

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n° 2 du PLU

1-Additif au rapport de présentation valant note de présentation

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	20.12.2004	16.05.2007	30.04.2009
Modification n°1	21.11.2011	25.01.2012	31.05.2012
Modification n°2	21.11.2011	25.01.2012	31.05.2012
Révision simplifiée n°1	21.11.2011	25.01.2012	31.05.2012
MEC + DECPRO	Déclaration de projet le 30 juin 2016		
MEC + DECPRO n°2	Déclaration de projet le 5 septembre 2019		
Modification simplifiée n°1	26.02.2020		22.02.2021
Modification simplifiée n°2			

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
En date de ce jour :

Le Maire,

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- 1. De compléter le rapport de présentation du P.L.U. de la commune de Saint-Georges-d'Oléron et de présenter les évolutions apportées au dit P.L.U. à l'occasion de la modification simplifiée n°2, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et 37 et L.153-45 à 48 du code de l'urbanisme;**

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

- 2. De servir de note de présentation, lors de la concertation énoncée à l'article L153-47 du code de l'urbanisme**

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage

Madame le maire de SAINT-GEORGES-D'OLERON

262 rue de la République

CS20020

17190 SAINT GEORGES D'OLERON

Tél : 05.46.76.51.02

accueil@saintgeorgesoleron.fr

2. Historique du plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été approuvé le 30 avril 2009.

Il a fait l'objet de :

- ✓ Modification n°1 approuvée le 31 mai 2012
- ✓ Modification n°2 approuvée le 31 mai 2012
- ✓ Révision simplifiée n°1 approuvée le 31 mai 2012
- ✓ Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 approuvée le 30 juin 2016
- ✓ Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 approuvée le 5 septembre 2019
- ✓ Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 février 2021

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le PLU actuellement opposable de ma modification simplifiée n°1.

3. Objet de la modification simplifiée

Conformément aux articles L153-45 à 153-48 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Georges-d'Oléron a décidé de prescrire une **procédure de modification simplifiée n°2**, afin de :

- Harmoniser la réglementation relative à la hauteur des clôtures dans les chapitres 11 et 13 de la zone UC ;
- Indiquer la typologie des clôtures autorisées des clôtures en zone UC, inexistante à ce jour ;
- Modifier la distance minimale d'implantation des piscines ;
- Modifier l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB (article UB7) pour les programmes d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation...).
- Supprimer la référence au Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

En effet, les évolutions envisagées n'ont pas pour objet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ou de réduire une protection édictée en raison des risques 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 ;
- ou 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 ;
- ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté et **ne relèvent pas de la procédure de révision générale.**

De la même manière, les modifications apportées n'ont pas pour effet de : de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU) ;

- ou de diminuer ces possibilités de construire ;
- ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ou, de mettre en application l'article L131-9 du code de l'urbanisme relatif aux obligations en matière de logements sociaux et par conséquent, **ne relèvent pas de la procédure de modification de droit commun énoncée à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.**

4. Evolution du règlement

Illustration de l'écriture du règlement modifié :

Texte noir : texte inchangé

Texte bleu : texte ajouté dans le cadre de la modification simplifiée n°2

~~Texte rouge~~ : texte supprimée dans le cadre de la modification simplifiée n°2