

Ville de Saint-Jean-de-Monts

Le vingt-sept mai deux mille vingt et un à dix-neuf heures, le Conseil municipal légalement convoqué le vingt mai deux mille vingt et un, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Véronique LAUNAY, Maire.

Étaient présents :

Mme LAUNAY Véronique, M. CHARRIER Miguel, Mme BERTRAND Virginie, M. MILCENDEAU Gérard, Mme PONTREAU Nadine, M. ROUSSEAU Alain, Mme BERNABEN Marie, M. LEROY Bruno, Mme VRIGNAUD Céline, M. CAILLAUD Daniel, M. BETHUS Jacky, Mme LOZET Christel, Mme MILCENT Anne, Mme PONTOIZEAU Nadia, M. JOLIVET Grégory, M. PALVADEAU Christian, M. BARRAS Stéphane, Mme LIZE MICHAUD Murielle, Mme PRUVOT Edwige, M. PORTOLEAU Pascal, M. CHARTIER Emmanuel, Mme BURGAUD Laure, Mme ROBERT DUTOUR Diane, M. MATHIAS Yves, M. LEPLU Christian, M. EVEILLÉ Pierre-Jean, Mme CUCINIELLO Gaëlle, Mme RIVIÈRE Amélie et M. HOREAU Vincent.

A été élue secrétaire :

Mme ROBERT DUTOUR Diane

Service urbanisme

DÉLIBÉRATION N° 2021_043 DU 27/05/2021

OBJET : Plan Local d'Urbanisme - Modification n° 4 - Approbation

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Ouest Vendée (SCOT) exécutoire au 25 mai 2021 ;

VU la délibération du Conseil municipal du 27 décembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jean-de-Monts ;

VU la délibération du Conseil municipal du 9 mars 2015 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU les délibérations du Conseil municipal du 30 novembre 2015 approuvant les révisions allégées n°1 et n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal du 14 septembre 2016 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal du 8 novembre 2018 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU les délibérations n° 2017_11 du 08 février 2017 et n° 2021_23 du 13 avril 2021 s'opposant au transfert à la Communauté de Communes de la compétence en matière de PLU ;

VU la délibération du Conseil municipal du 1^{er} juillet 2019 engageant la procédure de modification n°4 du PLU ;

VU l'arrêté du Maire n° 2019 457A du 12 août 2019 prescrivant la procédure de modification n°3 du PLU ;

VU la délibération complémentaire du Conseil municipal en date du 1^{er} octobre 2020 retirant de l'objet de la modification n°4 du PLU les ouvertures à l'urbanisation initialement prévues ;

VU l'avis du département de la Vendée du 4 décembre 2020 ;

VU les avis favorables de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire – Vendée et de la commune de Sallertaine ;

VU l'avis du 29 janvier 2021 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) ;

VU la décision n° E2100004/85 du 21 janvier 2021 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes désignant Madame Anne-Claire MAUGRION en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté du Maire n° 2021_4A en date du 8 février 2021 ordonnant la tenue d'une enquête publique du 25 février 2021 au 26 mars 2021 en mairie de Saint Jean de Monts pour le projet de modification n°4 du PLU ;

VU les pièces du dossier de modification n°4 du PLU soumises à l'enquête publique ;

VU les observations et remarques portées sur le registre d'enquête publique ;

VU le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur remis le 23 avril 2021 et annexés à la présente délibération ;

Considérant que la modification n°4 du PLU est prête à être approuvée ;

Rapporteur : Monsieur ROUSSEAU Alain, adjoint au Maire.

EXPOSÉ

Après avoir décidé par délibération du 1^{er} octobre 2020 de retirer de l'objet de la procédure de modification n°4 du PLU les ouvertures à l'urbanisation prévues initialement au dossier. La commune a revu son projet et sur les recommandations du Préfet a décidé de procéder à la réalisation d'un diagnostic foncier et à la refonte des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La présente modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts permet l'ajustement du règlement écrit et du règlement graphique ainsi que la modification de certaines OAP à vocation d'habitat, en faveur d'une meilleure prise en compte de la densité.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées les 28 et 29 octobre 2020.

La Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a informé qu'en l'absence d'ouverture nouvelle à l'urbanisation, le passage du dossier en CDPENAF n'a pas lieu d'être.

Le Département de la Vendée a formulé le 4 décembre 2020 des observations concernant les accès de 2 OAP.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire – Vendée ainsi que la commune de Sallertaine ont émis des avis favorables.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a émis le 29 janvier 2021 un avis n°2020-4976 accompagné de recommandations.

Aussi, les évolutions proposées sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Pièces du PLU modifiées	Objet
OAP	1AUc2 Les Vignes
OAP	1AUc1 La Roussière
Règlement graphique + OAP	1AUB La Métairie
Règlement graphique + OAP	1AUB Les Verrées
Règlement graphique + OAP	1AUc2 La Minoterie
OAP	1AUc2 Josselin
OAP	1AUc2 Chemin du Pas du Rat
Règlement graphique	Transfert de 1AUe1 en N
Règlement graphique	Transfert de Uc2 Chemin de la Parée du Jonc en UL1
Règlement graphique	Transfert de Uc2 Chemin des Erglus en UL1
Règlement graphique	Transfert de UL1 Chemin de la Davière en Uc2
Règlement graphique	Transfert de Uc3 Chemin de la Parée Verte en UL1
Règlement graphique	Transfert de Ub2 Les Pimprenelles en UL1
Règlement graphique	Correction d'un élément de paysage à préserver Rue des Dunes
Règlement graphique	Correction marges de recul (suite déplacement panneau)
Règlement écrit	Correction orthographique systématique
Règlement écrit	Dispositions Générales (Ajout de 3 nouveaux paragraphes)
Règlement écrit	Dispositions Générales (article 11 Définitions)
Règlement écrit	1AUL (Article 2 Constructions autorisées)
Règlement écrit	Ue2 (Article Constructions interdites)
Règlement écrit	Ua, Ub, Uc, Ue, 1AUB, 1AUC, 1AUE (Article 3.1.1. Accès et voirie)
Règlement écrit	Ua, Ub (Articles 6.1. et 6.2. Implantation des constructions)
Règlement écrit	1AUB (Article 6.2.b Implantation des constructions)
Règlement écrit	Uc, 1AUC (Article 6.2.b Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ua (Article 6.1.2. Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ub (Article 6.2.a Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ub (Article 6.2.b Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ue (Article 10 Hauteur des constructions)
Règlement écrit	Ua, Ub, Uc, 1AUB, 1AUC, 2AU, A, N (Article 11.2. Clôtures)
Règlement écrit	Us (Article 11.2. Clôtures)
Règlement écrit	Toutes zones sauf Us, A, N (Article 11.2. Clôtures)
Règlement écrit	Ub, Uc, N (Article 11.1.2. Toitures)
Règlement écrit	1AUC (Article 11.1.2. Toitures)
Règlement écrit	N (Article 10.1.1. Hauteur des constructions)
Règlement écrit	Ue, 1AUE (Article 11.1. Aspect extérieur des constructions)
Règlement écrit	Ua, Ub, Uc, 1AUB, 1AUC (Article 12 Stationnement)
Règlement écrit	Ub (Article 13 Espaces libres)

Par décision n° E21000004/85 du 21 janvier 2021 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes, Madame Anne-Claire MAUGRION a été nommée en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est déroulée du 25 février 2021 au 26 mars 2021.

Le Commissaire enquêteur a reçu 8 observations dont 3 observations se sont révélées « utiles » et concernaient l'objet de l'enquête. Elle a indiqué dans son rapport que « l'enquête publique s'est parfaitement déroulée, conformément à la réglementation en vigueur, que l'information au public a été parfaitement effectuée, que le dossier d'enquête publique était complet et très bien renseigné, que les réponses apportées dans le mémoire de la commune de Saint Jean de Monts au procès-verbal de synthèse sont fournies, étayées et satisfaisantes. Elles apportent les réponses aux observations émises ».

Il précise que l'évaluation environnementale démontre l'absence du projet de modification n°4 du PLU sur les ZNIEFF et sur les Zones Natura 2000 à proximité.

Le présent rapport a été transmis en Préfecture de la Vendée le 5 mai 2021.

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur tous les points de ce dossier.

Il convient maintenant d'approuver la procédure de modification n°4 du PLU.

DÉCISION

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à 23 voix POUR et 6 abstentions :

- **DECIDE** d'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification n°4 du PLU de la Commune ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer les documents se rapportant à ce dossier ;
- **DIT** que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une publication dans un journal diffusé dans le département.

Le document approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels, sur son site internet ainsi qu'en Sous-Préfecture des Sables d'Olonne.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs.

La commune étant incluse dans périmètre d'un SCOT approuvé, la présente délibération deviendra exécutoire dès sa réception par la Sous-Préfecture, et après accomplissement de la dernière mesure de publicité visée ci-dessus.

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an susdits, et ont, après lecture, signé tous les membres présents.

A Saint-Jean-de-Monts, le 28 mai 2021

Le Maire,



Véronique LAUNAY

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR LE MAIRE
COMPTE TENU DE SON DÉPÔT EN
SOUS-PRÉFECTURE,

LE

ET DE LA PUBLICATION,

LE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes-6, allée de l'île Gloriette-44041 Nantes cedex – dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception à l'autorité de contrôle conformément aux articles R 46 à R 65, R 102 et R 104 du Code des tribunaux administratifs et cours administratives d'appel.