MAJ 2 - Arrêté de mise à jour des annexes du PLU - Permis de démolir_20250626 2
MAJ 2 - Arrêté de mise à jour des annexes du PLU - Zonage assainissement_20250626 3
MAJ1 - Arreté de mise à jour des annexes du PLU - DPU_2025041-1 4
Revision - Délibération d'approbation du PLU_20250204 5
Révision - Délibération d'arrêt du PLU_20240528 10
Révision - Délibération débat padd_20231219 16
Révision - Délibération débat padd_20220927 18
Révision - Délibération prescription revision _ 20201207 20

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

ARRONDISSEMENT DE ST-NAZAIRE

COMMUNE DE VILLENEUVE-EN-RETZ

REPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE DU MAIRE

N° : 25-04-083 ARRETE PORTANT MIS A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-EN-RETZ POUR l'INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

Le Maire de la Commune de VILLENEUVE-EN-RETZ,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-18,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 février 2025,

VU la délibération du Conseil municipal du 1er avril 2025 approuvant l'instauration du permis de démolir sur l'ensemble de la commune,

VU les documents ci-annexés,

Considérant la nécessité de mettre à jour les documents constituant le Plan Local d'Urbanisme,

ARRÊTE

Article 1er : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-en-Retz est mis à jour à la date du présent arrêté.

Article 2 : La mise à jour du Plan Local d'Urbanisme a pour effet l'intégration d'une annexe concernant l'instauration du permis de démolir sur l'ensemble de la commune.
L'annexe comprend, la délibération du conseil municipal.

Article 3 : La présente mise à jour est mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Villeneuve-en-Retz à ses heures d'ouverture.

Article 4 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois.

Article 5 : Les dispositions de cet arrêté publié au recueil des actes administratifs peuvent faire l'objet d'un recours pendant un délai de deux mois auprès du Tribunal Administratif de Nantes.

Article 6 : Monsieur le Maire est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Villeneuve-en-Retz, le 20 juin 2025.

Yves BLANCHARD
Maire,

AR-Sous-Préfecture de Saint-Nazaire

044-200054229-20250626-1-AR

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 26-06-2025

Publication le : 26-06-2025

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ 44580

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

ARRONDISSEMENT DE ST-NAZAIRE

COMMUNE DE VILLENEUVE-EN-RETZ

REPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE DU MAIRE

N° : 25-05-090 ARRETE PORTANT MIS A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-EN-RETZ POUR LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le Maire de la Commune de VILLENEUVE-EN-RETZ,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-18,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 février 2025,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération « Pornic Agglo Pays de Retz » du 27 mars 2025 approuvant la révision du zonage d'assainissement de la commune de Villeneuve-en-Retz,

VU les documents ci-annexés,

Considérant la nécessité de mettre à jour les documents constituant le Plan Local d'Urbanisme,

ARRÊTE

Article 1er : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-en-Retz est mis à jour à la date du présent arrêté.

Article 2 : La mise à jour du Plan Local d'Urbanisme a pour effet l'intégration d'une annexe concernant la révision du zonage d'assainissement de la commune.
L'annexe comprend, la délibération du conseil communautaire ainsi que le plan de zonage d'assainissement.

Article 3 : La présente mise à jour est mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Villeneuve-en-Retz à ses heures d'ouverture.

Article 4 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois.

Article 5 : Les dispositions de cet arrêté publié au recueil des actes administratifs peuvent faire l'objet d'un recours pendant un délai de deux mois auprès du Tribunal Administratif de Nantes.

Article 6 : Monsieur le Maire est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Villeneuve-en-Retz, le 26 juin 2025.

Yves BLANCHARD
Maire,





AR-Sous-Préfecture de Saint-Nazaire

044-200054229-20250626-2-AR

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 26-06-2025

Publication le : 26-06-2025

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

ARRONDISSEMENT DE ST-NAZAIRE

COMMUNE DE VILLENEUVE-EN-RETZ

REPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE DU MAIRE

N° : 25-04-066 ARRETE PORTANT MIS A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-EN-RETZ POUR ANNEXION DU PERIMETRE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Maire de la Commune de VILLENEUVE-EN-RETZ,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-18,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 février 2025,

VU la délibération du Conseil municipal du 1er avril 2025 approuvant la délimitation du périmètre du droit de préemption urbain,

VU les documents ci-annexés ;

Considérant la nécessité de mettre à jour les documents constituant le Plan Local d'Urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1er : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune Villeneuve-en-Retz est mis à jour à la date du présent arrêté.

Article 2 : La mise à jour du Plan Local d'Urbanisme a pour effet l'intégration d'une annexe concernant le périmètre du droit de préemption urbain.
L'annexe comprend, la délibération du conseil municipal et un plan détaillant les périmètres concernés.

Article 3 : La présente mise à jour est mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de Villeneuve-en-Retz à ses heures d'ouverture.

Article 4 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois.

Article 5 : Les dispositions de cet arrêté publié au recueil des actes administratifs peuvent faire l'objet d'un recours pendant un délai de deux mois auprès du Tribunal Administratif de Nantes.

Article 6 : Monsieur le Maire est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Villeneuve-en-Retz, le 11 avril 2025.

Jean-Bernard FERRER,
Maire

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ 44580

AR-Sous-Préfecture de Saint-Nazaire

044-200054229-20250411-1-AU

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 11-04-2025

Publication le : 11-04-2025

Délibération
N° 2025-02

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 04 FEVRIER 2025

Nombre de Conseillers en exercice :	
Inscrits :	29
Présents :	25
Votants :	28

L'an deux mil vingt-cinq, le quatre février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-en-Retz dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Bourgneuf-en-Retz sous la présidence de Monsieur FERRER Jean-Bernard, maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 28 Janvier 2025

Présents : Mesdames et Messieurs Jean-Bernard FERRER, Yves BLANCHARD, Laurent PIRAUD, Frédéric SUPIOT, Isabelle CALARD, Fabrice RONCIN, Patricia JOSSO, Ange SPANO, Nancy PINEAU, Axel GAYRAUD, Xavier LE LAY, Carole LECUYER, Carlos FOUCAUT, Guylaine MAHE, Laurent GAUTHIER, Stéphane ORY, Marie-Agnès PICOT-TESSIER, Alain DURRENS, Damien MOUSSET, Robert JOUANNO, Michel THABARD, Luc LEGER, René PROU, Gilbert GOUY, Hervé YDE.

Pouvoirs : Sandra MATHIAS donne pouvoir à Marie-Agnès PICOT-TESSIER, Michèle BONNAMY donne pouvoir à Fabrice RONCIN, Martine PRAUD donne pouvoir à Carole LECUYER.

Excusés :

Absents : Delphine HOUAS.

Secrétaire de séance : Fabrice RONCIN.

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La version du Plan Local d'Urbanisme soumise au conseil municipal pour approbation était consultable à l'adresse suivante :

https://laboitedelespace.fr/plu-de-villeneuve-en-retz/

Mot de passe : 44580

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu l'arrêté préfectoral de création de la commune de Villeneuve-en-Retz en date du 22 septembre 2015
Vu la délibération du 10 novembre 2020 par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement approuvé le 27 juillet 2010 et modifié le 25 septembre 2012 pour la commune de Fresnay-en-Retz et approuvé le 07 mars 2017 et modifié le 25 septembre 2012 pour la commune de Bourgneuf-en-Retz,
Vu cette même délibération du 10 novembre 2020 qui a fixé les objectifs poursuivis et a défini les modalités de concertation,
Vu les délibérations des 27 septembre 2022 et 19 décembre 2023 par lesquelles le conseil municipal a pris acte des débats portants sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du 28 mai 2024 par laquelle le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet le Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté municipal N° 24-09-246 du 28 septembre 2024 soumettant le projet de révision du PLU à l'enquête publique,
Vu les avis (exprès ou tacites) des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,
Vu les modifications apportées au projet à l'issue de l'enquête publique et de la consultation des services et organismes associés, présentées dans le tableau joint à la présente délibération (annexe 1),
Vu le dossier du PLU joint à la présente délibération, comprenant : les pièces administratives, le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les plans de zonages (règlement graphique), le règlement écrit et les annexes

Laurent PIRAUD expose les éléments suivants :

Rappel de la procédure :

- Le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 novembre 2020. Les principaux objectifs évoqués dans la délibération étant :

  - Création d'un document unique, ou l'on va imaginer et écrire notre commune de demain, pour les quinze ans à venir dans une volonté de développement durable.
  - Apporter au document une écriture simple et interprétable pour tous les usagers.
  - Délimiter les trames vertes et bleues, zones tampons avec l'urbanisation.
  - Préserver les milieux naturels, les paysages notamment par le maintien ou la création de continuités écologiques.
  - Maintenir des zones à vocation spécifiques agricoles tout en prenant en compte l'habitat et les activités existantes.
  - Préserver et développer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune et plus particulièrement des entrées de ville.
  - Assurer l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain, l'aménagement des espaces ruraux, la qualité de vie des habitants et la préservation des espaces naturels et forestiers.
  - Redéfinir l'aménagement des espaces pour le développement des activités économiques et/ou de loisirs en adéquation avec l'identité de la commune et de la qualité de vie tant au cœur des bourgs que sur leur périphérie.
  - Conforter les liaisons douces, par la création d'un maillage interconnecté entre les bourgs et à l'intérieur ainsi qu'avec les communes limitrophes.

Une étude a été conduite mettant en exergue les enjeux du territoire. Sur la base de ce diagnostic, ont été définies les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui ont fait l'objet de deux débats au sein du Conseil Municipal lors des séances du 27 septembre 2022 et du 19 décembre 2023.

Les orientations générales du PADD se déclinent en 4 grands axes, qui trouvent leur traduction dans le PLU :

1 – un équilibre de développement sur trois centralités
2 – une dynamique locale multipolaire
3 – un patrimoine bénéfique au cadre de vie
4 – un territoire de ressources

La traduction des orientations générales du PADD a été formalisée dans le projet de PLU arrêté en Conseil Municipal du 28 mai 2024.

Tout au long de la procédure une concertation auprès de l'ensemble de la population a permis d'aboutir à un projet de PLU veillant à mettre en avant l'intérêt général du développement et des orientations préconisées pour la commune. **Le bilan qui en a été dressé lors de la séance du Conseil Municipal du 28 mai 2024 démontre l'implication et l'intérêt des administrés.**

Le projet de PLU a été **soumis à évaluation environnementale et reçu par la MRAE en date du 14 juin 2024.**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, **le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées, à la CDPENAF et aux communes limitrophes**.
Les avis sont globalement favorables, pour certains assortis de réserves ou d'observations. Seul le Conseil Départemental émet un avis défavorable sur la marge de recul en zone urbanisée.

Pour les autres PPA, les sujets de préoccupations dominants sont les suivants :

- ✓ les questionnements soulevés en matière de développement de l'habitat : foncier disponible, densité, production de logements sociaux,
- ✓ le secteur des « Rivières » à reclasser,
- ✓ la prise en compte du PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) doit être améliorée .
- ✓ le secteur STECAL Ai3 (gens du voyage) doit être diminué en surafce
- ✓ des espaces boisés classés (EBC) seront modifiés et élargis face à la réalité de la continuité des boisements.

Le tribunal administratif de Nantes a désigné Monsieur Antoine LATASTE en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est tenue du lundi 21 octobre 2024, 9h au vendredi 22 novembre 2024, 17h. Selon le rapport du commissaire, l'enquête s'est déroulée sans incident de quelque nature que ce soit. Au total et après suppression des doublons (3) et des demandes hors sujet (3), 50 observations formulées ont été exploitées. Il convient de souligner que le registre dématérialisé a totalisé 2238 visiteurs dont 1172 ont téléchargé des documents. Il y a eu 2733 pièces du dossier téléchargées.

Le 10 décembre 2024, la commune a adressé par courriel au commissaire enquêteur un mémoire en réponse à son procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU le 20 décembre 2024 sous réserve d'examiner en commission PLU les remarques faites lors de l'enquête publique.
Le dossier établi en vue de l'approbation du PLU prend donc en compte cette réserve du commissaire enquêteur.

Le document a été modifié, suite à la commission PLU du 09 janvier 2025, pour intégrer des ajustements au projet de PLU arrêté qui ont été proposés dans le cadre du mémoire en réponse et par les avis reçus des PPA.

<u>Modifications induites par la commission :</u>
Il ressort de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et des observations émises à l'enquête publique, les principales modifications suivantes :

- Ajustements du règlement graphique du PLU faisant suite aux observations des PPA et de celles émises lors de l'enquête publique :
    - Le secteur de la Gare de Bourgneuf a fait l'objet d'une étude avec Pornic Agglo, une prescription spécifique interdisant les constructions et aménagements est ajoutée.
    - Le secteur des « Rivières » est supprimé.
    - Le programme logement est revu et des densités ont été augmentées (anciennes serres, Sud Ostréa et ZAc de la Cabiterie). Certains pourcentages de logements sociaux ont été revus à la hausse notamment sur des projets déjà en cours.
    - Le site des Hauts Vents est conservé mais avec un échéancier plus détaille et phasé. Deux secteurs permettront de phaser l'opération.
    - Les fiches de changement de destination sont corrigées. Une fiche par bâtiments pouvant changer de destination a été annexée au règlement.
    - Des modifications et corrections ont été apportées au règlement notamment pour augmenter le droit d'extension des logements de fonction, pour autoriser des exhaussements de sols, pour autoriser l'arrachage de haies pour les entrées de parcelles agricole aux engins,
    - Le périmètre de la zone UC aux saline est élargi,
    - Le tracé des EBC est corrigé à la marge pour coller à la réalité,
    - Les périmètres des zones A et AN sont corrigés en fonction des sièges d'exploitation,

- Le rapport de présentation est amélioré pour mieux justifier le projet. Les études capacitaires de l'AURAN ont été ajoutées,
- Les STECAL sont corrigés selon les avis de la CDPENAF. Le secteur Ai3 pour l'aire des gens du voyage est réduit à 2 ha,
- Concernant l'eau pluviale, des éléments du zonage assainissement ont été repris dans le règlement, afin de limiter le ruissellement,
- Des emplacements réservés ont été ajoutés pour d'éventuels bassins de rétention et gestion des eaux pluviales,
- Suite à la décision du tribunal administratif de Nantes sur les secteurs déjà urbanisés (SDU), la zone UH de la Noë Briord n'est pas conservée, elle passe en zone AN.
- Les justifications de modération de la consommation d'espace sont complétées des ajustements apportés, permettant de confirmer le respect des objectifs définis en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz.

Le projet de PLU arrêté est modifié conformément à la liste des modifications ci-dessus. Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.
Les dispositions produites dans le PLU répondent aux objectifs initiaux de la révision.
Le dossier établi en vue de l'approbation du PLU, annexé à la présente délibération, traduit les orientations générales. Il comprend le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les plans de zonage (règlement graphique), le règlement écrit et les annexes.

Considérant que les avis formulés par les Personnes Publiques Associées et les résultats de ladite enquête publique justifient les modifications exposées précédemment et qu'elles ne remettent pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du projet de PLU arrêté,
Considérant que l'ensemble des pièces composant le PLU et celles relatives à la procédure conduisant à l'approbation du PLU étant tenu à la disposition des membres du Conseil,
Considérant le dossier de PLU tel qu'il est joint à la présente délibération, le Conseil municipal est appelé à approuver le document,

Le conseiller municipal Hervé YDE demande à ce qu'un amendement sur les hauteurs possibles des constructions au projet de plan local d'urbanisme soit voté.
Il propose de passer les hauteurs maximums des constructions à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage avec une pente de toiture de 26°, sur les zones UM (sauf UMc et UMr), 1AUb, 1AUM et Uap.

L'amendement est refusé par 25 voix contre, 1 voix pour (Hervé YDE) et2 abstentions (Damien MOUSSET et Alain DURRENS).

Monsieur le Maire propose ensuite de passer au vote sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 24 voix pour, 3 abstentions (Damien MOUSSET, Alain DURRENS, Frédéric SUPIOT) et 1 voix contre (Hervé YDE),

- *DECIDE d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération*
- *INDIQUE que :*
    - *La présente délibération et toutes les pièces composant le dossier du plu annexé à cette dernière seront transmises à Monsieur le préfet du département de la Loire-Atlantique*
    - *Le dossier du PLU tel qu'il est approuvé par le Conseil municipal est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture et par voie électronique*
    - *Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département et par voie électronique*
    - *PRECISE que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU seront exécutoires après réception par le préfet du département et sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme.*

Date de signature de l'acte : 11/02/2025
Date de transmission au contrôle de légalité : 11/02/2025
Monsieur le Maire Jean-Bernard FERRER

Fabrice RONCIN



Jean-Bernard FERRER,
Maire





AR-Sous-Préfecture de Saint-Nazaire
044-200054229-20250211-2-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Sous-Préfet : 11-02-2025
Publication le : 11-02-2025

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Délibération
N° 2024-27B

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 MAI 2024

Nombre de Conseillers en exercice :	
Inscrits :	29
Présents :	21
Votants :	26

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-huit mai à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-en-Retz dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Bourgneuf en Retz sous la présidence de Monsieur FERRER Jean-Bernard, maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 22 mai 2024

Présents : Mesdames et Messieurs Jean-Bernard FERRER, Yves BLANCHARD, Isabelle CALARD, Ange SPANO, Sandra MATHIAS, Nancy PINEAU, Laurent PIRAUD, Patricia JOSSO, Xavier LE LAY, Axel GAYRAUD, Carole LECUYER, Laurent GAUTHIER, Guylaine MAHE, Stéphane ORY, Marie-Agnès PICOT-TESSIER, Alain DURRENS, Damien MOUSSET, Hervé YDE, Robert JOUANNO, Luc LEGER, René PROU.

Pouvoirs : Michèle BONNAMY donne pouvoir à Axel GAYRAUD, Martine PRAUD donne pouvoir à Carole LECUYER, Frédéric SUPIOT donne pouvoir à Yves BLANCHARD, Fabrice RONCIN donne pouvoir à Jean-Bernard FERRER, Delphine HOUAS donne pouvoir à Alain DURRENS.

Excusés :

Absents : Sylvie PILLONS-LECOQ, Carlos FOUCAULT, Michel THABARD (parti avant le vote).

Secrétaire de séance : Xavier LE LAY.

URBANISME : ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE LA CONCERTATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 111-3, L. 132-7, L. 132- 9, L. 153-31 à L. 153-35, R. 153-20 et R. 153-21,

Vu le Plan local d'Urbanisme du territoire de Fresnay-en-Retz approuvé le 27 juillet 2010, modifié le 25 septembre 2012 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 3 mai 2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme du territoire de Bourgneuf-en-Retz approuvé le 7 mars 2017 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 3 mai 2022,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par délibération en date du 28 juin 2013,

Vu le Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération en date du 29 novembre 2018,

Vu l'arrêté préfectoral de création de la commune nouvelle de Villeneuve-en-Retz en date du 22 septembre 2015,

Vu les débats sur **les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) ayant eu lieu au sein des conseils municipaux des 27 septembre 2022 et 19 décembre 2023,

Vu la délibération du 10 novembre 2020 **prescrivant la révision du PLU**, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Vu le projet du Plan Local d'Urbanisme joint à la présente délibération,

Les objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-en-Retz sont les suivants :

- Création d'un document unique, ou l'on va imaginer et écrire notre commune de demain, pour les quinze ans à venir dans une volonté de développement durable.
- Apporter au document une écriture simple et interprétable pour tous les usagers.
- Délimiter les trames vertes et bleues, zones tampons avec l'urbanisation.
- Préserver les milieux naturels, les paysages notamment par le maintien ou la création de continuités écologiques.
- Maintenir des zones à vocation spécifiques agricoles tout en prenant en compte l'habitat et les activités existantes.
- Préserver et développer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune et plus particulièrement des entrées de ville.
- Assurer l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain, l'aménagement des espaces ruraux, la qualité de vie des habitants et la préservation des espaces naturels et forestiers.
- Redéfinir l'aménagement des espaces pour le développement des activités économiques et/ou de loisirs en adéquation avec l'identité de la commune et de la qualité de vie tant au cœur des bourgs que sur leur périphérie.
- Conforter les liaisons douces, par la création d'un maillage interconnecté entre les bourgs et à l'intérieur ainsi qu'avec les communes limitrophes.

Les travaux de révision du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-en-Retz arrivent à leur terme. Il s'agit au cours de cette séance de :

- Tirer le bilan de la concertation.
- Arrêter le projet de PLU qui sera ensuite soumis aux consultations réglementaires et à enquête publique,

1- <u>Bilan de concertation</u>

Vu le **bilan de la concertation** présenté par Monsieur le Maire, annexé à la présente délibération, qui démontre que toutes ses modalités ont pleinement été respectées, dont :

a. Organisation de trois réunions publiques d'information
b. Parution d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet,
c. Réalisation d'une exposition en mairie,
d. Ouverture d'un registre de consignation de commentaires à destination du public, accessible aux jours et heures habituels d'ouverture et d'une adresse de courriel dédiée. »

a. Organisation de trois réunions publiques

La première réunion publique s'est tenue le 30 mars 2022 au théâtre de Fresnay-en-Retz pour un état des lieux et le diagnostic territorial. Une seconde réunion le 26 octobre 2022, à la salle polyvalente de Saint-Cyr pour la présentation et débat sur le PADD. Et une troisième réunion, le 07 mars 2024 à la salle polyvalente de Bourgneuf-en-Retz pour une présentation des outils du PLU (zonage, OAP, règlement).

Ces réunions ont fait l'objet d'affiches distribuées dans les différents commerces de la commune, d'une information en continue sur les panneaux d'informations et sur le site internet de la commune.

b. Parution d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune

Ponctuellement, des informations relatives au PLU ont été délivrées à la population par le biais du bulletin municipal « les Echos de Villeneuve » et le site internet de la commune (juin 2021, décembre 2021, mars 2022, juin 2022, décembre 2022 et septembre 2023).

c. Réalisation d'une exposition en mairie

Pendant toute la durée de la révision du Plan Local d'Urbanisme, des panneaux d'expositions ont été affichés au pôle administratif de Bourgneuf-en-Retz et à la mairie annexe de Fresnay-en-Retz pour présenter les grands éléments de diagnostic.

d. Ouverture d'un registre de consignation

Un registre de consignation était disponible au pôle administratif de Bourgneuf-en-Retz et à la mairie annexe de Fresnay-en-Retz. Un seul commentaire a été noté dans ce registre.

Néanmoins toutes les remarques et observations formulées par la population, que ce soit par courrier, par mail, à l'oral lors de rendez-vous avec les élus et le service urbanisme, ont fait l'objet d'un examen par le bureau d'études.

39 demandes ou observations écrites ont été émises et examinés. Une majorité des demandes ont pour objet :

- Le classement en terrains constructibles pour favoriser la construction,
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricole en habitation.

Certaines de ces demandes ont contribué à faire évoluer le projet du PLU, d'autres n'ont pu être honorées de par leurs localisations en zones agricoles ou naturelles et de la présence de la loi littoral sur Bourgneuf-en-Retz et Saint-Cyr.

2- Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-en-Retz

Le projet de PLU se compose des documents suivants :

1) Procédure
- Le bilan de la concertation et ses annexes
- La délibération de prescription
- Les délibérations attestant des débats sur le PADD
- La délibération d'arrêt

2) Rapport de présentation
- 1.1 Diagnostic
- 1.2 Etat initial de l'Environnement
- 1.3 justifications et évaluation environnementale

3) Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

4) Le règlement
- 3.1 Règlement littéral
- 3.2 Règlement graphique (et zooms)

5) Les annexes

- 4.1 Liste des annexes
- 4.2 Servitudes
- 4.3 Annexes sanitaires
- 4.4 autres annexes

6) OAP

- 5.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- 5.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique : « Bien construire »
- 5.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique : « Continuités écologiques »

Ce projet sera susceptible d'évoluer en fonction du résultat des avis recueillis et de l'enquête publique.

3- Le projet du Plan Local d'Urbanisme et les choix retenus

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été élaboré à partir des enjeux et besoins du territoire, des éléments de cadrage du SCOT, des objectifs définis pour l'élaboration du PLU, et des enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, lesquels ont guidé la définition des orientations stratégiques du PADD et leur traduction réglementaire. Le PADD s'articule ainsi autour de quatre axes, déclinés en orientations :

AXE 1 : UN EQUILIBRE DE DEVELOPPEMENT SUR TROIS CENTRALITES

- Conforter une attractivité équitable,
- Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- Encadrer la production de logements à horizon 2035.

AXE 2 : UNE DYNAMIQUE LOCALE MULTIPOLAIRE

- Conserver la diversité des emplois locaux,
- Pérenniser les espaces et les activités agricoles,
- Structurer l'offre commerciale et de services,
- Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités.

AXE 3 : UN PATRIMOINE BENEFIQUE AU CADRE DE VIE

- Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel,
- Valoriser la diversité des paysages de la commune,
- Affirmer les identités locales et le patrimoine bâti.

AXE 4 : UN TERRITOIRE DE RESSOURCES

- Assurer une bonne gestion de la ressource en eau,
- Prendre en compte les risques et les nuisances,
- S'engager dans une politique de sobriété foncière.

Un premier débat sur le PADD a eu lieu le 27 septembre 2022.

Toutefois, au regard de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 nécessitant de se réinterroger sur certaines des dispositions contenues dans le PADD, de la présence de zones humides sur la commune impliquant l'abandon de

zones destinées à être ouverte à l'urbanisation et à l'ouverture de nouvelles zones, un deuxième débat a eu lieu le 19 décembre 2023.

S'agissant de l'arrêt du projet de PLU, conformément à l'article L153-14 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme peut être arrêté en vue de sa transmission aux Personnes Publiques Associées avant sa soumission à enquête publique.

Après avoir entendu le rapport sur le projet d'arrêt du PLU, Monsieur le Maire donne lecture à l'assemblée d'un amendement déposé par Hervé YDE, conseiller municipal, sur le règlement littéral et plus particulièrement sur la hauteur possible des constructions dans la zone 1AUb.

Après débat, cet amendement proposé est en adéquation avec la volonté municipale d'urbanisation modérée de la commune et les hauteurs des constructions devront être modifiées dans cette zone pour ne pas arriver à l'exemple décrit dans l'amendement (ville de CLAMART).

L'amendement est joint à la présente délibération.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Après en avoir délibéré, par 21 voix pour et 5 abstentions (Alain DURRENS et son pouvoir, Damien MOUSSET, Hervé YDE, Pouvoir d'Yves BLANCHARD), le conseil municipal décide :

- ***D'APPROUVER*** *le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire*
- ***D'ARRÊTER*** *le projet de révision de plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération*
- ***DE SOUMETTRE*** *le projet de plan local d'urbanisme, pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnée aux articles L. 132-7 et L. 132-9 :*

    - *Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique,*
    - *Madame la Présidente du Conseil Régional des Pays de la Loire,*
    - *Monsieur le Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique,*
    - *Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz,*
    - *Madame la Présidente du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Retz,*
    - *Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,*
    - *Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,*
    - *Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,*
    - *Monsieur le Président du Comité Régionale de la Conchyliculture des Pays de la Loire,*
    - *Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique,*

    - *A la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),*
    - *A la commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS),*
    - *A l'autorité environnementale,*
- ***DE SOUMETTRE*** *le projet de plan local d'urbanisme, à leur demande :*
    - *Aux communes limitrophes,*

La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera en outre, publiée au Recueil des actes administratifs de la commune, sur le site internet de la collectivité.

Date de signature de l'acte : 07/06/2024
Date de transmission au contrôle de légalité : 07/06/2024
Monsieur le Maire Jean-Bernard FERRER

Jean-Bernard FERRER,
Maire



AR-Sous-Préfecture de Saint-Nazaire

044-200054229-20240607-4-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 07-06-2024

Publication le : 07-06-2024

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Délibération
N° 2023-78

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 19 DECEMBRE 2023

Nombre de Conseillers en exercice :	
Inscrits :	29
Présents :	23
Votants :	27

L'an deux mil vingt-trois, le dix-neuf décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-en-Retz dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Bourgneuf en Retz sous la présidence de Monsieur FERRER Jean-Bernard, maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 13 décembre 2023

Présents : Mesdames et Messieurs Jean-Bernard FERRER, Yves BLANCHARD, Frédéric SUPIOT, Isabelle CALARD, Ange SPANO, Nancy PINEAU, Sandra MATHIAS, Laurent PIRAUD, Patricia JOSSO, Fabrice RONCIN, Axel GAYRAUD, Carole LECUYER, Stéphane ORY, Laurent GAUTHIER, Carlos FOUCAULT, Marie-Agnès PICOT-TESSIER, Guylaine MAHE, Alain DURRENS, Robert JOUANNO, Sylvie PILLONS-LECOQ, Michel THABARD, Luc LEGER, René PROU.

Pouvoirs : Xavier LE LAY donne pouvoir à Yves BLANCHARD, Michèle BONNAMY donne pouvoir à Jean-Bernard FERRER, Martine PRAUD donne pouvoir à Sandra MATHIAS, Damien MOUSSET donne pouvoir à Alain DURRENS.

Absents : Hervé YDE, Delphine HOUAS.

Secrétaire de séance : Fabrice RONCIN.

FINANCES : URBANISME : REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 10 novembre 2020, le conseil municipal a prescrit la mise en révision générale du PLU et les modalités de concertation.
Le Code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il est une pièce indispensable du dossier final, et préalable au projet de révision du PLU.
Le PADD doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.
Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en conseil municipal.
L'article L 153-12 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (…) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ». En conséquence, après avoir pris connaissance du PADD, il est proposé au conseil municipal de débattre de ces orientations générales ainsi que des objectifs de la mise en révision.
Par délibération du 27 septembre 2022, les élus avaient acté d'un premier débat sur ce PADD.

Le PADD de la commune repose sur les orientations suivantes :

- **Un équilibre de développement sur trois centralités**
  - Conforter une attractivité équitable
  - Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle

- Encadrer la production de logement à l'horizon 2035

- **Une dynamique locale multipolaire**
  - Conserver la diversité des emplois locaux
  - Pérenniser les espaces et les activités agricoles
  - Structurer l'offre commerciale et de services
  - Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités
- **Un patrimoine bénéfique au cadre de vie**
  - Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel
  - Valoriser la diversité des paysages de la commune
  - Affirmer les identités locales et le patrimoine bâti
- **Un territoire de ressources**
  - Assurer une bonne gestion de la ressource en eau
  - Prendre en compte les risques et les nuisances
  - S'engager dans une politique de sobriété foncière

Au vu de l'avancée des travaux du PLU, un ajustement du PADD est nécessaire, afin de réaffirmer l'armature territoriale de Villeneuve-en-Retz.
La modification du PADD porte ainsi sur :

- Le rééquilibrage du programme de logements sur les trois bourgs, et l'affirmation de Bourgneuf comme pôle principal puis de Fresnay comme pôle de proximité principal, justifié par ses équipements (école, équipements sportifs, projet de résidence séniors) et son potentiel de logements.
- L''amélioration de la limitation de la consommation d'espace et le respect de l'objectif ZAN de la Loi Climat et Résilience. Un travail d'analyse de potentiel en densification des bourgs a été réalisé et approfondi, afin de limiter le nombre de zones à urbaniser en extension de l'existant.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L153-12,
Vu le PLU de Fresnay-en-Retz approuvé le 27 juillet 2010, modifié le 25 septembre 2012 ;
Vu le PLU de Bourgneuf-en-Retz approuvé le 7 mars 2017 ;
Vu l'arrêté préfectoral de création de la commune nouvelle de Villeneuve-en-Retz en date du 22 septembre 2015 ;
Vu la délibération du conseil municipal du 10 novembre 2020 prescrivant la révision générale du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
Considérant qu'un débat, sans vote formel, sur les orientations du PADD doit avoir lieu au sein du conseil municipal,
Considérant que ce débat a eu lieu lors de la séance du 27 septembre 2022,
Considérant que ce débat a eu lieu lors de la séance de ce jour, le 19 décembre 2023,

Après délibéré, le Conseil Municipal, par 25 voix Pour, 2 abstentions (Alain DURRENS et son pouvoir, Damien MOUSSET)

- *PREND ACTE du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document annexé à la présente délibération.*

Date de signature de l'acte : 20 décembre 2023
Date de transmission au contrôle de légalité : 20 décembre 2023
Monsieur le Maire Jean-Bernard FERRER

Jean-Bernard FERRER,
Maire

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ 44580

AR-Sous-Préfecture de Saint-Nazaire
044-200054229-20231220-16-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Sous-Préfet : 20-12-2023
Publication le : 20-12-2023

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Délibération
N° 2022-60

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 SEPTEMBRE 2022

Nombre de Conseillers en exercice :	
Inscrits :	29
Présents :	22
Votants :	27

L'an deux mil vingt-deux, le 27 Septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-en-Retz dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Bourgneuf en Retz sous la présidence de Monsieur FERRER Jean-Bernard, maire.

Présents : Mesdames et Messieurs Jean-Bernard FERRER, Carole LECUYER, Frédéric SUPIOT, Isabelle CALARD, Yves BLANCHARD, Sandra MATHIAS, Laurent PIRAUD, Guylaine MAHE, Ange SPANO, Patricia JOSSO, Fabrice RONCIN, Axel GAYRAUD, Martine PRAUD, Stéphane ORY, Nancy PINEAU, Alain DURRENS, Robert JOUANNO, Sylvie PILLONS-LECOQ, Michel THABARD, Luc LEGER, Damien MOUSSET, René PROU

Pouvoirs : Michèle BONNAMY donne pouvoir à Jean-Bernard FERRER, Carlos FOUCAULT donne pouvoir à Carole LECUYER, Xavier LE LAY donne pouvoir à Patricia JOSSO, Marie-Agnès PICOT-TESSIER donne pouvoir à Fabrice RONCIN, Delphine HOUAS donne pouvoir à Damien MOUSSET

Absents : Valérie PENNETIER, Hervé YDE

Secrétaire de séance : Fabrice RONCIN

URBANISME : REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 10 novembre 2020, le conseil municipal a prescrit la mise en révision générale du PLU et les modalités de concertation.
Le Code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il est une pièce indispensable du dossier final, et préalable au projet de révision du PLU.
Le PADD doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.
Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en conseil municipal.
L'article L 153-12 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (…) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ». En conséquence, après avoir pris connaissance du PADD, il est proposé au conseil municipal de débattre de ces orientations générales ainsi que des objectifs de la mise en révision.

Le PADD de la commune repose sur les orientations suivantes :

- **Un équilibre de développement sur trois centralités**
  - Conforter une attractivité équitable
  - Favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle
  - Encadrer la production de logement à l'horizon 2035
- **Une dynamique locale multipolaire**
  - Conserver la diversité des emplois locaux

- Pérenniser les espaces et les activités agricoles
- Structurer l'offre commerciale et de services
- Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités

- **Un patrimoine bénéfique au cadre de vie**
  - Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel
  - Valoriser la diversité des paysages de la commune
  - Affirmer les identités locales et le patrimoine bâti
- **Un territoire de ressources**
  - Assurer une bonne gestion de la ressource en eau
  - Prendre en compte les risques et les nuisances
  - S'engager dans une politique de sobriété foncière

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L153-12,
Vu le PLU de Fresnay-en-Retz approuvé le 27 juillet 2010, modifié le 25 septembre 2012;
Vu le PLU de Bourgneuf-en-Retz approuvé le 7 mars 2017 ;
Vu l'arrêté préfectoral de création de la commune nouvelle de Villeneuve-en-Retz en date du 22 septembre 2015 ;
Vu la délibération du conseil municipal du 10 novembre 2020 prescrivant la révision générale du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
Considérant qu'un débat, sans vote formel, sur les orientations du PADD doit avoir lieu au sein du conseil municipal,
Considérant que ce débat a eu lieu lors de la séance de ce jour, le 27 septembre 2022,

Après délibéré, le Conseil Municipal, par 26 voix pour et 1 abstention (Axel GAYRAUD)

- *PREND ACTE du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document annexé à la présente délibération.*

Date de signature de l'acte : 04/10/2022
Date de transmission au contrôle de légalité : 05/10/2022
Monsieur le Maire Jean-Bernard FERRER

Fabrice RONCIN

Jean-Bernard FERRER,
Maire

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ 44580

AR-Sous-Préfecture de Saint-Nazaire
044-200054229-20221004-10-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Sous-Préfet : 04-10-2022
Publication le : 04-10-2022

Délibération
N° 2020-049

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL
DU 10 NOVEMBRE 2020

Nombre de Conseillers en exercice :
Inscrits : 29
Présents : 24
Votants : 29

L'an deux mil vingt, le dix novembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-en-Retz dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Bourgneuf en Retz sous la présidence de Monsieur FERRER Jean-Bernard, maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 4 novembre 2020

Présents : Mesdames et Messieurs Yves BLANCHARD, Nadine CANIVET, Alain DURRENS, Jean-Bernard FERRER, Carlos FOUCAULT, Axel GAYRAUD, Delphine HOUAS, Patricia JOSSO, Robert JOUANNO, Jean-Philippe LE BRAS, Xavier LE LAY, Carole LECUYER, Luc LEGER, Sandra MATHIAS, Stéphane ORY, Valérie PENNETIER, Marie-Agnés PICOT-TESSIER, Sylvie PILLONS-LECOQ, Nancy PINEAU, Laurent PIRAUD, Fabrice RONCIN, Ange SPANO, Frédéric SUPIOT, Michel THABARD

Absents : Néant

Pouvoir : Michèle BONNAMY donne pouvoir à Jean-Bernard FERRER, Isabelle CALARD donne pouvoir à Patricia JOSSO, Guylaine MAHE donne pouvoir à Valérie PENNETIER, Martine PRAUD donne pouvoir à Sandra MATHIAS, Hervé YDE donne pouvoir à Alain DURRENS.

Secrétaire de séance : Monsieur Fabrice RONCIN

Objet :
URBANISME : Prescription d'une révision générale du plan local d'urbanisme et organisation des modalités de la concertation

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-31, L153-32 et L103-2 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et sa modification;

Vu le PLU de Fresnay-en-Retz approuvé le 27 juillet 2010, modifié le 25 septembre 2012;

Vu le PLU de Bourgneuf-en-Retz approuvé le 7 mars 2017 ;

Vu l'arrêté préfectoral de création de la commune nouvelle de Villeneuve-en-Retz en date du 22 septembre 2015 ;

Monsieur le Maire présente les raisons pour lesquelles la révision des plans locaux d'urbanisme des communes historiques est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis.

Il expose la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet. La révision du PLU constitue pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé. Il convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable, conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

- *DE PRESCRIRE sur l'intégralité du territoire communal la révision du PLU avec pour objectifs :*
  - *Création d'un document unique, ou l'on va imaginer et écrire notre commune de demain, pour les quinze ans à venir dans une volonté de développement durable.*
  - *Apporter au document une écriture simple et interprétable pour tous les usagers.*
  - *Délimiter les trames vertes et bleues, zones tampons avec l'urbanisation.*

- *Préserver les milieux naturels, les paysages notamment par le maintien ou la création de continuités écologiques.*
- *Maintenir des zones à vocation spécifiques agricoles tout en prenant en compte l'habitat et les activités existantes.*
- *Préserver et développer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune et plus particulièrement des entrées de ville.*
- *Assurer l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain, l'aménagement des espaces ruraux, la qualité de vie des habitants et la préservation des espaces naturels et forestiers.*
- *Redéfinir l'aménagement des espaces pour le développement des activités économiques et/ou de loisirs en adéquation avec l'identité de la commune et de la qualité de vie tant au cœur des bourgs que sur leur périphérie.*
- *Conforter les liaisons douces, par la création d'un maillage interconnecté entre les bourgs et à l'intérieur ainsi qu'avec les communes limitrophes.*

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU.

Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.

- *D'APPROUVER les objectifs ainsi développés selon l'exposé des motifs et le contenu détaillés ci-dessus.*
- *DE DEFINIR conformément aux articles L.103-3 et L103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :*
  - *Organisation de deux réunions publiques d'information*
  - *Parution d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet,*
  - *Réalisation d'une exposition en mairie,*
  - *Ouverture d'un registre de consignation de commentaires à destination du public, accessible aux jours et heures habituels d'ouverture et d'une adresse de courriel dédiée.*
- *DE CONFIER, conformément aux règles des marchés publics une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du PLU à un cabinet d'urbanisme non choisi à ce jour ;*
- *DE SOLLICITER de l'Etat conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme qu'une dotation soit allouée à la collectivité pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLU.*
- *D'INSCRIRE les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice considéré en section d'investissement.*
- *D'ASSOCIER à la révision du PLU, les personnes publiques citées aux articles L.132-7, L.132-9 et L.132-10 du code de l'urbanisme.*
- *DE CONSULTER au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13.*

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet de Loire –Atlantique, Préfet de la Région Pays de la Loire

- à la présidente du Conseil Régional des pays de la Loire ;

- au président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique ;

- aux présidents des Chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture de Loire-Atlantique ;

- au président de Pornic Agglo Pays de Retz ;

- au président du PETR du pays de Retz ;

- au président de la section régionale de la conchyliculture ;

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour les communes de 3 500 habitants et plus : elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs. La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité. La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Date de signature de l'acte : 07 décembre 2020
Monsieur le Maire Jean-Bernard FERRER

