

DÉLIBÉRATION du Conseil Municipal

Ville de Saint-Jean-de-Monts

Le premier octobre deux mille vingt à vingt heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué le vingt-quatre septembre deux mille vingt, s'est réuni à la mairie, en séance publique, 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 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 Diane ROBERT DUTOUR, M. MATHIAS Yves, M. LEPLU Christian, M. EVEILLÉ Pierre-Jean, Mme CUCINIELLO Gaëlle et M. HOREAU Vincent.

Absents et avaient donné procuration :

Mme LOZET Christel, Mme RIVIÈRE Amélie

A été élue secrétaire :

Mme Diane ROBERT DUTOUR

Service urbanisme

DÉLIBÉRATION N° 2020_049 DU 01/10/2020

OBJET : Modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) pour ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat » ;

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

VU plus précisément l'article L153-38 du code de l'urbanisme qui impose que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 décembre 2011 et modifié en dernier lieu le 8 novembre 2018 ;

VU la délibération du 1^{er} juillet 2019 prescrivant la procédure de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'arrêté du Maire n° 2019-457A en date du 12 août 2020 portant sur la prescription d'une procédure de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme ;

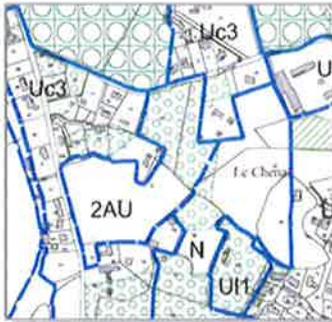
Rapporteur : Alain ROUSSEAU, adjoint au maire

EXPOSÉ

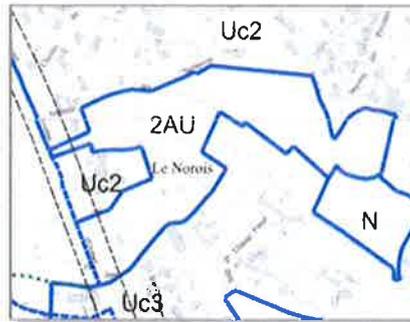
Il est rappelé au Conseil Municipal qu'une procédure de modification n°4 du PLU a été engagée au cours de l'année 2019.

L'objectif était de faire évoluer le règlement écrit pour clarifier les règles, les adapter au contexte ; mais aussi de faire évoluer le règlement graphique pour corriger certaines erreurs, proposer des évolutions mineures, et ouvrir à l'urbanisation 3 secteurs situés en zone 2AU :

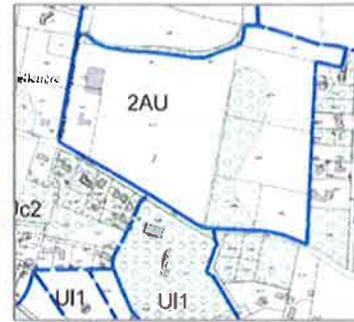
le secteur 2AU des Grandes Chaumes, le secteur 2AU des Sertouzes et le secteur 2AU du Chenal pour une superficie globale initiale d'environ 20 ha.



Secteur des Sertouzes



Secteur du Chenal



Secteur des Chaumes

Une première version du dossier de modification n°4 fut notifiée aux personnes publiques associées en août 2019. A l'époque, la Commune n'étant pas couverte par un SCOT approuvé, toute ouverture à l'urbanisation nécessitait l'accord du Préfet sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue aux articles L142-4 et 5 du code de l'urbanisme.

Par un courrier daté du 11/12/2019, le Préfet a informé la Commune de son refus de délivrer cet accord pour les 3 raisons suivantes :

- Le dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation envisagées au regard des besoins en logements,
- La non-mobilisation des capacités en enveloppe urbaine et des outils fonciers à disposition,
- Le manque de progressivité du développement urbain envisagé.

Il a invité la Commune à retravailler son projet selon les axes suivants :

- Mener un véritable diagnostic foncier sur le potentiel libre au sein des enveloppes urbaines. La commune doit mettre clairement en évidence les efforts et leviers mobilisés sur le territoire.
- Mener une analyse sur les secteurs d'OAP de la Commune qui présentent des densités nettement en deçà de l'objectif SCOT. Il s'agit pour la Commune de se réinterroger sur la densité brute moyenne des opérations et à se montrer plus ambitieuse en termes d'intensification de ces secteurs et par conséquent à réinterroger l'ampleur des ouvertures envisagées.

La Commune a donc décidé, pour donner suite à ce courrier, de retravailler son projet selon les recommandations du Préfet, via 2 axes de refonte :

1. Axe 1 : réalisation d'un diagnostic foncier
2. Axe 2 : refonte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La refonte du dossier s'est étalée de janvier 2020 à juillet 2020 (dont 3 mois de COVID au cours desquels la refonte a été suspendue en l'attente du nouveau Conseil municipal). Depuis le 18 décembre 2019, la Commune est couverte par un SCOT approuvé : le SCOT Nord-Ouest Vendée exécutoire depuis le 08 mars 2020. Toutefois, la DDTM a informé la Commune que le caractère exécutoire du SCOT était suspendu pour des motifs liés à la loi Littoral.

Résultats du diagnostic foncier :

La réalisation d'un diagnostic foncier a permis de révéler :

- Que depuis l'approbation du PLU en décembre 2011 (soit en 9 ans) la Commune a consommé 71,55 ha pour l'habitat. Ce bilan a été établi au sein des zones U habitat et 1AU habitat sur la base de données communales (autorisations d'urbanisme accordées), couplées à des données géographiques (comparaison entre la photo aérienne et le cadastre de 2019). L'analyse croisée de ces deux éléments a permis de présenter un état des lieux fiable sur plan A0 de la constructibilité qu'a connue la Commune depuis l'approbation de son PLU en décembre 2011.
- Que le potentiel en densification de la Commune, à 10 ans, est estimé à 10,49 ha dans l'enveloppe urbaine représentant 261 logements. Ce chiffre confirme la tendance présentée dans la première mouture de la notice de la modification du PLU qui identifiait un potentiel en densification mobilisable de 10,5 ha pour la production d'environ 200 logements. La différence majeure concerne le nombre de logements et s'explique car la densité appliquée dans la première analyse fut de 20 logements/ha et non de 25 logements/ha telle que préconisée dans le SCOT approuvé.
- Que l'ouverture finalement partielle (et non plus totale comme souhaitée initialement) des 3 secteurs 2AU des Grandes Chaumes, des Sertouzes et du Chenal est cohérente au regard des opérations déjà engagées et du potentiel en densification estimé, pour une surface totale de

10,33 ha. Ces ouvertures à l'urbanisation partielles permettront de couvrir 50% des besoins en logements pour le laps de temps nécessaire à la procédure de révision qui serait engagée après l'approbation à venir du SCOT. En effet, dans l'hypothèse de l'engagement d'une révision du PLU en 2021 et d'une durée de révision de 4 ans, la Commune ne pourrait pas se doter d'un nouveau PLU compatible avec le SCOT avant 2025. Durant ce laps de temps, elle doit pouvoir continuer à maintenir son dynamisme et à produire des logements. Si elle se cale sur l'objectif SCOT, c'est 720 logements qu'elle devra produire jusqu'à 2025 (144 logements x 5 ans = 720). L'ouverture partielle à l'urbanisation de 3 nouvelles zones représentant 10,33 ha pour un potentiel de production de 179 logements (sur la base de 20 à 25 logements/ha) s'inscrit dans l'atteinte de cet objectif et contribue à produire le nombre de logements nécessaire au maintien de sa population.

Résultats de la refonte des OAP :

Ont été réinterrogés 15 secteurs bénéficiant d'OAP dans le PLU actuellement en vigueur. Ils ont été sélectionnés pour les raisons suivantes :

- Les secteurs dédiés au développement de l'habitat sont réinterrogés.
- Tous les secteurs 1AU (1AUb, 1AUc1, 1AUc2) qui n'ont pas fait l'objet d'opérations ou d'autorisations en cours sont réinterrogés.
- Les 3 secteurs 2AU qui font l'objet d'ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°4 du PLU sont réinterrogés.
- Les autres secteurs en 2AU ne sont pas réinterrogés car ils resteront fermés à l'urbanisation et retomberont de fait en zone A ou N conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme.

Les marges d'action retenues par la collectivité pour refondre les OAP sont les suivantes :

- Intensifier la densité pour tendre vers l'objectif SCOT de 25 logements/ha au minimum,
- Proposer de nouvelles formes urbaines (localiser des secteurs de densité plus fortes au sein des zones),
- Préserver au mieux et de manière cohérente les éléments paysagers,
- Réinterroger les principes d'aménagement fixés en matière d'accès, de desserte, en fonction de l'environnement urbain existant (notamment dans le cas d'opérations récentes situées à proximité ou dans les zones d'extension.
- Faire évoluer leur périmètre si nécessaire. Lors des échanges de travail, il a été jugé pertinent de faire correspondre davantage le zonage à la réalité. Ainsi, les secteurs 1AU construits, en cours de construction ou qui ont fait l'objet de délivrance d'autorisations d'urbanisme seront transférés en zone urbaine U.
- Eventuellement modifier leur appellation.

Tableau de synthèse des évolutions envisagées :

Secteurs	OAP inchangée	Teneur des évolutions des OAP envisagées				
		Appellation OAP	Périmètre OAP (Transfert en U d'une partie)	Intensification densité	Accès et desserte	Eléments de paysage
Total	5 OAP	3 OAP	6 OAP	6 OAP	7 OAP	6 OAP

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le projet de modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts propose un urbanisme plus vertueux dans la mesure où :

- il offre un potentiel de logements quasiment équivalent (environ 900 logements) en compatibilité avec le PADD du PLU,
- mais produits sur moins de surface,
- grâce à une densité intensifiée sur les secteurs opportuns.

La deuxième version du dossier a été transmise à la DDTM de Challans par mail début septembre 2020 afin de recueillir son avis :

- La DDTM souligne que la complétude du dossier répond à ses attentes et ses questionnements.
- Toutefois, les ouvertures à l'urbanisation proposées questionnent toujours, car selon la DDTM, le potentiel disponible en U et 1AU serait suffisant pour satisfaire les besoins en logements pour les 5 prochaines années. En effet, un calcul mathématique à raison de 20 logements/ha affiche un potentiel de 880 logements.
- Cette modification s'apparente à une « mini-révision ».

- La DDTM suggère de l'intérêt d'engager une révision du PLU. Celle-ci, décidée en décembre 2011 a besoin d'être actualisée afin de redistribuer les cartes de son territoire et de prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires et légales.
- La DDTM a rappelé que la suspension du caractère exécutoire du SCOT Nord-Ouest Vendée entraînait de nouveau pour la Commune l'obligation d'obtenir l'accord du Préfet au titre des articles L142-4 et 5 du code de l'urbanisme pour ouvrir à l'urbanisation les 3 zones 2AU. Qu'au regard du potentiel de logements disponibles en U et 1AU, le Préfet maintiendrait vraisemblablement sa position défavorable.

Au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil Municipal de retirer de l'objet de la modification n°4 les 3 ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU des Grandes Chaumes, 2AU des Sertouzes et 2AU du Chenal. Leur urbanisation pourra être réinterrogée lors de la prochaine révision du PLU.

Ainsi, la liste globale des évolutions proposées finalement dans le cadre de la modification n°4 du PLU est présentée ci-après :

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 dédiés aux ouvrages électriques, aux divisions foncières et aux coefficients d'imperméabilisation)
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, 1AUb, 1AUc (Article 3.1.1. Accès et voirie)
Règlement écrit	1AUe (Article 3.1.2. 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)

Le dossier de modification n°4 tel qu'il sera notifié aux personnes publiques associées est annexé à la présente délibération.

DÉCISION

Envoyé en préfecture le 09/10/2020

Reçu en préfecture le 09/10/2020

Affiché le

ID : 085-218502342-20201001-2020_049-DE

SLOU

Saint Jean de Monts

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

- **DECIDE** de retirer de l'objet de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme les 3 ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU des Grandes Chaumes, 2AU des Sertouzes et 2AU du Chenal ;
- **DECIDE** à la suite de la refonte du dossier de modification n° 4, de poursuivre l'engagement de la procédure de modification n° 4 du PLU, sans porter atteinte au PADD, et dans le respect du Code de l'urbanisme ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier ;

La présente délibération sera transmise au Préfet de Vendée et notifiée :

- au président du Conseil régional ;
- au président du Conseil départemental ;
- aux présidents des chambres de commerce et d'industrie territoriales, de métiers et d'agriculture ;
- à l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- à l'autorité environnementale et autres personnes publiques associées.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois

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 2 octobre 2020

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.