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-2025-03-03 DELIBERATION AUTORISANT LE MAIRE A PRESCRIRE LA MODIFICATION N°2 DU PLU ET FIXANT LES MODALITES DE CONCERTATION

Rapporteur : Gaëtan LEAUTE

Monsieur le Maire rappelle que par son plan local d'urbanisme, la commune délimite des zones en fonction de l'affectation des sols par un zonage. Ce règlement graphique délimite notamment des zones urbaines et des zones à urbaniser. Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU. La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies et réseaux (eau, électricité, assainissement) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci et au sein desquelles les constructions sont autorisées. Les zones 2AU sont créées lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU approuvé le 27 juin 2023 identifie deux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et classé en zone 2AU : l'une en entrée d'agglomération sur l'axe de la route départementale 64 qui relie Port-Saint-Père à la commune de Brains au Nord-Est et rejoint la route Bleue (RD751) à l'Ouest, l'autre en extension du village de « la Jutière » au Sud de la commune.
La première de ces deux zones 2AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°6 « Route de Brains ») avec une vocation principale d'habitat pour permettre une extension d'urbanisation de 2,2 hectares en entrée d'agglomération.

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU « route de Brains » pour anticiper la réalisation d'une opération sur ce secteur, dans le respect d'un échelonnement progressif de la production de logement sur la commune à l'échéance du PLU, et ainsi éviter de retomber dans un schéma en « dents de scie » comme il a été présenté dans le diagnostic établi à l'occasion de la révision du PLU de 2023. Ainsi, l'échéancier de mise en œuvre de cette opération, au regard des capacités encore disponibles, constituera un point important dans le lissage de la production de logements et un accueil régulier, mais maitrisé, de population.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU devra être justifiée au regard de ces possibilités de construire encore disponibles sur la commune, aussi bien en densification qu'en extension. En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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.* », une délibération motivée devra être prise ultérieurement.

L'anticipation de cette ouverture à l'urbanisation doit permettre d'enclencher la réalisation des études préalables nécessaires, tant sur le plan environnemental, que sur le volet programmatique ou sur la gestion des eaux de ruissellement. La procédure de modification n°2 du PLU vise donc à ouvrir la zone 2AU « route de Brains » à l'urbanisation en adaptant, notamment aux études précitées, l'OAP et le règlement graphique et écrit associés.

Les évolutions envisagées entrent bien dans le champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que *« le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »*. Par ailleurs, ces évolutions ne font pas partie de celles qui peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors qu'il est prévu l'ouverture d'une zone à l'urbanisation.

Compte-tenu des évolutions qui sont envisagées et de la sensibilité environnementale de la commune, il convient d'anticiper la réalisation d'une évaluation environnementale sur cette procédure qui rend obligatoire la concertation avec le public et, d'autre part, il semble important de permettre au public de prendre connaissance et de s'exprimer sur le projet de modification n°2 en amont de sa finalisation. 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 L.103-3, L.103-4 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 ;

Vu le lancement de la modification n°1 du PLU autorisé par délibération du conseil municipal en date du 29 avril 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 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 d'ouvrir une zone à l'urbanisation de moins de 6 ans ;

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°2 du PLU avec pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU – Route de Brains et l'adaptation de l'OAP et du règlement graphique et écrit associés ;
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 pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification n°2 :
   - 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-M2urbanisationlatour@outlook.com – en précisant qu'il s'agit de la procédure de modification n°2 ;
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 ;
4. De préciser qu'une délibération motivée devra être prise pour justifier 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 ;

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-2025-03-03-DE
Date de réception de l'accusé : 05/05/2025 à 11 :50
Date d'affichage de l'acte : 05/05/2025