



DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
ARRONDISSEMENT DE SAINT-NAZAIRE
CANTON DE PORNIC

DATE DE LA SÉANCE	07 Novembre 2022
DATE DE LA CONVOCATION	28 Octobre 2022
NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	19
QUORUM	10
PRÉSENTS	18
ABSENTS	1
REPRÉSENTÉS	0
VOTANTS	18

68-11-22

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DES MOUTIERS EN RETZ**

L'an deux mille vingt-deux, le Sept Novembre à Dix-Neuf Heures Trente Minutes ;

Le Conseil Municipal de la Commune des MOUTIERS EN RETZ dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente Jean Varnier, sous la présidence de Madame Pascale BRIAND, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS : MME BRIAND Pascale (Maire), M. BERNIER Patrick (Premier Adjoint), MME DUPIN Marie (Deuxième Adjointe), M. GILLET Patrick (Troisième Adjoint), MME DÉROBERT Annick (Quatrième Adjointe), M. FERRÉ Christian (Cinquième Adjoint), MME BERNARD LAVERSANNE Aline, M. MARTIN André, MME BOURSEUL Annie, M. PIPAUD Patrice (Conseiller Municipal Délégué), MME HERMANN Thon-La, M. WEYL Roger (Conseiller Municipal Délégué), MME TONNEVY Bénédicte, MME MORAIS Sylvie, M. DEROIT Jacky (Conseiller Municipal Délégué), M. DEPLANQUES Jérôme, MME COUPRIE Sandra, MME COEN-UREL Henriette.

ÉTAIT EXCUSÉ : M. RUCKERT Philippe.

Madame Sandra COUPRIE a été élue secrétaire.

Délibération n° 68-11-22

Classification :
2/Urbanisme
2.1/Documents d'urbanisme
2.1.3/P.O.S. - P.L.U

**OBJET : RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)**

Madame le Maire rappelle en préambule aux membres du Conseil Municipal que par délibération en date du 30 Septembre 2019 la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite. Ce document a également défini les modalités de la concertation.

Il convenait en effet que le document d'urbanisme communal prenne en compte les évolutions législatives et réglementaires.

En raison des élections municipales ainsi que du report de l'installation du nouveau conseil, puis du confinement lié à la Covid-1, les études n'ont pu débuter qu'en Juillet 2021.

Le cadre réglementaire issu de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000 instaure le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comme élément central du PLU.

Le PADD constitue le projet politique de développement de la commune. Il détermine les objectifs d'aménagement pour la décennie à venir en matière d'urbanisme, mais aussi en matière d'identité et de cadre de vie, d'habitat, d'économie, d'environnement, de déplacements, d'équipements et de services.

Il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il doit être élaboré dans le respect de 3 principes fondamentaux :

- équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et rural, et préservation des espaces ;
- diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat ;
- respect de l'environnement.

Les travaux d'élaboration du PLU animés par le cabinet LA BOITE DE L'ESPACE ont comporté à ce jour deux phases qui ont fait chacune l'objet d'une concertation destinée à l'ensemble des partenaires institutionnels et d'une présentation publique.

1. ETABLISSEMENT D'UN DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Ce diagnostic a permis de poser des constats et d'identifier ou de confirmer les enjeux essentiels du futur PLU :

➤ Démographie et logement

Constats :

- augmentation du coût du logement et du coût des résidences secondaires.
- un parc immobilier où s'accroissent les résidences principales.
- accueil des retraités et vieillissement global de la population : une commune qui attire les métropolitains et une part importante de personne âgées

Enjeux :

- un accueil de jeunes ménages avec enfants à maintenir pour garantir la mixité intergénérationnelle et le maintien d'un bon niveau de services et d'équipements scolaires.
- un parc de logements qui doit continuer à se diversifier pour favoriser la rotation dans le parc et notamment pour garantir du choix dans les parcours résidentiels, mais aussi pour développer de nouvelles formes urbaines
- un vieillissement de la population à accompagner avec des produits immobiliers adaptés aussi au parcours résidentiel sénior (du maintien à domicile à la transition vers la résidence médicalisée) mais aussi une proximité ou accessibilité facilitée aux commerces, services et équipements.
- une maîtrise du marché des résidences secondaires pour maintenir une vie à l'année dans la commune.

➤ Économies du territoire

Constats :

- des emplois axés sur le tourisme
- un décalage entre les emplois et les actifs : un pôle d'actifs avant d'être un pôle d'emplois

Enjeux :

- accompagner un développement économique endogène par une production résidentielle correspondant à la demande des actifs qui travaillent aux Moutiers-en-Retz.
- des déplacements domicile-travail à optimiser pour limiter la dépendance automobile.

➤ **Occupation de l'espace**

Constats :

- une commune, 3 « bourgs » historiques : des implantations historiques dans le bourg, à Prigny et aux Sables.
- une densification qui se fait naturellement.

Enjeux :

- accompagner la densification par une prise en compte des effets report de l'imperméabilisation dans le bourg des Moutiers-en-Retz.
- trouver un équilibre de l'occupation de l'espace sur la commune pour répondre à la demande de logements des jeunes actifs.
- prendre en compte l'évolution historique de la commune dans l'écriture de son futur.

➤ **Environnement et paysages**

Constats :

- une commune de terre, de mer et de marais : avec des paysages bâtis, agricole et littoral.
- des milieux écologiques variés et de qualité : des sites naturels protégés, des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques.
- une commune littorale soumise aux risques : l'inondation par submersion marine (principal risque), tempête, sismique (modéré), retrait-gonflement des argiles (faible à moyen), érosion des berges au niveau de la plage du Pré Vincent, remontées de nappes.

Enjeux :

- assurer un développement de la biodiversité à travers la connexion et la préservation des espaces naturels et l'identification de la trame verte et bleue... même au cœur du bourg («nature en ville»).
- valoriser la diversité des paysages (littoraux, hydrauliques, agricoles, urbains) en évitant leur banalisation.
- dans une démarche de transition énergétique, la commune doit engager une réflexion d'économie de ces consommations (mobilité, confort de vie) dans laquelle l'urbanisme peut jouer un rôle.

Ce diagnostic a été présenté :

- le 7 Mars 2022 aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- le 20 Mai 2022 en réunion publique

Madame le Maire demande à Monsieur Patrick GILLET, en charge de ce projet de PLU de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

2. ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Tenant compte des objectifs et des enjeux issus de la phase diagnostic, le PADD a été construit avec les élus communaux lors de différentes étapes d'animation.

Ce document, dont le contenu intégral est annexé, constitue tout à la fois le projet de développement urbain pour la prochaine décennie et l'architecture générale du futur Plan Local d'Urbanisme dans ses composantes classiques que sont le Plan de zonage et le Règlement d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par le PADD de la commune peuvent ainsi être résumées :

1. UN SOCLE PATRIMONIAL À PRÉSERVER

- *Révéler les identités et préserver l'équilibre des milieux*
- *Valoriser le patrimoine bâti d'aujourd'hui et de demain*
- *Maintenir la diversité des espaces agricoles*
- *Affirmer la sobriété et une bonne gestion des espaces*

2. MAÎTRISER L'ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE PAR UNE POLITIQUE D'HABITATS DIVERSIFIÉS

- *Continuer d'accueillir dans de bonnes conditions*
- *Diversifier les typologies d'habitat*
- *Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle*
- *Accompagner la mutation des espaces*

3. CONFORTER UNE DYNAMIQUE À L'ANNÉE

- *Affirmer la vitalité du bourg*
- *Conserver un bon niveau d'équipements*
- *Conforter les économies locales*
- *Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités*

Monsieur Patrick GILLET précise que le PADD a été présenté le 19 Septembre 2022 :

- à l'ensemble des personnes publiques associées.
- aux membres du conseil municipal.

Il n'a fait l'objet d'aucune observations négatives et d'opposition sur les options retenues.

Monsieur Patrick GILLET indique :

- concernant la protection des biens et des personnes, c'est le PPRL qui s'applique actuellement et qui s'appliquera pour le futur PLU. Le PPRL traite des risques de surverses marines et du recul du trait de côte.
- concernant le risque inondation par eaux pluviales : ce risque est pris en compte via les études « eaux pluviales » diligentées par la communauté d'agglomération et via la notion de non artificialisation des sols (coefficient de pleine terre ou coefficient de biotope).

Madame le Maire indique que les étapes à venir seront déterminantes pour l'application de ces orientations. On entre dans le vif du sujet, à savoir le règlement et le zonage.

A l'occasion de ce large débat, plusieurs conseillers municipaux se sont exprimés pour donner leur point de vue sur les orientations générales du PADD :

Monsieur Patrice PIPAUD émet d'importantes réserves concernant l'extension de la ZAC.

Pour moi, c'est une mauvaise chose à la fois pour le paysage, les zones boisées et pour l'écoulement des eaux pluviales.

Je serai donc très attentif à ce dossier pour cette raison et si l'extension se fait pour préserver le cône de visibilité.

Madame le Maire : par rapport au projet initial, l'aménageur de la ZAC doit évidemment prendre en compte les évolutions législatives en matière de protection des zones boisées et humides.

Monsieur Patrice PIPAUD : je trouve aberrant l'extension projetée de la ZAC car d'autres terrains ont été identifiés ailleurs. Le projet actuel de la ZAC contraindra à la réalisation d'aménagement de voirie alors que les terrains identifiés ne génèreraient pas de ce type de travaux, étant situés le long de voies déjà existantes.

Madame le Maire : un projet de type ZAC se réalise sur le long terme avec évidemment des perspectives d'acquisitions de terrains qui se déroulent au fur et à mesure de l'avancement du dossier. Entre temps, des évolutions réglementaires interviennent nécessairement et le champ des possibles est ainsi modifié. J'espère que les conditions de négociation d'une réserve foncière pourront se poursuivre pour permettre par exemple le regroupement du restaurant scolaire au-dessus de l'école. Difficile de l'envisager sans respecter les engagements contractualisés dans le contrat de concession qui lie la commune et l'aménageur. Si la commune peut légalement décider de rompre l'accord et de racheter les parcelles déjà acquises afin de les sanctuariser. Elle devra alors assumer ce coût auquel s'ajouteront les indemnités dues à l'aménageur. Or la commune n'en a pas la capacité financière même si elle remettait en question tous ses programmes d'investissements. J'ajoute qu'il n'est pas si simple d'opter pour d'autres secteurs notamment au regard du confort de proximité du centre bourg, de l'école et des commerces, centralité importante tant pour les jeunes parents que pour les aînés.

En bref la commune s'est engagée après des années de réflexion et ne peut d'un revers de main balayer un contrat valablement contracté par les élus.

Monsieur Patrick GILLET, Troisième Adjoint : Revenir en arrière est impossible sauf à s'engager dans le rachat des terrains et dans le paiement de pénalités.

Le choix opéré dans le PADD est un développement moins conséquent que les dernières années : seulement 2 % d'augmentation de la population par an.

Pour réaliser les 220 logements projetés dans le futur PLU, si la ZAC est remise en cause, il faudra alors trouver d'autres espaces, en l'occurrence des espaces agricoles.

Or, avec notamment la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles, cela est impossible.

Monsieur Christian FERRÉ : je suis d'accord avec Patrice PIPAUD.

Monsieur Patrick GILLET : je rappelle que le projet de ZAC a été voté et validé en conseil municipal, certes dans une mandature antérieure mais il faut assumer les décisions prises.

Monsieur Roger WEYL : le discours est difficile.

Les Maires et les équipes changent, mais les engagements doivent être respectés.

Je comprends les interrogations de Patrice Pipaud mais il ne faut pas mettre la commune en situation difficile alors même que l'aménageur a déjà conscience que la seconde phase de la ZAC sera réduite.

Madame le Maire : une meilleure prise en compte de l'environnement et des risques découlent des contraintes législatives et les aménageurs modifient les projets initiaux pour y répondre. Faut-il rappeler que d'autres éléments sont essentiels à prendre en compte. Dans les engagements, figure la réalisation de logements sociaux dans la dernière tranche de la ZAC.

Quid de ces logements si le contrat devait être dénoncé ?

Quid de la responsabilité de la commune et du conflit juridique inhérent ?

Vu les difficultés globales auxquelles sont confrontés les aménageurs et l'impossibilité de faire tel que prévu, c'est le moment de trouver des solutions « gagnant/gagnant ».

Je mise davantage sur cette option que sur une confrontation brutale et un blocage assuré.

L'attente des habitants est double :

- préservation de la commune
- permettre le logement diversifié.

Madame Aline LAVERSANNE : Qu'en est-il de la loi Climat/Résilience ? et des solutions de repli ?

Madame le Maire : Les dispositions de la loi Climat et Résilience - volet trait de côte – vise à :

- connaître et faire connaître l'évolution du trait de côte ;
- décliner les outils juridiques nécessaires pour gérer les biens existants particulièrement vulnérables au recul du trait de côte ;
- encadrer le régime des nouvelles constructions dans les zones exposées ;
- permettre la recomposition spatiale.

Concernant les solutions de repli, la loi institue, au bénéfice des communes figurant sur une liste, un "droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte".

Mais pour les moyens ? rien n'est encore précisé.

Dans le cadre de la révision du PLU, il a été demandé au bureau d'études de dessiner une zone de relocalisation des biens ou activités menacés par le recul du trait de côte.

Cette zone serait uniquement mobilisable à ce titre.

Monsieur Patrick GILLET : le recul du trait de côte est déjà une notion prise en compte dans de PPRL.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (main levée : 18 POUR – 0 CONTRE – 0 ABSTENTION) :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération n° 44-09-19 en date du 30 Septembre 2019 prescrivant la mise en révision du PLU ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal, deux mois, au moins avant l'examen du projet de PLU ;

CONSIDÉRANT les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLU présentées en annexe de la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que le PADD a été présenté :

- le 19 Septembre 2022, en réunion de travail de l'ensemble des membres du conseil municipal ;
- le 19 septembre 2022, en réunion des personnes publiques associées (PPA) ;
- le 4 Novembre 2022, en réunion publique ;

CONSIDÉRANT que les élus ont reçu en amont de la présente séance le projet intégral du PADD ;

VU les orientations générales du PADD du PLU de la commune des Moutiers en Retz telles que présentées dans le document annexé à la présente délibération ;

APRÈS en avoir débattu ;

- ♦ **PREND ACTE** de la présentation des orientations générales du PADD et de la tenue d'un débat sur les orientations générales du projet de PADD du PLU des Moutiers en Retz au cours de la présente séance de conseil municipal.
- ♦ **DIT** que le PADD dont il a été débattu est annexé aux présentes.
- ♦ **PRÉCISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie des Moutiers en Retz pendant un mois.
- ♦ **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme
Le Maire,
Pascale BRIAND



Le Maire,

Pascale BRIAND