



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 04 FEVRIER 2025

MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

**Nombre de Conseillers en
exercice :**

Inscrits : 29

Présents : 25

Votants : 28

L'an deux mil vingt-cinq, le quatre février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-en-Retz dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Bourgneuf-en-Retz sous la présidence de Monsieur FERRER Jean-Bernard, maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 28 Janvier 2025

Présents : Mesdames et Messieurs Jean-Bernard FERRER, Yves BLANCHARD, Laurent PIRAUD, Frédéric SUPLOT, Isabelle CALARD, Fabrice RONCIN, Patricia JOSSO, Ange SPANO, Nancy PINEAU, Axel GAYRAUD, Xavier LE LAY, Carole LECUYER, Carlos FOUCAUT, Guylaine MAHE, Laurent GAUTHIER, Stéphane ORY, Marie-Agnès PICOT-TESSIER, Alain DURRENS, Damien MOUSSET, Robert JOUANNO, Michel THABARD, Luc LEGER, René PROU, Gilbert GOUY, Hervé YDE.

Pouvoirs : Sandra MATHIAS donne pouvoir à Marie-Agnès PICOT-TESSIER, Michèle BONNAMY donne pouvoir à Fabrice RONCIN, Martine PRAUD donne pouvoir à Carole LECUYER.

Excusés :

Absents : Delphine HOUAS.

Secrétaire de séance : Fabrice RONCIN.

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La version du Plan Local d'Urbanisme soumise au conseil municipal pour approbation était consultable à l'adresse suivante :

<https://laboitedelespace.fr/plu-de-villeneuve-en-retz/>

Mot de passe : 44580

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral de création de la commune de Villeneuve-en-Retz en date du 22 septembre 2015

Vu la délibération du 10 novembre 2020 par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement approuvé le 27 juillet 2010 et modifié le 25 septembre 2012 pour la commune de Fresnay-en-Retz et approuvé le 07 mars 2017 et modifié le 25 septembre 2012 pour la commune de Bourgneuf-en-Retz,

Vu cette même délibération du 10 novembre 2020 qui a fixé les objectifs poursuivis et a défini les modalités de concertation,

Vu les délibérations des 27 septembre 2022 et 19 décembre 2023 par lesquelles le conseil municipal a pris acte des débats portants sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du 28 mai 2024 par laquelle le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal N° 24-09-246 du 28 septembre 2024 soumettant le projet de révision du PLU à l'enquête publique,

Vu les avis (exprès ou tacites) des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu les modifications apportées au projet à l'issue de l'enquête publique et de la consultation des services et organismes associés, présentées dans le tableau joint à la présente délibération (annexe 1),

Vu le dossier du PLU joint à la présente délibération, comprenant : les pièces administratives, le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les plans de zonages (règlement graphique), le règlement écrit et les annexes

Laurent PIRAUD expose les éléments suivants :

Rappel de la procédure :

🚦 Le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 novembre 2020. Les principaux objectifs évoqués dans la délibération étant :

- Création d'un document unique, où l'on va imaginer et écrire notre commune de demain, pour les quinze ans à venir dans une volonté de développement durable.
- Apporter au document une écriture simple et interprétable pour tous les usagers.
- Délimiter les trames vertes et bleues, zones tampons avec l'urbanisation.
- Préserver les milieux naturels, les paysages notamment par le maintien ou la création de continuités écologiques.
- Maintenir des zones à vocation spécifiques agricoles tout en prenant en compte l'habitat et les activités existantes.
- Préserver et développer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune et plus particulièrement des entrées de ville.
- Assurer l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain, l'aménagement des espaces ruraux, la qualité de vie des habitants et la préservation des espaces naturels et forestiers.
- Redéfinir l'aménagement des espaces pour le développement des activités économiques et/ou de loisirs en adéquation avec l'identité de la commune et de la qualité de vie tant au cœur des bourgs que sur leur périphérie.
- Conforter les liaisons douces, par la création d'un maillage interconnecté entre les bourgs et à l'intérieur ainsi qu'avec les communes limitrophes.

Une étude a été conduite mettant en exergue les enjeux du territoire. Sur la base de ce diagnostic, ont été définies les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui ont fait l'objet de deux débats au sein du Conseil Municipal lors des séances du 27 septembre 2022 et du 19 décembre 2023.

Les orientations générales du PADD se déclinent en 4 grands axes, qui trouvent leur traduction dans le PLU :

- 1 – un équilibre de développement sur trois centralités
- 2 – une dynamique locale multipolaire
- 3 – un patrimoine bénéfique au cadre de vie
- 4 – un territoire de ressources

La traduction des orientations générales du PADD a été formalisée dans le projet de PLU arrêté en Conseil Municipal du 28 mai 2024.

Tout au long de la procédure une concertation auprès de l'ensemble de la population a permis d'aboutir à un projet de PLU veillant à mettre en avant l'intérêt général du développement et des orientations préconisées pour la commune. **Le bilan qui en a été dressé lors de la séance du Conseil Municipal du 28 mai 2024 démontre l'implication et l'intérêt des administrés.**

Le projet de PLU a été **soumis à évaluation environnementale et reçu par la MRAE en date du 14 juin 2024.**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, **le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées, à la CDPENAF et aux communes limitrophes.**

Les avis sont globalement favorables, pour certains assortis de réserves ou d'observations. Seul le Conseil Départemental émet un avis défavorable sur la marge de recul en zone urbanisée.

Pour les autres PPA, les sujets de préoccupations dominants sont les suivants :

- ✓ les questionnements soulevés en matière de développement de l'habitat : foncier disponible, densité, production de logements sociaux,
- ✓ le secteur des « Rivières » à reclasser,
- ✓ la prise en compte du PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) doit être améliorée .
- ✓ le secteur STECAL Ai3 (gens du voyage) doit être diminué en surfce
- ✓ des espaces boisés classés (EBC) seront modifiés et élargis face à la réalité de la continuité des boisements.

Le tribunal administratif de Nantes a désigné Monsieur Antoine LATASTE en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est tenue du lundi 21 octobre 2024, 9h au vendredi 22 novembre 2024, 17h. Selon le rapport du commissaire, l'enquête s'est déroulée sans incident de quelque nature que ce soit. Au total et après suppression des doublons (3) et des demandes hors sujet (3), 50 observations formulées ont été exploitées. Il convient de souligner que le registre dématérialisé a totalisé 2238 visiteurs dont 1172 ont téléchargé des documents. Il y a eu 2733 pièces du dossier téléchargées.

Le 10 décembre 2024, la commune a adressé par courriel au commissaire enquêteur un mémoire en réponse à son procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU le 20 décembre 2024 sous réserve d'examiner en commission PLU les remarques faites lors de l'enquête publique.

Le dossier établi en vue de l'approbation du PLU prend donc en compte cette réserve du commissaire enquêteur.

Le document a été modifié, suite à la commission PLU du 09 janvier 2025, pour intégrer des ajustements au projet de PLU arrêté qui ont été proposés dans le cadre du mémoire en réponse et par les avis reçus des PPA.

Modifications induites par la commission :

Il ressort de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et des observations émises à l'enquête publique, les principales modifications suivantes :

- Ajustements du règlement graphique du PLU faisant suite aux observations des PPA et de celles émises lors de l'enquête publique :
 - Le secteur de la Gare de Bourgneuf a fait l'objet d'une étude avec Pornic Agglo, une prescription spécifique interdisant les constructions et aménagements est ajoutée.
 - Le secteur des « Rivières » est supprimé.
 - Le programme logement est revu et des densités ont été augmentées (anciennes serres, Sud Ostréa et ZAc de la Cabiterie). Certains pourcentages de logements sociaux ont été revus à la hausse notamment sur des projets déjà en cours.
 - Le site des Hauts Vents est conservé mais avec un échéancier plus détaillé et phasé. Deux secteurs permettront de phaser l'opération.
 - Les fiches de changement de destination sont corrigées. Une fiche par bâtiments pouvant changer de destination a été annexée au règlement.
 - Des modifications et corrections ont été apportées au règlement notamment pour augmenter le droit d'extension des logements de fonction, pour autoriser des exhaussements de sols, pour autoriser l'arrachage de haies pour les entrées de parcelles agricole aux engins,
 - Le périmètre de la zone UC aux saline est élargi,
 - Le tracé des EBC est corrigé à la marge pour coller à la réalité,
 - Les périmètres des zones A et AN sont corrigés en fonction des sièges d'exploitation,

- Le rapport de présentation est amélioré pour mieux justifier le projet. Les études capacitaires de l'AURAN ont été ajoutées,
- Les STECAL sont corrigés selon les avis de la CDPENAF. Le secteur Ai3 pour l'aire des gens du voyage est réduit à 2 ha,
- Concernant l'eau pluviale, des éléments du zonage assainissement ont été repris dans le règlement, afin de limiter le ruissellement,
- Des emplacements réservés ont été ajoutés pour d'éventuels bassins de rétention et gestion des eaux pluviales,
- Suite à la décision du tribunal administratif de Nantes sur les secteurs déjà urbanisés (SDU), la zone UH de la Noë Briord n'est pas conservée, elle passe en zone AN.
- Les justifications de modération de la consommation d'espace sont complétées des ajustements apportés, permettant de confirmer le respect des objectifs définis en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz.

Le projet de PLU arrêté est modifié conformément à la liste des modifications ci-dessus. Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.

Les dispositions produites dans le PLU répondent aux objectifs initiaux de la révision.

Le dossier établi en vue de l'approbation du PLU, annexé à la présente délibération, traduit les orientations générales. Il comprend le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les plans de zonage (règlement graphique), le règlement écrit et les annexes.

Considérant que les avis formulés par les Personnes Publiques Associées et les résultats de ladite enquête publique justifient les modifications exposées précédemment et qu'elles ne remettent pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du projet de PLU arrêté,

Considérant que l'ensemble des pièces composant le PLU et celles relatives à la procédure conduisant à l'approbation du PLU étant tenu à la disposition des membres du Conseil,

Considérant le dossier de PLU tel qu'il est joint à la présente délibération, le Conseil municipal est appelé à approuver le document,

Le conseiller municipal Hervé YDE demande à ce qu'un amendement sur les hauteurs possibles des constructions au projet de plan local d'urbanisme soit voté.

Il propose de passer les hauteurs maximums des constructions à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage avec une pente de toiture de 26°, sur les zones UM (sauf UMc et UMr), 1AUb, 1AUM et Uap.

L'amendement est refusé par 25 voix contre, 1 voix pour (Hervé YDE) et 2 abstentions (Damien MOUSSET et Alain DURRENS).

Monsieur le Maire propose ensuite de passer au vote sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 24 voix pour, 3 abstentions (Damien MOUSSET, Alain DURRENS, Frédéric SUPIOT) et 1 voix contre (Hervé YDE),

- DECIDE d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération
- INDIQUE que :
 - La présente délibération et toutes les pièces composant le dossier du plu annexé à cette dernière seront transmises à Monsieur le préfet du département de la Loire-Atlantique
 - Le dossier du PLU tel qu'il est approuvé par le Conseil municipal est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture et par voie électronique
 - Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département et par voie électronique
 - PRECISE que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU seront exécutoires après réception par le préfet du département et sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Date de signature de l'acte : 11/02/2025

Date de transmission au contrôle de légalité : 11/02/2025

Monsieur le Maire Jean-Bernard FERRER

Fabrice RONCIN



Jean-Bernard FERRER,
Maire



AR-Sous-Préfecture de Saint-Nazaire

044-200054229-20250211-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 11-02-2025

Publication le : 11-02-2025