

## COMPTE RENDU

**Présents** : Monsieur MOREZ Yannick, Monsieur GENTES Hervé, Monsieur CHAIGNEAU Jacques, Monsieur CHARBONNIER Raymond, Madame KERGREIS Emilie, Madame PACAUD Dorothee, Madame GAUTREAU Sylvie, Madame MELLERIN Noëlle, Madame DE FOUCHER Béatrice, Monsieur AUDELIN Jean-Pierre, Madame BOUCHEREAU Laure, Madame LARDEUX Emmanuelle.

**Excusés** : Monsieur EMPROU Jean-Michel, Madame BOUSSEAU Marie-Line, Monsieur Sylvain SCHERER, Monsieur RICOUL Gildas, Monsieur CHERAUD Roch, Monsieur LASSAVE Jean-Marc.

### 1 - MODALITES DE GOUVERNANCE POUR LE PLUI (cf document ci-joint diapos 3 à 9)

Suite à la décision de lancer un PLUI, il est nécessaire dans le cadre de la procédure, et conformément à l'article L153-8 du code de l'urbanisme de recueillir l'avis de la conférence des maires sur les modalités de collaboration des communes lors de cette élaboration.

Raymond Charbonnier interroge sur la temporalité de la démarche PLUI avec celle de la révision du SCOT. Le SCOT a un peu d'avance, mais mener les deux procédures en parallèle permettra de ne pas subir le SCOT mais de mieux faire remonter nos attentes.

Les délais indiqués dans le document ne prennent pas en compte les temps de validation. Il est vraisemblable que la démarche complète prendra au mieux 3 ans. L'objectif de finalisation du PLUI se situe à la fin du mandat actuel, soit 2026.

Emmanuelle Lardeux apporte des précisions sur les plans de secteurs, qui ne sont pas obligatoires mais permettent à une commune d'avoir des règles différentes sur les OAP et le règlement, en fonction de ses caractéristiques propres. Un secteur comprend au minimum une commune toute entière.

Jean-Pierre Audelin intervient sur la problématique du foncier. Au vu du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il sera nécessaire de rehausser les constructions. A ce jour, cela engendre des contentieux avec les voisins sur ces hauteurs. Il est nécessaire de conserver l'identité de chaque commune et il est nécessaire pour la CCSE d'exister face au SCOT et aux grands ensembles que sont Nantes Métropole et la Carene.

Raymond Charbonnier nuance en précisant que les métropoles font de plus en plus de contrat de réciprocité (exemple : PETR et Sydela) et ont désormais conscience d'avoir besoin du monde rural.

Emmanuelle Lardeux précise que d'ici à 2030, une réduction de la consommation foncière est obligatoire à hauteur de 50%. Des discussions Inter-SCOT sont en cours. Le SCOT du Pays de Retz conserverait une réduction de 50%, quand certains autres SCOT sont plus impactés. Une répartition entre EPCI au sein du SCOT du Pays de Retz sera ensuite nécessaire, puis entre les communes au sein de l'EPCI. La question de l'armature urbaine, évoquée lors du dernier atelier du SCOT, est également importante. Il faut veiller à une répartition équilibrée sur le territoire.

Jean-Pierre Audelin souhaite que chaque commune conserve son dynamisme.

Sylvie Gautreau indique qu'il ne faut pas diminuer les activités des communes. Il faut un juste équilibre entre la mobilité, l'habitat et le développement économique.

Hervé Gentes imagine mal des constructions de R+3 ou R+4 en milieu rural. Le potentiel de développement se réduit et il sera difficile d'accueillir plus de population.

Raymond Charbonnier précise qu'on va vers la fin du pavillon individuel. Nous sommes dans une phase de transition difficile. Il faut inventer un autre urbanisme et reconstruire sur ce qui existe.

Yannick Morez confirme que la typologie de tous les centres bourgs sera modifiée. Le renouvellement urbain est déjà lancé et les petites maisons disparaissent dans les centres villes au profit d'immeubles.

Jacques Chaigneau prend l'exemple de Nantes, il y a quelques années, dans certains secteurs, les maisons individuelles ont été progressivement remplacées par des collectifs. On remarque déjà un changement dans nos communes, avec des terrains beaucoup plus petits qu'avant et des habitations très proches les unes des autres.

Emilie Kergreis s'interroge sur l'attractivité de nos territoires si on ne peut plus répondre au rêve du pavillon.

Suite à une question, Emmanuelle Lardeux précise que les sursis à statuer peuvent être mis en place à partir du lancement du PADD et s'il est déjà envisagé de modifier les règles par rapport aux précédentes.

Sur la proposition de gouvernance, certains élus s'interrogent sur le nombre de membres dans le copil, qui paraît important. Considérant la nécessité de bien associer les conseillers et les communes, il est validé de maintenir la proposition actuelle.

Sylvie Gautreau précise que l'essentiel des réflexions sera mené dans les groupes thématiques. Il faudra être attentif sur le temps d'animation à prévoir par le bureau d'études et ne pas le sous-estimer.

AVIS FAVORABLE SUR LES MODALITES PROPOSEES, qui seront soumises à l'approbation du prochain conseil communautaire.

## **2 - LOI 3 DS (cf document ci-joint diapos 10 à 13)**

La loi a fait l'objet d'une présentation par les services de la Préfecture, mais n'a pas fait l'objet d'un décryptage complet par l'AMF ou l'ADCF. Ainsi, certains dispositifs manquent de précision à ce stade, mais cela permet d'avoir à l'esprit quelques mesures pouvant concerner la CCSE, notamment sur le transfert de compétences à la carte.

[https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2022-02/09.02.2022\\_DP\\_Loi3DS.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2022-02/09.02.2022_DP_Loi3DS.pdf)

## **3 - TOUR DE TABLE DES PROJETS COMMUNAUX 2022 (cf document ci-joint diapos 14 à 20)**

Au total, sur le territoire, il est budgété presque 32 M€ de travaux (CCSE + 6 communes)

Le document est complété des informations données par chacune des communes.

**La prochaine réunion aura lieu le :**

Mardi 5 Juillet 2022 matin à Saint-Brevin-les-Pins