PLU_ Delibération de prescription révision _ 20092016 2
PLU _ Delibération PADD _ 24042018 6
PLU _ Deliberation arret du PLU et concertation _ 18062019 12
PLU _ Deliberation approbation du PLU _ 28012020 19
PLU _ Delibération instauration DPU _ 28012020 25
Mise à jour _ Instauration SIS _ 26052021 27
Mise à jour _ Classement Sonore _ 26052021 28
Mise à jour _ Délégation partielle DPU _28022022 29
Modification simplifiée 1 _ 05072022 31
Mise à jour _ Mise à jour SIS _ 14112022 35

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE --- LOIRE-ATLANTIQUE 44680 SAINTE PAZANNE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 20 septembre 2016

Le mardi vingt septembre deux mille seize à vingt heures trente, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Bernard MORILLEAU, maire.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs MORILLEAU B. BLONDEAU O. PINEAU B DIONNET M. MASSON R. PERRODEAU C. CHAUVET C. GIRAUDINEAU C. GUIBERT J. DUMOUT M. RABILLER T. COLOMBEL N. GUILLET O. HUBERT C. PRIOUR N. BRECHET F. LAMBERT S. DURAND H. LE COMTE G. ROUSSEL F. BERTHAUD J. MANDIN J-P. MERCERON F. MASSON L. GAUTREAU P. FAVREAU C.

Etaient absents excusés avec pouvoir :
RENAUD P. donne pouvoir à MORILLEAU B.
LE BIHAN Y. donne pouvoir à ROUSSEL F.
WOLF A. donne pouvoir à MASSON R.
Etait absent : néant

Monsieur Patrick MARIOT, directeur général des services, participe à la séance.
Madame Françoise ROUSSEL est élue secrétaire de séance.

Nombre de conseillers : en exercice : 29 / présents : 26 / pouvoirs : 3 / abstention : 0 / suffrages exprimés : 29

Date de la convocation : 14 septembre 2016
Publié ou notifié : 22 septembre 2016

2 – PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLU

M. le maire passe la parole à M. Bernard PINEAU, adjoint à l'urbanisme pour la présentation de ce point.

Vu, les articles L.104-1 et suivants, L.153-31 et suivants, et R.153-11 et suivants du Code de l'urbanisme :
Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 janvier 2007, ayant fait l'objet de quatre modifications approuvées les 8 juillet 2008, 21 décembre 2010, 7 mai 2012 et 25 février 2014, de quatre modifications simplifiées approuvées les 21 décembre 2010, 15 décembre 2015 et 10 mai 2016 et de trois révisions simplifiées approuvées les 21 décembre 2010, 29 janvier 2013 et 26 mars 2013,

Le Conseil municipal, sur l'exposé des motifs suivants :

Par délibération du 23 janvier 2007, la commune de Sainte-Pazanne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a fait l'objet de quatre modifications approuvées les 8 juillet 2008, 21 décembre 2010, 7 mai 2012 et 25 février 2014, de quatre modifications simplifiées approuvées les 21 décembre 2010, 15 décembre 2015 et 10 mai 2016 et de trois révisions simplifiées approuvées les 21 décembre 2010, 29 janvier 2013 et 26 mars 2013.

Par la présente délibération, la commune de Sainte-Pazanne entend en prescrire la révision.

I – Objectifs poursuivis par la révision

- Définir et affirmer pour les dix années à venir les grands axes de l'aménagement notamment dans les domaines de l'habitat, de l'agriculture, du développement économique, de l'environnement…
- Intégrer des évolutions législatives (loi GRENELLE, ALUR etc…).
- Rendre le PLU compatible avec le SCOT du Pays de Retz.
- Actualiser le zonage et le règlement.
- Engager toutes autres études et réflexions dans le but d'appréhender le développement de la commune pour les années à venir.

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20160920-del-160920-02-DE
Date de télétransmission : 23/09/2016
Date de réception préfecture : 23/09/2016

II – Modalités de la concertation

Pour la concertation prévue par les articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, eu égard à l'ampleur des objectifs susmentionnés, le Conseil municipal de la commune de Sainte-Pazanne décide des modalités suivantes :

1. *Pour l'accès aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables*

L'information du public constitue la porte d'entrée de la concertation : pour qu'elle soit efficace, la commune de Sainte-Pazanne décide de laisser à la disposition du public, au fur et à mesure de leur avancement, l'ensemble des documents d'études et d'élaboration du projet de plan local d'urbanisme révisé, et les éléments qui y concourent, notamment les études environnementales.
Les avis rendus au fur et à mesure de cette phase de concertation par les différentes personnes publiques associées, dont la liste figure ci-dessous, seront également mis à la disposition du public.
Les différents moyens d'information seront :

- Affichage en mairie,
- Articles dans le bulletin municipal,
- Au moins 2 réunions publiques avec la population,
- Exposition publique avant que le projet de PLU ne soit arrêté,
- Information sur le site internet,
- Permanence hebdomadaire de l'adjoint à l'urbanisme.

2. *Pour la formulation des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la mairie*

Un registre tenu à la disposition du public, recueillera ses observations et propositions tant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme que sur les avis évoqués ci-dessus, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. Ce registre sera :

- Consulté au début de chaque réunion, interne ou publique, sur la révision du plan local d'urbanisme ;
- Synthétisé, puis évoqué lors du vote de la délibération arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation.

Une assistance à l'écriture des observations et recommandations, pourra être apportée en tant que de besoin, sur rendez-vous.
Il est également possible d'adresser un courrier à M. le maire ou de prendre rendez-vous avec l'adjoint à l'urbanisme lors de sa permanence hebdomadaire.
La municipalité se réserve la possibilité d'ajouter toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

3. *Pour la tenue de la concertation*

a. L'organisation de commissions élargies

Les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Pazanne, portent, notamment, sur les thèmes suivants : logement, environnement et cadre de vie, développement économique, équipements publics, préservation de l'agriculture…
Il est proposé de créer des commissions élargies qui comporteront des élus de la commune et des représentants extérieurs tels que : membres du Conseil des sages, représentants du monde économique, agricole, professionnel, associatif, etc.
Les propositions municipales, traductions des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, font l'objet d'un débat en Conseil municipal.
La synthèse des travaux des commissions, effectuée par les services de la commune de Sainte-Pazanne, ainsi que les propositions municipales, éventuellement amendées suite au débat évoqué ci-dessus, figurent au bilan de la concertation.

b. La présentation du bilan de la concertation

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20160920-del-160920-02-DE
Date de télétransmission : 23/09/2016
Date de réception préfecture : 23/09/2016

Le bilan de la concertation est présenté en Conseil municipal, dans le cadre de la délibération qui arrêtera le projet de Plan Local d'Urbanisme.

III – Information et association des personnes publiques concernées

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, L'Etat, la Région Pays-de-la-Loire, le Département de la Loire-Atlantique, la Communauté de Communes Cœur Pays-de-Retz, compétente en matière de programme local de l'habitat, ainsi que le Syndicat Mixte SCOT Pays-de-Retz, doivent être associés à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Pazanne.
Il en va de même pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint-Nazaire et les Chambres des Métiers et de l'Artisanat, et d'Agriculture de la Loire-Atlantique.
Chaque personne publique associée devra se voir notifier la présente délibération, et aura la faculté de demander à être consultée sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé. Elles devront, en outre, émettre un avis sur ce projet, avis joint au dossier d'enquête publique.
Enfin, l'information du Centre National de la Propriété Forestière, prévue à l'article R.113-1 du Code de l'urbanisme, interviendra par notification de la présente délibération. Cette information devra être renouvelée si des décisions relatives au classement d'espaces boisés sont prises dans le cadre de la présente révision.

IV – Soutien financier

L'Etat, et certaines collectivités territoriales, peuvent prêter leur concours à la révision du PLU de la commune de Sainte-Pazanne.
Ce concours peut prendre la forme d'une aide financière, ou d'une assistance gratuite, comme celle proposée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Préfecture de la Loire-Atlantique, mobilisable en application de l'article L.132-5 du Code de l'urbanisme.

M. José BERTHAUD demande si un PLUi ne pouvait pas prendre ces évolutions du PLU en charge. M. le maire précise que le dossier aurait pu démarrer en amont mais que la position sur le PLUI des élus de la future agglomération n'était pas connue. Pour l'ensemble des élus, il apparaissait difficile de lancer un PLUi parallèlement à la création d'une communauté d'agglomération.

Aujourd'hui, seule une commune de la Communauté d'agglomération n'a pas de PLU mais a lancé une procédure. Par ailleurs, M. le maire précise que le point suivant concerne la volonté de trois communes, Sainte-Pazanne, Saint Hilaire de Chaléons et Port Saint Père de créer un groupement de commandes pour désigner un cabinet d'études commun afin de réaliser des économies d'échelle.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Pazanne conformément aux dispositions du code de l'urbanisme,

- d'approuver les objectifs ci-dessus exposés ;

- de lancer la concertation qui revêtira la forme suivante :
  - Affichage en mairie,
  - Articles dans le bulletin municipal,
  - Au moins 2 réunions publiques avec la population,
  - Exposition publique avant que le projet de PLU ne soit arrêté,
  - Information sur le site internet,
  - Permanence hebdomadaire de l'adjoint à l'urbanisme.
  - Constitutions de commission élargies qui comporteront des élus de la commune et des représentants extérieurs tels que : membres du Conseil des sages, représentants du monde économique, agricole, professionnel, associatif, etc.
    Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision générale du PLU. A l'issue de cette concertation, M. le maire en présentera le bilan au Conseil municipal qui délibérera et arrêtera le projet de PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20160920-del-160920-02-DE
Date de télétransmission : 23/09/2016
Date de réception préfecture : 23/09/2016

- d'autoriser M. le maire de la commune de Sainte-Pazanne, à lancer la procédure correspondante ;

- de demander la mise à disposition des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Loire-Atlantique ;

- de demander le soutien financier de l'Etat, de la Région des Pays-de-la-Loire et du Département de la Loire-Atlantique, pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Pazanne ;

- que les crédits destinés au financement des dépenses correspondantes, seront inscrits au budget de l'exercice 2017

La présente délibération sera :

- affichée pendant un mois au moins en mairie, mention de cet affichage devant être faite dans un journal diffusé dans le département ;
- publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Sainte-Pazanne.

La présente délibération sera notifiée :

A Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique, Préfet de Région,
à Messieurs les Présidents de la Région Pays-de-la-Loire, du Département de la Loire-Atlantique, de la Communauté de Communes Cœur Pays-de-Retz, du Syndicat Mixte SCOT Pays-de-Retz, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint-Nazaire, des Chambres des Métiers et de l'Artisanat, et d'Agriculture de la Loire-Atlantique, et du Centre National de la Propriété Forestière.
Elle sera également notifiée aux maires des communes limitrophes à celle de Sainte-Pazanne.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait certifié conforme
Le maire, Bernard MORILLEAU

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20160920-del-160920-02-DE
Date de télétransmission : 23/09/2016
Date de réception préfecture : 23/09/2016

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE --- LOIRE-ATLANTIQUE 44680 SAINTE PAZANNE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 24 avril 2018

Le mardi vingt-quatre avril deux mille dix- huit à vingt heures trente, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Bernard MORILLEAU, maire.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs MORILLEAU B. BLONDEAU O. PINEAU B. DIONNET M. MASSON R. PERRODEAU C. CHAUVET C. GIRAUDINEAU C. GUIBERT J. DUMOUT M. RABILLER T. COLOMBEL N. GUILLET O. PRIOUR N. BRECHET F. LAMBERT S. DURAND H. LE BIHAN Y. KERVIEL ROUSSEL F. WOLF A. BERTHAUD J. RAGOT S. GIRAUD D. MANDIN J-P MERCERON F. MASSON L.

Etaient absents excusés avec pouvoir :

LE COMTE G. donne pouvoir à MASSON R.
GAUTREAU P. donne pouvoir à MERCERON F.
BOUTET B. donne pouvoir à MANDIN J-P

Etait absent : néant

Monsieur Patrick MARIOT, directeur général des services, participe à la séance.
Madame Fabienne BRECHET est élue secrétaire de séance.
Nombre de conseillers : en exercice : 29 / présents : 26 / pouvoirs : 3 / abstention : / suffrages exprimés : 29 / absent :
Date de la convocation *: 18 avril 2018*
Publié ou notifié : 30 avril 2018

3 –REVISION DU PLU : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

M. le maire demande à M. Bernard PINEAU de présenter ce dossier.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales
Vu le Code l'urbanisme, et notamment l'article L. 153-12

Considérant que :

Par délibération du 20 septembre 2016, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision de son plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L. 151-1 et suivants, R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

L'article L 153-12 du code de l'urbanisme précise clairement que :
« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), faisant l'objet du présent débat, ont été établies sur la base du diagnostic et de scénarii de développement.

Le projet s'articule autour de 4 axes stratégiques et 12 orientations générales développées dans la note écrite, intégrant des illustrations graphiques indicatives, soumise au débat, à savoir :

1er axe stratégique : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Orientations générales :

1. Favoriser le renouvellement démographique et urbain en soutien de la vitalité de l'agglomération

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20180424-del-180424-03-DE
Date de télétransmission : 30/04/2018
Date de réception préfecture : 30/04/2018

à savoir :

- Favoriser une production de logements, maîtrisée et échelonnée dans le temps, devant osciller en moyenne entre 70 et 75 logements par an
- Concentrer l'essentiel de cette production de logements sur l'agglomération,
- Ménager quelques possibilités de création de logements au sein des villages et au sein de certains hameaux

2. Promouvoir un mode de développement urbain économe et durable

notamment :

- Optimiser et privilégier la production de logements par renouvellement urbain
- Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées de l'agglomération
- Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement :
  - respecter une densité minimale moyenne de 20 logements / ha requise pour les nouvelles opérations d'urbanisation
  - encadrer les possibilités de densification urbaine

- Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine

3. Assurer l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée au territoire pazenais

notamment :

- favoriser la diversité et la typologie de l'offre en habitat,
- renforcer l'offre en logements locatifs sociaux

<u>2ème axe stratégique</u> : <u>Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)</u>

Orientations générales :

1. Conforter voire étoffer le cœur de vie du centre-bourg

à savoir :

- Conserver et consolider le tissu de commerces et de services du centre-bourg
- Favoriser le développement d'une offre en commerces et services complémentaire à celle du centre-bourg, sur les zones d'activités commerciales

2. Favoriser un développement complémentaire des secteurs d'activités économiques

à savoir :

- Favoriser le développement d'activités commerciales et de services complémentaires à celles du bourg, au sein de zones prévues à cet effet autour de la route de Nantes / à l'entrée Est de l'agglomération
- Offrir des possibilités de développement et d'accueil des autres activités économiques en renforçant les espaces d'activités des Berthaudières et de Beausoleil
- Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques

3. Renforcer et adapter l'offre en espaces de vie et équipements d'intérêt collectif

à savoir :

- Conforter le développement du principal pôle d'équipements d'intérêt collectif au Sud du bourg

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20180424-del-180424-03-DE
Date de télétransmission : 30/04/2018
Date de réception préfecture : 30/04/2018

- Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation, d'extension des autres équipements d'intérêt collectif,
- Préserver des possibilités d'implantation de nouveaux équipements ou espaces d'intérêt collectif, "de proximité" à l'égard de quartiers d'habitat
- Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications
- Entretenir et permettre l'aménagement de la "coulée verte" du bourg
- Définir des possibilités d'aménagement d'espaces verts collectifs complémentaires "de quartiers", dans l'enveloppe de l'agglomération
- Savoir aménager en campagne, des lieux de vie, notamment sur des villages et des hameaux, à condition que cela ne gêne pas les activités agricoles et ne porte pas préjudice aux espaces agricoles ou naturels

3ème axe stratégique : Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications

Orientations générales :

1. Améliorer la qualité des liaisons de l'agglomération avec les territoires extérieurs

à savoir :

- Prendre en compte les grands projets d'amélioration des conditions de déplacement sur la RD 758
- Améliorer les liaisons "douces" et notamment cyclables, entre l'agglomération pazenaise et les principaux cœurs de vie les plus proches des communes de Saint-Hilaire-de-Chaléons et de Port Saint-Père
- Favoriser et renforcer les échanges vers l'extérieur par des modes de transports collectifs et/ou plus économes et plus respectueux de l'environnement
- Soutenir l'amélioration des communications numériques sur le territoire

2. Mieux adapter les déplacements routiers à leur fonctionnalité

à savoir :

- Veiller à délester le centre-bourg d'une partie des flux routiers
- Faciliter les liaisons routières inter-quartiers, offrant d'autres alternatives à la circulation routière par le centre-bourg
- Adapter et améliorer les conditions de desserte des différents cœurs de vie, au regard de l'accroissement des flux escomptés sur l'agglomération
- Poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération et sécuriser les déplacements

3. Poursuivre un développement qualitatif et opportun de continuités piétonnières et cyclables

à savoir :

- Assurer en priorité des continuités et bouclages de cheminements "doux" sécurisés au sein de l'agglomération
- Compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables depuis ou en dehors de l'agglomération

4ème axe stratégique : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

Orientations générales :

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20180424-del-180424-03-DE
Date de télétransmission : 30/04/2018
Date de réception préfecture : 30/04/2018

1. Préserver les conditions de maintien et de développement d'une agriculture dynamique

à savoir :

- Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles et viticoles
- Préserver et valoriser les espaces agricoles pérennes pour l'agriculture
- Admettre les actions de diversification des activités agricoles, respectueuses de l'environnement, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées

2. Modérer la consommation d'espace par le développement urbain

à savoir :

- Gérer l'espace de façon économe
- Réduire le prélèvement d'espace agricole (et naturel) destiné au développement urbain, en compatibilité avec les objectifs de réduction de consommation d'espace fixés par le SCOT du Pays de Retz

3. Savoir préserver et valoriser le patrimoine culturel et naturel dans le respect de l'environnement et des continuités écologiques

à savoir :

- Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural de Sainte-Pazanne
- Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages champêtres et naturels
- Préserver et entretenir les éléments du patrimoine écologique et naturel
- Préserver les différentes composantes de l'environnement naturel : eau, air, sols et sous-sols, gages de qualité du cadre de vie et de la santé publique
- Savoir intégrer au territoire des projets respectant voire valorisant l'environnement et les ressources naturelles

Considérant que les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont fait l'objet d'une réunion de présentation aux conseillers municipaux le 10 avril 2018, avec le cabinet A+B Urbanisme et Environnement, en préalable au débat au sein du conseil municipal, et d'une présentation en réunion publique le 17 avril 2018 ;

Il est proposé au Conseil municipal de débattre de ces orientations stratégiques.

M. le maire commente ensuite la carte qui retrace les notions présentées ci-dessus. Il demande aux conseillers municipaux de s'exprimer sur ce point.

Débat :

M. Laurent MASSON demande si la « dent creuse » située en prolongement de la coulée verte restera en zone agricole.

M. le maire répond qu'au stade du PADD, il n'est pas envisagé de changement sur cette zone. M. Jean-Paul MANDIN propose que cette parcelle puisse permettre l'extension de la coulée verte. M. le maire précise que cette parcelle d'environ quatre hectares est exploitée aujourd'hui par un agriculteur. Il rappelle qu'au stade du PADD, il n'y a pas de tracé précis de zonage. Celui-ci se fera dans un second temps.

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20180424-del-180424-03-DE
Date de télétransmission : 30/04/2018
Date de réception préfecture : 30/04/2018

Il ajoute que la coulée verte a aujourd'hui toute sa dimension et qu'il ne paraît pas opportun en ce qui concerne ce PLU de faire évoluer ce foncier. Cette enclave laisse effectivement des possibilités pour un futur PLU, mais ne présente pas actuellement une priorité d'autant plus que c'est un jeune agriculteur qui exploite cette terre.

Mme Adeline WOLF fait part de son inquiétude quant au devenir de la route du Pellerin, lorsque la 2 x 2 voies NANTES PORNIC sera réalisée et qu'il n'y aura pas d'autre accès que le rond-point du Pont Béranger ou de Port Saint Père. Elle se demande quel itinéraire devront emprunter les camions se rendant dans le zone industrielle des Berthaudières.

M. le maire annonce que l'échéance pour la réalisation de cet axe en 2 x 2 voies est 2023 pour la portion entre Saint Léger les Vignes et Port Saint Père et 2027 pour rejoindre le Pont Béranger. Malgré tout le Conseil Départemental a annoncé qu'il ne créerait pas de nouvel échangeur entre Port Saint Père et le Pont Béranger. Par contre, des routes parallèles rejoindront les échangeurs, offrant probablement des solutions pour les camions.

M. le maire déclare que cette inquiétude a déjà été évoquée avec le Conseil Départemental. En effet, le risque que les camions de la zone industrielle les Berthaudières empruntent plus le Centre Bourg qu'aujourd'hui est certain. La route du Pellerin ne sera pas coupée mais il n'y aura pas d'échangeur. M. le maire ajoute que suite au PADD, il sera nécessaire de reprendre contact avec les services du Département pour évoquer cette problématique.

M. Jean-Paul MANDIN demande à quoi correspond l'astérisque positionné après l'indication du nombre de logements par an. M. Bernard PINEAU ne sait pas exactement à quoi correspond cette étoile mais suppose qu'il s'agit d'un renvoi dans le texte du PADD.

M. Laurent MASSON demande si les 70 à 75 logements sont un maximum de permis de construire. M. le maire confirme que ce nombre représente l'ensemble des habitations construites par an y compris les logements sociaux que l'Etat va demander de réaliser (soit 20 à 25 % des logements crées).

M le maire fait le constat de la diversité de population se trouvant dans les logements pazenais : les aînés choisissant de venir habiter sur la commune, les personnes séparées. Ces catégories sont comptabilisées dans les 70 à 75 logements.

M. Jean–Paul MANDIN demande si le Conseil municipal doit procéder à un vote sur ce point.

M. le maire confirme qu'à l'issue des débats, le Conseil municipal doit se prononcer sur ce point par un vote.

Il indique que pour finaliser le PLU, il va falloir encore un an et qu'après la réalisation du document, il y aura six mois d'enquête publique et de formalités pour une application fin 2019 début 2020.

Au terme de ce débat, dont le compte rendu figurera au registre des délibérations de la commune,
le Conseil municipal,

PREND ACTE que le débat sur le PADD du PLU s'est déroulé pendant cette séance de Conseil municipal.

PREND ACTE que les orientations stratégiques déclinées dans le PADD, ont été abordées dans ce débat.

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20180424-del-180424-03-DE
Date de télétransmission : 30/04/2018
Date de réception préfecture : 30/04/2018

PRECISE que l'information du public sur cette révision du PLU va se poursuivre selon les modalités visées à la délibération du 20 septembre 2016 prescrivant la révision du PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales, relatif au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 153-12 relatif au débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu la délibération du 20 septembre 2016 prescrivant l'élaboration d'un PLU et fixant les modalités de la concertation,

A l'issue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), telles qu'elles sont en l'état, M. le maire invite les élus à se prononcer sur l'ensemble des orientations constitutives du projet.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

ADOPTE les orientations générales du PADD en l'état.

Ces orientations générales du PADD, accompagnées de documents graphiques illustratifs, sont jointes à la présente délibération.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait certifié conforme
Le maire, Bernard MORILLEAU

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20180424-del-180424-03-DE
Date de télétransmission : 30/04/2018
Date de réception préfecture : 30/04/2018

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE --- LOIRE-ATLANTIQUE 44680 SAINTE PAZANNE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 18 juin 2019

Le mardi dix-huit juin deux mille dix-neuf à vingt heures trente, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Bernard MORILLEAU, maire.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs MORILLEAU B. BLONDEAU O. PINEAU B. DIONNET M. MASSON R. PERRODEAU C. GIRAUDINEAU C. GUIBERT J. DUMOUT M. COLOMBEL N. GUILLET O. PRIOUR N. BRECHET F. LAMBERT S. DURAND H. LE COMTE G. KERVIEL ROUSSEL F. WOLF A. BERTHAUD J. GIRAUD D. MANDIN J-P MERCERON F. MASSON L. ERAUD F.
Etaient absents excusés avec pouvoir :
CHAUVET C. donne pouvoir à PINEAU B.
RABILLER T. donne pouvoir à BERTHAUD J.
LE BIHAN Y. donne pouvoir à MORILLEAU B.
RAGOT S. donne pouvoir à GIRAUDINEAU C.
GAUTREAU P. donne pouvoir à MANDIN J-P.
Etait absent : néant
Monsieur Patrick MARIOT, directeur général des services, participe à la séance.
Madame Natacha COLOMBEL est élue secrétaire de séance.
Nombre de conseillers : en exercice : 29 / présents : 24 / pouvoirs : 5 / abstention : 5 / suffrages exprimés : 24 / absent :
Date de la convocation *: 12 juin 2019*
Publié ou notifié : 20 juin 2019

11 –ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE CONCERTATION

Monsieur Bernard PINEAU, adjoint à l'urbanisme rappelle à l'assemblée que :

. le Conseil municipal a prescrit le 20 septembre 2016 la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement approuvé le 23 janvier 2007,
. un débat a eu lieu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors de la séance du conseil municipal du 24 avril 2018.

Aujourd'hui, il convient, d'une part, de tirer le bilan de la concertation en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme et d'autre part, d'arrêter le projet de PLU en application de l'article L.153-14 dudit code.

Le projet de PLU arrêté sera ensuite communiqué pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

1. Bilan de la concertation

Conformément à la délibération prescrivant la révision du P.L.U, la concertation a satisfait aux modalités définies par cette délibération.

Monsieur Bernard PINEAU, adjoint à l'urbanisme expose les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre. Celle-ci s'est organisée en suivant le déroulement de l'étude soit en trois principales phases : le diagnostic territorial, le PADD et le projet règlementaire, grâce aux moyens suivants :

- Affichage régulier en mairie, annonçant notamment la tenue des réunions publiques. La tenue des réunions publiques a également fait l'objet d'un affichage sur le panneau lumineux de la commune.
- Plusieurs articles ou mentions dans la presse locale (Ouest France, Presse Océan et Le Courrier du Pays de Retz) ont également fait l'écho de la démarche, de la programmation et tenue des réunions publiques.
- Diffusion d'informations régulières sur l'état d'avancement du PLU à travers des articles édités dans le bulletin municipal de novembre 2016, octobre 2017, juin 2018, février 2019 et juin 2019 :

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20190618-del-190618-11a-DE
Date de télétransmission : 03/07/2019
Date de réception préfecture : 03/07/2019

. bulletins de novembre 2016 et octobre 2017, présentant les objectifs de la révision du PLU, les modalités de concertation et de participation du public,
. bulletin de juin 2018 revenant sur la réunion publique exposant les orientations générales du PADD, orientations reprises dans le bulletin,
. bulletin de février 2019 annonçant de la tenue d'une réunion publique pour présenter le projet de PLU,
. bulletin de juin 2019 évoquant la réunion publique et le projet de PLU,

- Tenue de deux réunions publiques avec la population, à la Salle " Escale de Retz", au moment de :
  . la présentation du PADD à l'appui d'éléments de diagnostic, le 17 avril 2018,
  . la présentation du projet règlementaire (traduction réglementaire du PADD) le 29 avril 2019.
- Mise en place d'expositions successives en mairie pour chacune des trois phases d'étude, à compter de :
  . août 2017, rappelant le déroulement de la procédure, les modalités de concertation et de participation du public et présentant les éléments du diagnostic territorial,
  . fin avril 2018 pour le PADD (éléments de compréhension et présentation des orientations générales du PADD)
  . fin avril 2019 pour la traduction réglementaire du PADD (présentation du règlement graphique et mise à disposition du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation).
- Mise à disposition en mairie, des documents d'étude (note sur le PADD, projet de zonage, de règlement et d'orientation d'aménagement et de programmation),
- Diffusion sur le site internet de la commune des informations et des documents d'étude mis à disposition lors des expositions pour chacune des phases de l'étude.
- Mise à disposition au service urbanisme de la mairie, des avis exprimés des personnes publiques associées émis dans le cadre de la concertation :

  à ce titre, ces avis essentiellement exprimés dans le cadre de réunions organisées avec les personnes publiques associées aux principales phases du projet, sont repris dans les comptes-rendus de ces réunions, à savoir :

  - Compte-rendu de la réunion du 23 février 2018 relative au projet d'aménagement et de développement durables,
  - Compte-rendu de la réunion du 12 avril 2019 relative au projet de P.L.U. et plus spécifiquement aux modalités de traduction des orientations générales du PADD sous forme réglementaire (règlement graphique et écrit, O.A.P.),

  Peu d'avis écrits ont été exprimés, les personnes publiques associées émettant leur avis officiel à compter de l'arrêt du P.L.U.

  Des observations écrites ont toutefois été émises à l'issue de la présentation du projet de traduction réglementaire du PADD (règlement, OAP), par :
  - L'INAO, par mail du 12 avril 2019,
  - Pornic Agglomération Pays de Retz, par mail du 16 avril 2019,
  - Le conseil départemental de Loire-Atlantique, par courrier du 12 avril 2019, reçu par mail le 24 avril 2019
- L'organisation de journées de rencontres avec les agriculteurs de la commune, afin d'affiner le diagnostic agricole nécessaire au P.L.U., de les informer du projet de P.L.U., de prendre connaissance de leurs projets et de leurs éventuelles observations relatives au P.L.U. : Ces rencontres ont été organisées sous forme d'entretiens individuels avec les agriculteurs, reçus

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20190618-del-190618-11a-DE
Date de télétransmission : 03/07/2019
Date de réception préfecture : 03/07/2019

en mairie de Sainte-Pazanne, les 7 mars et 14 mars 2019 et de manière complémentaire le 29 mars 2019 ;

- La tenue d'une réunion avec les acteurs économiques de la commune (artisans, commerçants), le 8 avril 2019, destinée à leur présenter à ce stade, les orientations du P.L.U. et plus particulièrement celles relatives au développement économique et à prendre connaissance de leurs projets et de leurs éventuelles requêtes liées à la révision du P.L.U.
- L'organisation d'ateliers de travail relatifs à la trame verte et bleue (TVB), avec des personnes ressources de la commune et des communes avoisinantes de Port St Père et de St Hilaire-de-Chaléons également engagées dans l'étude de la TVB, permettant de réunir des représentants de l'association du cadre de vie pazenais, des chasseurs, des pêcheurs, des agriculteurs, des représentants du Syndicat d'Aménagement Hydraulique (SAH), le Président de l'Union des syndicats des marais du Sud Loire, et autres personnes ayant une bonne connaissance du territoire et de ses composantes naturelles dont des élus des communes concernées et une personne naturaliste représentant le bureau d'études accompagnant la commune dans la révision du P.L.U., afin d'examiner les trames 'verte' et 'bleue' et de définir les continuités écologiques en particulier sur le territoire pazenais et en lien avec les territoires riverains. Ces ateliers se sont tenus les 16 mai 2017, 16 avril 2018 et 1er mars 2019.
- Permanence hebdomadaire de l'adjoint à l'urbanisme, en mairie, ayant permis de rencontrer des particuliers, des acteurs économiques et de faire remonter des observations ou des requêtes des personnes rencontrées, s'il y avait lieu, au début des réunions des Commissions en charge des études de la révision du P.L.U.

  Lors de sa rencontre avec des particuliers, l'adjoint à l'urbanisme a demandé aux personnes concernées d'émettre une observation ou requête par courrier, par mail ou sur le registre mis à disposition en mairie. Ces observations ont donc quasiment toutes fait l'objet d'un courrier et/ou d'un mail.
- Rencontres au début des réunions de commissions de particuliers ou d'acteurs économiques, venant exposer leur demande ou observations, en la présence de membres de la commission et du bureau d'études,
- Mise à disposition en mairie, d'un registre pour recueillir les observations du public.

Toutes les remarques et observations formulées par la population, que ce soit sur le registre, par courrier, par mail, à l'oral lors de rendez-vous avec les élus et le service urbanisme ou lors des réunions organisées dans le cadre de la concertation du PLU, ont fait l'objet d'un examen par le bureau d'études et la commission en charge de la révision du PLU.

Environ 46 demandes ou observations écrites ont été émises et examinées ainsi qu'une quarantaine d'observations orales relayées par les élus ou exprimées lors des réunions publiques.

Les principales demandes ou observations véhiculées sur le registre, par courrier ou lors de rencontres avec le public (réunions publiques, réception de particuliers en mairie notamment lors des permanences de l'adjoint à l'urbanisme ou au début de réunions de commissions) ont pour objet :

- le classement en terrains constructibles pour favoriser la construction ou permettre des divisions parcellaires (préalables à la construction de logements), que ce soit sur l'agglomération ou sur des villages, hameaux ou lieux-dits,
- les perspectives de croissance démographique et les besoins d'adaptation voire d'extension des équipements publics (notamment scolaires ou périscolaires, espaces verts),
- la corrélation entre projet de P.L.U. et projet de Z.A.C. sur le secteur des Ecaries,
- la demande de maintien du classement de terrains en zone U plutôt qu'en zone AU,
- la justification de classement de terrains en zone AU plutôt qu'en zone U,
- les possibilités de densification urbaine au sein de l'agglomération,

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20190618-del-190618-11a-DE
Date de télétransmission : 03/07/2019
Date de réception préfecture : 03/07/2019

- le classement en zone agricole de terrains pour assurer le maintien d'exploitations agricoles,
- les impacts du P.L.U. sur les exploitations agricoles : prise en compte des activités agricoles et examen des perspectives d'évolution d'exploitations agricoles,
- le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone agricole ou naturelle,
- les possibilités d'évolution des constructions existantes (habitations, garages) situées en dehors de l'agglomération,
- la reprise et la rénovation de bâtiments non habités,
- le devenir du secteur de la gare et des activités existantes sur ce secteur au cœur d'agglomération,
- les projets d'évolution et de développement des activités économiques localisées dans l'agglomération, notamment le projet de ZACOM et le devenir d'activités existantes dans l'agglomération,
- le projet d'activités économiques et de recherche, en lien avec l'agriculture, sur un site au Sud de l'agglomération et proche de la Mojetière,
- l'intégration au projet de P.L.U. de Sainte-Pazanne d'un projet éolien en cours et les possibilités d'implanter des grandes éoliennes et le poste de livraison impliquant d'amender le règlement du P.L.U. approuvé en 2007,
- l'adaptation du règlement graphique et écrit du P.L.U. pour permettre la poursuite des activités de la carrière de La Coche et le projet d'amélioration de sa desserte routière,
- les possibilités de valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial du secteur du château d'Ardennes,
- des projets de valorisation touristique de site et de développement de structures d'accueil ou d'hébergement touristique sur les secteurs de la Mercerie et de la Biffonnière,
- le projet de salle de réception et d'activités de loisirs accompagné de structures légères d'hébergement sur le site de Sainte-Clotilde,
- le projet de voie de contournement de l'agglomération (RD758),
- les problèmes de circulation à certains endroits, notamment dans l'agglomération, sur la RD61…
- la réticence de riverains à la réalisation d'opérations d'aménagement, notamment pour des raison d'accès,
- le besoin de développement de nouveaux cheminements "doux", notamment dans le bourg et entre l'agglomération et certains "villages" (en particulier la liaison avec le Cartron),
- les inquiétudes sur d'éventuels problèmes de pollution sur la commune et leurs incidences sur la santé,
- la protection des arbres remarquables,
- la gestion des eaux pluviales notamment sur l'agglomération,
- la programmation (ou non) d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire.

Ces observations ont été étudiées, certaines ayant contribué à faire évoluer le projet de P.L.U. tout en respectant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables une fois celui-ci débattu et pré-validé par le conseil municipal.

La concertation a notamment permis de :

- Ajuster le contenu de certaines orientations d'aménagement et de programmation, pour prendre en compte le cas échéant certaines observations ou demandes des propriétaires concernés, tout en répondant aux objectifs et orientations générales du PADD ;
- Ajuster la délimitation de zones AU et U, en fonction des orientations du PADD, des difficultés foncières ou capacités de mobilisation foncière rencontrées de manière à favoriser la production de logements tout en répondant aux objectifs et orientations du PADD,

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20190618-del-190618-11a-DE
Date de télétransmission : 03/07/2019
Date de réception préfecture : 03/07/2019

- Ajuster à la marge le périmètre et le zonage de villages et de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, afin d'y admettre la construction tout en respectant les orientations du P.A.D.D. et dans une optique de gestion économe et rationnelle de l'espace,
- Intégrer au projet de règlement graphique et écrit, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant la réalisation de projets économiques et/ou touristiques, dès lors qu'ils peuvent s'inscrire dans les orientations générales du PADD et ne portent pas préjudice aux exploitations et activités agricoles,
- Ajuster le règlement graphique et écrit de manière à favoriser la réalisation du projet éolien tout en maintenant des objectifs de protection de l'environnement,
- Intégrer ou préciser des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone agricole ou naturelle,
- Préciser la délimitation et le règlement relatif au secteur destiné à la carrière de la Coche,
- Préciser ou compléter le tracé d'emplacements réservés, selon les objectifs poursuivis et prenant le cas échéant en compte des observations des propriétaires concernés (plusieurs cas rencontrés) :
  . réduction d'emplacement réservé pour un équipement d'intérêt collectif, permettant de libérer un peu d'espace constructible pour permettre la réalisation de logements,
  . ajustement de tracés d'emplacements réservés destinés à la réalisation de cheminements "doux",
  . suppression de projet d'emplacement réservé initialement proposé pour permettre la réalisation de cheminement "doux", dont l'intérêt général est apparu limité au regard des contraintes et gênes pouvant être occasionnées.
- Préciser l'inventaire de boisements, de haies ou d'arbres remarquables à préserver.

N'ont pas été prises en compte de manière favorable, les demandes de classement de terrain en zone constructible (pour de l'habitat) qui ne respectent pas les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, en particulier, les demandes visant :

- des terrains localisés sur des lieux-dits ou sur des hameaux en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
- des terrains situés en extension de villages ou de hameaux même ceux faisant office de STECAL (dans le respect des orientations du P.A.D.D. et en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz),
- des espaces en extension de l'agglomération, ne répondant pas aux objectifs et orientations générales du PA.D.D.,
- des demandes de classement en zone U de terrains classés en zone AU, étant destinés à être urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble au regard de leurs caractéristiques, de leur situation, de leur surface et des objectifs et orientations générales du PADD.
- des demandes d'inventaire de certains bâtiments pour faire l'objet de changement de destination en zone agricole ou naturelle, dès lors que leur caractéristique, leur dimension ou situation ne répondent pas aux critères et objectifs définis pour les identifier en tant que tel,
- des demandes de rectification de contenu d'OAP et notamment des conditions de desserte d'un secteur visé par une OAP, dès lors que ces demandes ne paraissent pas entièrement justifiées ou que l'alternative proposée n'apparaît pas opportune ou réalisable.

La pièce annexe du bilan de la concertation, jointe à la présente délibération, présente la synthèse des observations et des réponses apportées par le projet de PLU.

Considérant le bilan de la concertation présenté par Monsieur Bernard PINEAU, adjoint à l'urbanisme et tel qu'il est joint à la présente délibération, le conseil municipal est appelé à tirer le bilan de la concertation.

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20190618-del-190618-11a-DE
Date de télétransmission : 03/07/2019
Date de réception préfecture : 03/07/2019

2. Arrêt du PLU

Monsieur Bernard PINEAU, adjoint à l'urbanisme rappelle les principaux objectifs inscrits dans la délibération du 20 septembre 2016 ayant prescrit la révision du PLU, à savoir :

- Définir et affirmer pour les dix années à venir les grands axes de l'aménagement notamment dans les domaines de l'habitat, de l'agriculture, du développement économique, de l'environnement... ;
- Intégrer les évolutions législatives (lois GRENELLE, ALUR, etc...) ;
- Rendre le PLU compatible avec le SCOT du Pays de Retz ;
- Actualiser le zonage et le règlement ;
- Engager toutes autres études et réflexions dans le but d'appréhender le développement de la commune pour les années à venir.

Un débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu lors de la séance du conseil municipal du 24 avril 2018.

Le dossier établi en vue de l'arrêt 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), le règlement graphique (plans de zonage), le règlement écrit et les annexes.

Les dispositions produites dans le PLU répondent aux objectifs initiaux de la révision.

Considérant le projet de PLU, tel qu'il est joint à la présente délibération, le conseil municipal est appelé à arrêter le projet de PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L103-6 et suivants et L153-14 et suivants ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2016 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ayant défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
Vu le débat au sein du conseil municipal en date du 24 avril 2018 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Vu la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 13 mars 2019, après examen au cas par cas du projet de PLU, décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision du P.L.U. de la commune de Sainte-Pazanne,
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme, joint à la présente délibération, comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et le règlement écrit et les annexes ;
Vu le bilan de la concertation, joint à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- décide de tirer le bilan de la concertation, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- décide d'arrêter le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- décide de soumettre pour avis le projet de PLU, aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20190618-del-190618-11a-DE
Date de télétransmission : 03/07/2019
Date de réception préfecture : 03/07/2019

directement intéressés qui ont demandé à être consultés sur ce projet et aux présidents d'associations agrées qui en ont fait la demande ;

➢ précise que la présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis à :

Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique,
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
Monsieur le Directeur de la D.R.E.A.L,
Monsieur le Directeur de l'A.R.S (Agence Régionale de la Santé),
Monsieur le Directeur du Service Départemental de l'Architecture,
Monsieur le Président du Conseil Régional des Pays de la Loire,
Monsieur le Président du Conseil Départemental de Loire Atlantique,
Messieurs les Présidents des Chambres de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique,
La commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
Messieurs les Directeurs de l'I.N.A.O et du S.D.A.O.C,
M. le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale,
M. le Président de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz,
Les Maires des communes limitrophes : Machecoul Saint-Même, Port-Saint-Père, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Saint-Mars-de-Coutais, Villeneuve-en-Retz
Le président de la communauté de communes Sud Retz Atlantique.

➢ précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie, conformément à l'article R153-3 du code de l'urbanisme.

Adopté à 24 voix pour, 5 abstentions

Pour extrait certifié conforme,
Le maire, Bernard MORILLEAU

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20190618-del-190618-11a-DE
Date de télétransmission : 03/07/2019
Date de réception préfecture : 03/07/2019

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE --- LOIRE-ATLANTIQUE 44680 SAINTE PAZANNE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 28 janvier 2020

Le mardi vingt-huit janvier deux mille vingt à vingt heures trente, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Bernard MORILLEAU, maire.
Etaient présents : Mesdames et Messieurs MORILLEAU B. BLONDEAU O PINEAU B. DIONNET M. MASSON R. PERRODEAU C. CHAUVET C. GIRAUDINEAU C. GUIBERT J. DUMOUT M. RABILLER T. COLOMBEL N. GUILLET O. PRIOUR N. BRECHET F. LAMBERT S. KERVIEL ROUSSEL F. BERTHAUD J.GIRAUD D. RENAUDINEAU L. MANDIN J-P. MERCERON F. MASSON L. GAUTREAU P ERAUD F.
Etaient absents excusés avec pouvoir :
DURAND H. donne pouvoir à PINEAU B.
LE BIHAN Y. donne pouvoir à BLONDEAU O.
LE COMTE G. donne pouvoir à MASSON R.
RAGOT S. donne pouvoir à GIRAUDINEAU C.
Etait absent : néant
Monsieur Patrick MARIOT, Directeur Général des Services, participe à la séance.
Madame Fabienne BRECHET est élue secrétaire de séance.
Date de la convocation : 22 janvier 2020
Nombre de conseillers : en exercice : 29 / présents : 25 / pouvoirs : 4 / abstention : 1 / suffrages exprimés : 28 / absent : 0
Date de la convocation : 22 janvier 2020
Publié ou notifié : 30 janvier 2020

13– APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 20 septembre 2016 par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement approuvé le 23 janvier 2007 et a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu la délibération du 24 avril 2018, par laquelle le conseil municipal a pris acte du débat portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 13 mars 2019, après examen au cas par cas du projet de PLU, décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision du P.L.U. de la commune de Sainte-Pazanne,

Vu la délibération du 18 juin 2019 par laquelle le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal n° arur-190916-01 du 16 septembre 2019 portant ouverture d'une enquête publique pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu les avis (exprès ou tacites) des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale, de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et 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,

Vu le dossier du PLU joint à la présente délibération, comprenant : les pièces administratives, 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,

Vu les commissions urbanisme qui se sont réunies le 6 décembre 2019 et le 13 janvier 2020, pour apporter des réponses aux avis émis par la CDPENAF et par les organismes ou personnes publiques associées et aux observations émises lors de l'enquête publique relayées par le commissaire-enquêteur,

Vu les modifications préalablement validées par les commissions urbanisme, qui sont apportées au projet du PLU arrêté à l'issue de l'enquête publique, présentées dans le tableau joint à la présente délibération,

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), le règlement graphique, le règlement écrit et les annexes,

Le rapporteur expose les éléments suivants :

Rappel de la procédure :
Le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 20 septembre 2016. Les principaux objectifs évoqués dans la délibération étant :

-
- Définir et affirmer pour les dix années à venir les grands axes de l'aménagement notamment dans les domaines de l'habitat, de l'agriculture, du développement économique, de l'environnement... ;
- Intégrer les évolutions législatives (lois GRENELLE, ALUR, etc...) ;
- Rendre le PLU compatible avec le SCOT du Pays de Retz ;
- Actualiser le zonage et le règlement ;
- Engager toutes autres études et réflexions dans le but d'appréhender le développement de la commune pour les années à venir.

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 développement durables (PADD), qui ont fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal lors de la séance du 24 avril 2018.

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

1. Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie
2. Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)
3. Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications
4. Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

La traduction des orientations générales du PADD a été formalisée dans le projet de PLU arrêté par le conseil municipal du 18 juin 2019.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, préconisés pour la commune. Le bilan qui en a été dressé lors de la séance du conseil municipal du 18 juin 2019, démontre l'implication et l'intérêt des administrés.

Examen au cas par cas du projet de PLU par la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire
Après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable , la mission régionale de l'autorité environnementale saisie par la Commune conformément à l'article R.104-29 du code de l'urbanisme, a décidé le 13 mars 2019 en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, de ne pas soumettre à évaluation environnementale, la révision du PLU de la commune de Saint-Pazanne.

Transmission du dossier de PLU arrêté aux personnes publiques associées et enquête publique
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.

Les principales observations et réserves émises visent à :

- Rééquilibrer la part de production de logements en faveur de la densification urbaine et du renouvellement urbain,
- Reconsidérer l'extension de l'urbanisation du hameau des Fraîches,
- Assurer la compatibilité avec le SCoT en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels, dans toutes ses composantes (habitat et équipements liés, activités),
- Reclasser en zone A, la zone 2AUl de 3,5 ha, située au Sud de l'agglomération,
- Ajuster la production de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le PLH,
- Limiter voire supprimer certains périmètres de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées situés en zone agricole ou naturelle,
- Ajuster certains points du règlement du PLU selon les observations émises par certaines personnes publiques associées (Préfet, Conseil départemental, CCI...).
- Prendre en compte l'annexe technique à l'avis du Préfet pour améliorer la qualité technique et juridique du PLU.

Le document annexé à la présente délibération fait état des ajustements que la Commune de Sainte-Pazanne souhaite apporter au projet de PLU arrêté, prenant en compte ces observations et avis émis par les personnes publiques associées.

Le tribunal administratif de Nantes a désigné M. Pascal DREAN en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est tenue du 14 octobre 2019, 9h au 16 novembre 2019, 12h. Selon le rapport du commissaire, l'enquête s'est tenue dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles. 84 contributions concernant le PLU ont été recueillies, représentant au total 99 observations. Environ 63 personnes se sont déplacées lors des permanences.
Le 6 décembre 2019, 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 assorti de la réserve suivante : « valider les 18 propositions inscrites dans le mémoire en réponse et amender le futur PLU de ces mêmes éléments ».

Le dossier établi en vue de l'approbation du PLU prend donc en compte cette réserve du commissaire enquêteur de la manière suivante :
Il est modifié pour intégrer les ajustements du projet de PLU arrêté qui ont été proposés dans le cadre du mémoire en réponse et que le Commissaire-enquêteur a numéroté de 1 à 18.
La commission urbanisme en charge de la révision du PLU s'est réunie pour préciser certaines des modifications, dans le respect des orientations générales du PADD et en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz, prenant aussi en considération les avis des personnes publiques associées.
L'annexe à la présente délibération détaille les modifications apportées au projet de PLU arrêté.

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, dont le détail est apporté en annexe de la présente délibération :

- Ajustements du règlement graphique du PLU, faisant suite aux observations des PPA et de celles émises lors de l'enquête publique :
  - suppression du secteur 2AUa des Fraîches (OAP15), reclassé en zone Aa à l'exception d'une petite partie reclassée dans le secteur Ub située en légère extension de l'enveloppe urbaine de manière à maintenir la capacité de densification des Fraîches par mise en valeur de ces terrains en second rideau et suppression en conséquence de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 15 ;
  - suppression du secteur 2AUL au Sud du bourg et reclassement en secteur Ab ;
  - reclassement en secteur 2AUe, d'une partie (environ 4,3 hectares) du projet d'extension de la zone d'activités de Beausoleil Nord, initialement classée en secteur 1AUe et ajustement en conséquence de l'orientation d'aménagement et de programmation concernée (OAPE2) ;
  - réduction du secteur 1AUec (d'environ 1,2 ha) destiné à la zone d'activités de Beausoleil Sud, en reclassant une partie en secteur 1AUa (pour environ 0,8 ha) et en secteur Ub (pour environ 0,4 ha) à destination principale d'habitat, et ajustement en conséquence des orientations d'aménagement et de programmation concernées : OAP3 et OAP13 pour les secteurs à destination principale d'habitat et OAPE1 pour le secteur de la ZACOM de Beausoleil Sud ;
  - légère extension (d'environ 0,3 ha) du périmètre du secteur 1AUa OAP10 et ajustement de l'OAP10, de manière à appuyer la limite nord-ouest du secteur sur une haie arborée à préserver et d'y prévoir un cheminement "doux" le long de cette haie ;
  - légère réduction du secteur Ub OAP9 (rue des Nouies) et du secteur 1AUa OAP11 (des Ecaries), prenant en compte une construction récemment réalisée ou une division parcellaire de 4 lots validée impasse des Pognères (partie reclassée en zone Ub) ;
  - ajout sur le plan réglementaire 4.2a, d'une haie d'arbres et d'un bosquet arboré à préserver et recalage de la limite de zone Ub au tracé du PLU en vigueur, au Nord-Ouest de La Bazonnière, tout en étendant l'espace à constructibilité limitée pour éviter des constructions neuves à l'approche du centre équestre.
  - réduction des périmètres des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées : secteurs Alt de la Mercerie, de la Biffonnière, de Sainte Clotilde et secteur Nlt du Breil,
  - réduction du périmètre du secteur As de la station d'épuration dans des objectifs de limitation de la consommation d'espace.
  - ajout de possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments en zone agricole :

- un bâtiment situé au lieu-dit "Les Landes".
- un bâtiment situé au lieu-dit "Les Grandes Rembergères",
- trois anciens bâtiments agricoles sur le lieu-dit "L'Hermandrie".

-reclassement d'environ 5,2 ha de terrains agricoles initialement classés en secteur An au Sud-Est de l'étang de la Beusse, en zone Aa ;

-reclassement en secteur Nf des espaces boisés visés par un plan simple de gestion et suppression en conséquence des espaces boisés classés concernés (suite à une mise à jour du porter à connaissance de l'Etat).

- Amendement des orientations d'aménagement et de programmation :

-ajustement des densités de logements définies pour les secteurs visés par les OAP, permettant d'élever la densité moyenne de 22,4 logements / ha au PLU arrêté à 24,5 logements / ha et d'accroître par là même, le nombre de logements locatifs sociaux exigés ;

-ajustement des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur les secteurs visés par les OAP:

- ajustement des objectifs de production de logements sur l'OAP1 de la gare, sur les OAP3 et 13 (secteurs de la rue de Bellevue) impliquant un accroissement du nombre de logements locatifs sociaux escomptés sur ces secteurs,
- suppression de l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux sur les secteurs visés par les orientations d'aménagement et de programmation n° 6, 7 et 8, (secteurs à faible capacité de production de logements), prenant en compte les objectifs de répartition de logements locatifs sociaux reprécisés au regard des avis des personnes publiques associées ;

-amendement de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 6 (OAP6), en complétant les conditions de desserte du secteur et en supprimant l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ;

-amendement des orientations d'aménagement et de programmation n° 3, 9, 10, 11, 13, E1, E2 et suppression de l'OAP15 suite aux modifications réglementaires énoncées précédemment ;

- Ajustement du règlement écrit du PLU, faisant suite aux observations des PPA et de celles émises lors de l'enquête publique et prenant notamment en compte les modifications d'objectifs de densités de logements et de production de logements de locatifs sociaux, évoquées précédemment ;

- Ajustement du rapport de présentation du PLU, faisant suite aux observations des PPA et de celles émises lors de l'enquête publique et prenant notamment en compte :
  - les modifications d'objectifs de densités de logements et de production de logements de locatifs sociaux évoquées précédemment ,
  - les ajustements d'OAP et de règlement graphique et écrit,

  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, à savoir d'assurer :
  - une réduction d'au moins 30 % de la consommation d'espace liée à l'habitat et aux équipements liés à l'habitat, que ce soit par rapport à la consommation d'espace estimée ces dix dernières années ou par rapport à celle estimée entre 1999 et 2009 prise pour référence par le SCOT du pays de Retz,
  - une limitation de consommation d'espace liée aux activités économiques, de manière à rester en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Retz.

Chaque remarque formulée, par les organismes ou les personnes publiques associées, ou lors de l'enquête publique a été présentée et soumise à la commission en charge de la révision du PLU. Le projet de PLU arrêté est modifié conformément à la liste des modifications jointe en annexe de la présente délibération, détaillant les modifications apportées suite aux différentes remarques et indiquant les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles.
Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.

Les dispositions produites dans le PLU répondent aux objectifs initiaux de la révision.

Les principales évolutions par rapport au document d'urbanisme précédent visent à :

- La modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles dans le respect des dispositions législatives et des objectifs du SCOT du Pays de Retz,
- L'affirmation d'un développement urbain soutenu mais mieux maîtrisé à travers notamment le règlement et les OAP, en cohérence avec le statut de pôle d'équilibre défini par le SCOT du Pays de Retz,
- Un objectif de finalisation de l'enveloppe urbaine de l'agglomération autour du centre-bourg, afin de procéder à un équilibrage du développement urbain autour du grand cœur de vie et de la centralité commerciale définie englobant la place de Retz, l'église et le secteur de la gare,
- Une meilleure maîtrise des densités, des formes et de la qualité du développement urbain, par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, aussi bien sur les zones à urbaniser que sur des espaces bâtis ou non situés au sein de l'agglomération,
- L'instauration d'orientations et de dispositions réglementaires favorisant la requalification urbaine du secteur de la gare visé par l'OAP1 et reclassé de secteur Uf à vocation d'activités, en zone Ua à mixité urbaine et de destinations (habitat dont habitat social, activités compatibles avec l'habitat, équipements d'intérêt collectif),
- La définition d'un rythme de production de logements, notamment à vocation sociale, en compatibilité avec les objectifs du SCOT et avec les orientations du PLH de la communauté d'agglomération,
- L'ajustement des possibilités de développement de zones d'activités, en adéquation avec les objectifs de Pornic Agglomération Pays de Retz et en cohérence avec le SCOT du Pays de Retz,
- La préservation des continuités écologiques liées aux trames vertes et bleues, et notamment les zones humides, dans le respect du SAGE Estuaire de la Loire
- La prise en compte des risques liés à l'environnement, notamment par l'insertion de dispositions liées risques d'inondation et à la gestion des eaux pluviales,
- L'affirmation de dispositions en faveur de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, complétant sensiblement celles du PLU jusqu'alors en vigueur,
- L'ajustement des dispositions du PLU pour permettre l'amélioration des conditions de déplacements sur l'agglomération et en campagne à travers :
    - les emplacements réservés et les OAP,
    - l'affirmation d'un maillage de liaisons douces (PADD, règlement graphique, OAP), sur l'ensemble du territoire en vue d'améliorer l'accessibilité aux cœurs de vie de l'agglomération, les liaisons entre agglomération et les principaux villages et hameaux, la mise en valeur du cadre de vie,
    - la mise en adéquation du PADD et du règlement du PLU pour ménager la possibilité de réalisation d'une voie de contournement sud de l'agglomération à plus long terme.

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 durables et 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.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- décide 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, ou 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 publié dans un journal diffusé dans le département et par voie électronique,

➢ Précise que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU seront exécutoires après réception par le Préfet du Département et accomplissement des mesures de publicité.

Adopté à : 28 voix pour, 1 abstention

Pour extrait certifié conforme.
Le maire, Bernard MORILLEAU

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE --- LOIRE-ATLANTIQUE 44680 SAINTE PAZANNE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 28 janvier 2020

Le mardi vingt-huit janvier deux mille vingt à vingt heures trente, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Bernard MORILLEAU, maire.
Etaient présents : Mesdames et Messieurs MORILLEAU B. BLONDEAU O PINEAU B. DIONNET M. MASSON R. PERRODEAU C. CHAUVET C. GIRAUDINEAU C. GUIBERT J. DUMOUT M. RABILLER T. COLOMBEL N. GUILLET O. PRIOUR N. BRECHET F. LAMBERT S. KERVIEL ROUSSEL F. BERTHAUD J.GIRAUD D. RENAUDINEAU L. MANDIN J-P. MERCERON F. MASSON L. GAUTREAU P ERAUD F.
Etaient absents excusés avec pouvoir :
DURAND H. donne pouvoir à PINEAU B.
LE BIHAN Y. donne pouvoir à BLONDEAU O.
LE COMTE G. donne pouvoir à MASSON R.
RAGOT S. donne pouvoir à GIRAUDINEAU C.
Etait absent : néant
Monsieur Patrick MARIOT, Directeur Général des Services, participe à la séance.
Madame Fabienne BRECHET est élue secrétaire de séance.
Date de la convocation : 22 janvier 2020
Nombre de conseillers : en exercice : 29 / présents : 25 / pouvoirs : 4 / abstention : / suffrages exprimés : 29 / absent : 0
Date de la convocation : 22 janvier 2020
Publié ou notifié : 30 janvier 2020

14– INSTAURATION DU DROIT DE PREMPTION URBAIN

VU la révision générale du P.L.U engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2016,

VU les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'actualiser le périmètre du Droit de Préemption Urbain pour le mettre en cohérence avec la nouvelle délimitation des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 janvier 2020 afin de :

- poursuivre la politique foncière de la commune,
- de mettre en œuvre le projet urbain à travers sa politique de l'habitat et de renouvellement urbain, d'accueil des activités économiques, de développement des équipements d'intérêt collectif et de mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,

CONSIDÉRANT que le droit de préemption urbain permettra à la commune d'être informée de toute transaction relative à la vente de terrains et d'immeubles ; et par suite d'acquérir lesdits terrains ou immeubles s'ils présentent un intérêt pour la collectivité.

Il est proposé au Conseil Municipal d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les secteurs du territoire communal classés en zone U, secteurs Ua, Ub, Uaz, Ubm, Ubz, Uc, Ul, Ue et Uec et en zone AU, secteurs 1AUa, 2AUa, 1AUe, 1AUec et 2AUe du Plan Local l'Urbanisme, et dont le périmètre est précisé au plan annexé à la présente délibération.

ANNEXE DEL 14

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **décide** d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les secteurs du territoire communal classés en zone U, secteurs Ua, Ub, Uaz, Ubm, Ubz, Uc, Ul, Ue et Uec et en zone AU, secteurs 1AUa, 2AUa, 1AUe, 1AUec et 2AUe du Plan Local l'Urbanisme, et dont le périmètre est précisé au plan annexé à la présente délibération
- **dit** que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département,

➢ **dit** que cette délibération accompagnée d'un plan de délimitation du DPU sera transmise, conformément à l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, aux personnes suivantes :

- au directeur départemental/régional des finances publiques ;
- au président du conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- à la chambre du barreau constituée près le tribunal de grande instance ;
- au greffe du tribunal de grande instance.

Et par ailleurs, à M. le préfet ;

➢ **dit** que cette délibération annule et remplace toute précédente délibération en matière de droit de préemption urbain.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait certifié conforme,
Le maire, Bernard MORILLEAU

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

SAINTE PAZANNE PAYS DE RETZ www.sainte-pazanne.fr	**ARRÊTÉ DU MAIRE**	**4418621A207**
	Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme	plu-210526-01

Le Maire de Sainte-Pazanne,

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 556-2, L. 125-6 et L. 125-7, R. 125-41 à R. 125-47 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles R. 153-18 et R. 151-53 ;

VU l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2020/ICPE/249 du 22/09/2020 portant création de secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les sols de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/01/2007, ayant fait l'objet des modifications approuvées les 08/07/2008, 21/12/2010, 07/05/2012 et 25/02/2014, des modifications simplifiées approuvées les 21/12/2010, 15/12/2015, 20/09/2016 et 10/07/2017, des révisions simplifiées approuvées les 21/12/2010, 29/01/2013 et 21/03/2017 et révisé le 28/01/2020 ,

CONSIDERANT que 3 secteurs d'information des sols sont présents sur le territoire de la Commune de Sainte-Pazanne ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sainte-Pazanne soit être mis à jour ;

ARRETE

ARTICLE 1 - Le Plan Local d'Urbanisme est mis à jour à la date du présent arrêté.

Sont annexés :

- l'arrêté préfectoral n° 2020/ICPE/249 du 22/09/2020 portant création de secteurs d'information sur les sols (SIS) ;
- la fiche synthétique 44SIS11054 du site LEDUC, rue de Bazouin,
- la fiche synthétique 44SIS11525 du site NLB Automobile, rue du Ballon,
- la fiche synthétique 44SIS11775 du site Ancien déchetterie, les Fraîches

ARTICLE 2 - Le dossier de PLU, mis à jour, est tenu à la disposition du public en mairie.

ARTICLE 3 - le présent arrêté sera affiche pendant un mois en mairie.

ARTICLE 4 - Ampliation du présent arrêtés et des pièces du dossier de PLU mis à jour seront adressées à Mr le Préfet de Loire-Atlantique, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, Monsieur le Président de l'EPCI Pornic Agglo Pays de Retz

Fait à Sainte Pazanne, le 26 mai 2021
Le Maire,
Bernard MORILLEAU

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20210526-plu-210526-01-AI
Date de télétransmission : 17/06/2021
Date de réception préfecture : 17/06/2021

SAINTE PAZANNE PAYS DE RETZ www.sainte-pazanne.fr	**ARRÊTÉ DU MAIRE**	**4418621A208**
	Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme	plu-210526-02

Le Maire de Sainte-Pazanne,

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 571-10 et R. 571-32 à R. 571-43 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 111-4-1 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles R. 123-13, R. 123-14 et R. 151-53 ;

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation, et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements ;

VU l'arrêté n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 ;

VU les arrêté du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissement d'enseignement, de santé et les hôtels ;

VU l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2020/RTE/0269 du 5 novembre 2020 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/01/2007, ayant fait l'objet des modifications approuvées les 08/07/2008, 21/12/2010, 07/05/2012 et 25/02/2014, des modifications simplifiées approuvées les 21/12/2010, 15/12/2015, 20/09/2016 et 10/07/2017, des révisions simplifiées approuvées les 21/12/2010, 29/01/2013 et 21/03/2017 et révisé le 28/01/2020 ,

CONSIDERANT que le Commune de Sainte-Pazanne est concernées par l'arrêté préfectoral n° 2020/RTE/0269 du 5 novembre 2020 ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sainte-Pazanne soit être mis à jour ;

ARRETE

ARTICLE 1 - Le Plan Local d'Urbanisme est mis à jour à la date du présent arrêté.
Est annexé : l'arrêté préfectoral n° 2020/RTE/0269 du 05/11/2020 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Loire-Atlantique et ses annexes 1 et 2.

ARTICLE 2 - Le dossier de PLU, mis à jour, est tenu à la disposition du public en mairie.

ARTICLE 3 - le présent arrêté sera affiche pendant un mois en mairie.

ARTICLE 4 - Ampliation du présent arrêtés et des pièces du dossier de PLU mis à jour seront adressées à Mr le Préfet de Loire-Atlantique, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, Monsieur le Président de l'EPCI Pornic Agglo Pays de Retz

Fait à Sainte Pazanne, le 26 mai 2021
Le Maire,
Bernard MORILLEAU

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20210526-plu-210526-02-AI
Date de télétransmission : 17/06/2021
Date de réception préfecture : 17/06/2021

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE --- LOIRE-ATLANTIQUE 44680 SAINTE PAZANNE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 28 février 2022

Le lundi vingt-huit février deux mille vingt-deux à vingt heures trente, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Bernard MORILLEAU, maire.

Etaient présents :
Bernard MORILLEAU, Nathalie PRIOUR, Stéphane LAMBERT, Monique DIONNET, Gérard ALLAIN, Christine GIRAUDINEAU, Roger MASSON, Aurélie GUITTENY, Constant CHAUVET, Catherine L'HELGOUALCH, Olivier GUILLET, Nathalie BOSSARD, Yannick LE BIHAN, Laurence RENAUDINEAU, Thierry RICCI, David BINET, Christophe BELIN, David RIMBERT, Guy-Luc FRADIN, Fabienne MERCERON, Sandra AUGIERAS, Bruno CLAVIER.

Etaient absents excusés avec pouvoir :
Ivan THERY donne pouvoir à Aurélie GUITTENY.
Isabelle NICOLAS donne pouvoir à Thierry RICCI.
Anthony JAUNATRE donne pouvoir à Gérard ALLAIN.
Elodie LUCAS donne pouvoir à Monique DIONNET
Mariette LOIRAT donne pouvoir à Nathalie PRIOUR.

Étaient absents : Samuel BERTHELOT, Frédéric ERAUD
Monsieur Patrick MARIOT, Directeur Général des Services, participe à la séance.
Madame Catherine L'HELGOUALCH est désignée secrétaire de séance.
Date de la convocation : 22 février 2022
Nombre de conseillers : en exercice : 29 / présents : 22 / pouvoirs : 5 / abstention : / suffrages exprimés : 27 / absents : 2

Publié ou notifié le 9 mars 2022

15– ACCEPTATION DE LA DÉLÉGATION PARTIELLE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN COMMUNAL AU PROFIT DE PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ

Vu les dispositions des articles du Code de l'urbanisme relatives aux droits de préemption urbain et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 213-1 et suivants ;

Vu les articles L. 5211-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n° 14 du Conseil municipal du 28 janvier 2020, instituant le droit de préemption urbain dans les zones urbaines et à urbaniser, définies par le plan local d'urbanisme applicable sur le territoire ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 9 novembre 2016 par lequel a été créée la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz ;

Vu la délibération n° 6 du Conseil municipal en date du 2 novembre 2020 s'opposant au transfert automatique de la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'agglomération « Pornic Agglo Pays de Retz » à compter du 1er janvier 2021 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2021 prenant acte de l'opposition de toutes les communes membres au transfert automatique, à compter du 1er janvier 2021, de la compétence « PLU » à la Communauté d'agglomération « Pornic Agglo Pays de Retz » ;

Vu la demande de Pornic Agglo Pays de Retz sollicitant auprès des Communes membres la délégation de leur droit de préemption urbain sur le périmètre des zones d'activités économiques communautaires ;

Vu l'article L. 5216-1 du Code général des collectivités territoriales et les statuts de la communauté d'agglomération « Pornic Agglo Pays de Retz », annexés à l'arrêté préfectoral du 9 novembre 2016 et notamment son article comprenant la compétence en matière de développement économique ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20220228-Del-220228-15-DE
Date de télétransmission : 11/03/2022
Date de réception préfecture : 11/03/2022

Considérant que pour permettre à la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz d'être en mesure de pouvoir exercer pleinement sa compétence relative au développement économique et d'assurer, à ce titre, l'aménagement des zones d'activités économiques ;

Il est proposé au Conseil de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, selon les conditions susmentionnées et dans le périmètre des zones d'activités économiques suivantes dont le détail parcellaire est porté en annexe : ZA BEAU SOLEIL SUD, ZA BEAU SOLEIL NORD et ZA LES BERTHAUDIERES.

ANNEXE DEL 5

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide,

- de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, selon les conditions susmentionnées et dans le périmètre des zones d'activités économiques suivantes dont le détail parcellaire est porté en annexe : ZA BEAU SOLEIL SUD, ZA BEAU SOLEIL NORD et ZA LES BERTHAUDIERES.
- d'autoriser M. Le Maire à accomplir toutes démarches administratives pour la mise en œuvre de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait certifié conforme
Le maire, Bernard MORILLEAU

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20220228-Del-220228-15-DE
Date de télétransmission : 11/03/2022
Date de réception préfecture : 11/03/2022

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE --- LOIRE-ATLANTIQUE 44680 SAINTE PAZANNE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 5 juillet 2022

Le mardi cinq juillet deux-mille-vingt-deux à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Bernard MORILLEAU, Maire.
Etaient présents : Bernard MORILLEAU, Stéphane LAMBERT, Monique DIONNET, Gérard ALLAIN, Christine GIRAUDINEAU, Aurélie GUITTENY, Constant CHAUVET, Ivan THERY, Isabelle NICOLAS, Catherine L'HELGOUALCH, Olivier GUILLET, Nathalie BOSSARD, Laurence RENAUDINEAU, Anthony JAUNATRE, Samuel BERTHELOT, Thierry RICCI, Delphine CHAUVET, Mariette LOIRAT, Christophe BELIN, David RIMBERT, Guy-Luc FRADIN, Bruno CLAVIER.
Etaient absents excusés avec pouvoir :
Nathalie PRIOUR donne pouvoir Mariette LOIRAT
Roger MASSON donne pouvoir à Christine GIRAUDINEAU
Yannick LE BIHAN donne pouvoir à Gérard ALLAIN
David BINET donne pouvoir à Aurélie GUITTENY
Fabienne MERCERON donne pouvoir à Guy-Luc FRADIN
Sandra AUGIERAS donne pouvoir à Bruno CLAVIER
Était absent : Frédéric ERAUD
Patrick MARIOT, Directeur Général des Services participe à la séance.
Mariette LOIRAT est désignée secrétaire de séance.
Date de la convocation : 29 juin 2022.
Nombre de conseillers : en exercice : 29 / présents : 22 / pouvoirs : 6 / abstention : / suffrages exprimés : 28 / absent : 1
Publié ou notifié le 11 juillet 2022

6 – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINTE-PAZANNE : BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

M. Le Maire demande à Stéphane LAMBERT de présenter ce point.

Par arrêté municipal en date du 17 septembre 2021, M. Le Maire a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local de l'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Sainte-Pazanne initialement approuvé le 28 janvier 2020.

Cette modification simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme a pour objectif de rectifier des erreurs rédactionnelles et de sémantique au sein du règlement écrit et ainsi d'ajuster et de mettre à jour certaines dispositions du règlement afin de gagner en clarté et lever toute ambiguïté dans la compréhension du règlement dans l'optique de l'instruction des autorisations du droit des sols.

Par délibération en date du 20 septembre 2021, le conseil municipal a fixé les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. Cette consultation du public s'est déroulée du 16 mai 2022 au 17 juin 2022 inclus.

Un avis administratif informant le public de la période et des modalités de mise à disposition a été inséré dans Ouest France édition Loire Atlantique du 06 mai 2022, a été affiché en Mairie et mis en ligne sur le site internet de la commune pendant toute la durée de la mise à disposition ainsi que par voie d'affiches dans les lieux définis à l'annexe de la délibération du 20 septembre 2021 :

- Panneau extérieur mairie
- Hall mairie visible extérieur
- Accueil mairie (intérieur)
- Entrée Tournemine/Léauté
- Salle Ringeard
- Maison des associations
- Ecole de musique
- Bibliothèque
- Parking école Notre Dame de Lourdes
- Parking groupe scolaire Maurice Pigeon 1
- Parking groupe scolaire Maurice Pigeon 2
- Entrée salle verte
- Entrée salle bleue
- Entrée salle "Les Fraîches"
- Hall entrée salle Escale de Retz
- Entrée agglomération rue du Ballon
- Entrée agglomération rue de Bel Air
- Entrée agglomération le Retail
- Entrée agglomération les Alliés
- Entrée agglomération ZA Beau-Soleil
- Entrée agglomération Bellevue
- Entrée agglomération Sainte Anne
- Point tri av de la Source
- Point tri Hôtel de Ville
- Point tri aéroplanes
- Point tri rue de Bazouin
- Point tri rue des Frenchères
- Point tri av des Sports
- Point tri parking Escale de Retz
- Point tri av Cache Bonhomme
- Point tri rue des Tonneliers

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20220705-del-220705-06-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

- Point tri rue des Nouies
- Point tri ZA Beau Soleil
- Point tri le Pas
- Point tri la Boutinière
- Point tri la Favrie
- Point tri la Mortonnerie
- Place du 18 juin 1940 (proche pharmacie)
- Place de Retz haut
- Place de Retz bas
- Parking gare

Préalablement à la mise à disposition du public, le dossier de modification simplifiée n° 1 a été transmis le 7 janvier 2022 à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, pour demande d'examen au cas par cas ; l'ensemble des pièces constitutives du dossier complet ont été reçues par la MRAe le 28 janvier 2022.
Celle-ci a pris la décision en date du 14 mars 2022, de ne pas soumettre à évaluation environnementale, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU après examen au cas par cas.

Le projet de modification simplifiée a par la suite été adressé le 17 mars 2022, à Monsieur le Préfet de Loire Atlantique, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Les personnes publiques associées suivantes ont apporté un avis sur le dossier :
- La DDTM de la Loire-Atlantique (représentant le Préfet), précisant qu'elle n'avait *pas de remarque sur le dossier* ;
- Le Pôle d'Equilibre du Pays de Retz (PETR), émettant un avis favorable sur la modification simplifiée, jugée compatible avec les orientations du SCoT ;
- La Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique qui n'a pas émis de remarque particulière ;
- La Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, constatant que le projet de modification simplifiée tient bien compte des enjeux portés par l'agglomération et proposant néanmoins quelques ajustements mineurs du règlement exposés par la suite ;
- Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique, précisant qu'il n'avait *pas de remarque particulière* ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire – Loire-Atlantique, émettant un avis favorable au projet de modification simplifiée ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes-Saint Nazaire qui n'a pas émis de remarque particulière ;
- L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), précisant qu'il n'a *pas d'objection pour cette modification simplifiée*.

Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées, ont été mis à disposition du public pendant un mois en mairie du 16/05/2022 au 17/06/2022 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, ainsi que sur le site internet de la commune www.sainte-pazanne.fr, dans des conditions permettant au public de formuler ses observations. Le dossier était accompagné d'un registre en mairie permettant au public d'émettre ses observations et propositions.

A l'issue de cette mise à disposition du public, Monsieur le Maire précise que le dossier a fait l'objet de deux observations du public pendant le mois de consultation, ces observations concernant des demandes de complément du projet de modification simplifiée.

Les observations ou demandes émises

Les observations émanant des personnes publiques associées ciblent plus précisément des propositions *d'ajustements mineurs du règlement* émis par la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, à savoir :
- Des demandes de rectifications mineures et formelles, notamment :
  - en page 43 du règlement (rectification du tableau de présentation des zones comme celle réalisée en page 4), et en page 90, pour le règlement en zone A (précision à apporter pour es constructions annexes en cohérence avec celle réalisée en page 56 en zone à dominante d'habitat),
  - à l'objet 5 de la notice de présentation,
  - oubli d'intégration de la page 12 modifiée du règlement (en pièce 3 du dossier),
  - rectification rédactionnelle à l'objet 8 de la notice de présentation,
  - quatre autres ajustements rédactionnels mineurs du règlement écrit (voir l'avis pour plus de précisions).

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20220705-del-220705-06-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

- Une demande de clarification des nouvelles dispositions du règlement énoncées en objet 12 de la notice de présentation, concernant le remplacement de règles relatives au coefficient d'imperméabilisation des sols par l'application d'un coefficient minimal d'espaces verts ou de pleine terre. Pornic Agglo Pays de Retz propose que ces notions soient précisées et que l'article 5.2.3 du règlement soit ajusté en conséquence.

En réponse à ces observations émises, la Commune a souhaité procéder aux ajustements rédactionnels proposés du règlement écrit et de la notice de présentation de la modification simplifiée, dès lors que ces ajustements :

- restent mineurs,
- s'inscrivent directement dans les objectifs de rectifications rédactionnelles ou de sémantique,
- et/ou apportent une clarification et meilleure compréhension au règlement écrit (notamment aux articles 5.2.3 b) et c) du Titre II relatifs au coefficient minimal d'espaces verts ou de pleine terre

Le règlement écrit et la notice de présentation ont ainsi été modifiés en conséquence en vue d'une bonne information du public dans le cadre de la mise à disposition du dossier.

Il s'avère que deux observations ont été émises par le public à l'issue de la mise à disposition du dossier :

1. l'une, sollicitant la possibilité de changement de destination d'un ancien bâtiment, au lieu-dit "La Préauté" (parcelle n° ZR 77), en complément de ceux ayant été relevés dans le cadre de la présente modification simplifiée, ce bâtiment en pierres (photographies remises par le demandeur), étant localisé au sein du hameau ;
2. la seconde observation, demandant le reclassement en zone Ub (zone à vocation dominante d'habitat), de la parcelle n° AM 3 d'une surface de 4080 m², ayant été classée par le PLU approuvé le 28 janvier 2020, en zone Ul (zone destinée aux espaces, constructions ou équipements d'intérêt collectif), cette parcelle étant située au lieu-dit "la Croix Morton", à l'entrée Ouest à Sud-Ouest de l'agglomération, le long de la RD 758 (en direction de Bourgneuf-en-Retz).

En réponse à ces demandes, il est proposé :

1.d'ajouter aux possibilités de changement de destination de bâtiments en zone agricole identifiées par le règlement graphique et écrit (annexe 3 du règlement écrit) du PLU, le bâtiment désigné situé sur la Préauté.

La sollicitation du demandeur accompagnée de photographies, justifie :

- du caractère en pierres du bâtiment présentant des volumes suffisants pour évoluer en habitation,
- de sa localisation au sein du hameau en dehors et à l'écart de tout bâtiment d'exploitation agricole,
- de sa capacité de raccordement aux réseaux.

Cette demande respecte les critères retenus par le règlement écrit pour qu'un ancien bâtiment localisé en zone agricole puisse changer de destination en vertu de l'article L. 151-11 ; 2° du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit et graphique du PLU et la notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU, sont modifiés en conséquence.

2. de maintenir en zone Ul (zone destinée aux espaces, constructions ou équipements d'intérêt collectif), la parcelle n° AM 3 d'une surface de 4080 m², puisque cette évolution sollicitée du PLU relève d'une autre procédure que la présente modification simplifiée.

Il est demandé au conseil municipal de valider ce bilan de la mise à disposition du public et des ajustements apportés au dossier de modification simplifiée n°1 du PLU suite aux observations émises par les personnes publiques associées et par le public à l'issue de la mise à disposition du projet de modification simplifiée.

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de procéder à la modification du règlement du PLU la commune de Sainte-Pazanne visant à la rectification d'erreurs rédactionnelles et de sémantique, à la mise à jour des possibilités de changement de destination de bâtiments en zone agricole et à un ajustement mineur de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur n° 4, afin de faciliter les possibilités de construction sur le secteur,

CONSIDÉRANT que cette modification envisagée n'est pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20220705-del-220705-06-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDÉRANT le bilan de la mise à disposition du public ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU a fait l'objet de légers ajustements résultant des observations des personnes publiques associées et du public, visant à :

- ajuster ou clarifier des modifications envisagées du règlement écrit du PLU,
- rectifier des erreurs rédactionnelles et sur la forme de la notice de présentation,
- insérer au règlement du PLU (notamment en son annexe n°3) une possibilité de changement de destination d'un bâtiment identifié sur le hameau de la Préauté.

CONSIDÉRANT que l'ensemble des membres du conseil municipal a disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation de la séance du 5 juillet 2022 ;

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée n° 1 du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

En conséquence et au vu de ces éléments,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- De valider le bilan de mise à disposition du public ;
- D'adopter la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Sainte-Pazanne telle qu'elle est annexée à cette délibération.

Conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des formalités d'affichage pendant une durée d'un mois en Mairie et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département ;

Le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie de Sainte-Pazanne aux jours et heures d'ouverture au public et sera consultable sur le site internet de la commune.

Adopté à l'unanimité.

La secrétaire de séance
Mariette LOIRAT

Le Maire
Bernard MORILLEAU

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20220705-del-220705-06-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

Sainte Pazanne L'avenir en cœur de Retz www.sainte-pazanne.fr	ARRÊTÉ DU MAIRE Plan Local d'Urbanisme Mise à jour des annexes	4418622A436 n° plu-221114-01

Le Maire de Sainte-Pazanne,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article R.153-18 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/01/2007, ayant fait l'objet des modifications approuvées les 08/07/2008, 21/12/2010, 07/05/2012 et 25/02/2014, des modifications simplifiées approuvées les 21/12/2010, 15/12/2015, 20/09/2016, 10/07/2017 et 05/07/2022, des révisions simplifiées approuvées les 21/12/2010, 29/01/2013 et 21/03/2017 et révisé le 28/01/2020 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022/ICPE/346 portant création et modification de secteurs d'informations sur les sols ;

Arrête

Article 1er : Le PLU de Sainte-Pazanne est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, a été reporté dans les annexes du document, la décision suivante :

- l'arrêté préfectoral n° 2022/ICPE/346 portant création et modification de secteurs d'informations sur les sols.

Article 2 : La mise à jour a été effectuée sur le PLU tenu à la disposition du public en mairie et sur le site internet.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois et sera transmis à Mr le Préfet de la Région des Pays de la Loire, Préfet de Loire-Atlantique.

Fait à Sainte-Pazanne, le 14 novembre 2022
Le Maire,

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

Bernard MORILLEAU

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20221114-plu-221114-01-AR
Date de télétransmission : 18/11/2022
Date de réception préfecture : 18/11/2022