Sainte Pazanne L'avenir en cœur de Retz www.sainte-pazanne.fr	ARRÊTÉ DU MAIRE Plan Local d'Urbanisme Prescription de la modification n° 1	4418625A160 plu-250429-01

La Maire de Sainte-Pazanne,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Pazanne approuvé le 28 janvier 2020 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 5 juillet 2022 ;

VU la modification simplifiée n°2 du PLU prescrite par arrêté du maire en date du 3 février 2025 ;

VU la délibération du conseil municipal du 22 avril 2025 autorisant le Maire à prescrire la procédure de modification n°1 et fixant les modalités de concertation ;

CONSIDÉRANT QUE depuis l'approbation du PLU, des évolutions règlementaires ont été opérées (trajectoire du zéro artificialisation nette issue de la loi Climat et Résilience, etc.) et des documents supra-communaux ont été adoptés ou sont en cours d'adoption (schéma pluvial de Pornic agglo Pays de Retz, nouveau programme local de l'habitat, schéma directeur des modes actifs, nouveau SAGE Estuaire de la Loire, etc.).

CONSIDÉRANT QUE, en complément, différentes études à l'échelle communale ont été conduites (étude commerces, études capacitaires, schéma directeur des modes actifs, etc.), d'autres réflexions se sont poursuivies (ZAC des Ecaries, friche de la gare et création d'un pôle d'échange multimodal, etc.) et de nouveaux outils sont en cours de construction (charte des devantures commerciales, etc.).

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble de ces éléments implique d'apporter différents ajustements au PLU actuellement en vigueur pour continuer à concilier les objectifs que la commune s'est fixée dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) avec ces nouvelles règles, stratégies ou études.

CONSIDÉRANT QUE, en conséquence, il y a lieu de faire évoluer le PLU de Sainte-Pazanne en :

- Créant une OAP « Centre-bourg » visant notamment à apporter une meilleure structuration de l'ensemble du bourg et une cohérence entre les différents projets, ainsi qu'à anticiper la densification et le renouvellement urbain futurs tout en renforçant la protection de la trame végétale urbaine et l'identité communale ;
- Adaptant l'OAP 1 « Secteur de la gare » et l'OAP 2 « Rue de l'Auditoire » aux conclusions des études réalisées sur chacun de ces secteurs, étant rappelé que le secteur de l'OAP 2 fait l'objet d'un périmètre d'étude institué par délibération du conseil municipal du 8 novembre 2022 ;
- Créant une OAP « Entrée de bourg Sud » sur le secteur ayant également, en partie, fait l'objet d'un périmètre d'étude suivant la délibération du conseil municipal en date du 8 novembre 2022, afin d'encadrer plus spécifiquement le développement et le renouvellement sur ce secteur et adaptant le zonage en conséquence de ces réflexions ;
- Ouvrant à l'urbanisation tout ou partie de la zone 2AU de la ZAC des Ecaries, dans le respect de la trajectoire ZAN, étant précisé qu'elle devra être justifiée par une délibération motivée portant sur l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;
- Renforçant les dispositions portant sur la production de logements sociaux pour se donner davantage les moyens de répondre aux obligations qui incombent à la commune ;
- Traduisant les conclusions de l'étude commerce, anticipant le développement commercial futur sur la centralité et anticipant une reconfiguration future de la zone des Charmes ;
- Annexant et traduisant le zonage pluvial de Pornic agglo Pays de Retz, notamment concernant les coefficients de pleine terre et de naturalité ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250429-plu-250429-01-AR
Date de télétransmission : 29/04/2025
Date de réception préfecture : 29/04/2025

- Annexant et traduisant les zones d'accélération des énergies renouvelables ;
- Actualisant la prescription graphique des cheminements protégés ;
- Mettant à jour la liste des bâtiments pouvant changer de destination et l'adaptant au cas de changement d'usage ;
- Mettant à jour la prescription graphique liée au cours d'eau, notamment en lien avec les nouvelles dispositions du SAGE Estuaire de la Loire ;
- Ajoutant un emplacement réservé pour une extension de la mairie sur la parcelle AH114 ;
- Procédant aux ajustements nécessaires dans les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit pour répondre aux objectifs précités ;
- Procédant à des ajustements sémantiques et rédactionnels dans le règlement écrit pour en faciliter la lecture, la compréhension et l'instruction et pour s'adapter à la réalité des projets (débords de toit, recul pour les garages, etc.).

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan et de diminuer les possibilités de construire sur certains secteurs ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Pazanne est engagée.

Article 2 : La modification du PLU a pour objet de :
- Créer une OAP « Centre-bourg » ;
- Adapter l'OAP 1 « Secteur de la gare » et l'OAP 2 « Rue de l'Auditoire » ;
- Créer une OAP « Entrée de bourg Sud » ;
- Ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone 2AU de la ZAC des Ecaries ;
- Renforcer les dispositions portant sur la production de logements sociaux ;
- Traduire les conclusions de l'étude commerce et anticiper une reconfiguration future de la zone des Charmes ;
- Annexer et traduire le zonage pluvial de Pornic agglo Pays de Retz ;
- Annexer et traduire les zones d'accélération des énergies renouvelable ;

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250429-plu-250429-01-AR
Date de télétransmission : 29/04/2025
Date de réception préfecture : 29/04/2025

- Actualiser la prescription graphique des cheminements protégés ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant changer de destination et l'adapter au cas de changement d'usage ;
- Mettre à jour la prescription graphique liée au cours d'eau ;
- Ajouter un emplacement réservé pour une extension de la mairie sur la parcelle AH114 ;
- Procéder aux ajustements nécessaires dans les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit pour répondre aux objectifs précités ;
- Procéder à des ajustements sémantiques et rédactionnels dans le règlement écrit.

Article 3 : Pour rappel, la procédure fera l'objet des modalités de concertation suivantes, du 12 mai au 27 juin 2025 inclus, telles que fixées par délibération du conseil municipal :

- Mise à disposition du public en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune de document(s) présentant le projet de modification du PLU ;
- Possibilité de formuler ses observations ou suggestions par courrier postal ou courriel à urbanisme@sainte-pazanne.com ainsi que dans un registre papier disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, destinés à cette fin ;
- Organisation d'une réunion publique.

Article 4 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40, le dossier de modification n°1 du PLU sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant le début de l'enquête publique.

Article 5 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-41, le dossier de modification n°1 du PLU sera soumis à enquête publique, auquel sera joint, le cas échéant, les avis des PPA et de l'autorité environnementale.

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Fait à Sainte-Pazanne, le 29 avril 2025
La Maire,
Aurélie GUITTENY

MAIRIE DE SAINTE-PAZANNE (Loire-Atl.)

Accusé de réception en préfecture
044-214401861-20250429-plu-250429-01-AR
Date de télétransmission : 29/04/2025
Date de réception préfecture : 29/04/2025