions d'installation de photovoltaïques au sol en précisant que « ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple d'anciennes carrières ou centre de stockage des déchets ménagers ou inertes ».

f. La commune de Campbon

La commune, dans son avis en date du 17 octobre 2019, demande des corrections des pièces graphiques et réglementaires ainsi que l'ajout d'une distance minimum de 200 m des habitations existantes pour l'implantation de bâtiments d'élevage canins.

L'ensemble des réponses apportées par la collectivité aux personnes publiques associées ont été portées dans une pièce spécifique du dossier prêt à être approuvé intitulée « Réponses aux avis PPA ».

## V. ENQUETE PUBLIQUE

Au terme de la procédure de consultation, le projet arrêté, complété de l'ensemble des avis des personnes publiques associées, a été soumis à enquête publique conformément à l'arrêté d'ouverture du Président d'Estuaire et Sillon en date du 16 octobre 2019. La procédure d'enquête publique s'est déroulée du 6 novembre au 6 décembre 2019. L'enquête publique a été réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier et registre numériques) et sur supports physiques (dossiers et registres papier).

Le commissaire enquêteur a tenu cinq permanences afin de recevoir le public. L'ensemble des observations et propositions formulées ont été versées et consultables sur le registre numérique.

Sur le registre électronique, 8 observations ont été formulées ; sur le registre d'enquête papier mis à la disposition du public en mairie, 29 observations ont été recueillies (dont 6 courriers joints au registre). Les requêtes portent essentiellement sur : des demandes de constructibilité, des précisions relatives au secteur de la Haie Mériaux, des modifications du règlement écrit, des demandes de précision concernant le secteur de la carrière, et des demandes de changement de destination.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions favorables estimant que la concertation préalable a été menée de façon satisfaisante, les formalités d'enquête publique ont été respectées, le dossier est complet et a pu être consulté facilement et le projet est compatible avec les documents supra-communaux. De plus, les réponses apportées par la collectivité aux avis des personnes publiques associées et aux observations du public sont satisfaisantes. Il met toutefois l'accent sur la nécessaire réalisation des logements locatifs sociaux inscrits au PADD sur la durée du PLU, l'aménagement en extension de la zone d'activités Porte Estuaire ouest seulement après l'occupation complète des emprises existantes, et l'amélioration des plans graphiques afin de faciliter l'instruction des dossiers d'urbanisme.

## VI. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET

A l'issue des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, un travail d'analyse et de validation a été mené avec la commune. Ce travail a permis de réaffirmer certains choix, de renforcer leurs justifications et de modifier et compléter certains points du dossier.

L'économie générale du projet est préservée. Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, les principales modifications suivantes ont été réalisées :

- Le rapport de présentation a été complété concernant :
  - La démonstration de compatibilité avec le SCoT concernant la consommation des espaces naturels et agricoles. Pour cela, une partie du secteur situé à l'Est de la zone d'activité Porte Estuaire a été retirée de la zone UF et reclassé en zone agricole non pérenne en raison de la viabilisation partielle du secteur le définissant donc comme une zone non urbanisée ;
  - La prise en compte du PLH en matière de logements locatifs sociaux : il est prévu la réalisation de 42 logements sociaux dont 30 sont inscrits au sein des orientations d'aménagement et de programmation et 12 ont d'ores et déjà été autorisés et seront réalisés en 2020.
  - Les fiches illustrées de photographies présentant les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle, l'inventaire a été complété ;
  - La prise en compte de précisions demandées dans les avis des PPA et de la MRAe ;

- Le règlement graphique a été modifié sur les points suivants :
  - L'emprise du site du Moulin de la Bicane a été réduite de 1570 m<sup>2</sup> à l'Est pour répondre à l'avis de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture ;
  - Une partie du secteur situé à l'Est de la zone d'activité Porte Estuaire a été retirée de la zone UF et reclassé en zone agricole non pérenne afin de tenir compte de l'avis des PPA, et notamment des services de l'Etat ;
  - La marge de recul réglementaire de la bretelle d'accès à la RN 165 a été mise à jour conformément à la révision allégée du PLU de Campbon approuvée le 19 décembre 2019.
  - Le règlement (ainsi que le rapport de présentation et le plan des servitudes) a été mis à jour concernant la carrière de Bel Air conformément aux demandes des personnes publiques associées. Les haies ont été mises à jour.
  
- Les OAP ont été complétées :
  - Afin de garantir une intégration paysagère optimale (notamment concernant le traitement des lisières) et une sécurisation du carrefour concernant le secteur de la Haie Mériaux ;
  
- Le règlement écrit a été repris sur les points suivants :
  - Les erreurs matérielles ont été prises en compte dans les différentes pièces, et notamment le règlement écrit. La lisibilité du règlement graphique a été améliorée ;
  - Le schéma routier départemental a été pris en compte dans le rapport de présentation et le règlement ;
  - Le tableau des emplacements réservés a été mis à jour.

**En conclusion**, le projet intégral de PLU est prêt à être approuvé.

Il a été mis à disposition des conseillers communautaires par voie dématérialisée, ainsi que par consultation au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon, 2 boulevard de la Loire à Savenay. Il pourra ensuite, lorsque la présente délibération sera exécutoire, être consulté par le public à la mairie de Campbon et au siège administratif de la Communauté de communes.

Le dossier complet de PLU est constitué des pièces suivantes :

1. Rapport de présentation
  - 1.1. Diagnostic territorial
  - 1.2. Justifications du projet
  - 1.3. Résumé non technique
2. Projet d'aménagement et de développement durables
3. Orientations d'aménagement et de programmation
4. Règlement
  - 4.1. Règlement graphique
    - 4.2.1. Zonage général
    - 4.2.2. Zonage bourg
    - 4.2.3. Zoom des écarts et des zones d'activités
  - 4.2. Règlement écrit

## 5. Annexes

### 5.1. Servitudes d'Utilité Publique

5.1.1. Liste des servitudes d'utilité publique

5.1.2. Plan des servitudes d'utilité publique

### 5.2. Annexes sanitaires

5.2.1. Notice sanitaire

5.2.2. Plan des réseaux

5.2.3. Zonage d'assainissement

### 5.3. Plan des périmètres de préemption

## 6. Pièces administratives

6.1. Bilan de la concertation

6.2. Délibérations

## 7. Avis PPA, enquête publique et réponses de la collectivité

7.1. Avis des personnes publiques associées et consultées

7.2. Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur

7.3. Réponses de la collectivité

A l'issue de la transmission du dossier approuvé à M. le Préfet de Loire-Atlantique et des mesures de publicité, le PLU de Campbon deviendra exécutoire et pourra être consulté par le public sur le site internet d'Estuaire et Sillon, au siège de la Communauté de communes et à la mairie de Campbon.

Ceci exposé,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-2, L.151-1 à L.153-23, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.153-1 à R.153-21 ;

Vu le SCoT de la métropole Nantes-Saint Nazaire approuvé le 19 décembre 2016 ;

Vu la délibération n°2015/47 en date du 11 juin 2015 du Conseil municipal de Campbon prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2016 portant création de la Communauté de communes Estuaire et Sillon ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme ayant eu lieu au sein du Conseil communautaire de la Communauté de communes Estuaire et Sillon le 1<sup>er</sup> février 2018 ;

Vu le bilan de la concertation acté par délibération du Conseil communautaire en date du 20 décembre 2018 ;

Vu l'arrêt du projet de PLU de Campbon décidé par délibération du Conseil communautaire en date du 4 juillet 2019 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 17 octobre 2019 ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu l'enquête publique organisée du 6 novembre au 6 décembre 2019 ;

Vu les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 6 janvier 2020 ;

Considérant que les modifications apportées au dossier de PLU après enquête publique ne remettent pas en question l'équilibre général du projet et sont compatibles avec le PADD ;

Considérant que les objectifs inscrits dans la délibération de prescription de la révision du PLU de Campbon ont été respectés ;

Considérant que ce projet est prêt à être approuvé ;

**CONCLUSION :**

Les membres du Conseil communautaire décident à l'unanimité :

- D'APPROUVER le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Campbon ;
- D'AUTORISER Monsieur le Président à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Rémy NICOLEAU  
  
Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :  
ET AFFICHAGE LE :  
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON  
Rémy NICOLEAU

