

Ville de Saint-Jean-de-Monts

Le huit novembre deux mille dix-huit à 20 heures 30, le Conseil municipal légalement convoqué le trente et un octobre deux mille dix-huit, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence d'André RICOLLEAU, Maire.

Étaient présents :

MM. André RICOLLEAU, Véronique LAUNAY, Miguel CHARRIER, Marie-Claire BRETHER-CHAILLOU, Jean-Yves GABORIT, Nicole PLESSIS, Bruno LEROY, Nadine PONTREAU, Marc GUYON, Michel ALLEGRET, Gérard MILCENDEAU, Mireille RICOLLEAU, Jacky BETHUS, Marie BERNABEN, Michel COURANT, Dominique PELLOQUIN, Valérie JOSLAIN, Annie LE BIAVANT, Astrid CHEVALIER, Grégory JOLIVET, Virginie BERTRAND, Alain ROUSSEAU, Daniel CAILLAUD, Yves MATHIAS, Eric BRONDY, Gianna CANNELLE formant la majorité des membres en exercice.

Absent et avait donné procuration :

Mme. Mireille GLORION

Mme Virginie BERTRAND a été élue secrétaire.

Service urbanisme

DÉLIBÉRATION N° 2018_66 DU 08/11/2018

OBJET : Plan Local d'Urbanisme, modification n°3, approbation

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 ;

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 l'arrêté du Maire du 14 mars 2018 prescrivant la modification n°3 du PLU ;

VU l'avis de la CDPENAF du 18 avril 2018 ;

VU la délibération du bureau syndical du syndicat mixte Marais-Bocage-Océan du 23 mai 2018 ;

VU l'arrêté du Maire du 11 juillet 2018 ordonnant la tenue d'une enquête publique sur le projet de modification N° 3 du PLU du 13 août au 18 septembre 2018 ;

VU le rapport, les conclusions et avis du Commissaire enquêteur remis le 15 octobre 2018 ;

Considérant que la modification n° 3 du PLU est prête à être approuvée ;

Rapporteur : Monsieur GABORIT Jean-Yves, adjoint au Maire.

EXPOSÉ

La modification n° 3 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire du 14 mars 2018. Les objectifs poursuivis étaient :

Sur le règlement écrit

- de préciser certaines définitions et d'en ajouter d'autres ;
- de mieux définir ce qui est autorisé ou interdit dans les différentes zones ;
- de limiter les extensions, en zone Ne, à 70 m² d'emprise au sol au lieu de 70 m² de surface de plancher ;
- de clarifier les règles d'accès et de voirie ;
- d'ajuster les règles d'implantation par rapport aux voies ;
- d'imposer une règle de distance par rapport aux limites séparatives en zone UI pour les équipements ludiques ;
- de préciser les règles de hauteur, et notamment d'indiquer que la hauteur se mesure à l'égout de toiture ou au haut de l'acrotère ;
- d'apporter des précisions aux règles d'aspect architectural des constructions, pour exiger entre autres que les projets architecturaux soient cohérents et que les extensions soient de même aspect et de même couleur que l'existant ;
- d'adapter les règles sur le stationnement ;

Sur le règlement graphique

- de supprimer les zones portant un indice i (le Plan de Prévention des Risques littoraux est maintenant annexé au PLU) ;
- de corriger des erreurs matérielles sur le plan de zonage ;
- de changer le zonage de certaines zones, soit 11 changements de zonage pour des secteurs restreints, tous en zone U (Us vers Ua2, Uc vers UI, UI vers Uc, Ub vers Ue, Ue vers Us, UI en Ub) ;

Un registre a été mis à la disposition du public à compter du 3 avril et jusqu'à l'ouverture de l'enquête. Aucune remarque n'a été déposée sur ce registre.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées le 26 mars 2018. Il a fait l'objet d'une consultation de la Commission départementale des Espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) et du Syndicat mixte Marais Bocage Océan en charge du SCOT. L'Autorité environnementale a réceptionné le dossier le 28 mars 2018 et n'a pas émis d'avis dans le délai imparti, son avis est donc réputé favorable. Enfin l'enquête publique s'est déroulée du 13 août au 18 septembre 2018.

L'avis de la CDPENAF est favorable sous réserve de limiter les extensions des habitations en zone Ne à 30% de l'emprise au sol existante et de supprimer toutes les dispositions relatives aux annexes des habitations dans le règlement. Il s'agit d'un avis dit simple. Le remplacement des termes « surface de plancher » par les termes « emprise au sol » dans le règlement du PLU aurait permis de mieux maîtriser, sur une base réglementaire plus claire, les extensions en zone Ne. Cependant, afin de respecter l'esprit du PLU et de tenir compte de l'avis de la CDPENAF pour ne pas fragiliser la procédure de modification, les changements réglementaires concernant l'article 2.3 de la zone N sont retirés du document soumis à l'approbation du Conseil. Sur ce point la rédaction actuelle est maintenue.

L'avis de l'Etat, transmis par courriel, reprend l'avis de la CDPENAF et ajoute une remarque sur la suppression des zones à indice i, enjoignant la commune à reporter sur les plans de zonage, les zones à risques d'inondation notamment celles concernées par le Plan de Prévention des Risques littoraux. Ce document est déjà annexé au PLU, et les secteurs de la commune impactés sont reportés aux plans de zonage modifiés soumis à l'approbation du Conseil.

L'avis du Commissaire enquêteur est favorable. Dans ses conclusions il regrette que l'avis de la CDPENAF n'ait pas tenu compte de l'antériorité du PLU approuvé et note la prise en compte de la remarque sur la cartographie des zones « i ». Sur les observations du public, il relève des requêtes

individuelles. L'une concerne un changement de zonage, peut-être justifié mais non prévu au dossier donc ni soumis à l'évaluation environnementale ni à l'enquête publique, ce qui en rend l'intégration dans la présente modification impossible. Une autre observation porte sur l'accès à un terrain, que l'évolution du règlement n'enclave en réalité pas, et enfin une dernière demande porte sur une modification de zonage en zone naturelle, ce qui n'entre pas dans le cadre d'une modification.

Il convient maintenant d'approuver la modification n°3 du PLU.

DÉCISION

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **DECIDE** d'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification n°3 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, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une publication dans un journal diffusé dans le département.



En application de l'article L153-24 la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois suivant sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

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 9 novembre 2018

Le Maire,

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES-D'OULONNE
06 DEC. 2018
COURRIER ARRIVÉ



André RICOLLEAU

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

LE - 6 DEC. 2018

ET DE LA PUBLICATION,

LE - 7 DEC. 2018

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.

