

# LA HAYE FOUASSIÈRE

Mairie de La Haye-Fouassière  
6 rue de la Gare  
44690 LA HAYE-FOUASSIÈRE  
Tél. 02 40 54 80 23

CONSEIL MUNICIPAL  
DU 4 avril 2024

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-quatre, le 4 avril, à 20 h, le Conseil municipal s'est réuni salle Sèvria, sous la présidence de Vincent MAGRÉ, Maire, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire le 29 mars 2024.

### Étaient présents :

Vincent MAGRÉ  
Philippe FORMENTEL  
Vanessa PAGEOT  
Jean-Luc VIAUD  
Elodie CAMIER  
Jean-Marie MOREL  
Aurélie ARQUIER  
Jean-Yves ARTAUD  
Jocelyne LANDRON  
Jean-Marie CAMIER  
Pierre NOBLET  
Philippe ROUSSEAU  
Patrice CHOIMET  
Elise LE BAIL  
Amélie GOUTH  
Vincent PÉRUSET  
Serge LAFFONTAS  
Agnès PARAGOT  
Sabine AUDRAIN  
Bruno TOUPET  
Isabelle CIVEL

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
27	21	26

### Étaient excusés et représentés :

Séverine KUTER ayant donné pouvoir à Jean-Marie MOREL  
Audrey VIDAL-BLANCHARD ayant donné pouvoir à Patrice CHOIMET  
Laurence CLÉMENCEAU ayant donné pouvoir à Bruno TOUPET  
Stéphanie VIOLIN ayant donné pouvoir à Elise LE BAIL  
Marion PESCHEUX ayant donné pouvoir à Jocelyne LANDRON

### Absent non-excuse :

Patrick TESSIER

Secrétaire de séance : Serge LAFFONTAS

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

### URBANISME

#### Prescription de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Élodie CAMIER expose :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Haye-Fouassière a été approuvé le 18 octobre 2012. Il a été modifié depuis, à plusieurs reprises :

- 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 en date du 17 décembre 2020, mais n'a pas abouti.
- Une quatrième modification du PLU approuvée le 9 décembre 2022 a permis de préciser des aspects réglementaires applicables aux îlots collectifs du sous-secteur 1AUs (secteur de la ZAC de la Sèvre), notamment une augmentation des hauteurs autorisées et des précisions en matière de stationnement.

La période récente est marquée par de nombreuses évolutions législatives et réglementaires. Il faut noter en particulier les dispositions issues de la loi dite « Climat et Résilience » adoptée le 22 août 2021, qui fixe des objectifs de réduction de l'artificialisation par tranche de 10 années afin d'atteindre le zéro artificialisation net (ZAN) en 2050. Il s'agit d'un véritable changement de paradigme en matière de planification urbaine.

Face à ce constat la révision générale du PLU doit permettre d'intégrer les enjeux écologiques et paysagers, économique et sociaux de la commune, notamment en favorisant la densification, le renouvellement urbain tout en recherchant des formes urbaines intégrées. La révision générale du PLU devra concilier les ambitions de développement démographique avec la nécessité de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, afin de préserver les espaces, agricoles, naturels et forestiers.

D'autres évolutions législatives récentes seront à prendre en compte et notamment :

- La loi du 23 novembre 2028 dite loi « ELAN »,
- La loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

- La loi du 8 novembre 2019 dite loi « Énergie-Climat » relative à l'énergie et au climat.
- La loi du 10 mars 2023 dite loi « APER » relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Il est également nécessaire de prendre en compte le contexte local à travers la hiérarchie des normes et l'évolution du territoire, notamment :

- Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble nantais, dont la révision est en cours,
- Le Programme Local de l'Habitat adopté Le 5 octobre 2021 par Clisson Sèvre et Maine Agglo.

Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme sera un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et les règles d'occupation des sols.

Il est donc nécessaire de prendre aujourd'hui une prescription afin d'engager la révision générale du PLU pour intégrer le nouveau contexte normatif et territorial, avec de nouveaux objectifs et pour définir les modalités de concertation.

### **Le projet et les objectifs poursuivis**

Le projet vise à affirmer La Haye-Fouassière comme un pôle d'équilibre en interface avec la métropole nantaise au regard de la présence de la gare et du parc d'activités économiques notamment. Ce pôle est situé dans la zone d'interface métropolitaine et joue un rôle de transition entre la métropole et le vignoble nantais. Ce positionnement engage des responsabilités spécifiques en matière d'habitat (diversification des logements et mixité sociale), d'évolution du modèle économique, d'accès aux services de mobilité métropolitaine pour les habitants du vignoble et des territoires voisins.

L'ensemble des objectifs définis ci-après constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU et des retours des habitants lors de la phase de concertation. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.

### **Objectifs généraux**

- Favoriser et organiser le développement de la commune en affirmant le caractère ville à la campagne ou « ruraine » et en assurant une gestion qualitative de l'espace public et de l'urbanisation.
- Définir un véritable projet de territoire durable à l'échelle du territoire communal valorisant les démarches et projets en cours et les spécificités locales (atlas de la biodiversité, charte de l'arbre, schéma communal des voies douces...).
- Intégrer les nouvelles exigences législatives et réglementaires (et leurs évolutions), notamment la Loi Climat et Résilience, et les traduire dans le projet de territoire avec une recherche de simplification pour faciliter la compréhension vis-à-vis des habitants ainsi que l'instruction.
- Favoriser une organisation et un fonctionnement territoriaux de la commune cohérents et harmonieux entre le centre-bourg et ses différents villages
- Être vigilant à répondre aux attentes et besoins de tous, pour favoriser les liens sociaux, les solidarités intergénérationnelles, un renouvellement apaisé/maitrisé de la population, entre nouveaux habitants et habitants installés.

## Objectifs thématiques

- Partager le projet
  - Associer les habitants et les acteurs locaux au projet d'aménagement et de développement durable et à sa mise en œuvre ;
  - Être en cohérence avec les démarches en cours dans les territoires voisins, sur la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo et sur le Pays du Vignoble nantais.
- Préserver les patrimoines naturels, paysagers et bâtis
  - Préserver et mettre en valeur la richesse du patrimoine architectural et urbain ;
  - Engager une démarche périmètres de protection modifiés (PPM.) autour de la maison noble de Rochefort. Cela permettra de réserver l'action de l'architecte des bâtiments de France aux zones les plus intéressantes situées autour du monument historique ;
  - Renforcer la projection et la valorisation des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers sur l'ensemble du territoire communal ;
  - Permettre et soutenir la revalorisation des bâtiments existants.
- Intégrer la protection de l'environnement, les changements climatiques et énergétiques
  - Mettre en œuvre une politique ambitieuse en matière de qualité environnementale pour inscrire le projet d'aménagement et de développement durable de la commune dans une perspective de transition écologique et énergétique et de préservation de la biodiversité ;
  - Intégrer les enjeux autour de la ressource en eau, notamment sa raréfaction et y compris en termes de conflit d'usages ;
  - Promouvoir le développement des performances énergétiques des bâtiments, des logements, publics et privés, diminuer leur impact carbone et encourager les énergies renouvelables ;
  - Travailler à une meilleure intégration des risques naturels (PPRI Sèvre Nantaise, sécheresse...).
- Développer l'habitat, en prenant en compte l'amélioration des espaces publics, des mobilités et des déplacements
  - Mettre en place une politique globale et ambitieuse de l'habitat au regard des évolutions et prévisions démographiques et économiques, exigeant une analyse des besoins à court, moyen et long terme, pour favoriser l'accès au logement de toutes les catégories sociales et diversifier les parcours résidentiels afin de répondre collectivement à de nouvelles manières d'accéder au foncier, d'habiter (habitat léger,...) et de se loger sur la commune, de maintenir le dynamisme démographique et de rester un territoire attractif pour tous ;
  - Renforcer l'attractivité du centre-bourg en intégrant notamment les réflexions et les résultats de la démarche du Plan Guide ;
  - Favoriser le développement de l'innovation en matière de construction, de matériaux, d'aménagements ou de services, dans un souci d'amélioration de l'espace urbain ;
  - Mettre en place une politique globale des mobilités, en lien avec l'urbanisation et l'organisation de la commune, afin de soutenir l'attractivité de la commune, les liens entre centre-bourg et hameaux, répondre aux attentes des habitants et favoriser les modes de déplacements actifs (marche, vélo), tout en tenant compte les démarches et projets en cours.
- Anticiper le développement des réseaux, des infrastructures et des voiries
  - Garantir le développement des technologies numériques pour une commune « accessible et connectée » ;
  - Définir les aménagements viaires, les équipements nécessaires d'infrastructure ou de superstructure pour accompagner le projet d'aménagement et de développement durable de la commune à court et moyen terme.

- Favoriser le développement économique, activités, commerces et services
  - Soutenir le commerce de proximité, les services à la population pour une commune vivante et accueillante ;
  - Assurer les conditions d'un développement économique dynamique et équilibré y compris en termes de tourisme et ouvrir à de nouvelles perspectives de développement y compris dans le domaine de l'économie sociale et solidaire ;
  - Garantir un développement agricole durable sur l'ensemble de la commune.

### **Les modalités de concertation**

Conformément aux articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, la commune ouvrira la concertation publique associant les habitants, les associations locales et toute personne concernée pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLU, selon les modalités suivantes :

- Affichage de la délibération ;
- Mise à disposition des habitants d'un registre de concertation, destiné à recueillir les observations de la population durant toute la procédure, en mairie, pendant les heures d'ouvertures habituelles ;
- Communication sur le projet à travers la parution d'articles dans le bulletin communal sur le site web ainsi que sur la page Facebook de la commune ;
- Organisation d'une réunion publique à chaque étape clef de la révision ;
- Exposition(s) de panneaux en mairie.

La municipalité pourrait mettre en place d'autres formes de concertation supplémentaires, si cela s'avérait nécessaire.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** Le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.103-2 à L.103-6, L.111-3, L.132-7, L.132-9 et L.153-31 à L.153-35;

**VU** le Code de l'environnement ;

**VU** l'avis de la commission Urbanisme du 21 mars 2024.

***Après avoir entendu cet exposé et délibéré, le Conseil municipal :***

**PRESCRIT** la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

**APPROUVE** les objectifs poursuivis par la révision générale, tels que mentionnés dans la présente délibération.

**FIXE** les modalités de la concertation, tels que mentionnés dans la présente délibération.

**AUTORISE** le maire ou son représentant à lancer les consultations nécessaires à la désignation d'un bureau d'études en vue de mener la procédure de révision générale du PLU, et à signer tout contrat avenant, convention de prestation ou de services s'y rapportant.

**ASSOCIE** à la révision générale du PLU, les personnes publiques associées citées aux articles L.132-7, L.132-9 et L.132-10 du code de l'urbanisme dont (liste non exhaustive) :

- L'État et les services de l'État (DDTM, etc.)
- La Région des Pays de la Loire

- Le Département de la Loire-Atlantique
- La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo
- Le Syndicat mixte du SCoT du Pays du Vignoble nantais
- La Chambre d'industrie et de commerce Nantes/Saint-Nazaire
- La Chambre des métiers de Loire-Atlantique
- La Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique
- Les communes limitrophes.

**NOTIFIE**, conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération :

- Au préfet de la Loire-Atlantique
- Au président du Conseil Régional
- Au président du Conseil Départemental de la Loire-Atlantique
- Aux présidents des Chambres de commerce et d'industrie, des métiers et de l'artisanat et d'agriculture de Loire-Atlantique
- Au président de la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo,
- Au président du Syndicat mixte du SCoT du Pays du Vignoble nantais chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de Cohérence Territoriale.

**PRÉCISE** que les crédits liés aux dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré en section d'investissement

**SOLICITE** de l'État une dotation au titre de l'article 132-15 du Code de l'Urbanisme pour couvrir les dépenses entraînées par la révision générale du PLU

**AFFICHE**, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération en mairie durant un mois et diffuse une mention en caractères apparents dans un journal publié dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier pourra être consulté.

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles pour l'exécution de la présente délibération.

**Vote :**

Pour : 26

Contre : 0

Abstention : 0

La Haye-Fouassière, le 05/04/2024

Le Maire  
**Vincent MAGRÉ**



Le secrétaire de séance  
**Serge LAFFONTAS**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Serge Laffontas', written over a light blue horizontal line.