

NOMBRE DE CONSEILLERS

- en exercice	13
- présents	8
- votants	10
- absents	5

Date de convocation :

30/07/2025

Date d'affichage :

30/07/2025

VOTE

- POUR	10
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****De la commune de ST-JEAN-ST-NICOLAS****Séance du lundi 4 août 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 4 août 2025 à 20 heures, le conseil municipal s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Rodolphe PAPET, Maire.

Présents : Josiane ARNOUX – Thierry BAUD – Marc-André DABAT – Claude ALLAIRE – Daniel AUBERT – Caroline DANGEL – Eloïse RIBAIL

Absents et représentés : Monique JANIK (a donné pouvoir à Josiane ARNOUX) – Michel PRETI (a donné pouvoir à Claude ALLAIRE)

Absents : Claude GUET – Isabelle DE COLOMBEL – Déborah BELIN

Thierry BAUD est nommé secrétaire de séance

DELIBERATION N°073/2025 : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE LA COMMUNE**Le Maire expose :**

A l'issue de la procédure de modification simplifiée n°2 pour correction d'erreur matérielle, la mairie a été sollicitée concernant la problématique de l'interdiction de création de logements au sein des zones d'activités de la commune et particulièrement sur la zone de la Garenne Ug.

Si, après réflexion, il semble effectivement pertinent de maintenir l'interdiction de création de nouvelles habitations sur des terrains à vocation économique, la question peut se poser quant à la création de logements par changement de destination d'un bâtiment désaffecté comme cela est le cas pour l'ancien hôtel de la Garenne.

En effet, au regard de la problématique criante de manque de logements et de difficulté d'accès au logement pour la population locale, l'intérêt de voir se réhabiliter cet ancien hôtel en logements participerait à répondre à cette problématique de logement dans un délai très rapide.

La zone Ug est très restreinte et couvre uniquement 2 bâtiments, celui de l'ancien hôtel et de l'ancienne discothèque reconvertie actuellement en commerce et activités. Autoriser le changement de destination de l'hôtel en logement ne pénaliserait donc pas les activités du second bâtiment et les stationnements initialement créés pour la clientèle de l'hôtel permettront de répondre au besoin des futurs habitants.

Afin de s'assurer de l'affectation future des logements ainsi créés à la résidence principale, la mairie souhaite appliquer les dispositions de l'alinéa 2 de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme selon lequel « Le règlement peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. ».

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivant et R 153-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Saint Jean St Nicolas, approuvé par délibération n°43/2020, du conseil municipal en date du 21 juillet 2020 et ayant fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par délibération n°96/2022, du conseil municipal en date du 20 octobre 2022 et d'une seconde approuvée par délibération n°57/2025, du conseil municipal en date du 11 juin 2025.

CONSIDERANT, l'exposé du maire ci-avant.

CONSIDERANT les articles L 153-31 à L 153-48 du code de l'urbanisme qui disposent que lors que les modifications apportées au PLU :

- Sont compatibles aux orientations définies par le PADD.
- Ne réduisent pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle et forestière

- Ne réduisent pas de protection édictée en raison des risques de paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- N'engendre pas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser
- N'engendre pas de majoration de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne diminuent pas les possibilités de construire
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Ces modifications peuvent alors s'inscrire dans une procédure de modification simplifiée.

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme avant sa mise à disposition du public ;

L'ensemble des procédures d'évolution du PLU, tout comme son élaboration sont soumises à évaluation environnementale. Au regard des évolutions récentes de l'évaluation environnementale des plans et programmes (décret n°2021-1345 et arrêté du 26 avril 2022, applicable à partir du 1^{er} septembre 2022), l'objet de la présente procédure de modification relève de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- 1 : D'engager une procédure de modification simplifiée du PLU en application des dispositions de l'article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 : Que le projet de modification simplifiée sera notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées, avant sa mise à disposition du public dans les conditions définies à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.
- 3 : Que le projet de modification simplifiée sera soumis à l'autorité environnementale au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme, avant sa mise à disposition du public.
- 4 : Que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA et l'autorité environnementale seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.
- 5 : Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées **par arrêté municipal** et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;
- 6 : A l'issue de cette mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera ; le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits

Pour copie conforme

LE MAIRE,
Rodolphe PAPET

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
et publication ou notification du

- 7 AOUT 2025

