



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 15 décembre 2025

Nombre de conseillers :

En exercice : 20

Présents : 14

Votants : 15

2.1.3 PLU

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze décembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué le onze décembre deux mille vingt-cinq s'est réuni au lieu habituel en séance publique sous la présidence de Monsieur Sylvain SCHERER, Maire.

Présents : M. SCHERER Sylvain, Mme PHILLODEAU Jocelyne, M. CHAIGNEAU Jacques, Mme BOUSSEAU Marie-Line, Mme SERENNE Valérie, M. SCHERER Alban, Mme DOUSSET Noelle, M. MORANTIN Michel, Mme LERAULT Marylène, Mme QUELLEUX Anne-Françoise, Mme De FOUCHER de CAREIL Bérengère, M. DOUSSET David, Mme MAY Morgan, M. AVRIL Fabrice.

Était absent représenté : M. PEZET Thierry représenté par M. Jacques CHAIGNEAU,

Etaient absents : M. LHERMITE Denis, Mme LEFEVRE Yolande, Mme MORVAN Isabelle, M. DOUSSET Guillaume, M. FOUCHER Alexis.

A été désignée secrétaire de séance : Mme MAY Morgan

31-2025

**AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRÊTÉ
PAR DÉLIBÉRATION N°2025-199 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 OCTOBRE
2025**

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par délibération du Conseil Communautaire n°2025-199 du 23 octobre 2025.

CONSIDERANT que la décision d'arrêter le projet de PLUi constitue une étape importante de la démarche d'élaboration dans la mesure où elle marque la fin des études et la formalisation du dossier, constitué :

- d'un rapport de présentation (incluant une évaluation environnementale);
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);
- d'un règlement écrit et d'un règlement graphique;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
- des annexes.

CONSIDERANT que l'élaboration du PLUi permet d'intégrer les évolutions législatives, notamment la **Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** (dite « Loi Climat et résilience »). Le PLUi doit également assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux de planification et de programmation. Ainsi, il doit être compatible avec les dispositions contenues notamment dans le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du Pays de Retz, dont le projet de révision a été arrêté le 4 juillet 2025. Le PLUi s'inscrit aussi en compatibilité avec les documents-cadres que constituent le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la CCSE approuvé en 2020 et le 2nd **Programme Local de l'Habitat (PLH)** arrêté le 17 juillet 2025.

Accusé de réception en préfecture
042149086-20251206-001431-2025
Date de télétransmission : 29/12/2025
Date de réception préfecture : 29/12/2025

II - Les objectifs du PLUi de la CCSE

CONSIDERANT que le PLUi est à la fois un document prospectif traduisant un projet politique pour tout le territoire dans une approche collective et partagée et un document réglementaire définissant un cadre légal en matière d'urbanisme. Il détermine ainsi, à l'horizon d'une dizaine d'années, les objectifs de développement pour le territoire matière d'habitat, d'environnement, de préservation de la biodiversité, d'économie, de paysage, d'équipement ou encore de déplacement. Il fixe également les règles d'utilisation du sol et de construction, applicables sur l'ensemble du territoire.

Plus précisément et en accord avec les grandes orientations définies aux articles L. 101-2 et suivants du code de l'urbanisme, la CCSE a fixé les objectifs suivants lors de la prescription du PLUi:

- garantir la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général (incluant les besoins en termes de logement et d'hébergement, y compris les nouveaux modes d'habitat, et ceux des publics spécifiques notamment);
- accentuer les efforts en termes de maîtrise de la consommation d'espace (en lien avec l'objectif ZAN) et de densification et faire le lien avec la stratégie de revitalisation des coeurs de bourgs;
- intégrer les problématiques issues de la loi littoral, prendre en considération les enjeux estuariens et littoraux de demain et permettre la relocalisation des équipements / habitats concernés, y compris la question des risques;
- intégrer le principe de qualité urbaine, architecturale, patrimoniale et paysagère et déterminer un projet durable alliant protection de la biodiversité, des espaces naturels et des paysages; définir les stratégies relatives aux mobilités d'aujourd'hui et de demain; identifier les projets structurants du territoire;
- permettre le développement économique du territoire, dans toutes ses composantes (ZAE, artisans et commerçants, agriculteurs, pêcheurs, etc.);
- s'adapter au changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, agir sur la réduction des consommations énergétiques et encourager le développement des énergies renouvelables ; prendre en compte des enjeux relatifs à l'eau, la qualité de l'air, l'alimentation et l'agriculture.

III - Les enjeux et le contenu du PLUi de la CCSE

CONSIDERANT que le dossier de PLUi de la CCSE est composé des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation comprend notamment un diagnostic du territoire, l'explication des choix retenus ou encore la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur. Plus précisément s'agissant du diagnostic, le travail des élus a conduit à faire émerger une synthèse problématisée multithématique des enjeux. Elle a ainsi permis de brosser le portrait du territoire selon des angles variés, qualifiant trois entités paysagères:

« De l'Estuaire à l'Océan, un territoire entre deux eaux »

« Une terre retzienne liée aux dynamiques du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire »

« Des campagnes bocagères diffuses aux centralités urbaines animées ».

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les grandes orientations retenues. Il définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire relatives aux politiques d'aménagement, d'urbanisme et de protection. Il détermine

Accusé de réception en préfecture
044-214400616-20251215-DCM31-2025-DE
Date de télétransmission : 29/12/2025
Date de réception préfecture : 29/12/2025

également les orientations générales concernant l'habitat, l'environnement, le développement économique les communications numériques. Enfin, il fixe les objectifs chiffrés de modération, de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Le PADD est ainsi structuré en 3 axes :

Axe 1: un territoire au cadre de vie désirable et durable dont l'attractivité est assurée par la protection de tous les patrimoines locaux

Axe 2: un territoire aux multiples économies locales renforcées

Axe 3: un territoire "bassin de vie", accessible et garant d'une cohésion sociale par la diversité des façons de le vivre et de l'habiter

Le PADD comporte certains chiffres clefs qui traduisent notamment les grandes orientations en matière de production de logement et de sobriété foncière :

- 1831 logements à construire entre 2027 et 2037 sur l'ensemble du territoire,
- Une répartition de la construction de logements par commune cohérente et justifiée : 60% à Saint-Brevin-les-Pins, 19% à Saint-Père-en-Retz, 8% à Paimboeuf, 7% à Frossay, 4% à Saint-Viaud et 2% à Corsept,
- Un objectif d'environ 60% du nombre de logements à créer en densification,
- Une part de logement social dans la construction neuve, déclinée par commune : 35% à Saint-Brevin-les-Pins, 25% à Saint-Père-en-Retz, 10% sur le reste des communes.

Ces orientations ont été débattues dans les conseils municipaux de chaque commune. Le débat du PADD en conseil communautaire s'est ensuite déroulé le 27 février 2025.

- Le règlement applicable aux différentes zones du territoire se matérialise sous la forme de plans et d'un règlement écrit. Ce règlement écrit comporte notamment des annexes portant sur la protection du patrimoine bâti et la prise en compte du risque lié à la submersion marine estuarienne.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les orientations souhaitées. Elles sont constituées :
 - d'une OAP sur la thématique de la protection de la trame verte et bleue,
 - d'une OAP sur la thématique du patrimoine bâti,
 - d'une OAP de secteur d'aménagement,
 - de plusieurs OAP sectorielles.
- Des annexes qui regroupent des dispositions particulières qui ont des effets sur le droit d'occupation et d'utilisation du sol. Il s'agit de la prise en compte, notamment, des risques et des nuisances et des périmètres ayant des effets sur le droit des sols.

Le Conseil Municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention : M. David DOUSSET) de :

- **PRONONCER** un avis favorable sur le projet de PLUI tel qu'arrêté par délibération du Conseil Communautaire n°2025-199 du 23 octobre 2025,
- **DEMANDER** la prise en compte au sein des documents du PLUI des observations suivantes :

*Les OAP devraient être numérotées afin d'éviter des confusions numéros repris sur les plans.

*Un cheminement piétonnier débouchant sur l'impasse des roseaux n'a pas été enlevé sur les représentations graphiques de l'OAP rue des jardins n°2 il devra être supprimé.

*Les mares et zones humides existantes figurant sur les cartes IGN en zone urbaine ne sont pas reprises sur les plans de zonage. En dehors du fait que le SAGE réglemente ceci et que L'altération de ces zones humides dans des endroits sensibles en milieu urbain peut conduire à des problèmes d'infiltration dans les sols engendrant des ruissellements voir des inondations

en cas de fortes précipitations, le manque de lisibilité sur le plan pourrait conduire à certaines incompréhensions.

Ainsi fait et délibéré en Mairie les susdits jours, mois et an.
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme
Le Maire,
S.SCHERER

Le Maire,

Sylvain SCHERER