



ARRÊTÉ DU MAIRE

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BAULE-ESCOUBLAC

Le maire de la commune de LA BAULE-ESCOUBLAC,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48,

Vu les articles L122-4 à L122-11 et R.122-17 à R.122-23 du code de l'environnement,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.),

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) modifiant notamment les dispositions de la loi Littoral,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 29 mars 2018 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale révisé de Cap Atlantique,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération n° 21/043 portant engagement de la procédure de Modification Simplifiée n° 1 du SCOT de Cap Atlantique,

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur révisé le 22/02/2013, modifié le 20/11/2015 et le 15/11/2019,

Considérant la nécessité d'optimiser la compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique pour ce qui concerne notamment l'application de la loi Littoral,

Considérant également qu'il est nécessaire de procéder à la modification n° 3 du Plan local d'urbanisme pour les motifs suivants consistant à :

- Retranscrire sur le plan de zonage du PLU l'évolution du SCOT suivant l'application de la loi littoral et de la loi ELAN, en classant en secteur Nh, les trois secteurs de Côtres, Bel Air et Croix Breny actuellement classés en UG, en raison de l'interdiction d'y développer de nouvelles constructions,

- Revoir la configuration spatiale et préciser les orientations de développement souhaitées de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) du Ménigot, située dans le quartier d'Escoublac en entrée de ville,
- Affecter un sous-secteur actuellement classé en zone naturelle (Na), au secteur (Ne) dans la perspective d'aménager un cimetière animalier, en limite du cimetière Parc d'Escoublac,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés et en créer spécialement un nouveau destiné à la réalisation d'une voirie transversale permettant le désenclavement de plusieurs propriétés, secteur de Beslon, en rejoignant l'avenue des Noëllés à l'avenue de la Lieutenante,
- Modifier les contours de la zone UB (zone mixte habitat) et de la zone d'activités (UI) secteur de Beslon, pour favoriser l'émergence de programmes résidentiels ou d'activités selon les cas, et en créant si besoin une nouvelle OAP,
- Créer une OAP (zone activité UI) sur l'emprise actuellement classée 1AUE pour réaffecter cette emprise suite à l'abandon du projet d'aménager la nouvelle déchetterie sur ce site, au profit du secteur de St Servais, situé au nord-ouest de la commune,
- Gens du Voyage : modifier sensiblement les conditions d'extension des constructions comprises dans la zone UGv spécialement dédiée, afin de mieux répondre en toute ou partie, à la demande de la commune de Saint-André des Eaux de satisfaire à ses propres besoins, en réalisant une aire d'accueil permanente mutualisée avec la commune de La Baule,
- Créer une OAP en centre-ville pour encadrer la réalisation privée d'un programme hôtelier en augmentant la capacité d'accueil du parking des Tamaris situé à l'arrière de la place Leclerc,
- Corriger quelques erreurs matérielles concernant le règlement écrit ou les documents graphiques du PLU en vigueur et apporter des précisions sur l'écriture de certaines dispositions réglementaires, notamment pour ce qui concerne :
 - Article 8 : l'absence de fixation de distance entre une construction et une piscine implantées sur le même terrain,
 - Article 7.1 : préciser les conditions offrant la possibilité d'étendre un bâtiment mal implanté en limite séparative, à savoir de ne pas en augmenter la hauteur qu'il s'agisse de la cote de référence à l'égout ou du point le plus haut de la toiture de l'existant,

Considérant qu'en application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquences :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, 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,

- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que cette modification a pour objectif de répondre à l'obligation légale de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique et de faciliter la mise en pratique du PLU afin de garantir un développement cohérent de la commune,

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire,

Considérant qu'en vertu de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation n'est pas obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification de PLU,

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification, le projet, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par l'autorité environnementale et les personnes publiques associées feront l'objet d'une enquête publique pendant un mois,

ARRÊTÉ

Article 1 : En application des dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-36 et suivants une procédure de modification est prescrite,

Article 2 : Le projet de modification portera en substance sur la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT de Cap Atlantique impliquant notamment le classement en secteur Nh des trois secteurs « Bel Air, « Côtres » et « Croix Breny » actuellement classés en zone urbaine UG, l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Ménigot, la création d'un cimetière animalier, la mise à jour des emplacements réservés, la création d'une voirie permettant de rejoindre l'avenue de la Lieutenant à l'avenue des Noëlls en désenclavant les propriétés riveraines, la modification de limites entre la zone UB et UI pour une meilleure cohérence des zones d'habitat et d'activité secteur de Beslon, la création d'une OAP en secteur UI liée à l'évolution de la zone 1AUE, l'adaptation de la réglementation UGv concernant les gens du voyage, la création d'une OAP en centre-ville place Leclerc pour les besoins d'un projet englobant le réaménagement du parking des Tamaris, ainsi que différentes précisions apportées au règlement écrit pour une meilleure compréhension.

Article 3 : Conformément aux dispositions des articles L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac sera notifié, avant le début de l'enquête publique, au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.
L'avis de l'autorité environnementale sera également sollicité conformément à l'article L 122-4 du code de l'environnement.

Article 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil municipal.

Article 6 : Conformément aux articles R 153-20 et R 123-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à l'Hôtel de Ville de La Baule-Escoublac durant un délai d'un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L 121-17 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié sur le site internet www.labaule.fr

Une ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique et aux personnes publiques associées.

Délais et voies de recours :

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication

- d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Maire - 7 avenue Olivier Guichard - 44500 La Baule-Escoublac,
- d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nantes -6, Allée de l'île Gloriette - 44 000 Nantes ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Fait à La Baule-Escoublac, le - 1 JUIL. 2022

Pour le Maire,
L'Adjointe au Maire
en charge de l'aménagement de la promenade de mer,
de l'urbanisme, de l'habitat, des travaux et du patrimoine



Danielle RIVAL

- 1 JUIL. 2022