EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE PORT SAINT PERE
29 AVRIL 2025

DATE DE LA SEANCE	29/04/2025
DATE DE LA CONVOCATION	17/04/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE	20
QUORUM	11
PRESENTS	14
ABSENTS	6
REPRESENTES	3
VOTANTS	17

Le vingt-neuf avril deux mille vingt-cinq, à vingt heures zéro minutes, les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués se sont réunis en session ordinaire dans la salle du Conseil Municipal de PORT-SAINT-PÈRE, sous la présidence de Gaëtan LÉAUTÉ - Maire.

Etaient présents : Gaëtan LEAUTE, Philippe HOUDAYER, Edwige DU RUSQUEC, Philippe HIDROT, Joëlle BERTRAND, Daniel BUHOT-LAUNAY, Magali THOMAS, Liliane BATARD, Stéphane BARTHON Magali TESSIER, Claude GANACHAUD, Samuel MORILLEAU, Séverine GAIGNARD, Nicolas GAUTREAU

Absents : Marie-Line BONDU pouvoir à Philippe HOUDAYER, Mickaël GOULIN pouvoir à Edwige DU RUSQUEC, Samuel TATIBOUET pouvoir à Gaëtan LEAUTE, Laurence MONTE, Laëtitia CHASSAIN, Antoine BOIXEL

La séance a été ouverte sous la présidence de Gaëtan LÉAUTÉ, Maire.
En préambule, Monsieur Gaëtan LÉAUTÉ propose de procéder à la désignation du secrétaire de séance. Monsieur Philippe HOUDAYER est désigné secrétaire de séance.

DE-2025-03-02 DELIBERATION AUTORISANT LE MAIRE A PRESCRIRE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET FIXANT LES MODALITES DE CONCERTATION

Rapporteur : Gaëtan LEAUTE

Monsieur le Maire rappelle que le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé le 27 juin 2023 et qu'il fait actuellement l'objet d'une procédure de révision allégée.

Deux ans environ après son approbation, il ressort que divers ajustements doivent être apportés au PLU pour tenir compte de la réalité du foncier et des projets opérés, des nouvelles réglementations et documents supra-communaux et ajuster certaines règles au regard de difficultés d'application constatées à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- En premier lieu, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 4 « le Petit Château » doit être ajustée pour mieux tenir compte de la réalité du foncier et doit faire l'objet d'ajustement pour tenir compte d'un projet d'habitat collectif opéré juste avant l'approbation de la révision générale. Par cohérence avec la reconfiguration nécessaire du site et les enjeux environnementaux présents, une évolution du zonage sur ce secteur doit également être envisagée, avec une réduction de la zone constructible.
- De même, le secteur de l'OAP n°5 « les Granges Sud », seul secteur classé en zone 1AU, doit être adapté pour faciliter la réalisation d'une opération, sans nécessairement que cette dernière soit effectuée sous la forme d'une seule opération d'ensemble. Des règles plus fines, permettant d'encadrer l'aménagement de ce secteur en plusieurs opérations, doivent être précisées dans une recherche d'harmonisation avec le tissu existant.
- En outre, la réalisation d'une nouvelle OAP s'avère indispensable sur le secteur de la rue de la Grenouillère ayant fait l'objet d'un périmètre d'étude suivant délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2023. Ce secteur a été

identifié par la commune comme présentant un enjeu stratégique de développement de l'habitat à très long terme notamment au vu de sa situation à proximité immédiate des équipements publics et des commerces.

- S'agissant des commerces, la présente modification doit permettre d'inclure les conclusions d'une étude de stratégie commerciale réalisée sur la commune en septembre 2024 et d'ajuster en conséquence les règles écrites concernant les commerces (secteurs d'implantation, stationnement...). En outre, une réflexion de plus long terme sur le secteur commercial des Epinettes, avec la reconfiguration de l'entrée du bourg doit être anticipée.
- Ensuite, la procédure de modification du PLU doit également permettre d'intégrer les dispositions du zonage pluvial de Pornic agglo Pays de Retz en cours d'approbation et d'intégrer ou d'adapter des dispositions en faveur de la gestion de l'eau (insertion de coefficients de naturalité...).
- Il apparait également nécessaire de traduire les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables, également en cours d'approbation, dans le PLU en identifiant des secteurs où la commune souhaite favoriser l'implantation de projets d'énergie renouvelables, mais également les secteurs sur lesquels elle souhaite les exclure.
- De même, le nouveau schéma directeur des mobilités départemental, adopté fin 2024, permet de reconsidérer la distance de recul par rapport à la RD751 concernant les constructions à usage d'activités économiques, avec la possibilité d'une implantation à 35 m minimum de l'axe (au lieu de 50 m en application du précédent règlement). Cet assouplissement s'inscrit dans une logique d'optimisation foncière pour les activités économiques.
- La modification doit permettre, en outre, d'intégrer une information sur un voire plusieurs sites pollués de la commune. Le règlement graphique doit également être rectifié sur une zone agricole, parcelles OC1266 et OC1265, pour tenir compte d'un projet agricole réalisé avant l'approbation du PLU pour lequel une erreur de classification existe.
- Enfin, des ajustements du règlement écrit sont nécessaires pour gagner en clarté et lever les ambiguïtés de compréhension constatées à l'instruction des autorisations du droit des ou pour s'adapter à la réalité des projets observés sols (définition des annexes, isolation thermique par l'extérieur, etc.).

En conséquence de ce qui précède, les pièces impactées par la modification sont le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP et les annexes.
Monsieur le Maire expose l'intérêt, au regard des ajustements opérés, 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 ces différents objets de la procédure.
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et L153-36 à L153-44 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27 juin 2023 ;

Vu la révision allégée n°1 du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2024 ;

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 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 notamment pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal DECIDE, à l'unanimité des voix exprimées :

1. D'autoriser Monsieur le Maire à prescrire la modification n°1 du PLU avec pour objectifs de :

- Ajuster les dispositions sur le secteur de l'OAP n° 4 « le Petit Château » et réduire la zone constructible ;
- Ajuster les dispositions sur le secteur de l'OAP n°5 « les Granges Sud » ;
- Réaliser une OAP sur le secteur de la rue de la Grenouillère ayant fait l'objet d'un périmètre de projet suivant délibération du 27 juin 2023 ;
- Traduire les conclusions de l'étude de stratégie commerciale et anticiper le devenir à long terme du secteur des Epinettes ;
- Annexer et intégrer le zonage pluvial de Pornic agglo Pays de Retz ;
- Annexer et traduire les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables ;
- Intégrer le nouveau schéma directeur des mobilités départemental ;
- Intégrer une information sur un ou plusieurs sites pollués et rectifier le zonage sur les parcelles OC1266 et OC1265 ;
- Procéder à des ajustements rédactionnels dans le règlement écrit pour en faciliter la lecture, la compréhension et l'instruction et pour s'adapter à la réalité des projets.

2. De définir, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront respectées et qui se tiendra du 5 mai 2025 au 20 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 ;
   - Mise à disposition d'un registre en mairie, destiné à recueillir par écrit toute observation ou suggestion sur le projet de modification du PLU ;
   - Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire par courrier au 13 rue de Pornic 44710 PORT SAINT PERE ou courriel à PLU-M1deproprete@outlook.com – en précisant qu'il s'agit de la procédure de modification n°1 ;
   - Organisation d'une réunion publique.
3. 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 ;

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.

Pour extrait certifié conforme,
A PORT-SAINT-PÈRE, le 30/04/2025

Le Maire
Gaëtan LÉAUTÉ

Le Secrétaire
Philippe HOUDAYER

Signé le : 30/04/2025
Référence de l'accusé de réception de la Préfecture : 044-214401333-20250430-DE-2025-03-02-DE
Date de réception de l'accusé : 05/05/2025 à 11:48
Date d'affichage de l'acte : 05/05/2025