PROCES VERBAL EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Conseil Municipal du 25 novembre 2024

Le vingt-cinq novembre deux mil vingt-quatre, le Conseil Municipal de PREFAILLES, dûment convoqué le 20 novembre 2024, à 19 heures, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Claude CAUDAL, Maire de Préfailles

Etaient Présents : Claude CAUDAL, Edith MARTINE, Gérard NADEAU, Serge BODY, Dominique FERRON, Henri FULTON, Pascalle CRUAUD, Jérôme MASSIGNON, Frédérique FEVE

Etaient absents excusés :
Anthony BRANDEL (pouvoir à Henri FULTON)
Isabelle MAGNIER (pouvoir à Pascalle CRUAUD)
Thomas AUGIER DE MOUSSAC (pouvoir à Dominique FERRON)
Marie BENSOUSSAN (pouvoir à Frédérique FEVE-TROESTLER)
Mathilde CHALHOUB
Stéphane MARHINO

En exercice : 15
Présents : 9
Votants : 13

Secrétaire de séance (article L2121-15 CGCT) : Frédérique FEVE-TROESTLER

Délibération n°2024-83
Objet : Révision du PLU et modalités de concertation

Rapporteur : Edith MARTINE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Préfailles a été approuvé le 18 décembre 2015.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet d'une modification approuvée le 20 septembre 2019 et de trois modifications simplifiées approuvées les 30 juin 2017, 7 septembre 2018 et 24 juin 2024.

Par délibération en date du 25 novembre 2024, le Conseil Municipal a tiré le bilan d'application de son PLU et a approuvé son rapport local de suivi de l'artificialisation des sols.

Ces derniers ont permis à la commune de mettre en évidence les forces et les faiblesses de son PLU actuel, en identifiant des enjeux dont la prise en compte s'avère incomplète ou insuffisante. Dans ce cadre, ils concluent à la nécessité d'engager prochainement une révision générale du PLU pour répondre aux différents enjeux identifiés en les retraduisant dans les dispositions réglementaires, parmi lesquels peuvent être cités : l'encadrement des meublés de tourisme, la protection du patrimoine végétal urbain, le respect de la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN), les potentialités de renaturation, la complétude et la retraduction des différents inventaires environnementaux (haies, boisements, zones humides, etc.), la déclinaison du plan guide communal, l'intégration des risques liés à l'eau (inondation, trait de côte, etc.).

Par ailleurs, pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du dernier PLU (notamment la loi ALUR, la loi ELAN et la loi Climat et Résilience) d'une part, et des transformations actuelles et futures impactant les paysages côtiers d'autre part, la commune est amenée à s'interroger sur sa stratégie de développement. En effet, les enjeux liés à la préservation des

espaces littoraux doivent être clarifiés et identifiés dans les documents d'urbanisme tout en permettant à la commune de répondre à l'attractivité croissante des communes du littoral.

Il est donc indispensable que la commune de Préfailles se dote d'un nouveau document global actualisé et prescrive, pour ce faire, la révision générale de son P.L.U.

La révision du P.L.U. constitue une opportunité pour la commune de préparer les conditions d'un développement durable du territoire communal conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L 101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme et de mener une réflexion globale permettant de définir de nouvelles stratégies d'aménagement en veillant notamment à :

- préserver le milieu naturel et paysager ;
- préserver et mettre en valeur les qualités architecturales et paysagères de la commune ;
- promouvoir un développement urbain maîtrisé ;
- conforter la dynamique économique et l'offre de services à la population ;

et en étant suffisamment adapté et attentif aux évolutions environnementales, technologiques, comportementales et sociétales.

Ainsi, à travers cette révision de P.L.U., la commune souhaite poursuivre les objectifs déclinés ci-après.

OBJECTIFS POURSUIVIS

1. Préserver le patrimoine bâti et paysager urbain pour valoriser l'identité de Préfailles
2. Réduire la vulnérabilité de la commune face aux risques liés à l'eau (inondation, recul du trait de côte, etc.) et au changement climatique
3. Préserver les espaces naturels constitutifs d'un patrimoine environnemental qualitatif
4. Promouvoir un renouvellement urbain et une densification respectueuse de l'identité communale, en intégrant une qualité urbaine, architecturale et paysagère, permettant de s'inscrire dans le respect de la trajectoire ZAN
5. Assurer la mise en compatibilité du PLU avec les documents supra (SCoT, PLH, …), dans le respect de la loi littoral, et décliner le plan guide communal
6. Accompagner les besoins de la population (services, commerces, équipements, etc.) et des activités économiques
7. Moderniser le PLU en l'orientant davantage vers des règles graphiques et illustrées

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.

MODALITÉS DE CONCERTATION

La procédure de révision générale du PLU communal sera soumise à une concertation publique durant toute la phase d'élaboration jusqu'à l'arrêt du projet et sera, a minima, réalisée selon les modalités suivantes :

Information relative aux études menées à travers :

- L'affichage en mairie de la présente délibération pendant une durée d'un mois ;
- Une information régulière sur la procédure et le déroulement des études sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal ;

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- Mise à disposition auprès du public d'un registre papier en mairie, destiné à recueillir toute observation ou suggestion sur le projet d'élaboration du P.L.U, aux heures et jours habituels d'ouverture et pendant toute la durée de la concertation
- Possibilité d'écrire au maire par courrier ou par mail à l'adresse mail suivante : revisionplu@prefailles.fr ;
- Organisation de deux réunions publiques au minimum ;

Mobilisation de la commission extra-municipale :

- Mobilisation de la commission extra-municipale composée, des personnes qualifiées ainsi que des membres d'associations. Cette instance sera associée à des réunions de travail qui seront organisées à différentes étapes de la révision du PLU.

A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en présentera un bilan au Conseil Municipal qui délibèrera et arrêtera le projet de P.L.U. conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Information et association des personnes publiques associées :

L'Etat, la Région des Pays de la Loire, le Département de Loire-Atlantique, la communauté d'agglomération « Pornic agglo Pays de Retz », ainsi que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz, seront associés à la révision du P.L.U. de PREFAILLES. Il en va de même pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint-Nazaire, les Chambres des métiers et de l'artisanat, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique ainsi que le Comité Régional de la conchyliculture.

Chaque personne publique associée devra se voir notifier la présente délibération et aura la faculté de demander à être consultée sur le projet du nouveau Plan Local d'Urbanisme. Elles devront en outre émettre un avis sur ce projet. Ces avis seront joints au dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, 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 doit être renouvelée si des décisions relatives au classement des espaces boisés sont prises dans le cadre de la présente étude.

Les associations locales d'usagers agréées (mentionnées à l'article L.132-12 du code de l'urbanisme), les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du code de l'environnement ainsi que les communes limitrophes seront également consultées, à leur demande.

La commission d'urbanisme réunie le 15/11/2024 a émis un avis favorable.

Le bureau municipal réuni le 18/11/2024 a émis un avis favorable.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.132-7 et suivants, L.153-11 et suivants, L.153-31 et suivants R.103-1 et suivants, R.153-11 et suivants ;

Vu le PLU approuvé le 18 décembre 2015, ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 20 septembre 2019 et de trois modifications simplifiées approuvées les 30 juin 2017, 7 septembre 2018 et 24 juin 2024 ;

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

Vu la délibération du 25 novembre 2024 tirant le bilan d'application du PLU et approuvant le rapport local sur l'artificialisation des sols ;

Considérant l'avis favorable du Bureau municipal du 18 novembre 2024,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

POUR : 13	**CONTRE : 0**	**ABSTENTION : 0**

Prescrit sur l'intégralité du territoire communal la révision du PLU ;

Approuve les objectifs ainsi développés selon l'exposé des motifs et le contenu détaillés ci-dessus ;

Défini conformément aux articles L 103-3 et L 103-4 code de l'urbanisme, les modalités de la concertation qui seront à minima respectées pendant toute la durée de l'élaboration du P.L.U. à savoir :

- ❖ Une Information régulière sur la procédure et le déroulement des études sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal ;
- ❖ La mise à disposition auprès du public d'un registre papier en mairie, destiné à recueillir toute observation ou suggestion sur le projet d'élaboration du P.L.U, aux heures et jours habituels d'ouverture et pendant toute la durée de la concertation ;
- ❖ La possibilité d'écrire au maire par mail ou courriel
- ❖ L'organisation de deux réunions publiques au minimum ;
- ❖ La mobilisation de la commission extra-municipale.

Donne délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU ;

Confie conformément aux règles des marchés publics, une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du P.L.U. à un cabinet d'urbanisme non choisi à ce jour ;

Sollicite le soutien financier de l'Etat conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme, de la Région des Pays de la Loire et du Conseil Départemental de la Loire-Atlantique, pour compenser les dépenses nécessaires à la présente procédure de révision du P.L.U. ;

Inscrit les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice considéré en section investissement ;

Associe à la révision du P.L.U. les personnes publiques citées aux articles L 132-7, L 132-9, L 132-10 du code de l'urbanisme ;

Consulte au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L 132-12 et L 132-13.

La présente délibération sera transmise et notifiée :

- au Préfet de Loire Atlantique, Préfet de la Région des Pays de la Loire ;
- à la Présidente du Conseil Régional des Pays de la Loire,
- au Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique ;
- à la Présidente de Pornic agglo Pays de Retz ;
- à la Présidente du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz, en charge de la gestion du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT du Pays de Retz) ;
- aux présidents des chambres consulaires, au Comité Régional de la conchyliculture et au Centre National de la Propriété Forestière ;
- aux Maires des communes limitrophes.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, de :

- ➢ Un affichage durant un mois en mairie ;
- ➢ Une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

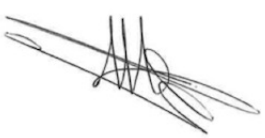
La Directrice Générale des Services de la mairie est chargée d'assurer l'exécution de la présente délibération qui sera transmise à M. le Sous-Préfet de Saint Nazaire.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Le Maire
Claude CAUDAL



Monsieur Le Maire,
Claude CAUDAL



AR-Sous-Préfecture de Saint Nazaire

044-214401366-20241128-4-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 28-11-2024

Publication le : 28-11-2024