

LA HAYE-FOUASSIÈRE

Département de Loire Atlantique (44)



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

*Prescription de modification n°9 – Evolution du règlement 1AUs
Précisions sur les îlots collectifs*

PO – Pièces administratives :

- Délibération de PRESCRIPTION n°9 du 17/03/2022
- Délibération d'approbation du 15/12/2022

LA HAYE
FOUASSIÈRE

Décembre 2022

Version APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15/12/2022

DEL n° 2022-03-18

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-deux, le trente et un mars à vingt heures,

Le Conseil municipal de la commune de La Haye-Fouassière dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle Sèvria, sous la présidence de Monsieur Vincent MAGRE, Maire.

Date de convocation : le 24 mars 2022, affichée à la porte de la mairie le 24 mars 2022.

Présents : Vincent MAGRE, Philippe FORMENTEL, Jean-Luc VIAUD, Elodie CAMIER, Jean-Marie MOREL, Aurélie ARQUIER, Jean-Yves ARTAUD, Séverine KUTER, Jocelyne LANDRON, Jean-Marie CAMIER, Pierre NOBLET, Philippe ROUSSEAU, Patrice CHOIMET, Stéphanie VIOLIN, Elise LE BAIL, Amélie GOUTH, Audrey VIDAL-BLANCHARD, Vincent PERUSET, Agnès PARAGOT, Laurence CLEMENCEAU, Bruno TOUPET, Isabelle CIVEL.

Absents excusés : Vanessa PAGEOT (pouvoir à Pierre NOBLET), Patrick TESSIER (pouvoir à Vincent PERUSET), Marion PESCHEUX (pouvoir à Jocelyne LANDRON), Sabine AUDRAIN (pouvoir à Laurence CLEMENCEAU), Serge LAFFONTAS (pouvoir à Jean-Marie MOREL).

Assistait également au titre des services : N. TAHRAT, DGS
Secrétaire de séance : Philippe FORMENTEL

Nombre de Conseillers : 27 En exercice : 27 Présents : 22 Votants : 27

AFFAIRES FONCIERES

Modification du PLU : Prescription n°9 pour la modification du règlement de zonage 1AUs – ZAC de la Sèvre : précisions sur les îlots collectifs

Mme CAMIER présente :

Le Plan Local d'Urbanisme de La Haye-Fouassière a été approuvé le 18 octobre 2012 et modifié pour la 2^{ème} fois le 18 mars 2021.

Dans le cadre du projet de la ZAC de la Sèvre et plus particulièrement sur les lots collectifs (A1-A2 et B1-B2), les échanges avec le promoteur associé et l'architecte urbaniste en charge de l'opération ont permis de travailler sur un programme proposant une densité plus importante sans toutefois remettre en cause l'intégrité du projet. Cette nouvelle approche permet une évolution comprise entre 10% et 15% du nombre de logements.

Au regard des règles d'urbanisme de la zone 1AUs en vigueur, il s'avère nécessaire de modifier le règlement, notamment les articles relatifs aux hauteurs de construction et au stationnement.

A noter que les modifications envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Après avoir entendu cet exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Haye-Fouassière approuvé le 18 octobre 2012 et modifié le 18 mars 2021 ;

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,
À l'unanimité,**

DECIDE de procéder à une modification du règlement du plan local d'Urbanisme afin d'adapter le règlement du Plan Local d'Urbanisme au projet de la ZAC de la Sèvre ;

DECIDE de mener la procédure selon le cadre défini par le code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques,

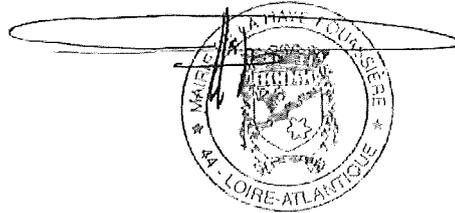
DECIDE de fixer les modalités de concertation prévues au code de l'urbanisme tel que :

- Mise à disposition du public d'un cahier d'observations et d'un dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancement de ce projet.
- Information par voie de presse, affichage, ou tout autre moyen jugé utile.

DIT que le projet de Prescription n°9 de modification du Plan Local d'Urbanisme sera soumis à l'enquête publique dans les formes prévues par le code de l'urbanisme.

La Haye-Fouassière, le 4 avril 2022

Vincent MAGRÉ
Maire



Le Maire,



Vincent MAGRÉ

DEL n° 2022-12-15

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-deux, le quinze décembre à vingt heures trente,

Le **Conseil municipal** de la commune de La Haye-Fouassière dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle Sèvia, sous la présidence de Monsieur Vincent MAGRE, Maire.

Date de convocation : le 9 décembre 2022, affichée à la porte de la mairie le 9 décembre 2022.

Présents : Vincent MAGRE, Philippe FORMENTEL, Vanessa PAGEOT, Jean-Marie MOREL, Aurélie ARQUIER, Jean-Yves ARTAUD, Jocelyne LANDRON, Pierre NOBLET, Philippe ROUSSEAU, Patrice CHOIMET, Elise LE BAIL, Amélie GOUTH, Vincent PERUSET, Agnès PARAGOT, Laurence CLEMENCEAU, Bruno TOUPET, Serge LAFFONTAS, Jean-Luc VIAUD, Patrick TESSIER, Isabelle CIVEL.

Absents excusés : Jean-Marie CAMIER (pouvoir à Aurélie ARQUIER), Elodie CAMIER (pouvoir à Vincent PERUSET), Audrey VIDAL-BLANCHARD (pouvoir à Philippe FORMENTEL), Stéphanie VIOLIN (pouvoir à Elise LE BAIL), Séverine KUTER (pouvoir à Jean-Marie MOREL), Marion PESCHEUX (pouvoir à Jocelyne LANDRON), Sabine AUDRAIN (pouvoir à Agnès PARAGOT).

Assistait également au titre des services : N. TAHRAT, DGS. Secrétaire de séance : Aurélie ARQUIER

Nombre de Conseillers : 27

En exercice : 27

Présents : 20

Votants : 27

AFFAIRES FONCIERES

Plan Local d'Urbanisme

Approbation de la modification n°4 du PLU – Evolution du sous-secteur 1AUs (précisions sur les ilots collectifs)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Haye-Fouassière a été approuvé le 18 octobre 2012. Une première modification approuvée le 22 mars 2018 est intervenue afin de clarifier le règlement du PLU et de corriger une erreur matérielle.

Une deuxième modification du PLU a été approuvée le 18 mars 2021 pour adapter le règlement du Plan Local d'Urbanisme au projet de la ZAC de la Sèvre (création d'un sous-secteur 1AUs) notamment les articles relatifs aux distances d'implantation, à la hauteur de construction et au stationnement.

Une troisième modification du PLU avait été prescrite (prescription n° 3) en date du 17 décembre 2020, mais n'a pas abouti.

Le Conseil Municipal avait prescrit une nouvelle modification du PLU (prescription n° 9), en date du 31 mars 2022, qui consiste à préciser des aspects réglementaires applicables aux ilots collectifs du sous-secteur 1AUs (secteur de la ZAC de la Sèvre), notamment une augmentation des hauteurs autorisées et des précisions en matière de stationnements.

A noter que les modifications envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification a donc été engagée selon le cadre défini par le code de l'urbanisme avec la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et l'organisation d'une enquête publique qui s'est déroulée entre le 14 octobre et le 16 novembre 2022 avec 4 permanences du commissaire enquêteur désigné. Une dizaine de retours ont ainsi pu être récoltés soit en présentiel auprès du commissaire enquêteur, soit par retour de courrier des structures consultées ou encore par le biais de l'adresse numérique créée à cet effet.

Plusieurs observations ont ainsi été recensées et étudiées par le commissaire enquêteur qui a émis un avis favorable sur ce projet de modification du PLU à l'issue de l'enquête publique. Il a néanmoins formulé quelques propositions à intégrer dans le règlement notamment de donner des précisions / explications sur :

- o l'impact visuel (environnemental et paysager) des nouvelles hauteurs autorisées
- o la capacité de stationnement induite
- o les stationnements des cycles
- o la densité induite du projet de ZAC
- o le traitement des entrées du sous-secteur

Des éléments de réponse ont ainsi été formulés par la municipalité, amenant plus ou moins de modifications ou de rajouts au contenu du règlement (cf *Synthèse des Avis et réponses de la commune à l'issue de l'enquête publique* annexée à cette délibération).

Arrivant au terme des différentes étapes de sa validation, cette modification nécessite d'être dorénavant approuvée et fait ainsi l'objet de la présente délibération.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la Modification n°4 du PLU.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 octobre 2012, et modifié le 18 mars 2021,

Vu la délibération en date du 31 mars 2022 de prescription n°9 de modification du PLU,

Vu les résultats de l'enquête publique du 14 octobre au 16 novembre 2022,

Vu le dossier d'approbation de la modification n°4 du PLU ci-annexé,

Après avoir entendu cet exposé,

Le Conseil municipal,

après en avoir délibéré,

par 22 voix POUR et 5 voix CONTRE

- **APPROUVE** la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme telle que présentée dans son dossier d'approbation annexé,

PRECISE QUE :

- Le PLU modifié sera tenu à la disposition du public en mairie et au Centre Technique Municipal aux jours et heures d'ouverture
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une communication sur le site internet de la commune et d'une mention dans un journal diffusé dans le département

Fait à la Haye-Fouassière,
Le 16 décembre 2022

Vincent MAGRE,

Maire



Le Maire,

Vincent MAGRÉ