ARRETE DU MAIRE
COMMUNE DE PORT SAINT PERE

AD 2025-003

ARRETE

Prescrivant la procédure de modification n°1 du PLU de Port-Saint-Père

Le Maire de PORT-SAINT-PERE :

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-44 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Port-Saint-Père approuvé le 27 juin 2023 ;
- Vu la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Port-Saint-Père prescrite par délibération du conseil municipal du 23 septembre 2024 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2025 autorisant le Maire à prescrire la procédure de modification n°1 du PLU et fixant les modalités de concertation ;

CONSIDERANT que, deux ans environ après son approbation, il ressort que divers ajustements doivent être apportés au PLU pour tenir compte de la réalité du foncier et des projets opérés, des nouvelles réglementations et documents supra-communaux et ajuster certaines règles au regard de difficultés d'application constatées à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

CONSIDERANT que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a ainsi pour objet de faire évoluer le document sur des points ne relevant pas d'une procédure de révision, notamment :

- Ajuster les dispositions sur le secteur de l'OAP n° 4 « le Petit Château » et réduire la zone constructible ;
- Ajuster les dispositions sur le secteur de l'OAP n°5 « les Granges Sud » ;
- Réaliser une OAP sur le secteur de la rue de la Grenouillère ayant fait l'objet d'un périmètre de projet suivant délibération du 27 juin 2023 ;
- Traduire les conclusions de l'étude de stratégie commerciale et anticiper le devenir à long terme du secteur des Epinettes ;
- Annexer et intégrer le zonage pluvial de Pornic agglo Pays de Retz ;
- Annexer et traduire les Zones d'Accélération d'Energies Renouvelables ;
- Intégrer le nouveau schéma directeur des mobilités départemental ;
- Intégrer une information sur un ou plusieurs sites pollués et rectifier le zonage sur les parcelles OC1266 et OC1265 ;
- Procéder à des ajustements rédactionnels dans le règlement écrit pour en faciliter la lecture, la compréhension et l'instruction et pour s'adapter à la réalité des projets.

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 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 notamment pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

CONSIDÉRANT que le projet est mené à l'initiative du Maire ;

CONSIDÉRANT que le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT 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 Port-Saint-Père est engagée.

ARTICLE 2 : La procédure porte sur les objets suivants :

- Ajuster les dispositions sur le secteur de l'OAP n° 4 « le Petit Château » et réduire la zone constructible ;
- Ajuster les dispositions sur le secteur de l'OAP n°5 « les Granges Sud » ;
- Réaliser une OAP sur le secteur de la rue de la Grenouillère ayant fait l'objet d'un périmètre de projet suivant délibération du 27 juin 2023 ;
- Traduire les conclusions de l'étude de stratégie commerciale et anticiper le devenir à long terme du secteur des Epinettes ;
- Annexer et intégrer le zonage pluvial de Pornic agglo Pays de Retz ;
- Annexer et traduire les Zones d'Accélération d'Energies Renouvelables ;
- Intégrer le nouveau schéma directeur des mobilités départemental ;
- Intégrer une information sur un ou plusieurs sites pollués et rectifier le zonage sur les parcelles OC1266 et OC1265 ;
- Procéder à des ajustements rédactionnels dans le règlement écrit pour en faciliter la lecture, la compréhension et l'instruction et pour s'adapter à la réalité des projets.

ARTICLE 3 : Pour rappel, la procédure fera l'objet des modalités de concertation suivantes du 5 mai 2025 au 20 juin 2025, 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 ;
- Mise à disposition d'un registre en mairie, destiné à recueillir par écrit toute observation ou suggestion sur le projet de modification du PLU ;
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire par courrier au 13 rue de Pornic 44710 PORT SAINT PERE ou courriel à PLU-M1deproprete@outlook.com – en précisant qu'il s'agit de la procédure de modification n°1 ;
- 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 Port-Saint-Père, le 30 avril 2025

Le Maire,
Gaëtan LEAUTE

MAIRIE de PORT-St-PERE 44710 (Loire-Atlantique)

Signé le : 30/04/2025
Référence de l'accusé de réception de la Préfecture : 044-214401333-20250430-AD-2025-003-AR
Date de réception de l'accusé : 05/05/2025 à 14 :56
Date d'affichage de l'acte : 05/05/2025