



# PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune Saint-Jean de Monts**

OBJET : **Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

**Mai 2016**

SOUS-PREFECTURE  
DES SABLES D'OLONNE  
23 SEP 2016  
COURRIER ARRIVÉE



## 0 | PREAMBULE

La commune de Saint-Jean de Monts est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **27 Décembre 2011** et dont une première modification a été approuvée le 9 Mars 2015.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer deux procédures de révisions allégées approuvées par délibération du Conseil Municipal le 30 Novembre 2015.

La modification n°1 du PLU, approuvée par le Conseil Municipal le 09 Mars 2015 fait état d'une modification de zonage pour une parcelle cadastrée section CZ n°39 (anciennement H n°1856) située chemin du Champ de Bataille. Cette parcelle était zonée en 1AUI avant la modification n°1 du PLU. Un changement de zonage de 1AUI vers Uc3 a donc été opéré dans le cadre de cette modification.

Toutefois, lors de l'approbation des révisions allégées n°1 et 2 du PLU en date du 30 Novembre 2015, une erreur de report graphique a été commise. En effet, ladite parcelle a été basculée par erreur au sein du zonage 1AUI (zonage préalable à la modification n°1 du PLU), alors même que les révisions allégées n°1 et 2 ne portaient en rien sur le secteur en question.

Il s'agit donc ici de rectifier l'erreur matérielle introduite au cours des procédures de révisions allégées n°1 et 2 et de modifier les documents graphiques du PLU de telle sorte que la parcelle CZ n°39 apparaisse bien sous le zonage Uc3 et non 1AUI sur les documents graphiques du règlement.

## 1 | CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (article L.153-41 du code de l'urbanisme) :

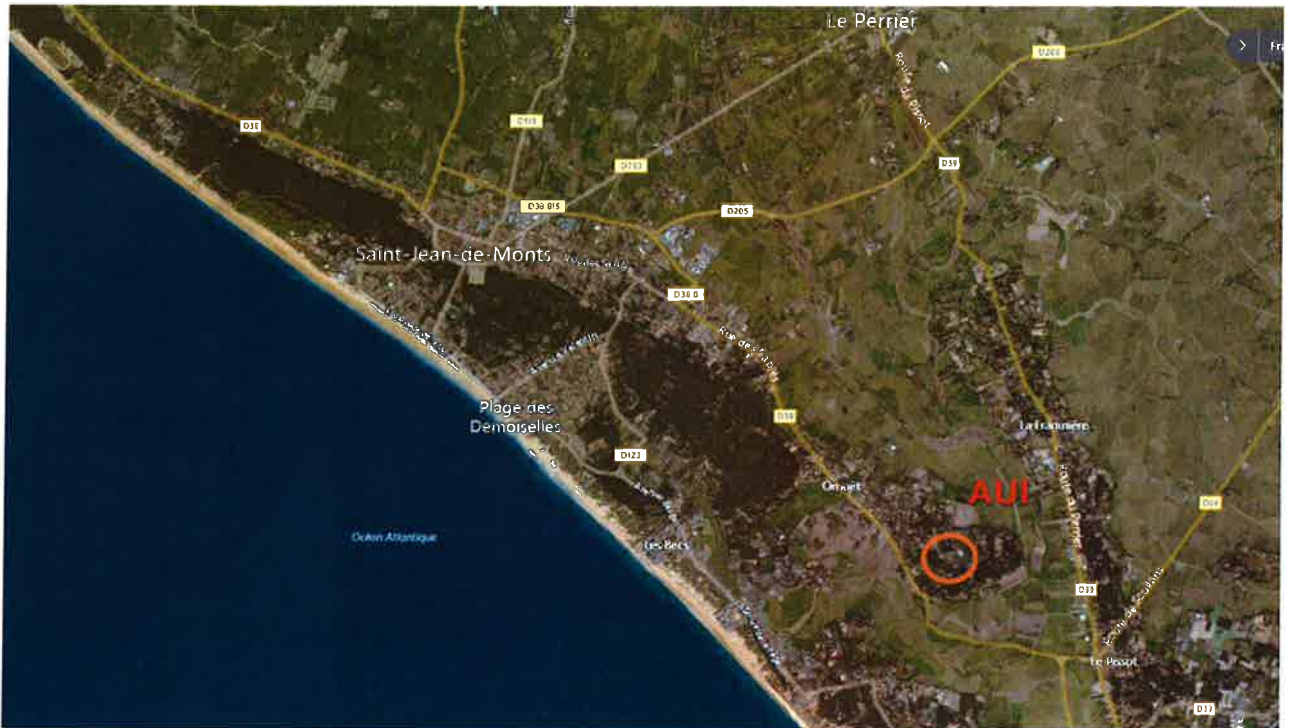
- 1) Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2) Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

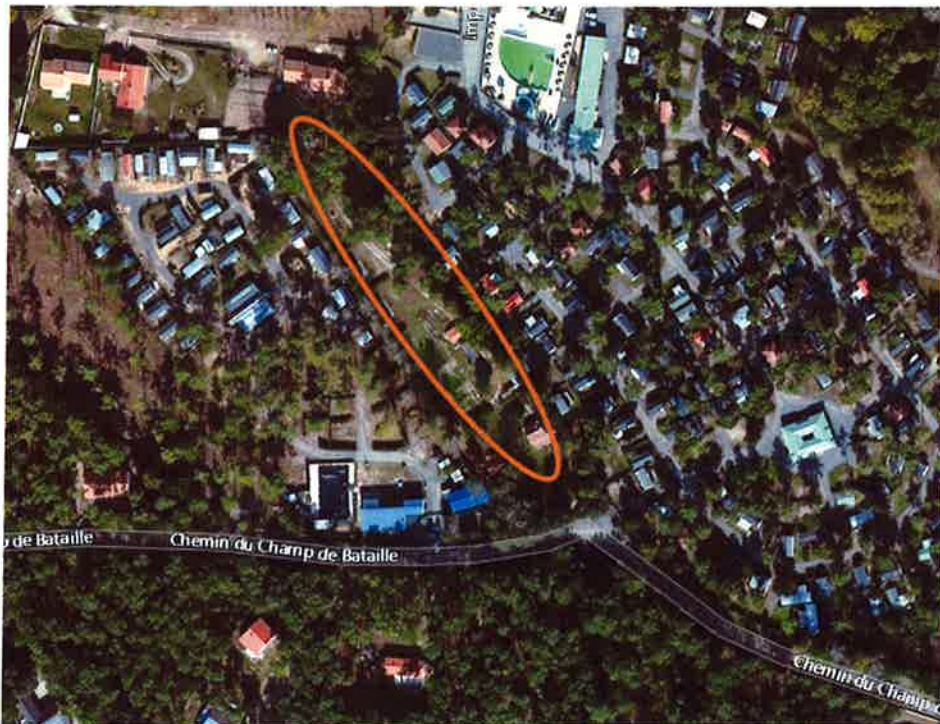
Les **modifications envisagées** :

1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD
2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
3. Ne réduisent pas 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.
4. Ne concerne pas d'ouverture à l'urbanisation

## 2 | SITUATION DE LA ZONE 1AUL CONCERNÉE



**Situation géographique de la zone concernée par la présente procédure sur la commune de Saint-Jean de Monts**

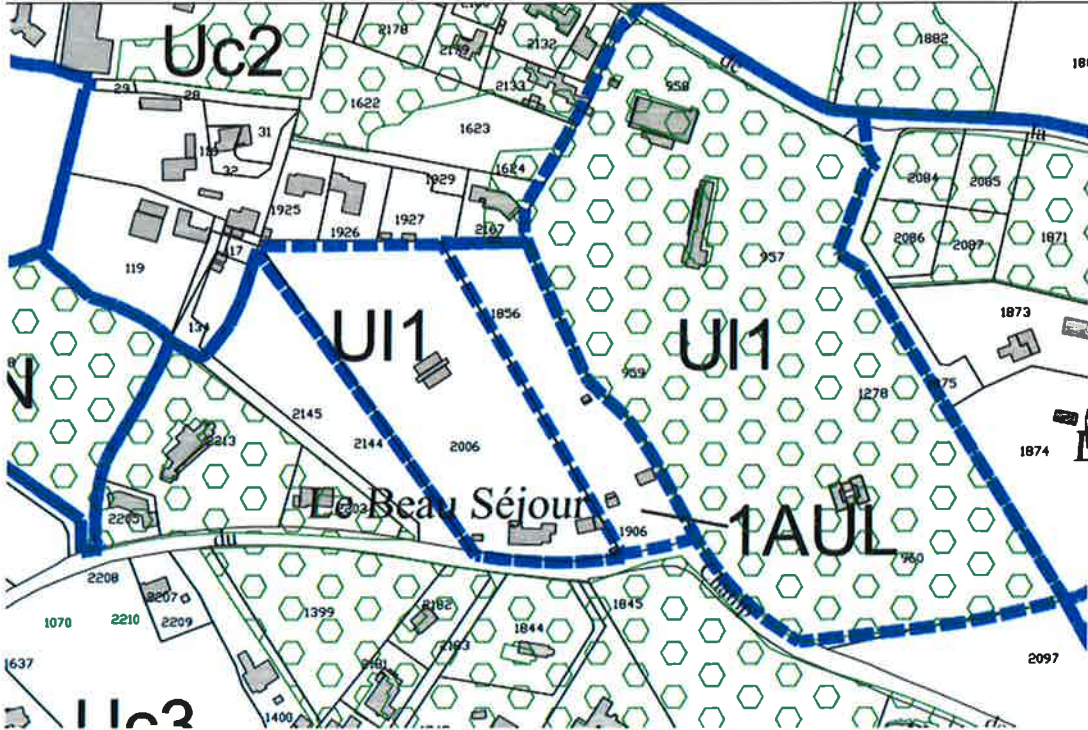


**Situation de la parcelle CZ n°39**

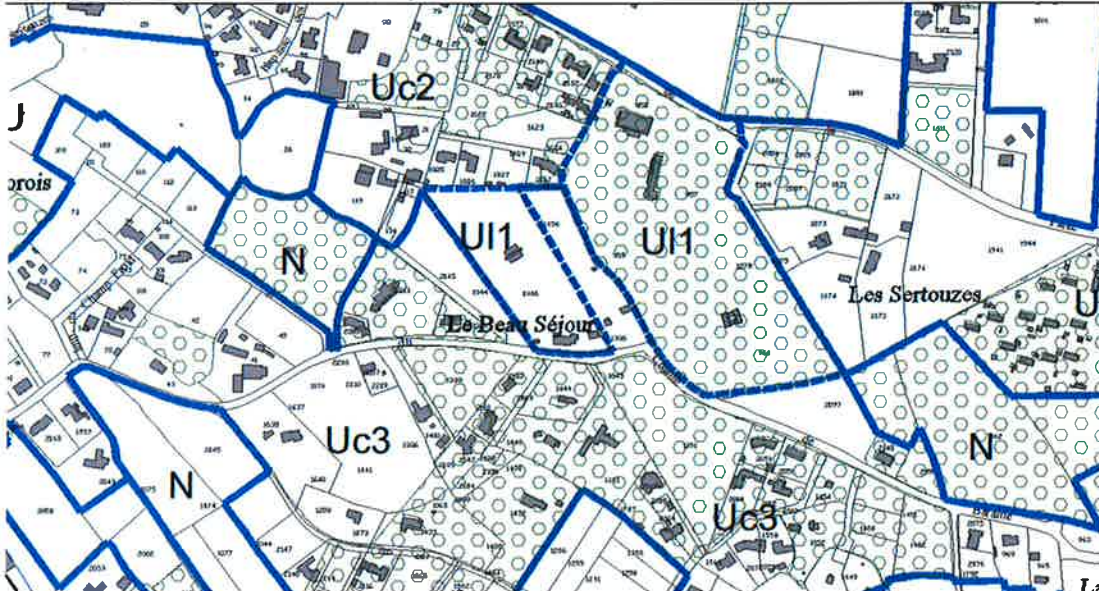
### 3 | MODIFICATION DU ZONAGE 1AUL

La Modification du zonage concerne uniquement la modification du zonage de la parcelle CZ n°39. Cette parcelle sera affectée au secteur Uc3, à vocation d'habitat, et non plus en 1AUL (secteur de loisirs).

#### Zonage avant la modification simplifiée n°2



#### Zonage après la modification simplifiée n°2



*Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :*

**Christopher RUTHERFORD**

**CITADIA Conseil**

37 avenue Patton

49 000 Angers

Tel : 09 65 10 52 24

