

Le 26 mars 2018

**Le Maire**

**Service urbanisme**  
N/Réf : 0«Ncourrier»/2018  
Dossier suivi par :  
**Isabelle FOUBERT**  
Tél. : 02.51.59.97.17  
Courriel : [urbanisme@mairie-saintjeandemonts.fr](mailto:urbanisme@mairie-saintjeandemonts.fr)

«CIVILITE»  
«ADMINISTRATION»  
«ADRESSE\_1»  
«ADRESSE2»  
«CP» «VILLE»

P.J. : un dossier

**Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme**  
**Notification du dossier – LR/AR**

«CIVILITE»,

Par arrêté n°2017 482A du 14 mars 2018, le Maire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts a prescrit une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

L'article L 153-40 du Code de l'urbanisme stipule que le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L 143-16 du Code de l'urbanisme ainsi qu'à certains autres organismes mentionnés aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de cette procédure, vous trouverez en pièce jointe, un dossier pour avis.

Dans l'attente,

Veillez agréer, «CIVILITE», l'expression de ma considération distinguée.

**Pour le Maire**  
**L'adjoint délégué**

**Jean-Yves GABORIT**

### Avis des personnes publiques associées

ADMINISTRATION	ADRESSE 1	ADRESSE2	CP	VILLE	DATE DE NOTIFICATION	RETOUR
PREFECTURE DE LA VENDEE	29, rue Delille		85922	LA ROCHE-SUR-YON Cedex 9	28/03/2018	Courriel du 4 mai 2018
CONSEIL REGIONAL	Hôtel de Région	1, rue de la Loire	44966	NANTES Cedex 9	28/03/2018	Courrier du 22 mai 2018
CONSEIL DEPARTEMENTAL	40, rue du Maréchal Foch		85923	LA ROCHE-SUR-YON Cedex 9	28/03/2018	Courrier du 23 avril 2018
COMMUNAUTE DE COMMUNES OCEAN-MARAIS DE MONTS	46, place de la paix	BP 721	85167	SAINT-JEAN-DE-MONTS	28/03/2018	Aucun retour
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	16, rue Olivier de Clisson	CS 10049	85002	LA ROCHE-SUR-YON Cedex	03/04/2018	Aucun retour
CHAMBRE DES METIERS	35, rue Sarah Bernhardt	CS 90075	85002	LA ROCHE-SUR-YON Cedex	28/03/2018	Aucun retour
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LOIRE	Territoire Vendée Centre	21, boulevard Réaumur	85013	LA ROCHE-SUR-YON	28/03/2018	Aucun retour
SYNDICAT MIXTE MARAIS BOCAGE OCEAN	Hôtel de l'intercommunalité	1, boulevard Lucien Dodin - BP 337	85300	CHALLANS	28/03/2018	Courrier du 25 mai 2018
COMITE REGIONAL DE CONCHYLICULTURE	Antenne Nord Vendée	1, place des Trois Alexandre	85230	BEAUVOIR-SUR-MER	28/03/2018	Aucun retour
COMMUNE DU PERRIER	Hôtel de Ville	1, place de la Mairie	85300	LE PERRIER	28/03/2018	Aucun retour
COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ	Hôtel de Ville	Place de l'Eglise - BP 49	85270	SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ	28/03/2018	Aucun retour
COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-MONTS	Hôtel de Ville	4, rue de la Barre-de-Monts - BP 3	85690	NOTRE-DAME-DE-MONTS	28/03/2018	Courrier du 3 avril 2018
COMMUNE DE LA BARRE-DE-MONTS	Hôtel de Ville	34, route de Saint-Jean-de-Monts	85550	LA BARRE-DE-MONTS	28/03/2018	Aucun retour
COMMUNE DE SALLERTAINE	Hôtel de Ville	38, rue de Verdun	85300	SALLERTAINE	28/03/2018	Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal du 10 avril 2018

## Service Urbanisme - Ville de Saint Jean de Monts

---

**De:** DURAND Roselyne - DDTM 85/Subdi Challans <roselyne.durand@vendee.gouv.fr>  
**Envoyé:** vendredi 4 mai 2018 16:33  
**À:** Isabelle FOUBERT  
**Cc:** urbanisme@mairie-saintjeandemonts.fr; LIMOUSIN Damien (Responsable d'unité) - DDTM 85/SUA/PU  
**Objet:** Re: Modification n°3 du PLU

Il convient de préciser que ces observations "PPA" soient portées au dossier d'EP.

Le 04/05/2018 à 15:25, DURAND Roselyne - DDTM 85/Subdi Challans a écrit :

- > Bonjour,
- >
- > Après avoir pris connaissance du projet de modification n°3 du PLU, je
- > vous fais part des remarques du service que soulèvent ce dossier.
- >
- > Concernant les évolutions règlementaires de la zone Ne, la commune est
- > invitée à limiter à 30% de l'emprise au sol les extensions des
- > habitations existantes et à supprimer les dispositions du règlement
- > relatives aux annexes aux habitations existantes.
- >
- > L'attention est aussi à porter sur la mesure consistant à supprimer
- > l'indigence "i" du PPRL (cf p. n°5 et 27 à 32) pour les zones : UC2,3,
- > UI,1AUc2 et Ne, en renvoyant à la servitude en annexe, au motif que :
- > "si le PPRL évoluait, le zonage ne serait pas à revoir...".
- > Cette évolution n'est pas satisfaisante, car contraire aux dispositions
- > de l'article R151-34 du CU, qui exigent que les plans de zonage
- > indiquent les zones à risques naturels ou technologiques qui justifient
- > que soient réglementées les constructions et installations de toute nature.
- > Il s'agit, en effet, de s'assurer de la prise en compte de réalité des
- > enjeux liés aux risques tels qu'ils existent, ce qui nécessite donc une
- > identification claire et précise des zones du PLU exposées aux
- > différents risques d'inondation terrestre et de submersion nonobstant la
- > SUP PPRL.
- >
- > Cordialement,
- >
- > Roselyne DURAND FLAIRE
- > Conseiller urbanisme
- > DDTM/SUA/PU

Courrier arrivé  
Le 25 MAI 2018  
Mairie de St Jean de Monts



Direction des territoires et de la ruralité  
Dossier suivi par Anne-Laure FORGET  
Tél : 02 28 20 51 96

DTR/NLBV/MJM/2018-05-6102

**Monsieur André RICOLLEAU**  
Maire de Saint Jean de Monts  
18, rue de la Plage  
BP 706  
85167 SAINT JEAN DE MONTS

Nantes, le 22 MAI 2018

Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 26 mars 2018, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil régional  
et par délégation  
La Directrice des territoires et de la ruralité



Nathalie LE BOULCH-VILLERS





AR/IF  
copie AR faite le 07/05

Courrier arrivé  
26 AVR. 2018

Mairie de St Jean de Monts

Monsieur André RICOLLEAU  
Maire de Saint Jean de Monts  
Mairie  
18, Rue de la Plage  
BP 706  
85167 SAINT JEAN DE MONTS CEDEX

**Objet** : Modification n°3 – PLU de la commune de Saint Jean de Monts

Monsieur le Maire, vous m'avez consulté dans le cadre du dossier PLU, sur le projet de modification n°3, de la commune de Saint Jean de Monts. Voici les éléments que les services du Département peuvent apporter, concernant la voirie :

La présente modification porte sur l'optimisation foncière et le renouvellement urbain.

Bien que cette modification ne crée pas d'OAP nouvelles, je me permets de rappeler les points suivants :

- les développements des futures zones d'habitats et d'espaces économiques seront appréhendés dans leur globalité en termes de circulation et notamment dans les conditions d'articulation avec le réseau routier départemental existant. La préservation de la sécurité des usagers, conjuguée aux exigences de fluidité du réseau seront garantis par l'application du référentiel technique routier édité par l'Etat (SETRA, CERTU).
- les caractéristiques techniques des nouveaux accès créés sur une route départementale ou des aménagements d'accès existants, devront être validées au préalable par les services instructeurs du Département.

Pour le Président du Conseil Départemental,  
Le Directeur de la Contractualisation  
et de l'Ingénierie Territoriale

Erwan CALONNEC



**Syndicat Mixte « Marais Bocage Océan »**

CHALLANS, le 25 mai 2018

-----  
HOTEL DE L'INTERCOMMUNALITE  
1 bd Lucien Dodin - BP 337  
85303 CHALLANS CEDEX



Monsieur le Maire

18 rue de la Plage

85160 SAINT JEAN DE MONTS

Dossier suivi par Delphine AQUILO

Tél : 02.51.93.02.04

E-mail : scot@nordouestvendee.fr

N/Réf. : DA/EP 18-12

**BORDEREAU D'ENVOI**

-----

DESIGNATION	OBSERVATIONS
<p><b><u>Objet</u> : Délibération du Bureau Syndical du 23 mai 2018</b></p> <p>Veillez trouver ci-joint une copie de la délibération du Bureau Syndical du 23 mai 2018 relative à l'avis sur la modification n° 3 de PLU de la commune de SAINT JEAN DE MONTS.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception,</p> <p>Cordialement</p> <p>Le secrétariat du Syndicat Mixte « Marais Bocage Océan »</p>	<p><b>Syndicat Mixte Marais Bocage Océan</b></p>

**Syndicat Mixte « Marais Bocage Océan »**

HOTEL DE L'INTERCOMMUNALITE  
1 bd Lucien Dodin - BP 337  
85303 CHALLANS CEDEX

Envoyé en préfecture le 25/05/2018

Reçu en préfecture le 25/05/2018

Affiché le

**SLO**

ID : 085-200024834-20180523-230518BS\_01-DE

*Extrait du Registre des Délibérations  
du Bureau Syndical*

**Réunion du Mercredi 23 mai 2018 à 17 h 45**

Convocation envoyée le 16 mai 2018

**PRÉSENTS** : MM. Serge RONDEAU (Président), Noël FAUCHER, Jean-Yves BILLON, Jean-Jacques ROUZAULT, Christian GABORIT et Mme Rosiane GODEFROY

**ABSENT** : M. André RICOLLEAU

**OBJET** : Avis sur la modification n° 3 du PLU de SAINT JEAN DE MONTS

La commune de SAINT JEAN DE MONTS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 décembre 2011. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs mises à jour, révisions allégées et modifications.

La présente modification (n° 3) relève de l'application des articles L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40, L. 153-41, L. 153-43 et L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

La modification n° 3 du PLU de la commune de SAINT JEAN DE MONTS a pour objet de modifier les dispositions du règlement écrit et graphique. Elle n'opère pas d'ouverture de zones à l'urbanisation et ne crée pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Synthèse des modifications du règlement écrit et graphique pages suivantes :

## TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

### a. Modifications du règlement écrit

	Identification de l'article à modifier	Présentation de la modification
<b>Modifications communes à toutes les zones</b>		
0	<b>Fautes d'orthographe</b>	— Corriger dans l'ensemble du document écrit les fautes d'orthographe (Ex : Article UL6.1 : corriger « édifiées ou installés », par « édifiés et installés », ...)
1	<b>Article 11 – Dispositions Générales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— préciser les définitions des termes suivants : accès, accès principal, acrotère, clôture, extension, entité, façade, hébergement hôtelier, limite d'emprise publique ou de voie, logement aidé, lot, patrimoine, recul, retrait, stationnement, véranda, voie ;</li> <li>— ajouter les définitions des termes suivants : cloture, logement aidé, entité, véranda ;</li> <li>— ajouter une règle dans la définition de stationnement pour exiger une place par logement créé par transformation/changement de destination d'une construction existante.</li> </ul>
2	<b>Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	— ajouter une virgule de façon systématique aux termes suivants : « Implantations par rapport aux voies, et emprises publiques ». Cela afin d'éviter les fausses interprétations. Par « voie » il conviendra en effet de comprendre voie publique ou voie privée.
3	<b>Article 11 – Aspect extérieur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— remplacer, concernant les clôtures la mention « 1,50 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine » par « 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine » ;</li> <li>— imposer qu'elles soient de couleur neutre et claire (et interdire les couleurs vives ou foncées) et ajouter que les règles de hauteur et d'aspect s'imposent aussi aux dispositifs « pare-vue ».</li> </ul>
<b>Modifications qui concernent toutes les zones impactées par le PPRL</b>		
4	<b>Suppression des zones avec un indice « i »</b> Uc2i, Uc3i, Uli, 1AUc2i, Nei	— pour prendre en compte le PPRL du Pays de Monts approuvé le 30 mars 2016, supprimer entièrement les indices « i » de l'ensemble des zones du PLU en considérant que le PPRL est une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'applique de toutes façons. Cette solution a l'avantage de ne pas obliger la commune à modifier son plan de zonage si le zonage du PPRL est lui-même modifié. Le PPRL sera annexé au PLU en tant que SUP
<b>Modifications qui ne concernent que certaines zones</b>		
5	<b>Interdictions de construire</b> Ua, Ub, Uc, Ue, 1AUb, 1AUc, 1AUe,	— ajouter l'interdiction des aires de camping-car. Les articles Us, 2AU, A, N ne sont pas concernés par la modification dans la



	Identification de l'article à modifier	Présentation de la modification
		mesure où il est précisé au sein des articles 1 que tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.
6	<b>Interdictions de construire</b> Ue, 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- ajouter l'interdiction des nouveaux restaurants, d'aires de camping-car, des expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.</li> </ul>
7	<b>Autorisé sous conditions</b> U1, 1AU1	<p>En U11 et 1AU1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- autoriser les HLL sous conditions suivantes (R111-38 CU) : le nombre de HLL doit être inférieur soit à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;</li> <li>--- autoriser l'extension des « bâtiments existants » ;</li> <li>--- autoriser les espaces dédiés à la vente de mobil-home sous réserve que l'activité commerciale soit existante à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU ;</li> <li>--- autoriser les aires de stationnement de camping-car (sans création d'emplacements de camping).</li> </ul>
8	<b>Autorisé sous conditions</b> Us	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- autoriser les antennes de téléphonie sauf dans les îlots occupés par des établissements d'enseignement, d'accueil d'enfants ou d'adolescents, ou d'herbergement.</li> </ul>
9	<b>Autorisé sous conditions</b> Ne	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- préciser que sont autorisées les extensions des constructions principales existantes si l'emprise au sol cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ;</li> <li>--- préciser que sont autorisées « les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une seule annexe au total, par unité foncière » ;</li> <li>--- préciser que sont autorisés dans les conditions du 2.3.1 et 2.3.2 les extensions des anciens bâtiments agricoles dont le changement de destination est admis.</li> </ul>
10	<b>Accès et voirie</b> Ua, Ub, Uc, Ue, 1AUb, 1AUc, 1AUe	<p>Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- fixer une largeur minimum et maximum pour les constructions nouvelles ;</li> <li>--- favoriser la mutualisation des accès ;</li> <li>--- Préciser les termes utilisés dans la rédaction de l'article (Ex : remplacer « logement » par « entité »).</li> </ul> <p>Voie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- fixer une largeur minimum des voies existantes pour les constructions nouvelles ;</li> <li>--- préciser la règle pour les voies desservant 10 entités et plus ;</li> <li>--- préciser les termes utilisés dans la rédaction de l'article (Ex : remplacer « logement » par « entité »).</li> </ul>
11	<b>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</b> Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- préciser les reculs imposés concernant les cas de terrains situés entre 2 voies ou concernant les cas de constructions en arrière de la construction principale. Cela afin de faciliter la compréhension du règlement écrit par les porteurs de projet (d'extension de construction principale essentiellement) ;</li> </ul>

	Identification de l'article à modifier	Présentation de la modification
		<ul style="list-style-type: none"> <li>--- ajouter une nouvelle règle selon laquelle, lorsque le projet est implanté en arrière de la façade principale d'une construction principale conservée, le recul peut excéder 5m ».</li> </ul>
12	<b>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</b> UI	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- 6.1, règle générale, paragraphe 2, à la place de « les constructions ou emplacements doivent être édifiés avec un recul minimal de : », écrire « les constructions, installations et emplacements doivent être édifiés ou prévus avec un recul minimal de ».</li> </ul>
13	<b>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</b> Us	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- En agglomération, supprimer le mot « minimal » après « recul ».</li> </ul>
14	<b>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</b> N	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- 6.2.a et 6.3.a, ajouter le mot « installations » après « les constructions, ce qui donne « les constructions, installations ou emplacements doivent être... »</li> </ul>
15	<b>Implantations par rapport aux limites séparatives</b> UI, 1AU1, 1AUc	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- remplacer le terme « recul » par « retrait » ;</li> <li>--- rectifier une erreur matérielle en supprimant la mention « seules les annexes sont autorisées » en limites séparatives ;</li> <li>--- en UI7 et 1AU17, imposer une distance min de 5m des limites séparatives pour les installations ludiques.</li> </ul>
16	<b>Hauteur</b> UI, 1AU1	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- remplacer « la hauteur maximale des constructions d'habitation » par « la hauteur maximale des constructions » ;</li> <li>--- limiter la hauteur des équipements ludiques à 10m.</li> </ul>
17	<b>Hauteur</b> N	<p>En Ne ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- permettre aux extensions de présenter une hauteur cohérente avec l'existant. Or l'écriture du règlement actuel prévoit une hauteur maximale de 3 m à l'égout et de 6m au faitage dans tous les cas en Ne ;</li> <li>--- préciser que le « changement de destination, l'amélioration et l'extension dans le prolongement de l'existant », des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du point 10.1.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.</li> </ul>
18	<b>Aspect extérieur</b> Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc, A, Ne	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- préciser que pour tout projet de construction ou d'extension, une cohérence architecturale doit être recherchée (choix des matériaux de toitures, choix des formes architecturales, ... ) ;</li> <li>--- imposer que les extensions des constructions de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent (sauf pour les vérandas) ;</li> <li>--- préciser le titre « toitures en tuiles » en y ajoutant « rondes, canal, romanes ou dites de pays » ;</li> <li>--- préciser que les croupes et les arêtières sont interdits pour les toitures en tuiles ;</li> <li>--- préciser la règle relative aux toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.) et rappeler l'obligation de se reporter à la palette des couleurs annexée au règlement écrit ;</li> <li>--- préciser qu'à l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé ;</li> </ul>

	Identification de l'article à modifier	Présentation de la modification
		<ul style="list-style-type: none"> <li>— limiter la hauteur des clôtures à 1,70m au lieu d'1,50m ;</li> <li>— imposer que les clôtures soient de couleur neutre et claire (et interdire les couleurs vives ou foncées) et ajouter que les règles de hauteur et d'aspect s'imposent aussi aux dispositifs « pare-vue » ;</li> <li>— imposer l'utilisation de couleurs neutres et claires pour les clôtures ;</li> </ul>
19	<b>Aspect extérieur</b> Ue, 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- concernant l'aspect des constructions, préciser que la palette des couleurs applicable aux zones d'activités est celle des bâtiments d'activités. Les bâtiments isolés d'activités sur le territoire ne sont pas concernés ;</li> <li>--- imposer les toitures 2 pentes visibles depuis les voies publiques pour les bâtiments d'activités (les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures) ;</li> <li>— imposer l'utilisation de couleurs neutres et claires pour les clôtures.</li> </ul>
20	<b>Aspect extérieur</b> Ul, 1AUl	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- préciser que la palette applicable aux façades est celle des fonds de façade des devantures commerciales.</li> <li>— préciser le titre « toitures en tuiles » en y ajoutant « rondes, canal, romanes ou dites de pays » ;</li> <li>— préciser que les croupes et les arêtières sont interdits pour les toitures en tuiles ;</li> <li>--- préciser la règle relative aux toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.) et rappeler l'obligation de se reporter à la palette des couleurs annexée au règlement écrit ;</li> <li>--- préciser qu'à l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.</li> </ul>
21	<b>Stationnement</b> Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- modifier la règle concernant les opérations de plus de 3 lots. L'objectif est de préciser que le calcul de places de stationnement s'entend à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur. Il s'agit aussi de supprimer l'obligation de créer des places de stationnement en parking ou le long des voies internes à l'opération. En supprimant cette disposition, la densité des opérations pourra être plus élevée et les formes urbaines plus innovantes (ex : éco-quartier avec stationnement en entrée d'opération,...) ;</li> <li>--- remplacer « constructions à usage hôtelier et résidence de tourisme » par « construction à usage d'hébergement hôtelier et assimilés ».</li> </ul>
22	<b>Suppression du règlement de la zone UI3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- supprimer le règlement de la zone UI3 qui n'existe plus.</li> </ul>

## b. Modifications du règlement graphique

	Identification de la zone à modifier	Présentation de la modification
1	<b>Suppression des zones avec un indice « i »</b> Uc2i, Uc3i, Uli, 1AUc2i	--- pour prendre en compte le PPRL du Pays de Monts approuvé le 30 mars 2016, supprimer entièrement les indices « i » de l'ensemble des zones du PLU en considérant que le PPRL est une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'applique de toutes façons. Cette solution a l'avantage de ne pas obliger la commune à modifier son plan de zonage si le zonage du PPRL est lui-même modifié. Le PPRL est annexé au PLU en tant que SUP.
2	<b>Erreur matérielle : recaler zone N sur limites parcellaires av des Epines</b>	--- Une erreur matérielle du document approuvé : la limite SIG de zone naturelle n'est pas calée sur les limites de parcelles (lotissement autorisé avant l'approbation du PLU et parcelles construites pour certaines d'entre elles). Le POS ne comportait pas cette erreur matérielle.
3	<b>Erreur matérielle : recaler zone Ue1 sur parcelles au Clousis</b>	--- Lors des révisions simplifiées et modification précédentes, une erreur matérielle commise sur le SIG a décalé la limite entre la zone Ue1 et la zone Nd146-6 : à recaler sur les limites parcellaires. La version du PLU approuvé de 2011 ne comportait pas cette erreur.
4	<b>Us en Ua2 ancienne école</b>	--- Il s'agit de modifier le zonage pour une partie du terrain de l'ancienne école en prenant en compte le schéma d'aménagement réalisé.
5	<b>Uc3 en Ul</b>	--- Ces parcelles sont occupées depuis longtemps par des entreprises de vente de mobil-home. Le classement en Uc3 est peu adapté en ce qu'il interdit tout stationnement de mobil-home. Il en irait de même d'un classement en zone d'activités. La création d'un sous-secteur Ul autorisant uniquement les expos-vente de mobil-home serait une réponse permettant à ces activités d'évoluer. L'objectif recherché est de limiter l'activité d'expo-vente de mobil-home à l'existant.
6	<b>Uc1 en Ul « les Tortues »</b>	--- Il s'agit de modifier prendre en compte l'aire de camping-cars existante.
7	<b>Ul en Uc1 parcelle AC3</b>	--- Le terrain n'est plus exploité en tant que camping.
8	<b>Ub2 en Ue2 commerces Rte de Challans</b>	--- Ces terrains sont occupés par des commerces et relèvent donc de la zone Ue2 attenante, d'autant que la compétence ZAE est passé à la communauté de Communes : cela permet de définir des périmètres clairs de zones d'activités.
9	<b>Ue2 en Us stand de tir</b>	--- Ce terrain communal est occupée par une association qui gère un stand de tir, le classement en Us parait plus approprié. De plus, le choix de la commune est de n'intégrer en zone Ue que les activités qui relèvent de la compétence intercommunale. Celle du stand de tir relève de la compétence communale.
10	<b>Ul1 en Ub2</b>	--- La parcelle AD 261 a vocation à desservir les parcelles AD 255, 256 et 257, qui pourraient ainsi être construites, dans une logique d'urbanisation dans les espaces résiduels.
11	<b>Ul3 en Uc3</b>	--- Le classement en zone Ul3 concernait un centre d'hébergement à vocation sanitaire et sociale. Il s'agit actuellement d'une association qui n'utilise plus les bâtiments du centre de vacances. Ce centre ayant aujourd'hui disparu, il convient de supprimer ce zonage spécifique. Un secteur d'habitat semble approprié, d'où le nouveau zonage : Uc3. Le passage de Ul3 en Uc3 maintiendra la trame « loi Paysage ».

La modification n° 3 du PLU de SAINT JEAN DE MONTS ne présente pas d'incidence sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 25/05/2018

Reçu en préfecture le 25/05/2018

Affiché le

**SLO**

ID : 085-200024834-20180523-230518BS\_01-DE

*Monsieur RICOLLEAU, Maire de SAINT JEAN DE MONTS, n'a pas souhaité participer à la réunion.*

Le Bureau Syndical, après délibération et à l'unanimité :

- Vu la délibération du Comité Syndical en date du 15 février 2017 portant délégation de compétence au Bureau Syndical pour la délivrance des avis sur les demandes de dérogations pour l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et pour la délivrance des avis sur les projet de P.L.U. en tant que de besoin,
- Considérant le projet de modification °3 du PLU de la commune de SAINT JEAN de MONTS,
- Après examen du dossier,

\* **DONNE** un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de SAINT JEAN DE MONTS.

**Syndicat Mixte  
Marais Bocage Océan**

Pour Extrait Conforme,  
LE PRÉSIDENT,



Serge RONDEAU

Délibération affichée le 25 mai 2018  
Transmis à la Préfecture de la Vendée le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes, 6 allée de l'Île Gloriette - 44041 NANTES CEDEX 01 - dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et 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.

Le - 9 AVR. 2018

Mairie de St Jean de Monts

Le 03 avril 2018



M. le Maire  
Commune de Saint Jean de Monts  
18 rue de La Plage  
BP 706  
85 167 SAINT JEAN DE MONTS Cedex

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 26 mars dernier, vous m'avez transmis, pour avis, le dossier de modification n°3 du PLU de Saint Jean de Monts.

Après examen, je vous informe que le projet n'appelle pas d'observations de notre part ;

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire  
Raoul GRONDIN

  
Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué  
à l'Urbanisme  
MICHEL BAUD

**Département de la Vendée**  
**Arrondissement**  
**des SABLES d'OLONNE**  
**Commune de SALLERTAINE**

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le 10 Avril à 20 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de SALLERTAINE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc MENUET - Maire.

Nombre de Conseillers : en exercice : 23 absents : 2 présents ou représentés : 21

Date de convocation du Conseil Municipal : 03 Avril 2018

**PRÉSENTS (17/23) :** MENUET Jean-Luc, BONNIN Antony, PONTOIZEAU Isabelle, BILLET Richard, FRANCHETEAU Thierry, FLEURY Jacqueline, MARTIN Marie-Ange, FRADIN André, BIRON Isabelle, HERMOUET Jean-Yves, NEAU Muriel, ANDRÉ Luc, CHATON Nelly, BESSEAU Franck, COUTON Karine, ETIENNE Marie-Josèphe, BEGIN Marc

**EXCUSÉS et REPRÉSENTÉS (4/23) :** TISSEAU Annie représentée par MENUET Jean-Luc, GAUTIER Frédéric représenté par HERMOUET Jean-Yves, BAGEOT-NAULET Catherine représentée par ETIENNE Marie-Josèphe, LEVRON Philippe représenté par BEGIN Marc.

**EXCUSÉS :** /

**ABSENTS (2/23) :** NAULLET Maggy, DOUX Nicolas

**POUVOIRS (4/23) :** MENUET Jean-Luc (pouvoir de TISSEAU Annie), HERMOUET Jean-Yves (pouvoir de GAUTIER Frédéric), ETIENNE Marie-Josèphe (pouvoir de BAGEOT-NAULET Catherine), BEGIN Marc (pouvoir de LEVRON Philippe).

Secrétaire de séance : FRANCHETEAU Thierry

**13-MODIFICATION PLU SAINT JEAN DE MONTS : AVIS A DONNER-2018-04-10-013 :**

Par courrier en date du 26 Mars 2018, la commune de Saint-Jean-de-Monts a informé la commune, que par arrêté n°2017-482A du 14 Mars 2018, Le Maire a prescrit une procédure de modification n°3 du PLU.

L'article L 153-40 du Code de l'urbanisme stipule que le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au président du Conseil Régional, au président du Conseil Départemental, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L 143-16 du Code de l'urbanisme ainsi qu'à certains autres organismes mentionnés aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Après avoir évoqué les différents documents concernant la modification du PLU de Saint-Jean-de-Monts,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

D'INDIQUER qu'il n'a pas d'observations à formuler sur la modification n°3 du PLU de Saint-Jean-de-Monts, D'AUTORISER Monsieur Le Maire à signer tous documents se rapportant à cette affaire.

Pour Extrait Conforme,  
Au registre sont les signatures.  
Le 13 Avril 2018  
LE MAIRE, MENUET Jean-Luc



Le Maire :

• certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité ;

• informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.