Sainte Pazanne
L'avenir en cœur de Retz
www.sainte-pazanne.fr

DELIBERATION

Conseil municipal du 22 avril 2025

250422-06

Del-250422-06

Le mardi vingt-deux avril deux-mille-vingt-cinq à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Mme Aurélie GUITTENY, maire.
Etaient présents : Aurélie GUITTENY, Nathalie PRIOUR, Stéphane LAMBERT, Monique DIONNET, Gérard ALLAIN, Christine GIRAUDINEAU, Roger MASSON, Constant CHAUVET, Isabelle NICOLAS, Catherine L'HELGOUALCH, Olivier GUILLET, Laurence RENAUDINEAU, Anthony JAUNATRE, Samuel BERTHELOT, David BINET, Christophe BELIN, David RIMBERT, Delphine CHAUVET, Emmanuel POIBLANC, Christine CHEVALIER, Guy-Luc FRADIN, Fabienne MERCERON, Sandra AUGIERAS, Bruno CLAVIER.
Etaient absents excusés avec pouvoir :
Nathalie BOSSARD donne pouvoir à Catherine L'HELGOUACH
Mariette LOIRAT donne pouvoir à Nathalie PRIOUR
Étaient absents : Yannick LE BIHAN, Thierry RICCI et Frédéric ERAUD
Date de la convocation : 16 avril 2025
M. Patrick MARIOT, Directeur Général des Services participe à la séance.
Bruno CLAVIER est désigné secrétaire de séance.
Nombre de conseillers en exercice : 29 / présents : 24 / pouvoirs : 2 / abstention : / suffrages exprimés : 26 / absents : 3
Publié ou notifié le 25 avril 2025

6 – PLU : MODIFICATION N°1 : AUTORISATION DE MADAME LA MAIRE À PRESCRIRE ET MODALITÉS DE CONCERTATION

Stéphane LAMBERT présente ce point.

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé le 28 janvier 2020. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 5 juillet 2022 et qu'il fait actuellement l'objet d'une modification simplifiée n°2.
Depuis son approbation, des évolutions règlementaires ont été opérées (trajectoire du zéro artificialisation nette issue de la loi Climat et Résilience, etc.) et des documents supra-communaux ont été adoptés ou sont en cours d'adoption (schéma pluvial de Pornic agglo Pays de Retz, nouveau programme local de l'habitat, schéma directeur des modes actifs, nouveau SAGE Estuaire de la Loire, etc.).
En complément, différentes études à l'échelle communale ont été conduites (étude commerces, études capacitaires, schéma directeur des modes actifs, etc.), d'autres réflexions se sont poursuivies (ZAC des Ecaries, friche de la gare et création d'un pôle d'échange multimodal, etc.) et de nouveaux outils sont en cours de construction (charte des devantures commerciales, etc.).
L'ensemble de ces éléments implique d'apporter différents ajustements au PLU actuellement en vigueur pour continuer à concilier les objectifs que la commune s'est fixée dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) avec ces nouvelles règles, stratégies ou études.

En ce sens, il apparait désormais opportun d'engager des ajustements du PLU de Sainte-Pazanne pour actualiser et intégrer ces nouveaux éléments dans les OAP, les règlements graphiques et écrits et les annexes. Pour ce faire, une modification du PLU est souhaitable avec les objectifs suivants :

- Créer une OAP « Centre-bourg » visant notamment à apporter une meilleure structuration de l'ensemble du bourg et une cohérence entre les différents projets, ainsi qu'à anticiper la densification et le renouvellement urbain futurs tout en renforçant la protection de la trame végétale urbaine et l'identité communale ;
- Adapter l'OAP 1 « Secteur de la gare » et l'OAP 2 « Rue de l'Auditoire » aux conclusions des études réalisées sur chacun de ces secteurs. Il est rappelé que le secteur de l'OAP 2 avait fait l'objet d'un périmètre d'étude institué par délibération du Conseil municipal du 8 novembre 2022 ;
- Créer une OAP « Entrée de bourg Sud » sur le secteur ayant également, en partie, fait l'objet d'un périmètre d'étude suivant la délibération du conseil municipal en date du 8 novembre 2022, afin d'encadrer plus spécifiquement le développement et le renouvellement sur ce secteur et adapter le zonage en conséquence de ces réflexions ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250422-DEL-250422-06-DE
Date de télétransmission : 25/04/2025
Date de réception préfecture : 25/04/2025

- Ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone 2AU de la ZAC des Ecaries, dans le respect de la trajectoire ZAN, étant précisé qu'il ne sera pas possible d'ouvrir cette zone à l'urbanisation après le délai de 6 ans suivant l'approbation du PLU. L'ouverture à l'urbanisation, totale ou partielle, de cette zone devra être justifiée par une délibération motivée portant sur l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette délibération devra être prise ultérieurement ;
- Renforcer les dispositions portant sur la production de logements sociaux pour se donner davantage les moyens de répondre aux obligations qui incombent à la commune ;
- Traduire les conclusions de l'étude commerce, anticiper le développement commercial futur sur la centralité et anticiper une reconfiguration future de la zone des Charmes ;
- Annexer et traduire le zonage pluvial de Pornic agglo Pays de Retz, notamment concernant les coefficients de pleine terre et de naturalité ;
- Annexer et traduire les zones d'accélération des énergies renouvelables en cours d'approbation ;
- Actualiser la prescription graphique des cheminements protégés ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant changer de destination et l'adapter au cas de changement d'usage ;
- Mettre à jour la prescription graphique liée au cours d'eau, notamment en lien avec les nouvelles dispositions du SAGE Estuaire de la Loire ;
- Ajouter un emplacement réservé pour une extension de la mairie sur la parcelle AH114 ;
- Procéder aux ajustements nécessaires dans les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit pour répondre aux objectifs précités ;
- Procéder à des ajustements sémantiques et rédactionnels dans le règlement écrit pour en faciliter la lecture, la compréhension et l'instruction et pour s'adapter à la réalité des projets (débords de toit, recul pour les garages, etc.).

En conséquence de ce qui précède, les pièces impactées par la modification seront le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP et les annexes.

Au regard des ajustements à opérer, il convient d'engager une concertation pendant l'élaboration du projet de modification n°1 du PLU pour laisser l'accès au contenu du dossier et informer le public sur ces différents objets de la procédure. De plus, il convient d'anticiper sur cette procédure la réalisation d'une évaluation environnementale qui rend obligatoire cette concertation avec le public.

A ce titre, en application des articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, il convient de prévoir des mesures de concertation avec le public pour cette procédure.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivants ainsi que les articles L153-36 à L153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Pazanne approuvé le 28 janvier 2020 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 5 juillet 2022 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du PLU prescrite par arrêté du maire en date du 3 février 2025 ;

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les Orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250422-DEL-250422-06-DE
Date de télétransmission : 25/04/2025
Date de réception préfecture : 25/04/2025

directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que cette modification a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan et de diminuer les possibilités de construire sur certains secteurs ;

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification fait l'objet d'une concertation obligatoire dans le cas où une évaluation environnementale est requise et dont les modalités sont fixées par délibération du Conseil municipal;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

➢ D'autoriser Madame la Maire à prescrire la modification n°1 du PLU avec pour objectifs de :

- Créer une OAP « Centre-bourg » ;
- Adapter l'OAP 1 « Secteur de la gare » et l'OAP 2 « Rue de l'Auditoire » ;
- Créer une OAP « Entrée de bourg Sud » ;
- Ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone 2AU de la ZAC des Ecaries ;
- Renforcer les dispositions portant sur la production de logements sociaux ;
- Traduire les conclusions de l'étude commerce et anticiper une reconfiguration future de la zone des Charmes ;
- Annexer et traduire le zonage pluvial de Pornic agglo Pays de Retz ;
- Annexer et traduire les zones d'accélération des énergies renouvelables ;
- Actualiser la prescription graphique des cheminements protégés ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant changer de destination et l'adapter au cas de changement d'usage ;
- Mettre à jour la prescription graphique liée au cours d'eau ;
- Ajouter un emplacement réservé pour une extension de la mairie sur la parcelle AH114 ;
- Procéder aux ajustements nécessaires dans les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit pour répondre aux objectifs précités ;
- Procéder à des ajustements sémantiques et rédactionnels dans le règlement écrit.

➢ De définir, conformément aux articles L.103- 3et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront respectées et qui se déroulera **du lundi 5 mai au vendredi 27 juin 2025** :

- Mise à disposition du public en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune de document(s) présentant le projet de modification du PLU ;
- Possibilité de formuler ses observations ou suggestions par courrier postal ou courriel à urbanisme@sainte-pazanne.com ainsi que dans un registre papier disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, destinés à cette fin ;
- Organisation d'une réunion publique ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250422-DEL-250422-06-DE
Date de télétransmission : 25/04/2025
Date de réception préfecture : 25/04/2025

- De préciser que le bilan de la concertation sera soumis à la délibération d'un prochain Conseil municipal conformément aux dispositions de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme ;

- De préciser qu'une délibération motivée devra être prise pour justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone 2AU de la ZAC des Ecaries au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

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

Adopté à l'unanimité

La Maire,
Aurélie GUITTENY

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire Atl.)

Le secrétaire de séance,
Bruno CLAVIER

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250422-DEL-250422-06-DE
Date de télétransmission : 25/04/2025
Date de réception préfecture : 25/04/2025