Sainte Pazanne L'avenir en cœur de Retz www.sainte-pazanne.fr	DELIBERATION	251215-11
	Conseil municipal du 15 décembre 2025	Del-251215-11

Le lundi quinze décembre 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, Nathalie BOSSARD, Laurence RENAUDINEAU, Anthony JAUNATRE, Samuel BERTHELOT, Thierry RICCI, David BINET, Mariette LOIRAT, Christophe BELIN, David RIMBERT, Delphine CHAUVET, Emmanuel POIBLANC, Christine CHEVALIER, Fabienne MERCERON, Sandra AUGIERAS, Bruno CLAVIER.
Etaient absents excusés avec pouvoir :
Yannick LE BIHAN donne pouvoir à Gérard ALLAIN
Guy-Luc FRADIN donne pouvoir à Bruno CLAVIER
Étaient absents : Frédéric ERAUD
Date de la convocation : 09 décembre 2025
M. Patrick MARIOT, Directeur Général des Services participe à la séance.
Monique DIONNET est désignée secrétaire de séance.
Nombre de conseillers en exercice : 29 / présents : 26 / pouvoirs : 2 / abstention : / suffrages exprimés : 28 / absent : 1
Publié ou notifié le décembre 2025

11 – PROCEDURE DE DISSOCIATION DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION N°1 ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET DE DECLARATION PUBLIQUE DE LA ZAC DES ECARIES-POGNERES

Monsieur 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 d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 8 juillet 2025.
Après y avoir été autorisée par délibération du conseil municipal du 22 avril 2025, Madame le Maire a engagé la procédure de modification n°1 du PLU par arrêté municipal du 29 avril 2025, portant sur les objets synthétiques suivants :

- 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, 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 ;
- 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 pour en faciliter la lecture, la compréhension et l'instruction et pour s'adapter à la réalité des projets.

Le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour le projet de la ZAC des Ecaries-Pognères engagé par délibération du 15 décembre 2025 conduit, de facto, à engager une procédure de mise en compatibilité du PLU de Sainte-Pazanne pour permettre la réalisation de cette opération d'utilité

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20251215-DEL-251215-11-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025

publique. En effet, au titre de l'article L.153-56 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet* [...], *le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.* »
Cette procédure, pilotée par le Préfet, porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence. Elle prévoit que, après une phase de concertation préalable, le Préfet consulte l'autorité environnementale et organise une réunion d'examen conjoint avec les services de l'État, la commune et les personnes publiques associées. Le dossier de DUP emportant mise en compatibilité du PLU est ensuite soumis à enquête publique. A l'issue de cette enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des différents avis émis est soumis à l'avis de la commune avant d'être approuvé par l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet.
En conséquence, les évolutions qui étaient envisagées dans le cadre de la modification n°1 du PLU pour permettre la mise en œuvre du projet de ZAC des Ecaries-Pognères n'ont plus lieu de rester dans la procédure en cours et doivent être dissociées du reste des autres évolutions projetées.

Par ailleurs, il est rappelé que, dans le cadre de la modification n°1 du PLU, une concertation a été conduite du lundi 5 mai au vendredi 27 juin 2025 sur l'ensemble des évolutions envisagées, dont celles concernant le projet de ZAC des Ecaries-Pognères. Le bilan de cette concertation a été tiré en conseil municipal du 8 juillet 2025. Cette concertation a conduit à conforter la commune dans les choix réalisés sur les évolutions apportées par la procédure de modification n°1, notamment concernant l'encadrement de la densification et la préservation d'un cadre de vie agréable et végétalisé, tout en répondant aux besoins de production de logements.
En parallèle, il est également rappelé que le projet de ZAC des Ecaries-Pognères a fait l'objet d'une concertation préalable à sa création dont les bilans ont pu être dressés par délibérations des 26 février 2019, 30 janvier 2024 et 8 juillet 2025.
Ainsi, une concertation a pu se dérouler, tant sur le projet d'utilité publique de la ZAC des Ecaries-Pognères que sur les évolutions du PLU nécessaires pour la réalisation de ce projet, les administrés ayant été en mesure de formuler leurs éventuelles observations lors de cette concertation, sans être privés de garanties.
En conséquence, il appartient aujourd'hui à la commune de délibérer pour autoriser Madame la maire à procéder à la dissociation des objectifs poursuivis par la modification n°1 et à solliciter la mise en compatibilité du PLU avec le projet de déclaration d'utilité publique de la ZAC des Ecaries-Pognères.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivants, L.153-36 à 153-44, L.153-54 et suivants ; L.153-13, L. 153-14 ;
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 et d'une modification simplifiée n°2 du PLU 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, ayant notamment pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC des Ecaries, et fixant les modalités de concertation ;
Vu l'arrêté du maire en date du 29 avril 2025 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation sur le projet de modification n°1 du PLU ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 février 2019 et du 30 janvier 2024 dressant et approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Ecaries-Pognères ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2025 approuvant le bilan de la participation du public par voie électronique au titre de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact de la ZAC ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2025 engageant une procédure de déclaration d'utilité publique portant sur le projet de ZAC des Ecaries-Pognères.

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20251215-DEL-251215-11-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025

Considérant que la procédure de modification n°1 du PLU engagée a notamment pour objet d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone 2AU de la ZAC des Ecaries-Pognères et de procéder aux ajustements nécessaires dans les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit pour répondre à cet objectif ;
Considérant que la commune a engagé une procédure de déclaration d'utilité publique pour la ZAC des Ecaries-Pognères, et qu'il y a lieu de procéder à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de cette procédure ;

Considérant que, en conséquence, il est nécessaire de dissocier les objets de la modification n°1 et de la déclaration d'utilité emportant mise en compatibilité du PLU ;
Considérant qu'une concertation s'est déroulée, tant sur le projet de la ZAC des Ecaries-Pognères que sur les évolutions du PLU pour permettre sa réalisation et qu'ainsi les administrés ont été en mesure de formuler leurs éventuelles observations sans être privés de garanties ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- D'autoriser Madame la Maire à retirer l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone 2AU de la ZAC des Ecaries-Pognères des objets de la procédure de modification n°1 du PLU, tout en conservant les autres objets poursuivis, afin de répondre aux exigences fixées par l'article L. 153-56 du Code de l'urbanisme

- De solliciter le Préfet pour mettre en compatibilité le PLU de la commune de Sainte-Pazanne avec la déclaration d'utilité publique portant sur la ZAC des Ecaries-Pognères

- De préciser que la concertation menée dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Sainte-Pazanne vaut concertation pour les deux procédures qui en résultent, à savoir la procédure de modification n°1 du PLU et la procédure de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique précitée

ANNEXES DEL 11- 9 ANNEXES : REGLEMENTS GRAPHIQUES, REGLEMENT ECRIT, NOTICE DE PRESENTATION, OAP.

Adopté à l'unanimité

La Maire,
Aurélie GUITTENY

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

La secrétaire de séance,
Monique DIONNET

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20251215-DEL-251215-11-DE
Date de télétransmission : 17/12/2025
Date de réception préfecture : 17/12/2025