Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20250625-DEL2025_31-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

ROUANS
VOTRE COMMUNE AU COEUR DE RETZ

**Mairie de ROUANS**
**Département de Loire Atlantique**
**Arrondissement de Nantes**

**Nombre de conseillers en exercice : 22**

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 17 juin 2025, à 19h, les membres du Conseil Municipal de la commune de ROUANS (Loire-Atlantique), se sont réunis en salle des Loisirs et en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Maire en date du 10 juin 2025 et sous sa présidence.

**Présents** : : Jacques RIPOCHE, Anthony CAMUS, Elodie BATARD, Bernard LOQUAIS, Nathalie BRIAND, Jean-Yves LOUËRAT, Virginie BALCERSKI, Laeticia COUETOUX, Arnaud YZIQUEL, Mathieu ALLAIRE, Anaïs ROUET, Jean-Jacques CLAVIER, Yves LAMBOURG, Jacky FOUCHER, Yolaine TALHOUARNE, Laurent LAUTREDOU.

**Absents excusés** :
Agnès BARBEAU a donné pouvoir à Yolaine TALHOUARNE
Carole BRAS a donné pouvoir à Jacques RIPOCHE
Alexandre PERRAIS a donné pouvoir à Jean Yves LOUERAT
Valérie GOBIN à Arnaud YZIQUEL

**Absents** :
Claire LE MOAL
Karine LOYER
**Secrétaire de séance**
Elodie BATARD

---

## DEL2025_31

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

*Rapporteur : Monsieur Jean Yves Louërat*
*Annexe 2 : PADD*

**Préambule**
Il est rappelé à l'assemblée, que par délibération en date du 13 septembre 2022, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU de Rouans et a défini les modalités de concertation relatives à cette procédure.

Le Code de l'Urbanisme règlemente le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que, conformément aux articles L.151-1 et suivants, le PLU doit contenir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Dans la première phase de mise en œuvre de la révision du PLU, un diagnostic a été réalisé par le cabinet Ouest Am' retenu pour conduire cette procédure. Ce diagnostic a permis d'identifier

Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20250625-DEL2025_31-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

les enjeux et de définir le projet communal, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

En outre, en application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe également les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

L'article L 153-12 du code de l'urbanisme précise que « *un débat a lieu au sein de l'organe délibérant du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.* »

Le projet de PADD soumis au débat s'articule autour de 3 axes, déclinés en orientations, développés dans le document, à savoir :

Axe 1 : Valoriser les ressources
Axe 2 : Conforter l'activité dans ses différentes composantes
Axe 3 : Assurer un développement en archipel en lien avec l'histoire et les paysages de la commune

Il est par conséquent proposé au Conseil Municipal de débattre de ces axes et orientations.

Le débat se tient au fur et à mesure de la présentation des différents axes du PADD.

Les sujets suivants sont débattus :

Les objectifs du PLH pour la commune de Rouans sont rappelés, en lien avec les orientations résidentielles prévues par le PADD :

- 30 logements / an, soit 300 logements sur 10 ans (densité de 23 logements / ha dans le cadre du SCOT en cours de révision).
- 30% de logements sociaux et intermédiaires (accession à la propriété), soit 90 logements sur 10 ans.

Le principal sujet de débat a concerné l'axe 3 et porté sur l'opportunité de permettre ou non le comblement des dents creuses par de nouveaux logements dans les villages les plus importants en termes de nombre de logements :

- Si permettre ce comblement des dents creuses dans ces villages localisés au nord du territoire apparaît logique, la question de ces villages localisés au sud du territoire a fait débat.

Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20250625-DEL2025_31-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Permettre le comblement des dents creuses dans les villages les plus importants (au nord et au sud du territoire) permettrait de réaliser près de 90 logements, dont une quinzaine sur ceux localisés au sud du territoire communal.
- Cette quinzaine de logements permettrait de limiter l'artificialisation de terres agricoles en extension urbaine sur le bourg (environ 7000 $m^2$ économisés sur la base d'une densité de 23 logements/ha), mais entraînerait de facto une concentration plus forte de logements sociaux dans le bourg (densification / renouvellement urbain et extension urbaine), puisque davantage de logements seraient réalisés en campagne alors que le nombre de logements sociaux à réaliser est fixé.
- Le principe de permettre le comblement des dents creuses sur Les Quatre-Peux / Les Quatre-Chemins est avancé.
- Le fait de permettre le comblement des dents creuses sur les plus importants villages du sud du territoire conduit à un débat contradictoire :
    - Cohérence avec la notion d'« archipel » de l'axe 3.
    - Complexité plus forte pour organiser le respect des obligations en matière de logements sociaux.
    - Limitation des impacts sur les terres nourricières.
    - Nécessité de renforcer les mobilités douces.

À l'issue du débat Monsieur le Maire demande aux élus de se positionner afin d'avoir une ligne de conduite politique et une stratégie de développement claire de l'habitat sur le territoire communal : parmi ceux s'étant positionnés, une majorité s'est dégagée en faveur d'une exploitation des dents creuses en logement neuf uniquement dans les zones urbanisées du bourg et des ensembles bâtis à proximité incluant les villages des Quatre-Peux / Quatre-Chemins.

Le Conseil Municipal s'accorde globalement sur les autres axes et orientations du PADD.

**Vu,**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L. 153-12,
- Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 septembre 2013 ayant fait l'objet de trois modifications simplifiées approuvées les 31 octobre 2014, 24 février 2017, 26 octobre 2021 et de trois modifications approuvées les 29 janvier 2016, 30 mars 2018 et 29 mars 2019,
- La délibération du 13 septembre 2022 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertation avec le public ;

Au terme de ce débat, le Conseil Municipal

- **A pris acte** que le débat sur le PADD du PLU s'est déroulé pendant la séance du Conseil Municipal du 17 juin 2025 ;
- **A pris acte** que les axes et orientations déclinés dans le PADD, annexé à cette délibération, ont été abordés dans ce débat.
- **Précise** que la concertation du public sur la révision du PLU va se poursuivre selon les modalités suivantes visées à la délibération du 13 septembre 2022 prescrivant la révision du PLU :
    - Information relative aux études menée à travers :
        - L'affichage en mairie de la délibération de prescription pendant une durée d'un mois ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20250625-DEL2025_31-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Une Information régulière sur la procédure et le déroulement des études sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal ;
- Une exposition publique en mairie des synthèses des études à chacune des grandes phases d'élaboration du P.L.U (diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et projet de traduction réglementaire).

o Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- Mise à disposition auprès du public d'un registre papier en mairie, destiné à recueillir toute observation ou suggestion sur le projet d'élaboration du P.L.U, aux heures et jours habituels d'ouverture et pendant toute la durée de la concertation,
- Organisation de deux réunions publiques au minimum ;
- Possibilité d'écrire au Maire (par courrier ou courriel sur une adresse dédiée).

Il est précisé que cette adresse est la suivante : rouans.revision2022@gmail.com

- **Précise** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Fait et délibéré le 17 juin 2025,
Pour copie certifiée conforme,

Le Maire
Jacques RIPOCHE

La secrétaire de séance
Elodie BATARD

*Le Maire : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ; - informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.*
*Acte publié le :*
*Acte notifié :*