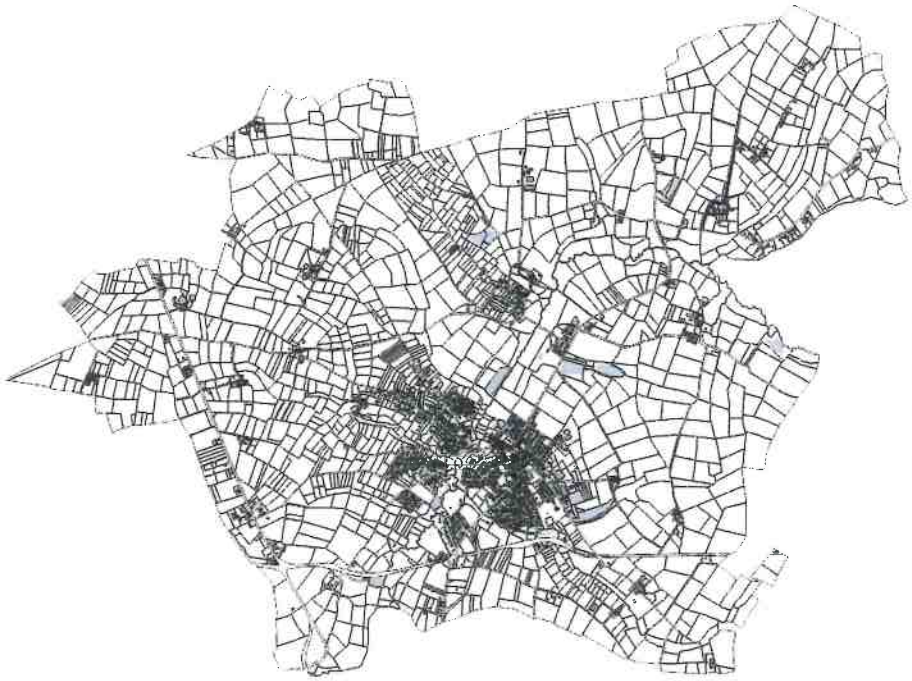
PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
Saint Révérend

Département de La Vendée



Modification simplifiée MS1 du PLU

1. Notice

AGENCE CITTE CLAES
6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

SOMMAIRE

I. Exposé ____ *2*

II. L'évolution du zonage ____ *3*

III. Incidences sur l'environnement ____ *5*

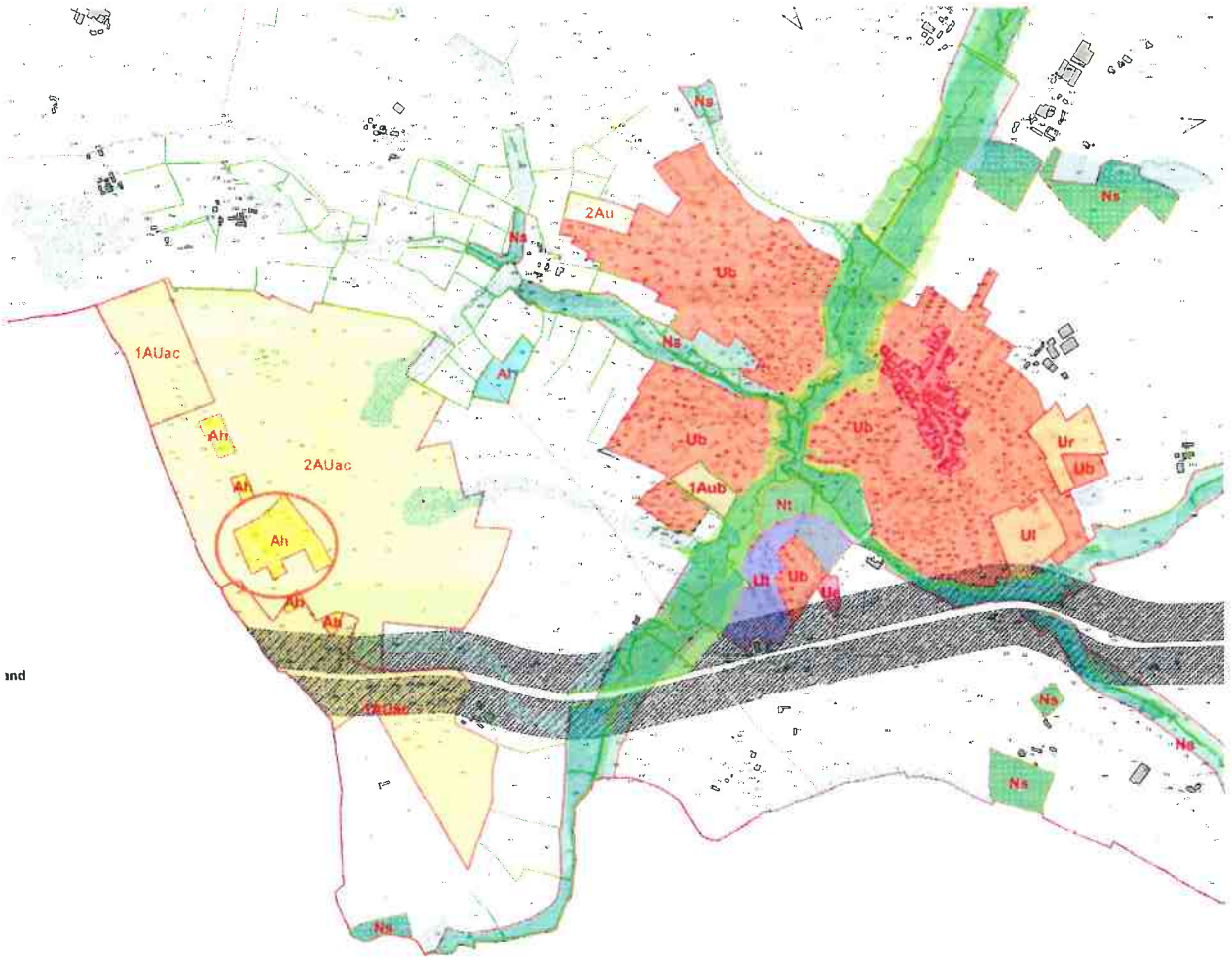
IV. Conclusion ____ *5*

I. EXPOSE

Le Conseil Municipal de Saint Révérend a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 29 octobre 2020. La commune de Saint Révérend souhaite modifier ponctuellement le zonage du PLU au niveau du Vendéopôle afin de corriger une erreur matérielle issue de l'enquête publique.

En effet, lors de celle-ci, un habitant a fait part de son souhait de voir ponctuellement modifié le contour de la zone Ah au niveau du Vendéopôle pour lui permettre de réaliser une annexe sur son foncier, en lien notamment avec son potager. Le commissaire enquêteur a rapporté cette demande mais sans transmettre le plan de correction du zonage souhaité. Le PLU approuvé a corrigé le zonage de la zone Ah mais pas comme souhaité du fait de l'absence de la transmission du plan et de la non connaissance de son existence par la commune.
La commune corrige cette erreur matérielle signalée par courrier transmis en mairie le 24 juin 2020 par le biais de la présente modification simplifiée.

Elle engage une procédure de modification simplifiée conformément aux articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme.
Le présent dossier est transmis pour information aux PPA puis soumis à consultation du public pendant une duré d'un mois.



II. L'EVOLUTION DU ZONAGE

Afin de corriger une erreur matérielle, le zonage évolue de zone 2AUac en zone Ah. Mais comme exprimé dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur et repris par celui-ci dans son rapport final, l'intégralité du foncier ne peut être intégrée en zone Ah. En conséquence, la portion à usage d'agrément est passée de zone 2AUac en zone Ah.

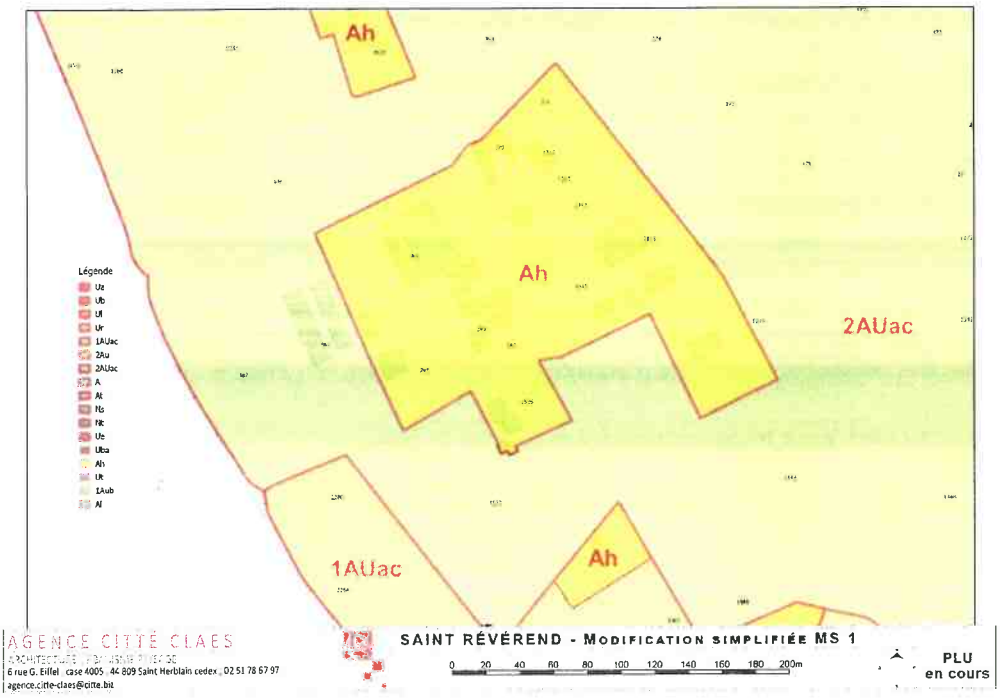
Extrait du rapport du commissaire enquêteur

9	M Mme Serge Poiraud Courrier déposé Registre	Leur maison d'habitation et ses abords immédiats sont situés sur les parcelles cadastrales B 1536, 1537 et 386. Dans le PLU actuel elles sont classées en Ah. Ce zonage aux abords du Vendéopôle assurait selon eux une protection des nuisances de la zone d'activités économiques. Ils sont surpris de constater le changement opéré avec le projet du PLU car seule leur maison serait maintenue en Ah. Leur annexe comprenant garage et salle à manger d'été, ainsi que leur pelouse, jardin potager et bois sont classés en 2AUac. Ils demandent à ce que toute leur propriété soit classée en Ah car elle ne peut pas être divisée. Après échange avec le commissaire enquêteur il s'avère que seulement une partie en limite extérieure de la parcelle B 386 pourrait être classée en 2AUac comme prévu.	Les services d'Etat ont demandé à réduire au maximum le périmètre des zones Ah, anciennement NRac. Cependant, il semble cohérent d'avoir une zone qui intègre l'ensemble du foncier utilisé si celui-ci est d'une superficie cohérente. La commune corrige le zonage mais ne pourra pas intégrer l'ensemble de la parcelle B 1537.
L'avis du commissaire enquêteur : Une réponse adaptée pour le commissaire enquêteur.			

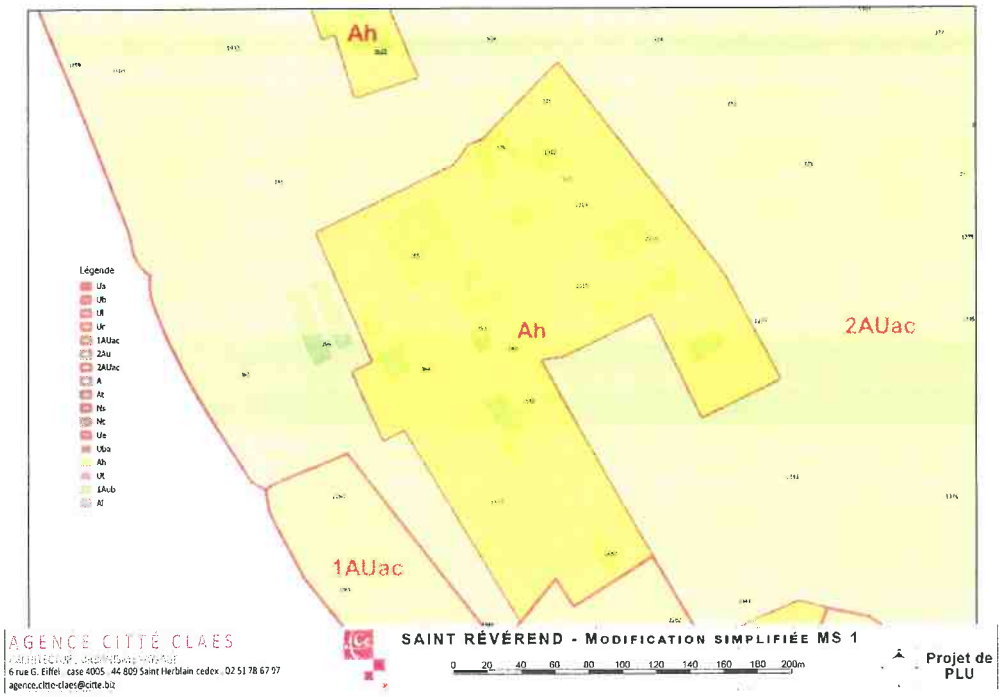
En conséquence, les surfaces respectives des zones évoluent de la manière suivante :

	PLU en cours	Projet de modification	delta
Zone 2AUac	58,10 ha	57,21 ha	-0.89 ha
Zone Ah	4,37 ha	5,26 ha	+0.89 ha

PLU – extrait du zonage en cours



PLU – projet d'évolution du zonage



III. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidence sur les territoires limitrophes.
Il ne procède à aucune ouverture à l'urbanisation.
Cette correction d'erreur matérielle est dans le respect du PADD.

Le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidence sur cette composante du patrimoine local d'intérêt.

Le projet de PLU n'augmente pas la vulnérabilité du territoire, ni l'exposition des populations aux risques, nuisances ou pollutions.

Le projet de modification du PLU ne concerne pas les questions de mobilités ou climatiques.

IV. CONCLUSION

Le présent dossier de Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a donc pour objectif de faire évoluer ponctuellement le zonage pour corriger une erreur matérielle. Ainsi, la procédure n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % ou de diminuer les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ou de réduire la surface d'une zone urbaine au à urbaniser

Le recours à la procédure de modification simplifiée est également possible lorsque :

- la commune souhaite rectifier une erreur matérielle ;
- la majoration des droits à construire d'une zone, même supérieure à 20 %, est décidée en application des 2^{e} et 4^{e} de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme qui prévoit des incitations à la construction de logements sociaux, de logements intermédiaires ou de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale

Ainsi, conformément aux articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme, la procédure relève bien de la modification simplifiée soumise à consultation du public.