



DÉLIBÉRATION

du 20 septembre 2023

Présents : 21 Excusés : 6 6 pouvoirs Absents : / Votants : 27 En exercice : 27	L'an deux mille vingt-trois, le vingt septembre à dix-neuf heures trente, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à Mésanger, à la Mairie, salle du Conseil Municipal, en séance publique, sous la présidence de Mme Nadine YOU, Maire .
Délibération certifiée exécutoire par le Maire, compte tenu de sa télétransmission en PRÉFECTURE de Nantes et de l'accusé de réception reçu, Le 25 SEP. 2023 Publiée, le 26 SEP. 2023 Notifiée, le	Étaient présents : M. Antony AURILLON, M. Bruno BENOIT, Mme Laurence BERNARD TANGUY, Mme Noëlle BICHON, Mme Sandrine BRANCHEREAU, Mme Laura BRETAUD, M. Bruno CHICOISNE, Mme Maria COURTAY, M. Cédric DOTTOR, M. Damien GUILLON, Mme Anne-Marie HENRY, M. Philippe JAHAN, Mme Isabelle LÉAUTÉ, M. Jérôme LECERF, M. Ludovic LEDUC, Mme M. Frédéric LEGRAS, Mme Agnès LEMARIÉ, Mme Marina LUCAS, Mme Sandrine MARTINY, Mme Rosalie OUTIN M. Fabrice PAYEN, Mme Türkan RENZO, Mme Sandrine SUTEAU, M. Philippe THIBAUDEAU, Mme Nadine YOU. Étaient absents excusés : Mme Maria COURTAY (ayant donné pouvoir à Bruno CHICOISNE), Mme Florence DRAKE DEL CASTILLO (ayant donné pouvoir à Türkan RENZO), M. Philippe JAHAN (ayant donné pouvoir à Antony AURILLON), Mme Estelle GOIMBAUD (ayant donné pouvoir à Laura BRETAUD), M. Jérôme LECERF (ayant donné pouvoir à Frédéric LEGRAS), Mme Sandrine SUTEAU (ayant donné pouvoir à Anne-Marie HENRY), Assistaient également au titre des services : Marie LARDEUX, Fabienne PITON Secrétaire de séance : M. Frédéric LEGRAS Date de la convocation : 14 septembre 2023
Délibération n°23.6.9	URBANISME - BÂTIMENTS <i>Révision du plan local d'urbanisme – prescription</i>

• Contexte

Madame le Maire rappelle aux élus que le plan local d'urbanisme (PLU) est un document de planification stratégique et réglementaire, qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Elle expose aux élus que le **plan local d'urbanisme de la Commune de Mésanger a été approuvé par délibération du 18 juillet 2013**. Il a fait l'objet de 5 modifications pour régulariser des erreurs matérielles ou l'adapter aux évolutions législatives mineures.

D'importantes évolutions législatives, notamment la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, vont devoir être prises en compte par le Plan local d'urbanisme.

De plus, les documents supra-communaux, avec lesquels le PLU doit être en conformité, sont également en cours de révision :

- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) : modification en cours pour intégrer la lutte contre l'artificialisation des sols, le développement des constructions logistiques (transport), la stratégie aéroportuaire et la gestion des déchets. Il devrait être approuvé pour février 2024.
- Le schéma de cohérence territoriale (SCOT), élaboré par la COMPA est également en cours de révision. Le futur PLU de Mésanger devra être compatible avec le SCOT. Selon le dernier calendrier, la SCOT devrait être approuvé en 2025, avec un arrêt de projet en 2024 permettant dès 2024 de connaître les orientations prises dans le SCOT.

En raison de ce nouveau cadre réglementaire, auquel s'ajoute une volonté de réactualiser le projet d'aménagement de la Commune, il est proposé de débiter une révision générale du PLU.

• Objectifs de la révision générale du PLU

Il apparaît nécessaire de débiter une révision générale du plan local d'urbanisme afin de répondre aux objectifs suivants :

- Organisation de réunions publiques, a minima une première au stade du PADD et une seconde pour présenter les éléments importants du zonage, du règlement écrit et des OAP.

La Commune se réserve le droit de mettre en œuvre tout autre élément de concertation supplémentaire qu'elle juge pertinente pour favoriser l'information du public.

Conformément à l'article L.132-13 du Code de l'urbanisme, seront consultés sur demande :

- Les communes limitrophes ;
- Les associations locales d'usagers agréées ;
- Les associations de protection de l'environnement agréées ;
- La COMPA ;
- Les établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'élaboration du plan d'urbanisme ;
- Le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Après avoir entendu cet exposé,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 de Solidarité et de Renouvellement Urbain dite loi « SRU » ;
Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 Engagement National pour le Logement dite loi ENL ;
Vu la loi n° 2010-78 du 12 juillet 2010 sur l'Engagement National pour l'Environnement dite loi « Grenelle II » ;
Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation agricole dite loi « MAP » ;
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR » ;
Vu la loi n° 2014-1170 du 11 septembre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine dite loi « CAP » ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » ;
Vu la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 sur l'orientation des mobilités dite « LOM » ;
Vu la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite « ASAP » ;
Vu 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 « Climat et résilience » ;
Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-1 et suivants, R. 153-1 et suivants, L. 121-1 et suivants, L. 103-1 et suivants et L. 132-1 et suivants ;
Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
Vu la délibération en date du 18 juillet 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de Mésanger ;
Vu l'avis de la commission urbanisme – bâtiments s'étant réunie le 5 septembre 2023 ;
Considérant la nécessité de procéder à une révision générale du plan local d'urbanisme pour les raisons susmentionnées ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- ▶ **PRESCRIT** la révision générale du plan local d'urbanisme de la Commune de Mésanger ;
- ▶ **APPROUVE** les objectifs poursuivis par cette révision générale tel que mentionnés précédemment ;
- ▶ **APPROUVE** les modalités de la concertation publique pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision général tels que mentionnés ci-dessus ;
- ▶ **DIT**, que conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-6 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

- **Intégrer les évolutions législatives et réglementaires** intervenues depuis 2013, notamment les objectifs de réduction de la consommation d'espace inscrit dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.
- **Intégrer les évolutions des documents supra-communaux afin d'assurer la compatibilité du PLU avec ces derniers** : le SRADDET, le SCOT mais aussi le programme local de l'habitat (PLH), qui fixe des objectifs de production de logements et de densification.
- **Anticiper et organiser l'aménagement de la Commune** : la ZAC Cour des Bois, débutée en 2004 pour la première tranche et dont le périmètre a été actualisé en 2012, constitue actuellement la majeure partie des possibilités de constructions de la Commune. Selon les prévisions réalisées par la SELA en fonction des cessions de terrain réalisées, la ZAC devrait arriver à saturation vers la fin du mandat, et ce malgré le ralentissement des constructions. Il est donc nécessaire d'anticiper afin de ne pas freiner le développement communal.

L'étude relative au plan guide opérationnel (PGO) actuellement en cours, qui cible plus particulièrement le cœur de bourg amène une réflexion sur le renouvellement urbain, notamment dans le secteur du Lavoir ou encore la salle Gandon et ses alentours. Ces réflexions vont pouvoir être traduites dans le PLU.

Le PGO cible également plusieurs autres sites situés à proximité du cœur de bourg, notamment le site ACTI. Ce site est actuellement ciblé dans le PADD comme une zone économique. La réflexion en cours dans le PGO amène à penser à de nouvelles opportunités pour cette zone, située en entrée d'agglomération.

Le développement des zones d'activités va devoir également être pris en compte dans le PLU, en lien avec la COMPA qui dispose de la compétence sur ces zones.

De manière globale, il va être nécessaire de concilier le développement de la Commune avec une réduction de la consommation d'espace, en allant rechercher des potentiels fonciers au sein de tissus déjà urbanisés.

- **Prendre en compte la préservation de l'environnement, du patrimoine bâti, naturel et agricole de la Commune** : le contexte réglementaire actuel est favorable au développement des énergies renouvelables, élément qui n'était pas intégré en 2013 dans notre PLU. Les demandes à ce titre sont en expansion, il va donc être nécessaire de déterminer les orientations sur ce sujet. Des réflexions relatives aux mobilités, à la préservation de l'environnement (préservation des haies par exemple), au renouvellement paysager et à l'utilisation de l'existant (changements de destinations sur des bâtisses présentant un intérêt architectural) vont également être intégrés.

- **Modalités de concertation**

Conformément aux articles 103-2 à 103-4 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable à la révision générale du plan local d'urbanisme doit être organisée. Afin d'associer et d'informer le plus grand nombre, il est proposé qu'elle se fasse selon les conditions suivantes :

- Affichage en Mairie de la délibération prescrivant la révision générale du PLU ;
- Information sur la procédure de révision sur le site internet de la Commune, la page Facebook et dans les publications municipales ;
- Mise en place en mairie d'un registre servant à recueillir les demandes et remarques durant toute la durée de la procédure de concertation. Ces demandes et remarques pourront également être transmises par courrier ou par mail, en précisant en objet « révision du PLU », en mairie et seront adjointes au registre.
- Organisation de réunions avec les acteurs locaux (associations, acteurs économiques) ;

► **DIT** que conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourra être opposé, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1 du même code aux demandes d'autorisation relatives aux constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable aura eu lieu ;

► **SOLLICITE** auprès de l'État, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la Commune pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLU, ainsi que toute subvention éventuelle ;

► **CONFIE** selon les règles des marchés publics la mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du PLU à un cabinet d'études pluridisciplinaires disposant de compétences en aménagement, en urbanisme, en droit, en patrimoine, en paysage et en environnement,

► **AUTORISE** Madame le Maire à signer tout document relatif à l'exécution de cette délibération

Frédéric LEGRAS
Secrétaire de séance



Le Maire,
Nadine YOU

