



La Plaine sur mer

Arrêté n°2023-232-URBA

Objet : Prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la commune de La Plaine-sur-Mer,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays-de-Retz approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 25 juin 2019,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2013 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2017 ayant approuvé la modification n°1 du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 octobre 2018 ayant approuvé la révision allégée n°1 du PLU,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 4 juillet 2023 ayant approuvé la modification simplifiée n° 2 du PLU,
Vu l'arrêté du Maire en date du 17 décembre 2021 prescrivant la modification simplifiée n° 1 du PLU,

Considérant qu'il convient de tirer les enseignements des dernières années d'application du PLU approuvé le 16 décembre 2013,

Considérant que le bilan de l'application du PLU laisse apparaître la nécessité de procéder à des modifications mineures des règlements écrit et graphique afin de corriger les éléments incorrects (références obsolètes, etc.) ou insuffisamment adaptés à la réalité du terrain (clôtures, implantations, etc.) et clarifier l'application de certaines dispositions,

Considérant que des modifications doivent également être intégrées afin d'adapter les règlements écrit et graphique au regard des conclusions des études et réflexions conduites dans le cadre du projet de ZAC Centre-bourg Nord,

Considérant que ces adaptations n'ont pas pour effet de changer les orientations du PADD et entrent ainsi dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de neuf ans suivant sa date de création,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté,

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Plaine sur Mer est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

→ **Modifier le règlement graphique :**

- Supprimer l'emplacement réservé n°1 (extension du cimetière), étant donné que les cimetières existants permettent de répondre aux besoins sur le moyen terme (à 20-30 ans)
- Identifier, à des fins de protection, certains patrimoines d'intérêt paysager ou écologique
- Transformer les emprises du secteur 1AUa situées dans le périmètre de la ZAC Centre-bourg Nord en secteur 1AUz
- Ajouter dans les prescriptions graphiques des éléments issus des dernières études et inventaires environnementaux réalisés dans le cadre des études conduites sur le secteur Nord

→ **Modifier le règlement écrit :**

- Rectifier des erreurs rédactionnelles ou de sémantique au sein du règlement écrit (références obsolètes, rectification de termes et de définitions, etc.)
- Ajuster certaines dispositions du règlement écrit afin de gagner en clarté et de lever toute ambiguïté dans la compréhension du règlement
- Adapter certaines dispositions du règlement écrit du fait de leur caractère insuffisamment adapté à la réalité du terrain (implantations, clôtures, ...)
- Créer, dans le règlement écrit, un sous zonage (1AUz) propre au secteur de la ZAC centre bourg dans lequel des règles spécifiques seront définies en accord avec les conclusions des études et réflexions conduites sur ce secteur, permettant notamment de faciliter la concrétisation du projet ainsi que la qualité de son insertion dans le paysage urbain (règles de stationnement, règles d'implantations, ...)
- Adapter les dispositions relatives à la part de logements sociaux devant être prévue dans les opérations d'ensemble

→ **Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC Centre-bourg :**

- Intégrer les éléments issus des dernières études et inventaires environnementaux réalisés dans le cadre des études conduites sur l'ensemble du secteur.
- Modifier les orientations définies sur le secteur « Nord Bourg » pour intégrer les conclusions des études menées dans le cadre du projet de ZAC sur ce secteur (ex : arbres et haies à protéger)

Article 2 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°2 du PLU sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même Code, avant le début de l'enquête publique.

Article 3 : Conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant l'avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées seront mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Article 4 : Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Article 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 6 : Madame le Maire et la directrice générale des services sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Article 7 : Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois suivant sa publication sous forme électronique et sa transmission au représentant de l'État auprès du Tribunal Administratif de Nantes ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 8 : Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'Etat.

La Plaine-sur-Mer, le 4 août 2023

Séverine MARCHAND
Maire

