Sainte Pazanne – L'avenir en cœur de Retz – www.sainte-pazanne.fr	DELIBERATION	250708-05
	Conseil municipal du 08 juillet 2025	Del-250708-05

Le mardi huit juillet 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, Constant CHAUVET, Roger MASSON, Isabelle NICOLAS, Catherine L'HELGOUALCH, Olivier GUILLET, Nathalie BOSSARD, Laurence RENAUDINEAU, Anthony JAUNATRE, Thierry RICCI, Mariette LOIRAT, Christophe BELIN, Emmanuel POIBLANC, Christine CHEVALIER, Fabienne MERCERON, Guy-Luc FRADIN, Sandra AUGIERAS, Bruno CLAVIER.
Etaient absents excusés avec pouvoir :
David BINET donne pouvoir à Nathalie BOSSARD
David RIMBERT donne pouvoir à Stéphane LAMBERT
Delphine CHAUVET donne pouvoir à Gérard ALLAIN
Yannick LE BIHAN donne pouvoir à Constant CHAUVET
Étaient absents : Samuel BERTHELOT, Frédéric ERAUD
Date de la convocation : 02 juillet 2025
Patrick MARIOT, Directeur Général des Services participe à la séance.
Roger MASSON est désigné secrétaire de séance.
Nombre de conseillers en exercice : 29 / présents : 23 / pouvoirs : 4 / abstention : / suffrages exprimés : 27 / absents : 2
Publié ou notifié le 10 juillet 2025

5– PLU : MODIFICATION N°=1 : BILAN DE LA CONCERTATION

Stéphane LAMBERT présente ce point.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé le 28 janvier 2020, qu'il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 5 juillet 2022 et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 8 juillet 2025.
Par délibération en date du 22 avril 2025, Madame la Maire a été autorisée à prescrire la modification n°1 du PLU poursuivant 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 ;
- 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 ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250708-DEL-250708-05-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

- 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.).

Le Conseil municipal a par ailleurs décidé, aux termes de cette même délibération, d'engager une concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification n°1 du PLU pour laisser l'accès au contenu du dossier et informer le public sur les différents objets de la procédure.
Cette concertation préalable s'est déroulée du 5 mai 2025 au 27 juin 2025 selon les modalités suivantes :

- 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 le 12 juin 2025 ;

En application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, il convient désormais de tirer le bilan de cette concertation. Le bilan complet est disponible en annexe.

La concertation s'est déroulée dans le respect des formalités prévues par la délibération du 22 avril 2025.
A l'issue de la concertation, il ressort que :

- Une demande a été formulée par mail par l'association départementale des gens du voyage citoyens de Loire-Atlantique (ADGVC44) : elle concerne la mise en œuvre du schéma départementale d'accueil des gens du voyage. Cette demande s'avère sans lien avec les objets de la présente procédure. Une réponse coordonnée avec Pornic agglo Pays de Retz, compétent en la matière, sera faite par écrit.
- Une demande de constructibilité a été formulée par mail sur le terrain d'un particulier. Cette demande s'avère également sans lien avec les objets de la présente procédure. Une réponse par courrier sera proposée.

20 personnes ont participé à la réunion publique qui s'est déroulée le jeudi 12 juin 2025. L'ensemble des échanges ont conduit à conforter la commune dans les choix réalisés, notamment concernant l'intérêt des évolutions proposées sur l'encadrement de la densification et la préservation d'un cadre de vie agréable et végétalisé, tout en répondant aux besoins de production de logement.

En conséquence, la concertation préalable n'a pas soulevé d'interrogation de nature à requestionner les objets de la procédure ni à apporter des modifications dans le dossier qui sera soumis à enquête publique.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6 et suivants ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250708-DEL-250708-05-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 28 janvier 2020, qui a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 5 juillet 2022 et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 8 juillet 2025.
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 22 avril 2025 autorisant Madame la Maire à prescrire la modification n°1 du PLU, fixant les objectifs de la procédure et les modalités de concertation ;
Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

ANNEXE DEL05 : BILAN CONCERTATION MODIFICATION N°1

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- De confirmer que la concertation préalable relative à la modification n°1 du PLU s'est déroulée conformément aux modalités fixées par délibération du 22 avril 2025 ;
- De tirer les conséquences et approuver le bilan de la concertation conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme ;
- De préciser que le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique conformément aux mêmes dispositions.

Adopté à l'unanimité

La Maire,
Aurélie GUITTENY

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

Le secrétaire de séance,
Roger MASSON

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250708-DEL-250708-05-DE
Date de télétransmission : 10/07/2025
Date de réception préfecture : 10/07/2025