

LA HAYE-FOUASSIÈRE

Département de Loire Atlantique (44)



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°5

Suppression de l'Emplacement Réservé n°1

Evolution du règlement et du zonage dans le centre-bourg

P0 – Pièces administratives :

- Délibération de PRESCRIPTION n°9 du 26/06/2025 et
- Délibération d'APPROBATION du 05/02/2026

LA HAYE
FOUASSIÈRE

Février 2026

Version APPROBATION

Dossier approuvé lors du conseil municipal du 05/02/2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-six juin, à 20 h, le Conseil municipal s'est réuni salle Sévria, sous la présidence de Vincent MAGRÉ, Maire, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire le 20 juin 2025.

Étaient présents :

Vincent MAGRÉ
Philippe FORMENTEL
Vanessa PAGEOT
Élodie CAMIER (jusqu'à 20h50)
Jean-Yves ARTAUD
Séverine KUTER
Jocelyne LANDRON
Pierre NOBLET
Philippe ROUSSEAU
Patrick TESSIER
Patrice CHOIMET
Stéphanie VIOLIN
Amélie GOUTH
Audrey VIDAL-BLANCHARD
Serge LAFFONTAS
Jacques COUILLAUD
Michel LHOUTELLIER
Agnès PARAGOT
Sabine AUDRAIN
Bruno TOUPET
Isabelle CIVEL

Étaient excusés et représentés :

Jean-Luc VIAUD ayant donné pouvoir à Jocelyne LANDRON
Laurence CLÉMENTEAU ayant donné pouvoir à Bruno TOUPET
Jean-Marie MOREL ayant donné pouvoir à Philippe ROUSSEAU
Aurélien ARQUIER ayant donné pouvoir à Amélie GOUTH
Jean-Marie CAMIER ayant donné pouvoir à Serge LAFFONTAS
Vincent PÉRUSET ayant donné pouvoir à Patrick TESSIER
Élodie CAMIER ayant donné pouvoir à Philippe FORMENTEL à partir de 20h50

Secrétaire de séance : Stéphanie VIOLIN

Transmission à la préfecture de LA le 30/06/2025
Publication le 30/06/2025 *

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2025

URBANISME

Prescription pour la modification n°5 du Plan Local d'urbanisme de La Haye-Fouassière.

Vincent MAGRÉ expose :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de construction que souhaite développer une commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Le PLU de La Haye-Fouassière a été approuvé le 18 octobre 2012. Il a fait l'objet depuis lors des évolutions suivantes :

Elaboration du règlement de PLU	Prescrit	Approuvé	Exécuté
Modification n°1 – corrections de compréhension	16/12/2016	22/03/2018	24/05/2018
Modification n°2 – création du sous-zonage 1AUs	13/12/2018	18/03/2021	29/07/2021
Modification n°3 – création du zonage 1AUBs	17/12/2020	Abandonnée le 09/02/2023	
Modification n°4 – précisions sur le sous-zonage 1AUs	31/03/2022	15/12/2022	11/02/2023

Il est à présent proposé d'engager une nouvelle procédure de modification afin de :

- modifier le règlement (graphique et écrit) des zones UA et UB,
- supprimer des secteurs UE,
- supprimer l'Emplacement Réservé (ER) n°1.

Les modifications envisagées s'intègrent dans le cadre d'une modification de droit commun telle que définie par l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

Depuis 2021, la commune s'est engagée dans une démarche de projet urbain dans le centre-bourg avec l'élaboration du plan-guide, puis d'une étude de faisabilité d'aménagement du cœur de bourg. Cette dernière a permis d'identifier plus précisément les îlots mutables et des programmations réalistes, ainsi que les modalités de réalisation des projets.

Transmission à la préfecture de LA le 30/06/2025
Publication le 30/06/2025

La modification du PLU est une première réponse pour engager des projets sur les secteurs identifiés mais également prendre en compte des évolutions récentes comme la désaffectation du bâtiment de la Poste dont le zonage actuel en UE est bloquant pour le développement d'habitat. C'est également le cas pour le bâtiment communal dit « Jardin des Artistes ».

Les modifications apportées permettront de répondre à l'objectif de développement de projets en faveur de l'habitat, mais également de commerces et services, au cœur du bourg. Cela s'inscrit dans une approche de développement urbain plus dense permettant de :

- rentabiliser les infrastructures existantes en maximisant l'utilisation des terrains déjà desservis ;
- freiner l'étalement urbain pour préserver les milieux naturels et les terres agricoles ;
- favoriser l'accessibilité et la mobilité durable en réduisant les distances de déplacement ;
- économiser les ressources naturelles et en particulier l'énergie ;
- favoriser le dynamisme et la vitalité économique au niveau local.

En ce qui concerne plus particulièrement l'Emplacement Réservé n°1, il a été établi dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2012 avec comme objet « l'extension de l'école au bénéfice de la commune ». Les propriétaires ont fait usage de leur droit de délaissement, tel qu'il est prévu par l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme, sur leur propriété située rue de la Rairie cadastrée section AS n°482. La commune n'ayant pas de projet, elle a indiqué par courrier ne pas souhaiter acquérir cette propriété. En conséquence, la commune doit engager une procédure de modification pour supprimer l'emplacement réservé en question.

VU le Code de l'urbanisme ;

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 et le 15 décembre 2022 ;

VU l'avis de la commission Urbanisme du 05/06/2025 ;

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

DÉCIDE de procéder à une modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme afin de l'adapter au projet urbain du cœur de bourg ;

DÉCIDE 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 ;

DÉCIDE de fixer les modalités de concertation prévues au Code de l'urbanisme tel que :

- la 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,
- l'information par voie de presse, affichage, site internet de la collectivité ou tout autre moyen jugé utile.

DIT que le projet de prescription de modification du Plan Local d'Urbanisme sera soumis à enquête publique dans les formes prévues par le Code de l'urbanisme ;

Transmission à la préfecture de LA le 30/06/2025
Publication le 30/06/2025

AUTORISE M. le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Vote :
Pour : 22
Contre : 5
Abstention : 0

La Haye-Fouassière, le 26/06/2025

Le Maire
Vincent MAGRÉ

La secrétaire de séance
Stéphanie VIOLIN

Transmission à la préfecture de LA le 30/06/2025
Publication le 30/06/2025

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 05/02/2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-six, le 5 février, à 20 h, le Conseil municipal s'est réuni salle Sévria, sous la présidence de Vincent MAGRÉ, Maire, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire le 30/01/2026.

Étaient présents :

Vincent MAGRÉ
Jean-Luc VIAUD
Vanessa PAGEOT
Jean-Marie MOREL
Aurélien ARQUIER
Elodie CAMIER
Jean-Yves ARTAUD
Séverine KUTER
Jocelyne LANDRON
Philippe ROUSSEAU
Patrick TESSIER
Patrice CHOIMET
Stéphanie VIOUIN
Amélie GOUTH
Vincent PÉRUSET
Serge LAFFONTAS
Jacques COUILLAUD
Michel LHOITTELLIER
Agnès PARAGOT
Laurence CLÉMENTEAU
Sabine AUDRAIN
Bruno TOUPET

Étaient absents non-excusés :

Philippe FORMENTEL et Patrick TESSIER

Étaient excusés et représentés :

Pierre NOBLET ayant donné pouvoir à Vanessa PAGEOT
Isabelle CIVEL ayant donné pouvoir à Sabine AUDRAIN
Jean-Marie CAMIER ayant donné pouvoir à Aurélien ARQUIER

Secrétaire de séance : Patrice CHOIMET

Transmission à la préfecture de L.A. le
Publication le

06 FEV. 2026

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 044-214400707-20260205-DEL_2026_02_10-DE

Mairie de La Haye-Fouassière
Délibération du Conseil municipal du 05/02/2026

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 044-214400707-20260205-DEL_2026_02_10-DE

LA HAYE FOUASSIÈRE

DÉLIBÉRATION n° 2026-02-10

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 FÉVRIER 2026

URBANISME

Approbation de la modification n°5 du PLU

Elodie Camier expose :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Haye-Fouassière a été approuvé le 18 octobre 2012. Il a fait l'objet depuis lors des évolutions suivantes :

Elaboration du règlement de PLU	Prescrit	Approuvé	Exécutoire
Modification n°1 – corrections de compréhension	16/12/2016	22/03/2018	24/05/2018
Modification n°2 – création du sous-zonage 1AUJ	13/12/2018	18/03/2021	29/07/2021
Modification n°3 – création du zonage 1AUJS	17/12/2020	Abandonnée le 09/02/2023	
Modification n°4 – précisions sur le sous-zonage 1AUJ	31/03/2022	15/12/2022	11/02/2023

Le Conseil municipal avait prescrit une nouvelle modification du PLU (modification n°5), en date du 26 juin 2025, qui consiste :

- Modifier le règlement (graphique et écrit) des zones UA et UB,
- Supprimer des secteurs UE,
- Supprimer l'Emplacement Réserve (ER) n°1.

À 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 24 novembre et le 23 décembre 2025 avec cinq 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.

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, visant notamment à donner des précisions ou explications sur :

- L'évolution de certains secteurs de UE vers UAa
- L'impact des nouvelles hauteurs autorisées

Mairie de La Haye-Fouassière
Délibération du Conseil municipal du 05/02/2026

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 044-214400707-20260205-DEL_2026_02_10-DE

- L'évolution du seuil pour la production des logements sociaux
- L'évolution sur les places de stationnements en fonction de la typologie de logement

Des éléments de réponse ont ainsi été formulés par la municipalité, amenant des modifications ou des rajouts au contenu du règlement (cf le rapport du commissaire-enquêteur, intégrant la notice de modification, annexé 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°5 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 15 décembre 2022,

VU la délibération en date du 26 juin 2025 de prescription de modification n°5 du PLU,

VU les résultats de l'enquête publique du 24 novembre au 23 décembre 2025,

VU le dossier d'approbation de la modification n°5 du PLU ci-annexé,

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

APPROUVE la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme telle que présentée dans son dossier d'approbation annexé,

PRÉCISE QUE :

- Le PLU modifié sera tenu à la disposition du public en mairie et au centre technique municipal aux jours et heures d'ouverture habituels
- 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

Vote :

Pour : 20

Contre : 4

Abstention : 1

La Haye-Fouassière, le 05/02/2026

Le Maire
Vincent MAGRÉ

Le secrétaire de séance
Patrice CHOIMET

Transmission à la préfecture de L.A. le
Publication le

06 FEV. 2026