



DEPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE  
ARRONDISSEMENT DE SAINT-NAZAIRE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE  
DE COMMUNES DU SUD-ESTUAIRE  
Jeudi 19 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf septembre, à 19h30, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire se sont réunis dans la salle du lac à Saint-Viaud sous la présidence de Madame PACAUD Dorothee, convoqués le treize septembre deux mille vingt-quatre, conformément aux dispositions de l'article L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et transmission d'informations relatives à deux concessions de service public (exploitation du service d'assainissement collectif et gestion du Pôle Eco Touristique « Quai Vert ») le deux septembre deux mille vingt-quatre, conformément aux dispositions de l'article L.1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Titulaires présents : Madame PACAUD Dorothee, Monsieur GENTES Hervé, Madame LOUE Monique, Monsieur EMPROU Jean-Michel, Madame PHILLODEAU Jocelyne, Madame BOUSSEAU Marie-Line, Monsieur CHARBONNIER Raymond, Monsieur LAMANT Teddy, Monsieur DEVILLE Thierry, Madame BOUREL Mélissandre, Monsieur PURKART Geoffroy, Monsieur COUTRET Alain, Monsieur CHEREAU Pierre, Monsieur GUERIN Benoît, Madame REY-THIBAUT Veronique, Monsieur BERNARDEAU Marc, Madame LE BERRE Nathalie, Madame GAYAUD Severine, Monsieur CHERAUD Roch, formant la majorité des membres en exercice.

Titulaires absents excusés : Monsieur SCHERER Sylvain qui a donné pouvoir à Madame PHILLODEAU Jocelyne, Monsieur CHAIGNEAU Jacques qui a donné pouvoir à Madame BOUSSEAU Marie-Line, Madame KERGREIS Emilie qui a donné pouvoir à Monsieur CHARBONNIER Raymond, Monsieur ELIN Laurent, Monsieur OUISSE Thierry qui a donné pouvoir à Monsieur DEVILLE Thierry, Madame GAUTREAU Sylvie, Madame BELLANGER Josiane qui a donné pouvoir à Madame PACAUD Dorothee, Monsieur TOURET Eric qui a donné pouvoir à Monsieur CHEREAU Pierre, Madame PEYSSY Claudine qui a donné pouvoir à Monsieur COUTRET Alain, Madame COUET Sabine, Madame BUSOM Mercedes qui a donné pouvoir à Monsieur GUERIN Benoît, Monsieur AUDELIN Jean-Pierre, Madame MELLERIN Noëlle, Monsieur RICOUL Gildas qui a donné pouvoir à Madame GAYAUD Severine, Madame VALLEE Ginette, Monsieur AUGER Sebastien, Madame DE FOUCHER Béatrice qui a donné pouvoir à Monsieur CHERAUD Roch, Monsieur DUBOIS Pascal.

Conseillers en exercice : 37 - Quorum : 19 – Présents : 19 – Pouvoirs : 10 – Votants : 29



**DEL2024-193 PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FROSSAY – DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE – INTERET GENERAL ET APPROBATION**

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de FROSSAY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 mars 2014, modifié les 6 juillet 2015, 14 décembre 2015, 15 mars 2018, 29 novembre 2018 et 17 février 2022.

Par délibération n°2022-179 du 22 septembre 2022, le Conseil Communautaire a prescrit une procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de FROSSAY n°1 et a défini les modalités de concertation. Une délibération rectificative n°2023-180 du 21 septembre 2023 a été prise par le Conseil Communautaire, afin d'améliorer la cohérence avec la programmation prévue sur le site actuel de l'EHPAD (Etablissement hospitalier pour personne âgée dépendante).

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Frossay n°1 est engagée pour deux objets :

- permettre le déplacement de l'EHPAD « Les Eglantines » situé en centre-bourg de Frossay, vers le site d'extension à l'Est du bourg d'une superficie d'environ 2 hectares. Le site envisagé pour l'accueil de l'EHPAD a vocation à accueillir 16 logements dont 8 logements inclusifs et 8 en accession à la propriété, ainsi qu'une maison de santé, une aire de stationnement mutualisée et des espaces dédiés au cadre de vie.
- favoriser les opérations denses en centre-bourg, afin d'accueillir un projet de renouvellement urbain d'environ 70 logements sur le site actuel de l'EHPAD, qui couvre environ 3 825 m².

Conformément à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées le 16 février 2024. Deux avis favorables ont été joints au compte-rendu de cet examen. Le dossier a également été soumis pour avis sur l'évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) qui a fait part de son absence d'avis le 11 avril 2024.

Par délibération n°2024-052 du 11 avril 2024, le Conseil Communautaire a dressé le bilan de la concertation.

Par arrêté de la Présidente n°2024-001 du 11 avril 2024, le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de FROSSAY n°1 a été soumis à enquête publique, Monsieur Patrice MERLET ayant été désigné Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de NANTES.

Cette enquête publique s'est déroulée du 21 mai 2024 à 9 heures au 19 juin 2024 à 17 heures inclus. Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences en mairie de FROSSAY. Les pièces du dossier, comprenant le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et l'évaluation environnementale de ce projet, le résumé non technique, l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'Evaluation Environnementale du projet, ont par ailleurs été mis à disposition du public dans les mêmes lieux, accompagnés d'un registre permettant au public de formuler ses observations. Au total, 3 inscriptions ont été portées sur le registre d'enquête, 1 lettre a été reçue et 1 courriel a été réceptionné et aucune observation n'a été réceptionnée sur le registre numérique dédié, soit un total de 5 contributions.

Après avoir analysé l'ensemble des remarques du public et des personnes publiques associées et au vu des éléments de réponse apportés par la Communauté de Communes du Sud-Estuaire, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 12 juillet 2024, émettant un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de FROSSAY n°1, assorti des deux réserves suivantes :

1/ La restriction de la procédure au secteur d'extension Est du bourg excluant de fait, la modification du règlement écrit concernant la hauteur maximale des constructions en centre-bourg prévue par le projet.

2/ La sécurisation de la maîtrise du foncier des parcelles du secteur d'extension Est du bourg avant l'approbation du projet par le Conseil Communautaire.

La réserve 1/ émise par le commissaire enquêteur a été analysée et fait l'objet des remarques suivantes :

La nécessité d'introduire cette modification de hauteur sur le secteur de centre-bourg réside dans le fait que la construction de l'EHPAD est conditionnée à la vente de l'ancien qui elle-même est dépendante de la possibilité de réaliser l'opération de renouvellement urbain.

Ainsi, l'engagement d'une déclaration de projet sur ces deux objets (secteur d'extension Est du bourg et secteur en centre-bourg, en renouvellement urbain) est justifié par leur interdépendance sur le plan financier et opérationnel.

Le commissaire enquêteur expose également que : « *Si la modification présentée de la hauteur maximale des constructions en centre-bourg paraît raisonnable, je considère qu'en l'absence d'une OAP prévue, cette modification est inutile dans l'immédiat.* »

Au sujet de la formalisation d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le secteur en renouvellement urbain, la CCSE souscrit à l'analyse selon laquelle il est pertinent de réaliser une OAP pour le site de centre-bourg, actuellement occupé par l'EHPAD. Néanmoins, il demeure aujourd'hui encore des inconnues de programmation qui ne permettent pas en l'état de concevoir une OAP. Le PLUi actuellement en cours d'élaboration sur le territoire de la CCSE est l'opportunité d'envisager cette mise en place.

La temporalité du PLUi, dont l'approbation devrait intervenir avant le dépôt du permis de construire pour ce site, permettra ainsi de se saisir à nouveau du sujet à l'appui d'une programmation aboutie.

La réserve 2/ émise par le commissaire enquêteur a été analysée et fait l'objet des remarques suivantes :

Aujourd'hui, l'intégralité du foncier inclus dans l'OAP n'est pas maîtrisée par la Commune de Frossay. Pour autant, l'inscription d'une nouvelle OAP sur le secteur d'extension Est du bourg permettra de s'assurer de la cohérence de l'aménagement du site, au regard des enjeux, en prenant en compte les contraintes diverses qui sont apparues.

C'est précisément l'OAP et non la maîtrise complète du foncier, qui permet de garantir la cohérence de l'aménagement d'un secteur donné, et en l'occurrence du secteur d'extension est du bourg de Frossay, dédié à l'implantation du nouvel EHPAD, de logements et d'une maison de santé.

Au regard de ces éléments, il est donc proposé de ne pas procéder aux ajustements souhaités par le commissaire enquêteur.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-49 et suivants relatifs à la procédure de mise en compatibilité ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;

Vu les délibérations n°2022-179 du 22 septembre 2022 et n°2023-180 du 21 septembre 2023 du conseil communautaire prescrivant l'engagement d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Frossay n°1 ;

Vu le procès-verbal de l'examen conjoint du projet réunissant les Personnes Publiques Associées, leurs avis, ainsi que les observations du public ;

Vu la décision n°E24000057/44 du président du tribunal administratif de Nantes désignant Monsieur Patrice MERLET en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté de la Présidente de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire n°2024-001 du 11 avril 2024 prescrivant l'enquête publique ;

Vu le dossier soumis à enquête publique du 21 mai 2024 au 19 juin 2024 inclus ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur concernant le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de FROSSAY n°1 ;

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

Considérant la nécessité de rendre possible le déplacement de l'EHPAD « Les Eglantines » situé en centre-bourg de Frossay, vers le site d'extension à l'Est du bourg d'une superficie d'environ 2 hectares.

Considérant la nécessité de favoriser les opérations denses en centre-bourg, afin d'accueillir un projet de renouvellement urbain d'environ 70 logements ;

Considérant l'intérêt général du projet et la nécessité d'évolution du PLU ;

Considérant que la modification du règlement écrit portant sur la hauteur maximale des constructions situées en centre bourg est nécessaire à la réalisation du déplacement de l'EHPAD sur le site à l'Est du centre bourg, objet de la déclaration de projet ; et que, en outre, la qualité de l'opération en termes de programmation sera garantie par la stratégie d'aménagement en cours d'élaboration dans le cadre du PLUi ;

Considérant que la soumission à une orientation d'aménagement et de programmation du secteur en extension à l'Est du centre bourg est de nature à garantir la cohérence des aménagements futurs de ce secteur ; que la maîtrise du foncier n'est en conséquence pas nécessaire pour s'en assurer ;

Considérant que le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet des modifications suivantes afin de prendre en compte les autres demandes du commissaire-enquêteur, telles que détaillées dans le document annexé à la présente délibération, et que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet :

- justification de l'implantation d'une maison de santé (page 15 de la notice explicative)
- précisions sur les motivations associées à l'implantation de 8 logements inclusifs, et ajustement du nombre de logements sociaux sur la commune (pages 18-19 de la notice explicative)
- intégration de schémas d'intentions d'aménagement et augmentation de la densité sur le secteur à vocation d'habitat (pages 66, 87 et 88 de la notice explicative, page 17 de la pièce n°2 des OAP)
- précisions concernant la consommation d'espace (page 26 de la notice explicative)
- modification du PADD du PLU de Frossay – ajout dans la liste des secteurs d'accueil le site projeté pour accueillir le nouvel EHPAD (page 14 du PADD et page 68 de la Notice explicative)
- modification du PADD du PLU de Frossay – ajustement de la carte du bourg de Frossay avec le nouvel emplacement de l'EHPAD (page 24 du PADD et page 69 de la notice explicative)
- ajout d'une carte superposant les parcelles cadastrales avec le projet d'OAP, ainsi qu'une mention des propriétés communales et privées (page 86 de la Notice explicative)
- apport de compléments justifiant de l'extension de la capacité de l'EHPAD sur le secteur d'extension Est, ainsi que l'autorisation de l'ARS pour une extension de l'établissement de 14 places à Frossay (page 15 de la Notice explicative)
- mise en valeur des accès au secteur sur le plan de l'OAP (page 17 de la pièce n°2 des OAP et pages 66 et 87 de la Notice explicative)
- explication concernant la vente du foncier actuel de l'EHPAD qui permettra à l'opérateur de financer en partie le projet de nouvelle construction de l'EHPAD (page 21 de la Notice explicative)
- mention de la demande en petits logements sur Frossay, justifiant l'implantation d'un programme de logements en centre-bourg (page 18 de la Notice explicative)
- délimitation des zones AU et bilan des surfaces (pages 70-78 puis 92-100 de la notice explicative, et pages 224 à 228, 231, 237, 238 et 264 du rapport de présentation)

En conséquence, je vous propose :

- de prendre en compte le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, en autorisant les modifications au dossier, telles qu'elles sont détaillées dans le document annexé à la présente,
- d'approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de FROSSAY n°1, tel qu'il est annexé à la présente,
- d'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

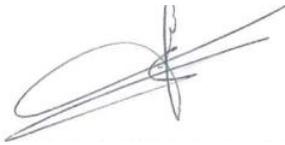
Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

Pièce(s) Jointe(s) :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation 1
- Orientations d'Aménagement et de Programmation 2
- PADD
- Rapport
- Règlement
- Règlement graphique
- Notice explicative
- Pièces administratives

Adopté à l'unanimité des membres présents.

**Le Secrétaire de séance,  
GENTES Hervé**



**La Présidente,  
PACAUD Dorothée**



Acte publié sur le site géoportail de l'urbanisme « GPU » le : 26 septembre 2024