

PLU

Plan Local d'Urbanisme Saint-Jean-de-Monts

Modification simplifiée n°4 Dossier d'approbation

Complément au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 24/09/2026
Pour la commune,
Le Maire, Jean-Marc Beyrand

Procédures	Date d'approbation
Elaboration PLU	27 décembre 2011
Modification 1	9 mars 2015
Révision allégée 1	30 novembre 2015
Révision allégée 2	30 novembre 2015
Modification simplifiée 2	14 septembre 2016
Modification 3	8 novembre 2018
Modification 4	27 mai 2021
Révision allégée 3	27 mai 2021
Mise à jour 1	Arrêté du 29 juin 2021
Modification simplifiée 3	11 juillet 2023
Modification simplifiée 4	24 septembre 2026

cédégis
Dessiner son territoire

Planen
Urbanisme de projet

SOMMAIRE

LA COMMUNE 3

POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ? 4

QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ? 5

QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ? 6

Consultation de l'autorité environnementale (cas par cas) 6

DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU 7

EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT 7

1| Modifier la définition du terme « Annexe » (Dispositions générales) 7

2| Modifier la définition du terme « logement aidé » (Dispositions générales) 9

3| Modifier la définition des termes « Hébergement hôtelier » et «équipement collectif » (Dispositions générales) 10

*4| Modifier les règles relatives au stationnement **en toute zone** (Dispositions générales) 12*

*5| Compléter les règles relatives aux accès en zones **Ua, Ub, 1AUb, Uc, 1AUc** (Article 3) 18*

*6| Modifier la règle relative aux eaux pluviales **en toute zone** (Article 4) 21*

*7| Assouplir la rédaction de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **en zone Uc** afin de tenir compte des constructions voisines (Article 6) 23*

*8| Permettre une souplesse pour tenir compte des limites séparatives en biais **en zones Ua, Ub/1AUb, Uc/1AUc** et de la hauteur au faîtage (Article 7) 25*

*9| Ajuster la règle relative à l'aspect extérieur des constructions **en toute zone** (Article 11) 27*

EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE 58

10| Modifier le zonage de la parcelle AN615 afin de permettre de l'habitat léger à vocation d'accueil de saisonniers 58

EXPOSE DEMANDE AU TITRE DE L'ARTICLE R104-34 DU CODE DE L'URBANISME 66

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT D'URBANISME 66

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU 66

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE 67

Le contexte et l'environnement naturel de la commune 67

Les risques et nuisances identifiés 77

L'analyse de la vulnérabilité du territoire 78

RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 79

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 80

LA COMMUNE

La Ville de Saint-Jean-de-Monts, commune de **8843 habitants**, est située au Nord–Ouest du Département de la Vendée sur le littoral vendéen.

Station balnéaire située entre Notre Dame de Monts et Saint Hilaire de Riez, la commune accueille près de 120 000 résidents en été dans un cadre privilégié alliant océan, forêt et marais.

Le territoire communal est couvert par une part importante des marais de Monts, entité géographique inscrite entre le canal de Le Perrier, la forêt des Pays de Monts, et l'Océan Atlantique.

Saint-Jean-de-Monts, dont la vocation touristique et balnéaire est très affirmée, présente une grande diversité de milieux naturels qui lui donnent son originalité : estran de plages (8 kms de côte constituée de plages de sable, dunes, 730 ha de forêts, 4000 ha de marais et plaine agricole, et qui lui offrent un cadre d'accueil de qualité.

Le développement du territoire a été fortement marqué par l'activité touristique estivale, qui constitue le principal moteur de l'économie locale. Elle est située à 50mn de Nantes.

La Commune présente plusieurs centralités: celle du bourg de Saint-Jean-de-Monts lui-même, le secteur balnéaire et le centre de vie d'Orouët.



Source : carte google maps



Source : Carte openstreetmap

Elle intègre la **Communauté de Communes Océan-Marais de Monts** représentant 19 600 habitants.

Le territoire est couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) : **le SCOT Nord-Ouest Vendée approuvé le 18 décembre 2019** qui englobe les intercommunalités de « Challans Gois », « Océan Marais de Monts » et « l'île de Noirmoutier ».

Ses objectifs sont :

- 320 logements par an à l'échelle de la CCOMDM, 144 logements pour Saint-Jean-de-Monts soit 720 sur 5 ans (dont 33% dans le tissu urbain)
- Consommation de l'espace de 5.2 ha par an.

POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Saint-Jean-de-Monts a été approuvé le **27 décembre 2011**. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions :

Procédures	***Date d'approbation***
Elaboration du PLU	27 décembre 2011
Modification n°1	09 mars 2015
Révision allégée n°1	30 novembre 2015
Révision allégée n°2	30 novembre 2015
Modification simplifiée n°2	14 septembre 2016
Modification n°3	08 novembre 2018
Modification n°4	27 mai 2021
Révision allégée n°3	27 mai 2021
Modification simplifiée n°3	11 juillet 2023
Modification simplifiée n°4	Procédure en cours

La Maire de Saint-Jean-de-Monts, via un arrêté municipal, a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°4 du PLU.

La présente notice porte sur la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU.

Il s'agit de procéder aux ajustements suivants :

1. **Faire évoluer le règlement écrit sur plusieurs points :**

- correction d'une erreur matérielle rédactionnelle commise lors de la modification simplifiée n°3,
- évolution de certaines définitions du lexique,
- évolution des règles en matière de stationnement et d'accès,
- évolution des règles en matière de gestion des eaux pluviales,
- évolution des règles en matière d'implantation des constructions,
- évolution des règles en matière d'aspect extérieur des constructions.

2. **Faire évoluer le règlement graphique afin de permettre l'accueil de logements saisonniers au sein d'une zone Ub2.**

QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?

La présente procédure de modification simplifiée relève de l'application des anciens articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme reportés ci-dessous dans la mesure où les dispositions de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 dite « loi Huwart » n'entrent en vigueur qu'à partir du 26 mai 2026.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ?

Consultation de l'autorité environnementale (cas par cas)

C'est au regard des dispositions de **l'article R. 104-33** du code de l'urbanisme et de l'auto-évaluation qui est présentée en fin de la présente notice, que la ville de Saint-Jean-de-Monts a constaté que l'évolution du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Ainsi, elle saisira l'autorité environnementale pour **avis conforme** dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prendra une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale disposera de 2 mois pour donner son avis.

L'article R104-34 du code de l'urbanisme indique que :

« La personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description (…) des évolutions apportées au (…) plan local d'urbanisme (…) ;

***2° Un exposé décrivant notamment** :*

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme (…) ;

b) L'objet de la procédure (…) d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

Evolutions du règlement écrit

1| Modifier la définition du terme « Annexe » (Dispositions générales)

Justification

Actuellement, la définition du terme « annexe » est la suivante au sein de l'ARTICLE 14 – DEFINITIONS des dispositions générales du règlement écrit du PLU de Saint-Jean-de-Monts :

« Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- *ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;*
- *être affectées à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, piscine, préau… ;*
- *ne pas être contiguës à une construction principale.*

En outre, les annexes ne doivent pas dépasser en emprise au sol, l'emprise au sol de la construction principale. Une construction accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale. »

La commune souhaite remplacer cette définition par une définition plus proche du lexique national de l'urbanisme à savoir :

« Une annexe est une construction secondaire à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, remise, abri de jardin, atelier,...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale ».

Cette définition ci-dessus permet de considérer qu'une annexe doit nécessairement apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale et puisse ainsi être considérée comme un local-accessoire à l'habitation.

Evolution du règlement écrit

Après modification *Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*
ARTICLE 14 – DEFINITIONS **(…)** **Annexe :** ~~Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :~~ ~~- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;~~ ~~- être affectées à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, piscine, préau… ;~~ ~~- ne pas être contiguës à une construction principale.~~

~~En outre, les annexes ne doivent pas dépasser en emprise au sol, l'emprise au sol de la construction principale.~~
~~Une construction accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.~~

Une annexe est une construction secondaire à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale *(garage, remise, abri de jardin, atelier,...)*. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(…)

2| Modifier la définition du terme « logement aidé » (Dispositions générales)

Justification

Actuellement, la définition du terme « logement aidé » est la suivante au sein de l'ARTICLE 14 – DEFINITIONS des dispositions générales du règlement écrit du PLU de Saint-Jean-de-Monts :

« Les logements aidés au sens du présent règlement sont les logements locatifs sociaux, les logements en location-accession et les logements abordables soumis à conditions telles que le prêt à taux zéro. »

La commune souhaite remplacer cette définition par une définition moins restrictive qui précise qu'il s'agit de résidences principales et ne plus mentionner le prêt à taux zéro à savoir :

« Les logements aidés au sens du présent règlement sont les logements à destination de résidence principale de type logements locatifs sociaux, logements en location accession et tous logements abordables soumis à conditions ».

Evolution du règlement écrit

Après modification *Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*
ARTICLE 14 – DEFINITIONS **(…)** **Logement aidé :** Les logements aidés au sens du présent règlement sont les logements à destination de résidence principale de type logements locatifs sociaux, les logements en location-accession et les logements abordables soumis à conditions ~~telles que le prêt à taux zéro~~. **(…)**

3| Modifier la définition des termes « Hébergement hôtelier » et «équipement collectif » (Dispositions générales)

Justification

Actuellement, les Dispositions Générales du règlement écrit (article 14) présente les définitions suivantes :

« Hébergement hôtelier : *L'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs saisonniers, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, ainsi que les internats et les colonies de vacances, sous réserve que l'hébergement s'effectue sous forme de chambres. Dès lors que les hébergements sont des logements autonomes, il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier ».*

« Equipement collectif : *Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte, etc. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés ».*

Actuellement, les résidences étudiantes ainsi que les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap, aux adolescents et aux enfants sont intégrées dans la destination de l'hébergement hôtelier, alors même qu'elles relèvent de la catégorie d'« équipement collectif ».

Dans un souci de cohérence, il apparaît donc nécessaire de **les exclure de la destination d'hébergement hôtelier**, d'autant plus que certaines règles diffèrent selon la destination retenue, notamment en matière de stationnement et de les inclurent dans la destination équipement collectif.

Corrections apportées à l'article 14 des Dispositions Générales :

Pour la définition « Hébergement hôtelier : *L'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, ~~les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs saisonniers, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants,~~ ainsi que les internats et les colonies de vacances, sous réserve que l'hébergement s'effectue sous forme de chambres. Dès lors que les hébergements sont des logements autonomes, il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier ».*

Pour la définition « Equipement collectif » : *Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi des établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent des fonctions dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte , etc. A titre d'exemple, peuvent relever de cette catégorie : les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux jeunes actifs, aux étudiants, aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap, aux adolescents et aux enfants. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés ».*

Evolution du règlement écrit

Après modification *Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*
ARTICLE 14 – DEFINITIONS **(…)** **Equipement collectif :** Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi des établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent des fonctions dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte , etc. A titre d'exemple, peuvent relever de cette catégorie : les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux jeunes actifs, aux étudiants, aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap, aux adolescents et aux enfants. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés ». **(…)** **Hébergement hôtelier :** L'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, ~~les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs saisonniers, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants,~~ ainsi que les internats et les colonies de vacances, sous réserve que l'hébergement s'effectue sous forme de chambres. Dès lors que les hébergements sont des logements autonomes, il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier ».

4| Modifier les règles relatives au stationnement en toute zone (Dispositions générales)

Justification

Actuellement, les règles relatives au stationnement sont présentées au sein des articles 12 – STATIONNEMENT de chaque zone dans le règlement écrit du PLU de Saint-Jean-de-Monts.

La commune souhaite via cette procédure :

- Regrouper les règles relatives au stationnement présentes dans le règlement de chaque zone au sein d'un seul article dédié des Dispositions Générales qui sera appelé : « **ARTICLE 15 – STATIONNEMENT** » . Les règles actuelles dispatchées au sein des zones ne sont pas modifiées concernant le stationnement des voitures. Elles sont simplement **regroupées.**

  De plus, à la demande de la CCI, dans son avis du 11 mars 2026, il convient d'assouplir les règles de stationnement des **commerces** au sein des zones Ue et 1AUe en fixant la règle suivante : *L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.*

- **Corriger une erreur matérielle commise au moment de l'approbation de la dernière modification** de droit commun du PLU (modification n°4 approuvée le 27/05/2021) : la mention suivante liée au stationnement des commerces n'aurait dû ne concerner **que les zones Ue et 1AUe** or elle a été intégrée par erreur au règlement écrit des zones Ua, Ub, Uc, 1AUb et 1AUc : *« L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ».*

- Actualiser les règles liées au **stationnement des vélos** afin de prendre en compte les nouvelles dispositions légales (décret du 30 juin 2022 et son annexe).

Evolution du règlement écrit

Après modification
*Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*

Les textes suivants des articles 12 des zones sont **supprimés et remplacés** par la mention :

« *se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement* » :

Zone et article concerné	Dispositions supprimées
Ua 12 **Ub 12** **Uc 12** **1AUb 12** **1AUc 12**	~~**12.1. Constructions à usage d'habitation**~~ ~~Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.~~ ~~En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.~~ ~~**12.2. Constructions à usage de bureau, restaurant**~~ ~~Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.~~ ~~**12.3. Constructions à usage de commerce**~~

	~~L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.~~ ~~**12.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé**~~ ~~Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.~~ ~~Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.~~ ~~**12.5. Constructions à usage d'équipements collectifs**~~ ~~Il n'est pas fixé de règle particulière.~~ ~~**12.6. Autres constructions :**~~ ~~Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.~~ ~~**12.7. Stationnement deux roues**~~ ~~Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :~~ ~~- Pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;~~ ~~- Pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.~~
Ue 12 **1AUe 12**	~~**12.1. Constructions à usage de bureau**~~ ~~Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.~~ ~~**12.2. Constructions à usage de commerce, restaurant**~~ ~~Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.~~ ~~**12.3. Constructions à usage d'hôtel**~~ ~~1 place de stationnement par chambre.~~ ~~**12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs**~~ ~~Il n'est pas fixé de règle particulière.~~ ~~**12.5. Autres constructions**~~ ~~Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.~~ ~~12.6. Les fonctionnements générant des déchargements sur la voie publique sont interdits.~~ ~~12.7. Des stationnements adaptés aux besoins doivent être aménagés pour les véhicules de livraison, de transport, de services et pour les visiteurs.~~
UL 12 **1AUL 12**	~~**12.1. Camping et Parc Résidentiel de loisirs**~~ ~~Une place de stationnement par emplacement et un espace de stationnement collectif accessible 24 h sur 24 comprenant 1 place pour 20% du nombre d'emplacements.~~ ~~**12.2. Constructions à usage d'hôtel**~~ ~~1 place de stationnement par chambre.~~ ~~**12.3. Autres constructions**~~ ~~Il n'est pas fixé de règle particulière~~
Us 12	~~Il n'est pas fixé de règle particulière~~

2AU 12 **A 12**	~~Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.~~
N 12	~~Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.~~ ~~En particulier, pour les Camping et Parc Résidentiel de loisirs : il est exigé une place de stationnement par emplacement et un espace de stationnement collectif accessible 24h sur 24 comprenant 1 place pour 20% du nombre d'emplacements.~~

Le texte suivant est inséré dans un nouvel **ARTICLE 15 – STATIONNEMENT** :

ARTICLE 15 – STATIONNEMENT

Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.

En Ua et Ub, 1AUb : En cas d'opérations **comprenant 3 logements ou plus**, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

En Uc et 1AUc : En cas d'opérations **comprenant 5 logements ou plus**, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

Constructions à usage de bureau, restaurant et de commerce :

En zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc :

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En zones Ue, 1AUe :

- Bureau : Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Restaurant : Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Commerce : L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé :

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.

Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

Constructions à usage de camping et Parc Résidentiel de loisirs :

En zones UL, 1AUL :

Une place de stationnement par emplacement et un espace de stationnement collectif accessible 24 h sur 24 comprenant 1 place pour 20% du nombre d'emplacements.

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- des effectifs présents sur site (besoins des salariés, accueil de visiteurs, etc…)
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Autres constructions :

En zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En zones Ue, 1AUe :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les fonctionnements générant des déchargements sur la voie publique sont interdits.

Des stationnements adaptés aux besoins doivent être aménagés pour les véhicules de livraison, de transport, de services et pour les visiteurs.

En zones UL, 1AUL, A et N :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.

Stationnement deux roues :

Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit comprendre des espaces de stationnement couverts et aisément accessibles pour les vélos.
Une surface minimale de 1,5 m² par emplacement vélo est exigée.

Les règles de stationnement vélo s'appliquent au titre de l'arrêté du 30 juin 2022. Aussi, le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment est le suivant :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou* **accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de

			l'article 2 du présent décret (pour *l'application du II du R. 113-14)*

Les stationnements pourront être réalisés sous la forme de locaux (clos ou sécurisés), couverts. Ils seront aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache par le cadre du vélo.

5| Compléter les règles relatives aux accès en zones Ua, Ub, 1AUb, Uc, 1AUc (Article 3)

Justification

Actuellement, la règle est la suivante au sein de l'article 3 des zones **Ua, Ub, 1AUb, Uc, 1AUc** : ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE du règlement écrit du PLU de Saint-Jean-de-Monts :

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

(…)

La commune souhaite pouvoir permettre la création de 2 accès sur des parcelles de grandes longueurs ou donnant sur 2 rues au sein des zones Ua, Ub, Uc, 1AUb et 1AUc.

Ainsi, la mention suivante est ajoutée dans le paragraphe 3.1.1 Accès de chaque zone :

Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique) et les entités foncières donnant sur deux voies, la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :

- *respecter une distance minimum, de 10 m en zone Ua et Ub et de 15 mètres en zone Uc, 1AUb et 1AUc, entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;*
- *et ne pas supprimer de places de stationnement publiques.*

Les règlements des zones Us (zone d'équipements publics), UL/1AUL (campings), 2AU (urbanisation fermée), A (agricole) et N (naturelle) ne limitent pas le nombre d'accès. Elles ne sont donc pas concernées par cette évolution.

Evolution du règlement écrit

Après modification
*Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*

Les textes suivants des paragraphes 3.1.1 Accès des zones sont rédigées de la manière suivante :

Zone et article concerné	Règle modifiée
Ua 3 **Ub 3**	**3.1.1. Accès** Le nombre d'accès est limité à un par entité. Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique) et les entités foncières donnant sur deux voies, la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de : - respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ; - et ne pas supprimer de places de stationnement publiques. La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m. Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

	Concernant les voies publiques, la création d'accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit : - respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ; - ou ne pas supprimer de places de stationnement. Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité. L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple. Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Uc 3 **1AUb 3** **1AUc 3**	**3.1.1. Accès** Le nombre d'accès est limité à un par entité. Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique) et les entités foncières donnant sur deux voies, la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de : - respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ; - et ne pas supprimer de places de stationnement publiques. La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m. Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article. Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé. Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité. L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

	Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 15 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Ue 3 **1AUe 3**	*Aucune modification de la règle actuelle*
UL 3 **Us 3** **1AUL 3** **2AU 3** **A 3** **N 3**	*Aucune modification de la règle actuelle*

6| Modifier la règle relative aux eaux pluviales en toute zone (Article 4)

Justification

Actuellement, la règle est la suivante au sein de l'article 4 de chaque zone : ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX / 4.2.2. Eaux pluviales, du règlement écrit du PLU de Saint-Jean-de-Monts :

Dans les zones saturées hydrauliquement, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

La commune souhaite retirer la mention « (annexes non incluses) » afin que toutes les constructions même les annexes soient concernées par l'obligation de gérer sur son terrain les eaux pluviales. La nouvelle rédaction serait ainsi la suivante :

Dans les zones saturées hydrauliquement, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Evolution du règlement écrit

Après modification
*Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*

Zone et article concerné	Règle modifiée
Ua 4 **Ue 4**	***4.2.2. Eaux pluviales*** Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau. Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves ~~(annexes non incluses),~~ les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur. Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés. Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
Ub 4 **Uc 4** **UL 4** **Us 4** **1AUb 4**	***.2.2. Eaux pluviales*** Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

1AUc 4 **1AUe 4** **1AUL 4** **A 4** **N 4**	Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves ~~(annexes non incluses),~~ les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur. Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés. Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales.

7| Assouplir la rédaction de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Uc afin de tenir compte des constructions voisines (Article 6)

Justification

Actuellement, la règle est la suivante au sein de l'article 6 de la zone Uc : ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, du règlement écrit du PLU de Saint-Jean-de-Monts :

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- *tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;*
- *de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.*

6.2.b. Dispositions particulières :

- *Lorsque que le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.*
- *Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,*
- *Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.*

La commune souhaite modifier le premier point des dispositions particulières :

- **pour supprimer la mention de construction « principale »** afin que la règle puisse concerner tout projet de construction qui avoisinerait une construction, qu'elle soit une construction principale ou pas.
- **Pour offrir davantage de souplesse en supprimant l'obligation d'un recul** au moins égal au recul de la façade de cette construction existante

Evolution du règlement écrit

Après modification
*Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque que le projet de construction avoisine une autre construction ~~principale~~ (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé une implantation particulière harmonieuse avec l'existant (ex : implantation dans le prolongement de la construction existante) ~~un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.~~ Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

(…)

8| Permettre une souplesse pour tenir compte des limites séparatives en biais en zones Ua, Ub/1AUb, Uc/1AUc et de la hauteur au faîtage (Article 7)

Justification

La commune souhaite modifier la rédaction de l'article 7 des zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de :

- Tenir compte de la hauteur au faîtage des constructions sans évoquer comme référence la notion de « mur pignon » pour les implantations des constructions au sein de la bande secondaire de constructibilité.
- Tenir compte des limites séparatives en biais de certaines parcelles.
- Tenir compte des cas de construction d'annexes, de pergolas, de préaux, de carports.
- Tenir compte du cas où une parcelle présente des limites séparatives avec plusieurs fonds voisins.

Evolution du règlement écrit

Après modification
*Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*

7.1. Règle générale

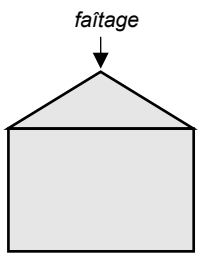
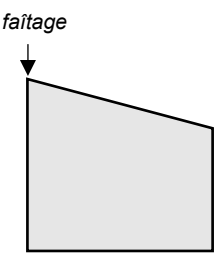
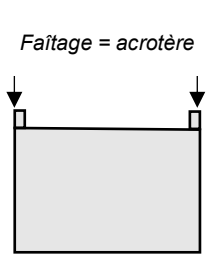
7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

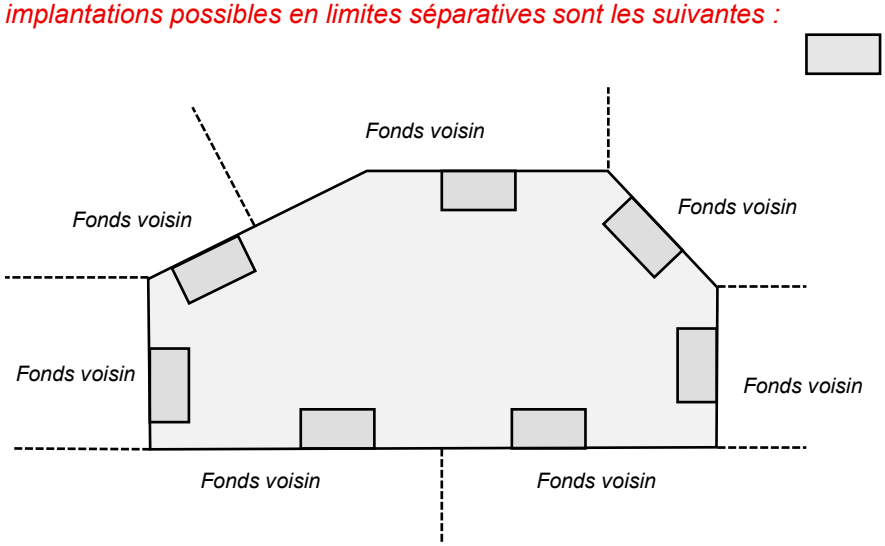
- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m au faîtage ~~si elles présentent un mur pignon~~ et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;

Point de référence de la hauteur au faitage en fonction du type de toiture :

Toiture à 2 pentes	Toiture monopente	Toiture terrasse
		

Dans le cas où une parcelle présente des limites séparatives avec plusieurs fonds voisins, il faut comprendre que la longueur bâtie maximum de 10m pouvant être implantée en limite séparative se cumule sur la limite séparative de chaque fonds voisin.

Illustration de la règle : parcelle avec plusieurs limites séparatives et fonds voisins. Les implantations possibles en limites séparatives sont les suivantes :



- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.

7.2. Dispositions particulières

Lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur la même unité foncière, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;

- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.
- Pour les annexes, pergolas, préaux, carports, pourra être tolérée une implantation venant s'adosser à un mur mitoyen ou à une clôture mitoyenne déjà existant en limite séparative.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

Les constructions en limites séparatives doivent être implantées à minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°. »

9| Ajuster la règle relative à l'aspect extérieur des constructions en toute zone (Article 11)

Justification

La commune souhaite faire évoluer l'ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS en toutes zones afin de :

- **Permettre l'utilisation de matériaux traditionnels même s'ils ne sont pas identiques à l'existant** (aujourd'hui c'est imposé) pour les constructions particulières de type **pergolas, carports et préaux.**
- Préciser d'une manière générale les règles relatives aux **annexes de type pergolas, carports et préaux.**
- Autoriser les **panneaux solaires** qui ne seraient pas intégrés ou installés en saillie au sein des toitures non visibles depuis l'espace public en cas d'impossibilité technique en ajoutant la mention suivante dans toutes les zones (sauf en UL/1AUL):

  « Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics ».
- Supprimer la règle relative aux **proportions de la toiture** (aujourd'hui la toiture ne doit pas dépasser 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation) qui n'est pas efficace. Ne maintenir que la règle relative aux pentes des toitures (qui doivent être comprises entre 25% et 38%)
- Au sein des zones UL/1AUL (campings), il faut pouvoir autoriser **l'aspect de constructions atypiques** et donc non traditionnelles qui peuvent rendre plus attractif et ludique les camping (ex : tipi d'indien). Ainsi les règles relatives aux annexes sont supprimées. Est ajoutée toutefois la mention suivante dans les généralités :

  « L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement ».

- **En toute zone lorsque le projet est situé sur une parcelle qui jouxte la forêt**, privilégier **les clôtures grillagées** via la mention suivante qui est ajoutée :

  « Les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites. »

  La mention suivante est ajoutée **uniquement en zone N** :

  Conformément aux dispositions de l'L'article L. 372-1 du Code de l'environnement les clôtures implantées après le 2 février 1993 dans les espaces naturels (zone N) et à plus de 150 mètres d'une habitation (conditions cumulatives) doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ces clôtures doivent respecter les règles suivantes :

  - ➔ *Être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;*
  - ➔ *avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre ;*
  - ➔ *être en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;*
  - ➔ *n'être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.*

  Ces règles sont d'application immédiate pour l'installation de toute nouvelle clôture ainsi que lors de toute opération de réfection ou de rénovation de clôture existante (quelle que soit la date d'installation de la clôture en question).

Evolution du règlement écrit

<table>
<tr><th colspan="2">Après modification
Les modifications proposées sont présentées en rouge ci-dessous</th></tr>
<tr><th>Zone et article concerné</th><th>Règle modifiée</th></tr>
<tr><td>Ua 11</td><td>
<u>ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR</u>

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

11.1.2. Les toitures

<u>Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes</u>

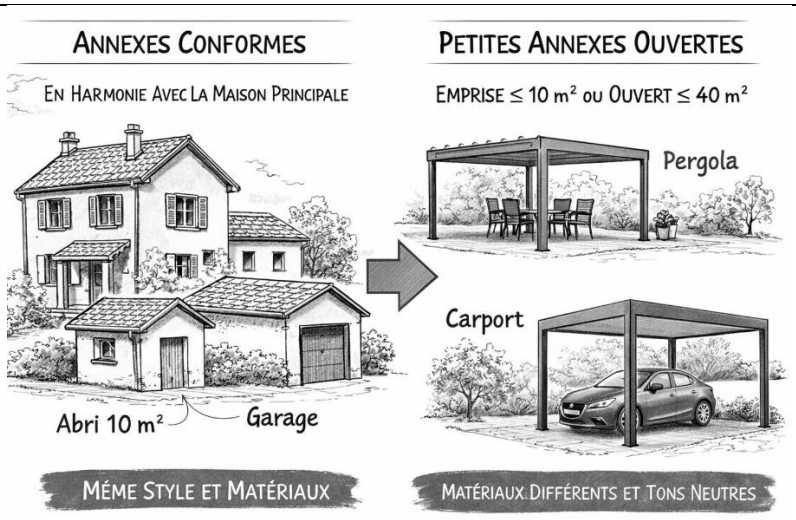
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; <s>la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation</s> ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs de tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

<u>Les toitures en ardoises :</u>

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.
</td></tr>
</table>

	Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc. Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement. Dans tous les cas : A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toitures sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics. **11.1.3. Les ouvertures** Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale) : Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges selon une proportion de H=LX1,2 à H=LX2. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Dans les autres secteurs : Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire. **11.1.4. Les annexes** Cas d'une construction nouvelle : En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



~~A 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.~~

Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale), les façades des commerces devront respecter l'architecture des constructions dont elles forment le soubassement visuel, la composition des ouvertures devra respecter la logique constructive des niveaux supérieurs, les enseignes ne dépasseront pas le plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

Un éclairage indirect de l'enseigne est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

En outre, en secteur Ua1, les enseignes lumineuses ou tout autre éclairage privé ou public visible de la mer, ne pourront être accordés qu'après consultation de l'ingénieur en chef du Service Maritime. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, vert, jaune.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

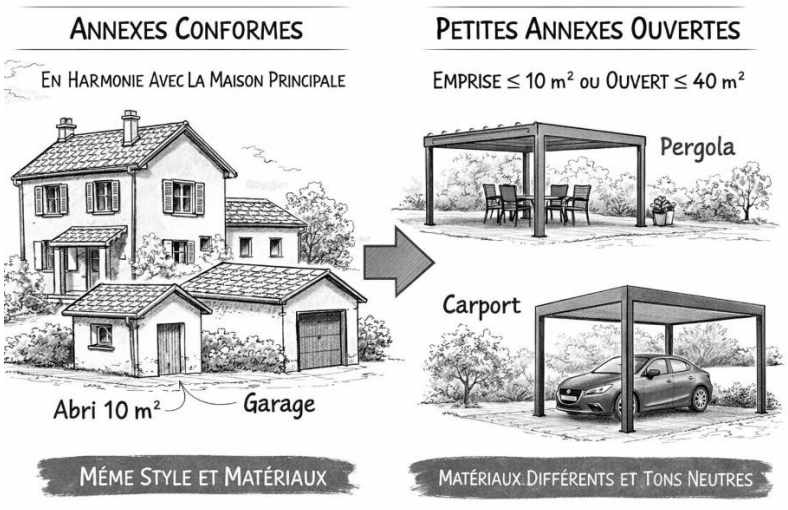
- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci-après) ;

	- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale. - Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale. La clôture pourra être composée : - de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ; - d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie. Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite. Les plaques de béton sont interdites. Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.
Ub 11	**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. **11.1.1. Généralités** Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées. Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits. Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

	11.1.2. Les toitures Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, romanes : Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; ~~la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation~~ ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites. Les toitures en ardoises : Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %. Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laqués, etc.) Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleur annexées au présent règlement. Dans tous les cas : A 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. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics. **11.1.3. Les ouvertures** Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale) : Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges selon une proportion de H=LX1,2 à H=LX2. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Dans les autres secteurs : Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire. **11.1.4. Les annexes** Cas d'une construction nouvelle : En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



~~A 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.~~

Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale), les façades des commerces devront respecter l'architecture des constructions dont elles forment le soubassement visuel, la composition des ouvertures devra respecter la logique constructive des niveaux supérieurs, les enseignes ne dépasseront pas le plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

Un éclairage indirect de l'enseigne est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

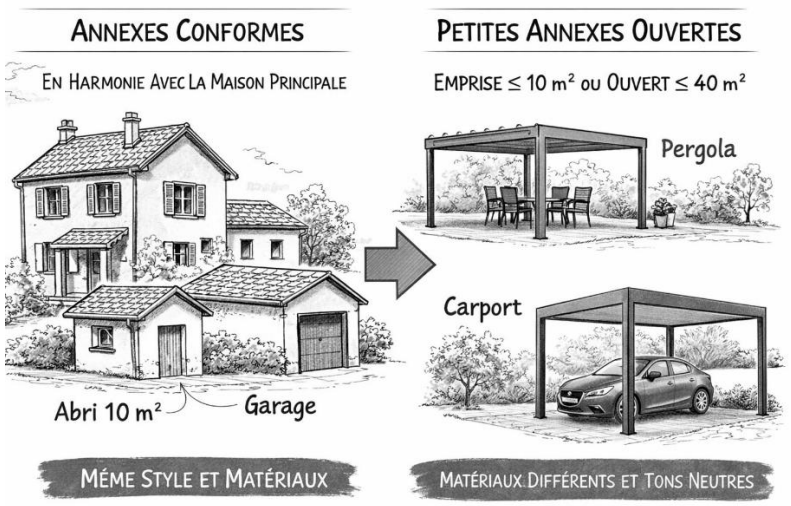
La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

	La hauteur sera limitée à : - 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 (cf. mur et murets ci après) - 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale. - Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale. La clôture pourra être composée : - de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ; - d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie. Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite. Les plaques de béton sont interdites. Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.
Uc 11	**ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. **11.1.1. Généralités** Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées. Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits. Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne

	concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). **11.1.2. Les toitures** Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » : Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; ~~la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation~~ ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites. Les toitures en ardoises : Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %. Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc. Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement. Dans tous les cas : A 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. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics. **11.1.3. Les ouvertures** Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire. **11.1.4. Les annexes** Cas d'une construction nouvelle : En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



~~A 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.~~

Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au

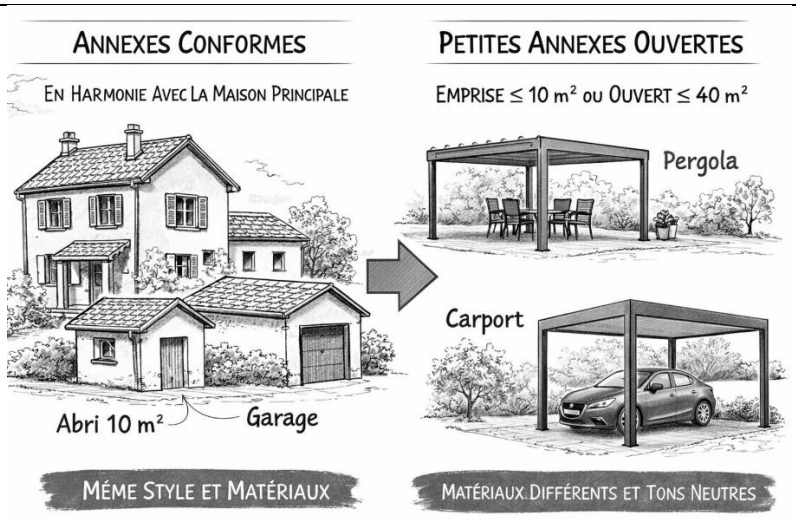
	droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale. La clôture pourra être composée : - de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ; - d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie. Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite. Les plaques de béton sont interdites. Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.
Ue 11 **1AUe 11**	**ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées. Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits. Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. 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. Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural. Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues). Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. **11.2. Clôtures**

	La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou : - en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ; - en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence. Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires. Les plaques de béton sont interdites.
UL 11	**ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. **11.1.1. Généralités** L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Les projets ~~de construction ou d'extension~~ présenteront une cohérence architecturale avec l'activité du camping ~~et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.~~ ~~Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.~~ ~~Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. La palette applicable aux façades est celle des fonds de façade des devantures commerciales.~~ ~~Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.~~ **11.1.2. Les toitures** Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » : Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; ~~la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation~~ ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des

	tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites. Les toitures en ardoises : Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %. Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeux, tuiles plates, tôles laquées, etc.) : Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement. Dans tous les cas : A 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. **11.1.3. Les ouvertures** Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet. ~~**11.1.4. Les annexes**~~ ~~En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.~~ ~~Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A 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.~~ **11.1.4. Les devantures commerciales, les enseignes** Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. **11.1.5. Clôtures** La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence). Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires. Les plaques de béton sont interdites. Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

	En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.
Us 11	**ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Il n'est pas fixé de règle particulière. **11.2. Clôtures** Il n'est pas fixé de règle particulière.
1AUb 11	**ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. **11.1.1. Généralités** Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées. Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits. Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). **11.1.2. Les toitures** Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes : Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; ~~la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation~~ ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes ou noires ou grises sont interdites. Les toitures en ardoises :

	Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %. Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc. : Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement. Dans tous les cas : A 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. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics. **11.1.3. Les ouvertures** Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire. **11.1.4. Les annexes** Cas d'une construction nouvelle : En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



~~A 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.~~

Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

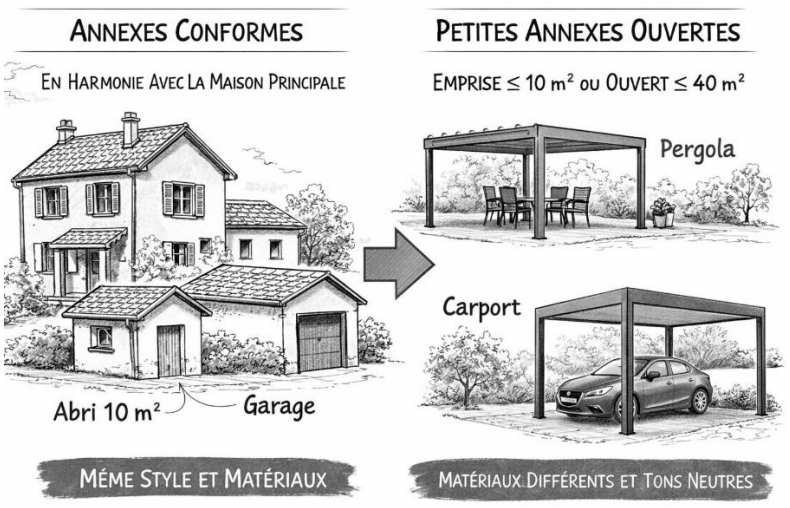
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

	La clôture pourra être composée : - de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ; - d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie. Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite. Les plaques de béton sont interdites. Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.
1AUc 11	**ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. **11.1.1. Généralités** Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées. Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits. Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). **11.1.2. Les toitures** Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » : Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; ~~la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation~~ ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches

	de cheminées et les sorties de toit, seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites. Les toitures en ardoises : Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %. Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc. Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement. Dans tous les cas : A 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. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics. **11.1.3. Les ouvertures** Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire. **11.1.4. Les annexes** Cas d'une construction nouvelle : En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



~~A 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.~~

Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

	La clôture pourra être composée : - de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ; - d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie. Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite. Les plaques de béton sont interdites. Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.
1AUL 11	**Article 1AUl 11 - Aspect extérieur** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. **11.1.1. Généralités** L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Les projets ~~de construction ou d'extension~~ présenteront une cohérence architecturale avec l'activité du camping ~~et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.~~ ~~Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.~~ ~~Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. La palette applicable aux façades est celle des fonds de façade des devantures commerciales.~~ ~~Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.~~ **11.1.2. Les toitures** Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » : Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; ~~la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation~~ ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches

	de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites. Les toitures en ardoises : Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %. Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.: Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement. Dans tous les cas : A 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. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics. **11.1.3. Les ouvertures** Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet. ~~**11.1.4. Les annexes**~~ ~~En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.~~ ~~Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A 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.~~ **11.1.4. Les devantures commerciales, les enseignes** Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. **11.1.5. Clôtures** La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence). Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

	Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires. Les plaques de béton sont interdites. En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.
2AU 11	**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. **11.1.1. Généralités** Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples. Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits. Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues). Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. **11.1.2. Les toitures** **Pour l'habitat :** Les toitures en tuiles : Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; ~~la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation~~ ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage. Les toitures en ardoises : Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %. Les toitures employant d'autres matériaux : Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :

Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

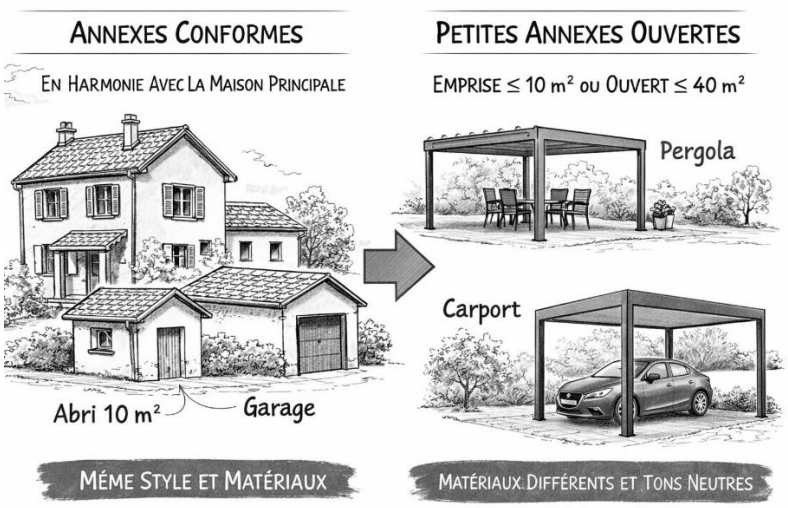
Cas d'une construction nouvelle :

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …).

A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé.

Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



~~A 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.~~

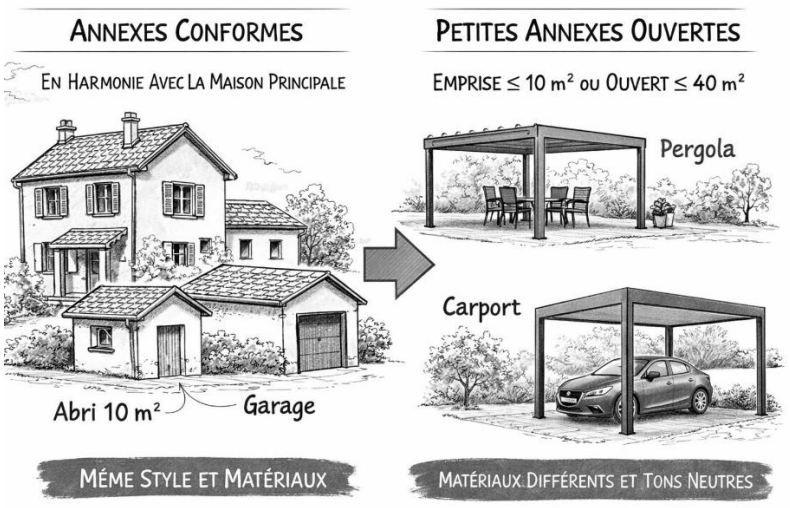
Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire

	à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier. **11.2. Clôtures** La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs. L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes. La hauteur sera limitée à : - 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 (cf. mur et murets ci après) ; - 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale. - Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale. La clôture pourra être composée : - de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ; - d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie. Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite. Les plaques de béton sont interdites. Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.
A 11	**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs et les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. **11.1.1. Bâtiments de diversification agricole (hébergement hôtelier, vente directe …) :** Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.

	Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits. Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples, les toitures seront à deux pentes avec le faîtage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural. Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire. Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues). Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. **11.1.2. Habitations et leurs annexes :** **11.1.2.1. Généralités** Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées. Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits. Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). **11.1.2.2. Les toitures** Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » : Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; ~~la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation~~ ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des

	tuiles doivent être compatible au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites. Les toitures en ardoises : Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %. Les toitures employant d'autres matériaux : Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte. Dans tous les cas : Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics. **11.1.2.3. Les ouvertures** Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire. **11.1.2.4. Les annexes** Cas d'une construction nouvelle : En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



~~A 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.~~

Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

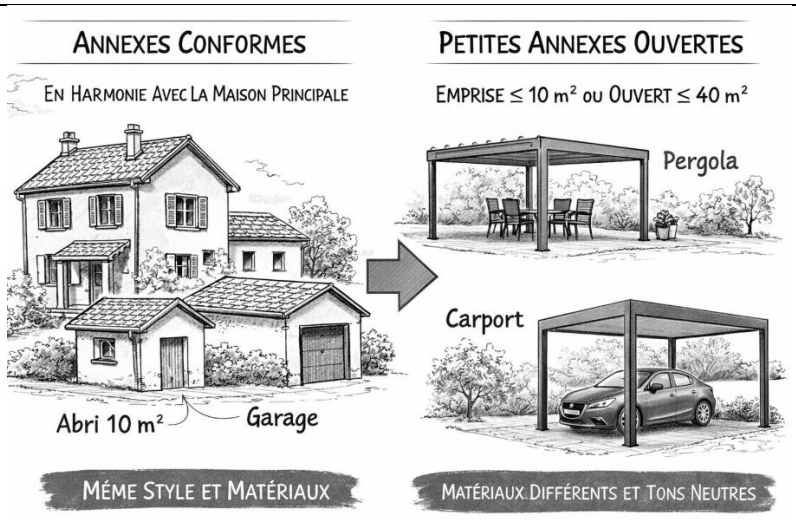
- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les plaques de béton sont interdites.

	Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.
N 11	**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR** **11.1. Aspect des constructions** Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. **11.1.1. Généralités** Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées. Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits. Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues). Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. **En zone Ne**, les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Qu'elle que soit leurs dimensions, cette règle ne concerne pas les vérandas, pergolas, carports, préaux. Dans tous les cas, l'extension devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). **11.1.2. Les toitures** **11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :** Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » : Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; ~~la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation~~ ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatible au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

	Les toitures en ardoises : Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %. Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.: Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement. Dans tous les cas : A 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. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture (pas de saillie). Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une installation en saillie sera autorisée uniquement dans le cas où ces panneaux solaires ne seraient pas visibles depuis les voies et espaces publics. **11.1.2.2. Autres bâtiments** Les toitures seront à deux pentes avec le faîtage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural. **11.1.3. Les ouvertures** Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire. **11.1.4. Les annexes** Cas d'une construction nouvelle : En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, …). A l'exception des constructions d'aspect bois en ossature bois, ou lorsque l'insertion architecturale et paysagère le justifie, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux spécifiques (de type chalet balnéaire), les débords de toiture sont interdits. Pour les constructions d'aspect bois, un débord est autorisé. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m² d'emprise au sol pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.



~~A 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.~~

Cas de travaux sur construction existante :

A l'occasion de travaux de réfection de toiture sur des constructions légalement édifiées, pourra être autorisé l'utilisation de matériaux d'aspect ou coloris similaire à l'existant (si coloris déjà autorisé dans le PLU). Ex : remplacement d'une toiture en fibrociment par une toiture bac acier.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

Une clôture grillagée est à privilégier en zone naturelle.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

	La clôture pourra être composée : 1. de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ; 2. d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie. Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite. Les plaques de béton sont interdites. Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic). En bordure de forêt, au contact d'une limite avec une zone NdL146-6 et au sein des zones NdL146-6 , les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, … Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites. En zone N et lorsque la clôture doit être édifiée à plus de 150m d'une habitation : Conformément aux dispositions de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement les clôtures implantées après le 2 février 1993 dans les espaces naturels (zone N) et à plus de 150 mètres d'une habitation (conditions cumulatives) doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Ces clôtures doivent respecter les règles suivantes : ✓ Être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ; ✓ Avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre ; ✓ Etre en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ; ✓ N'être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces règles sont d'application immédiate pour l'installation de toute nouvelle clôture ainsi que lors de toute opération de réfection ou de rénovation de clôture existante (quelle que soit la date d'installation de la clôture en question).

Evolution du règlement écrit et graphique

10| Modifier le zonage de la parcelle AN615 afin de permettre de l'habitat léger à vocation d'accueil de saisonniers

Justification

La commune de Saint-Jean-de-Monts et la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), identifient un besoin en hébergements saisonniers pour la période estivale et pour des besoins plus ponctuels liés à l'activité économique de la commune.

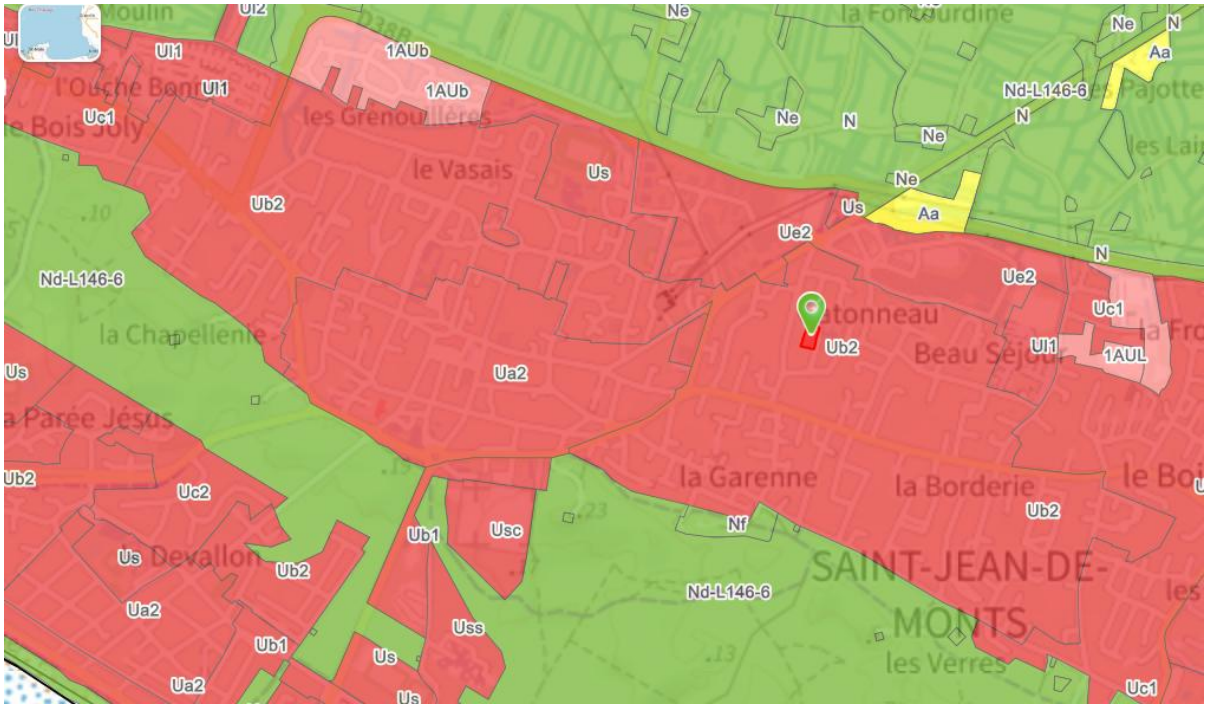
La parcelle AN615 de 853 m² située au sein de l'agglomération est zonée en zone urbaine constructible de type « **Ub2** ». La zone Ub2 est destinée à l'habitat majoritairement de « type intermédiaire dense de périphérie » selon le règlement écrit du PLU. Le règlement écrit de la zone Ub2 n'autorise pas l'accueil d'habitations légères.

La commune souhaite modifier le zonage de la parcelle AN615 en l'intégrant au sein d'une nouvelle zone « **Ub3** » qui reprendrait le règlement écrit de la zone Ub2 mais autorisait également **les habitations légères.**

L'habitat léger permet d'offrir à court terme une solution d'hébergement saisonnier adapté au contexte de la commune et réversible.

La parcelle AN615 appartient à Cap France Rivière, spécialisée dans l'hébergement touristique. Elle est actuellement occupée par des installations de loisirs : jeux pour enfants, un terrain de volley-ball et un Algeco.

Zonage actuel en Ub2 - parcelle AN615 :



Vue aérienne – parcelle AN615

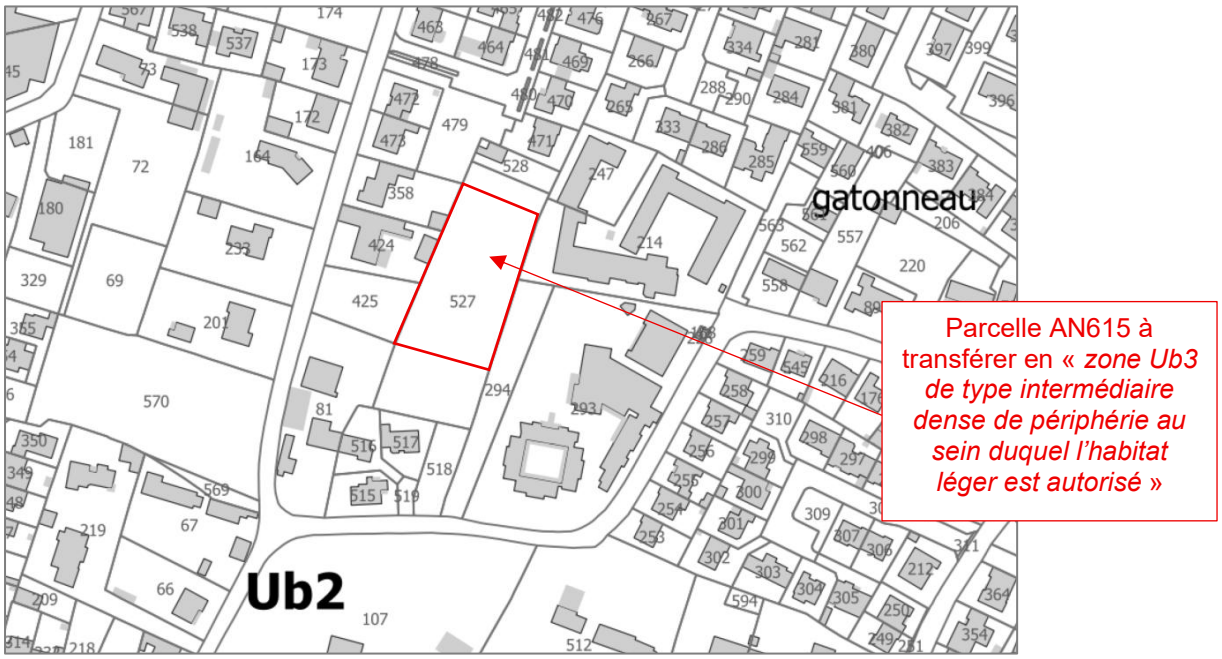




Aperçu du site



Extrait du zonage en vigueur : les numéros des parcelles cadastrales n'y sont pas actualisés. La parcelle AN615 occupe la quasi-totalité de la parcelle numérotée « 527 ».



Evolution du règlement écrit

La nouvelle zone « Ub3 » est créée.

Après modification
*Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ub

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat dense. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.
La zone Ub correspond aux quartiers d'extension immédiate de l'agglomération.
Elle se divise en deux secteurs :

- Ub1 de type intermédiaire dense en couronne du centre-ville,
- Ub2 de type intermédiaire dense de périphérie,
- Ub3 de type intermédiaire dense de périphérie au sein duquel l'habitat léger est autorisé.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage agricole, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction liée à une mise aux normes.

1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (sauf en zone Ub3).

1.9. Les élevages.

1.10 Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité.

2.4. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Ub), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.6. En zone Ub3, sont autorisées les habitations légères (ou réversibles). Un habitat léger est une construction sans fondation en béton dans le but d'éviter une imperméabilisation des sols. Il peut être déplacé et démonté. Il peut être temporaire ou permanent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

Inchangé

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Inchangé

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Inchangé

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Inchangé

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 15 m, les constructions doivent être édifiées:

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale,
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

7.2. Dispositions particulières

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.
- **En Ub3**, si le projet concerne de l'habitat léger, celui-ci devra être édifié à une distance minimale de 3m des limites séparatives. Le retrait de minimum 3m devra être planté afin de former un écran végétal vis-à-vis des constructions voisines.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Inchangé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les terrains de 200 m² et moins :

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Pour les terrains de plus de 200 m² :

L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.

Dans tous les cas :

Toutefois, le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les habitations légères autorisées en zone Ub3.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ub1 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles.

10.1.2. En secteurs Ub2 et Ub3 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage (12 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

La hauteur maximale des habitations légères autorisées en zone Ub3 est limitée à 3,50m au faîtage.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs, ainsi que les habitations légères autorisées en zone Ub3, ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes. Toutefois, leur intégration à leur environnement doit être assurée de manière harmonieuse.

11.1.1. Généralités

Inchangé

11.1.2. Les toitures

Inchangé

11.1.3. Les ouvertures

Inchangé

11.1.4. Les annexes

Inchangé

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Inchangé

11.2. Clôtures

Inchangé

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Inchangé

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Inchangé

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

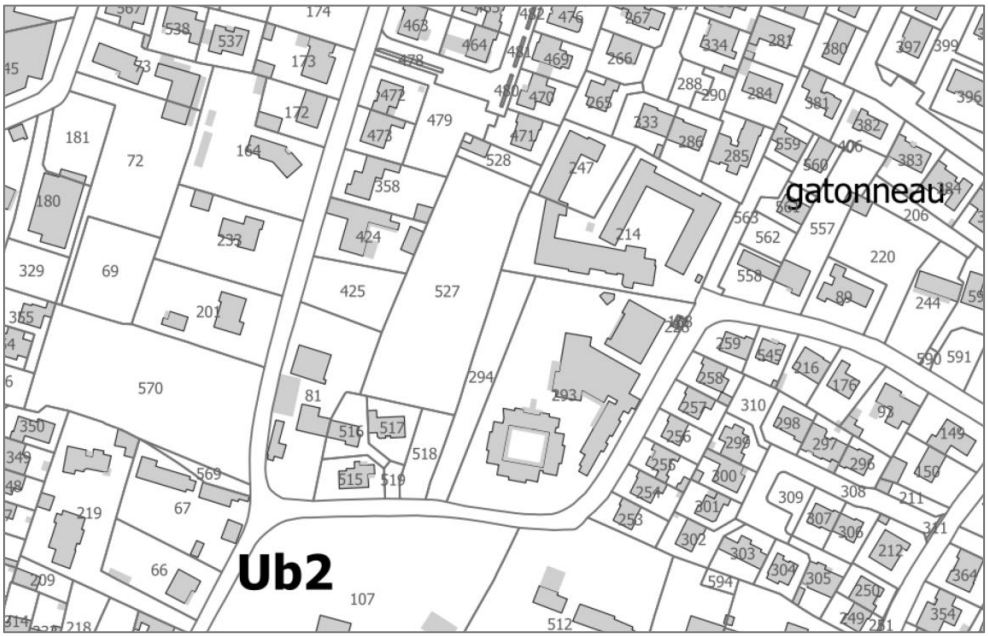
Inchangé

Evolution du règlement graphique

La nouvelle zone « Ub3 » est créée.

Avant modification

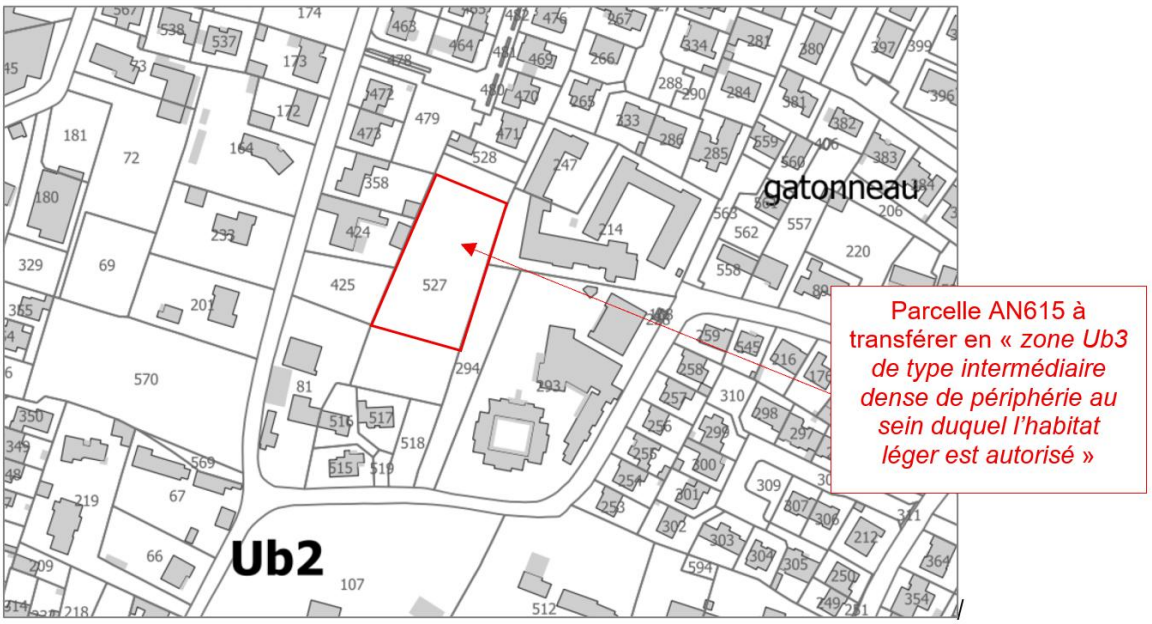
Note : la parcelle AN615 est identifié sur une ancienne parcelle identifiée AN527 sur le règlement graphique du PLU de Saint-Jean-de-Monts



Après modification

Surface de la nouvelle zone Ub3 : 2342 m²

Note : la parcelle AN615 est identifié sur une ancienne parcelle identifiée AN527 sur le règlement graphique du PLU de Saint-Jean-de-Monts



EXPOSE DEMANDE AU TITRE DE L'ARTICLE R104-34 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel : L'exposé ci-après est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

Caractéristiques principales du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Saint-Jean-de-Monts a été approuvé le 27 décembre 2011.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions :

Procédures	***Date d'approbation***
Elaboration du PLU	27 décembre 2011 (comportant une évaluation environnementale)
Modification n°1	09 mars 2015
Révision allégée n°1	30 novembre 2015
Révision allégée n°2	30 novembre 2015
Modification simplifiée n°2	14 septembre 2016
Modification n°3	08 novembre 2018
Modification n°4	27 mai 2021 (comportant une évaluation environnementale)
Révision allégée n°3	27 mai 2021 (comportant une évaluation environnementale)
Modification simplifiée n°3	11 juillet 2023 (absence d'évaluation environnementale)

Le territoire est couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) : le SCOT Nord-Ouest Vendée approuvé le 18 décembre 2019 et exécutoire depuis mars 2021 qui englobe les intercommunalités de « Challans Gois », « Océan Marais de Monts » et « l'île de Noirmoutier ». Le SCOT est en cours d'évolution depuis mars 2025 afin de se mettre en compatibilité avec la loi Climat et Résilience de 2021.

Objet de la modification simplifiée n°4 du PLU

Il s'agit de procéder aux ajustements suivants :

3. **Faire évoluer le règlement écrit sur plusieurs points :**
    - correction d'une erreur matérielle rédactionnelle commise lors de la modification simplifiée n°3,
    - évolution de certaines définitions du lexique,
    - évolution des règles en matière de stationnement et d'accès,
    - évolution des règles en matière de gestion des eaux pluviales,
    - évolution des règles en matière d'implantation des constructions,
    - évolution des règles en matière d'aspect extérieur des constructions.
4. **Faire évoluer le règlement graphique afin de permettre l'accueil de logements saisonniers au sein d'une zone Ub2.**

Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné

Le contexte et l'environnement naturel de la commune

Contexte sociodémographique

Saint-Jean-de-Monts est une commune touristique vendéenne qui représente la première capacité d'accueil du littoral atlantique français estimée à environ 70 000 personnes. Son économie est portée par le tourisme avec 37 campings, 9 hôtels, 7 résidences de tourisme et 2 villages-vacances.

Le territoire accueille 8 809 habitants en 2022 (Insee en vigueur au 01/01/2026) :

- ➔ Une dynamique démographique portée essentiellement par les nouveaux arrivants (et non par les naissances)
- ➔ Une population âgée et vieillissante (38% de la population est constituée de personnes âgées de 60 ans et plus)
- ➔ 66% du parc de logements occupé par des résidences secondaires.

Contexte urbain

Saint-Jean-de-Monts est une ville au milieu d'espaces naturels remarquables offrant un cadre d'accueil de qualité (plage, forêt domaniale, marais Breton).

L'urbanisation de la commune :

- ➔ Il présente trois pôles d'origine bien distincts : le bourg de Saint Jean de Monts « déconnecté » de la partie littorale, la ville balnéaire sur le front de mer, séparée du bourg par la forêt, Orouët au Sud-Est logé dans le marais.
- ➔ Un développement urbain fortement marqué par l'activité touristique, moteur de l'économie locale (urbanisation du front de mer, hébergement de plein air…)
- ➔ Un développement rapide du quartier résidentiel d'Orouët.

Contexte environnemental

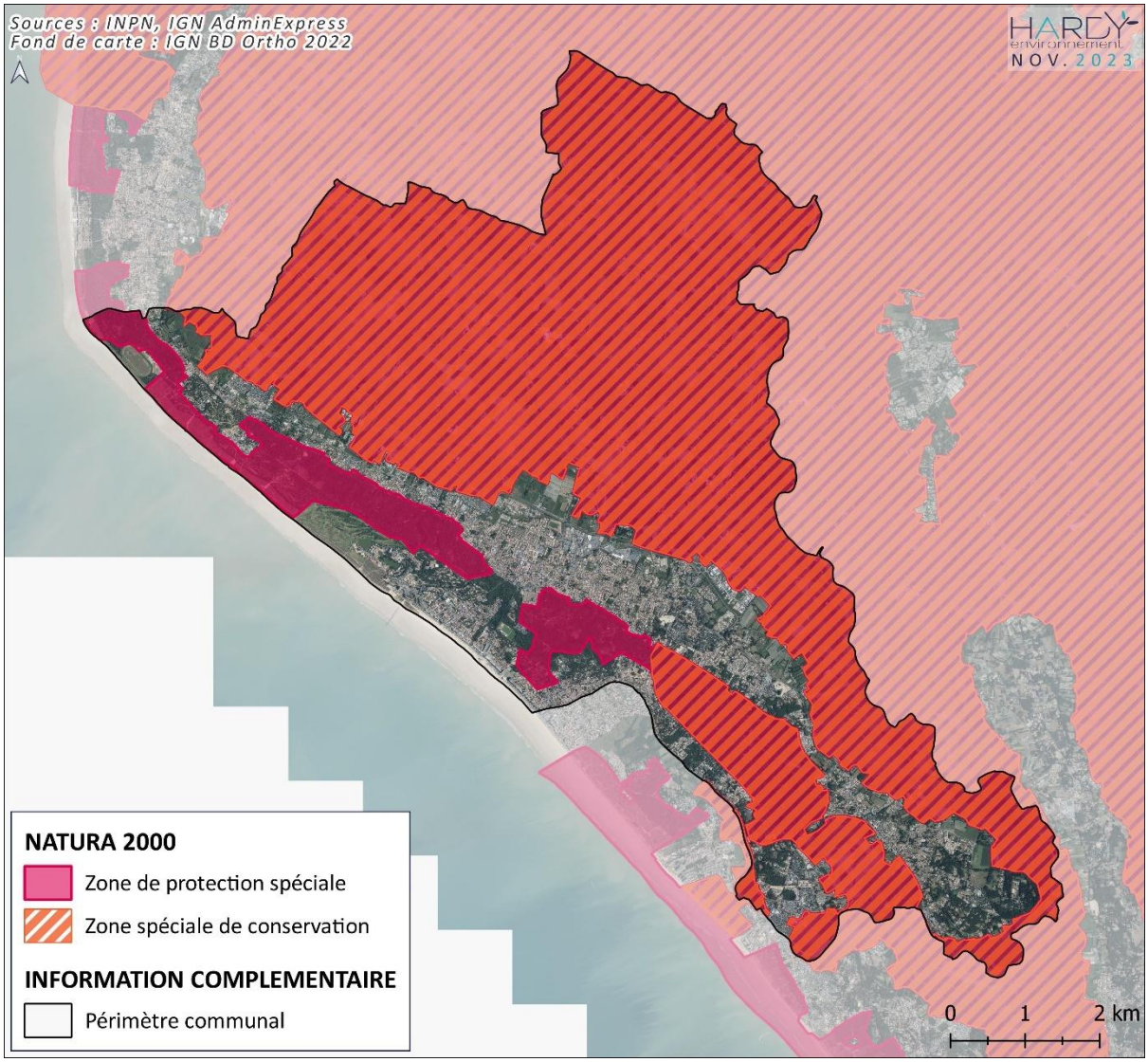
Natura 2000

La commune est concernée par 2 sites Natura 2000, détaillés dans le tableau suivant.

Liste des sites Natura 2000 de la commune

Code	Type	Nom	Surface (ha)	Surface communale concernée	
				ha	%
FR5200653	**ZSC** (Habitats)	Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	52 337	4 119	66 %
FR5212009	**ZPS** (Oiseaux)	Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	55 826	4 539	73 %

Localisation des zones Natura 2000 sur la commune



Ces sites, qui partagent la majeure partie de leur emprise, se caractérisent par la juxtaposition de plusieurs milieux littoraux et rétro-littoraux, présentant des habitats rares et patrimoniaux, et favorables à de nombreuses espèces de faune et de flore : zones humides, baie marine à vasières fortement productives, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants.

Intégrés au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien), ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, et particulièrement important pour l'Echasse blanche, l'Avocette élégante, la Mouette mélanocéphale, le Hibou des marais, les sternes Pierregarin et Caugek, le Vanneau huppé, la Barge à queue noire, ainsi que le canard souchet.

Le site est cependant vulnérable à de nombreux facteurs de détérioration.

D'une part, les difficultés économiques rencontrées par les systèmes d'élevage bovins extensifs, favorables à l'avifaune (prairies) engendrent une déprise agricole, provoquant la régression des systèmes prairiaux, au profit de milieux fermés (fourrés, bois), ou de cultures (fourrage, céréales), malgré une faible qualité générale des sols.

D’autre part, du fait de sa situation littorale, le secteur connaît une forte pression urbaine et touristique, qui engendrent la régression et la détérioration des milieux naturels. Liés à l’urbanisation, les enjeux de défense contre la mer peuvent aussi induire des aménagements excessifs du trait de côte, au détriment notamment des dunes et de l'estran.

Enfin, la dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers) est aussi un important facteur de détérioration.

Espaces naturels sensibles

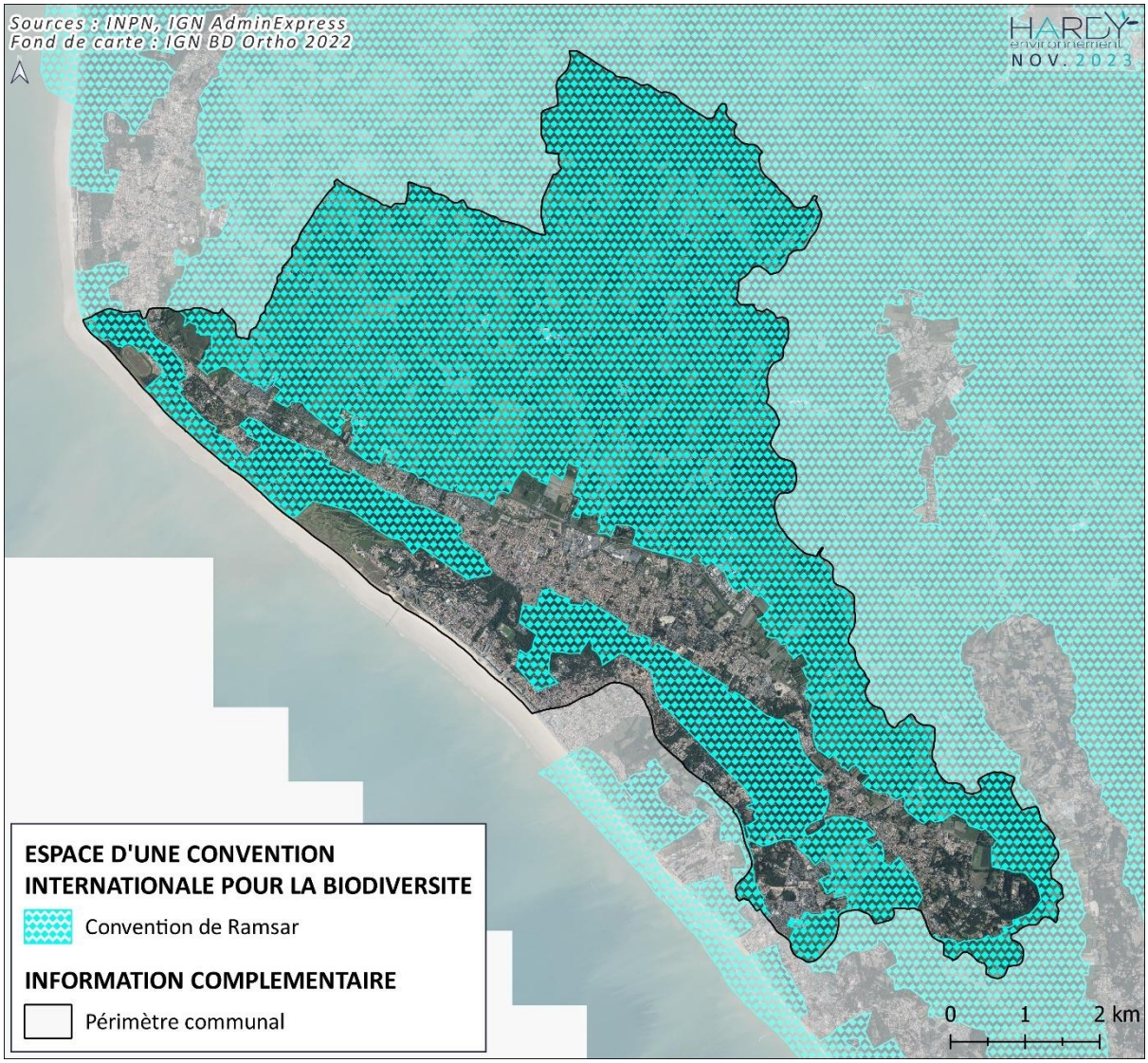
La commune ne compte pas d’ENS à proprement parler, mais une zone de préemption. Celle-ci est située sur la forêt domaniale des Pays de Monts.

Ramsar

La commune est concernée par le site Ramsar *Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts* (FR7200046). Ce site a une superficie de 558 km², dont 45 km² au sein de la commune, soit 73 % de la surface communale.

Sont concernés la forêt de Monts, ainsi que les marais rétro-littoraux.

Le zonage Ramsar sur le territoire communal est localisé dans la carte ci-après.

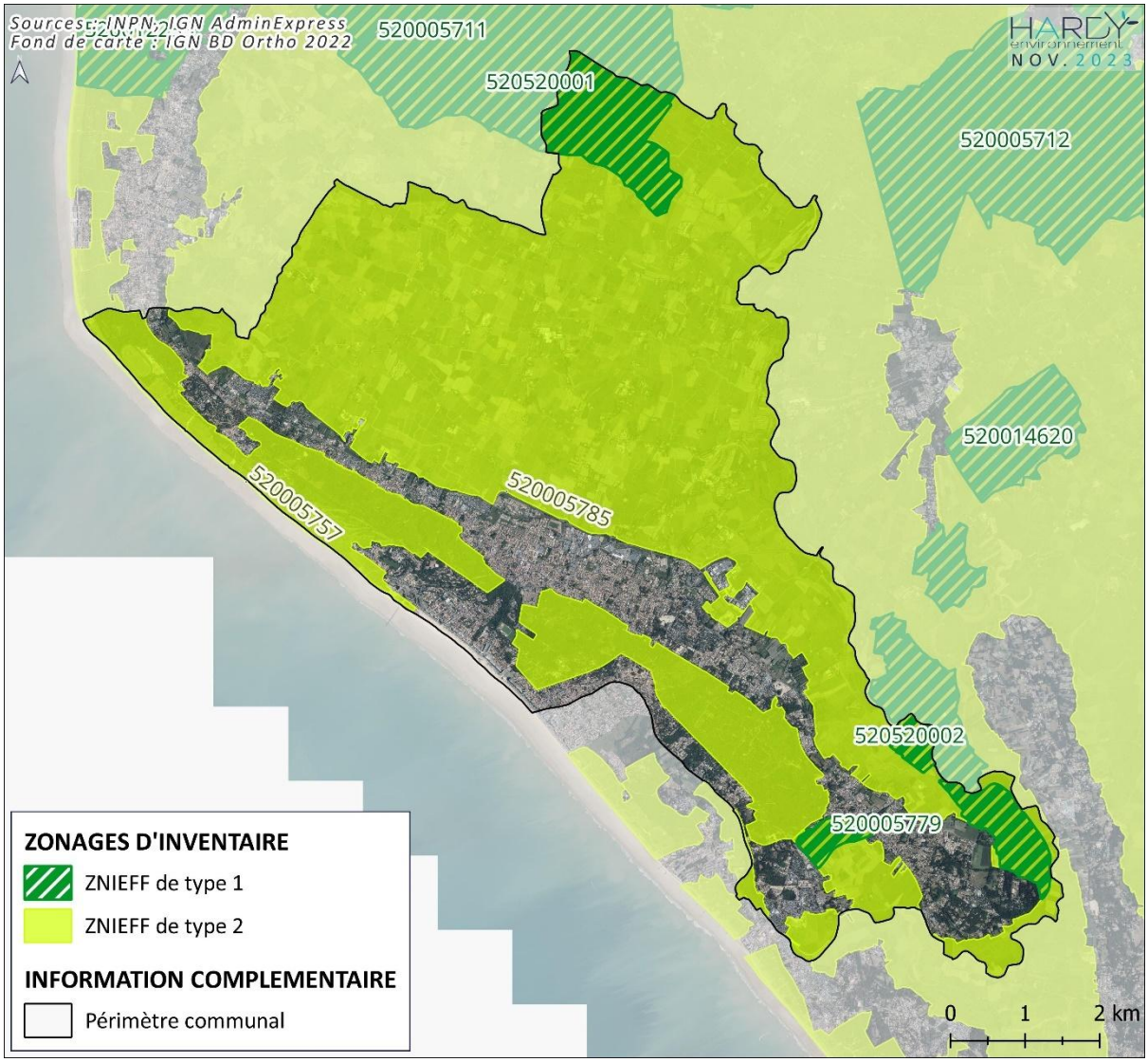


Le territoire communal est concerné par **5 ZNIEFF**, présentées dans le tableau suivant.

Liste des ZNIEFF présentes dans l’emprise communale

Type	Code	Nom	Surface (ha)	Surface communale concernée	
				ha	%
Type 1	520005779	Marais de la Basse Epine à Orouet	35	35	0,6%
	520520001	Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur	1 376	218	3,5%
	520520002	Ancien cours de la Baisse	275	122	2,0%
Type 2	520005757	Forêt, dunes et littoral des Pays de Monts	2 513	827	13,3%
	520005785	Marais breton et Baie de Bourgneuf	42 355	3 947	63,3%

Les ZNIEFF sont localisées dans la carte en page suivante.



Marais de la Basse Epine à Orouet (520005779)

Le site est un marais arrière-littoral à caractère saumâtre très atténué : prairies hygrophiles pâturées ou abandonnées (et alors reconquises par des faciès de phragmitaie sèche) et réseau de fossés à riche végétation dulçaquicole. La zone présente un intérêt botanique élevé au niveau de certaines dépressions longuement inondables (Oseille des marais, Pesse d'eau, Scirpe de Tabernaemontanus), des fossés (Cératophylle submergé), de certaines prairies (Laiteron maritime, Germandrée sordium). Des amphibiens rares et/ou menacés sont aussi présents : Crapaud calamite et Pélodyte ponctué.

Prairies humides de la Croix bussard et du pré Sauveur (52052001)

La zone est caractérisée par un ensemble de parcelles à topographie plane dans le marais Breton (oligo-saumâtre à doux). Elles sont caractérisées par des prairies méso-hygrophiles à hygrophiles, pâturées ou fauchés, ceinturées de fossés à végétation aquatique et amphibie. La zone présente un intérêt ornithologique : zone importante pour la nidification de plusieurs espèces d'anatidés et de limicoles patrimoniaux (Canard souchet, Sarcelle d'été, Bécassine des marais...). Le site est également le premier site français pour les Barges à queue noire.

Ancien cours d'eau de la Baisse (520520002)

Le site est caractérisé par un marais arrière-littoral avec prairies méso-hygrophiles à hygrophiles, fauchées ou pâturées en secteur doux du marais Breton. Ces prairies entourent une importante zone marécageuse avec roselières correspondant à l'ancien cours de la Baisse. La zone présente un intérêt ornithologique pour la nidification d'espèces paludicoles : Butor étoilé, Blongios nain, Panure à moustaches, Gorge-bleue à miroir, Canard souchet et Sarcelle d'été. La zone présente également un intérêt botanique par la présence d'espèces rares inféodées aux roselières (Grande douve, Pesse d'eau, Oseille des marais) et par les milieux aquatiques (Cératophylle submergé). Enfin, la Loutre d'Europe y est régulièrement observée.

Forêt, dunes et littoral des Pays de Monts (520005757)

La ZNIEFF est caractérisée par un ensemble morcelé comprenant des éléments de très forte valeur biologique, et notamment une qualité **botanique** remarquable, avec la présence de plusieurs plantes protégées dont le Cynoglosse des dunes, l'Œillet des dunes, la Linaire des sables. Le site a aussi un intérêt faunistique important et spécifique à l'échelle de la région. En effet, des passereaux méridionaux inféodés à la dune s'y reproduisent (Alouette calandrelle, Pipit rousseline, Cochevis huppé…). Des populations de Crapaud accoucheur et de Pélobate cultripède sont aussi présentes, pratiquement en limite d'aire de répartition pour cette dernière espèce.

Marais breton et Baie de Bourgneuf (520005785)

La ZNIEFF est une très vaste zone humide résultant du comblement progressif des golfes de Machecoul et de Challans : vasières, schorre, végétation aquatique saumâtre à douce, prairies halophiles, subhalophiles et non salées, avec tous les degrés d'humidité, marais, roselières, formations tourbeuses en bordure. L'espace présente une végétation d'une remarquable diversité avec toutes les transitions des parties toujours en eau à celles immergées en permanence, des zones salées aux zones douces, des sols argileux aux sols sableux ou tourbeux. Un très riche contingent d'espèces rares, menacées ou protégées à divers titres y est présent.

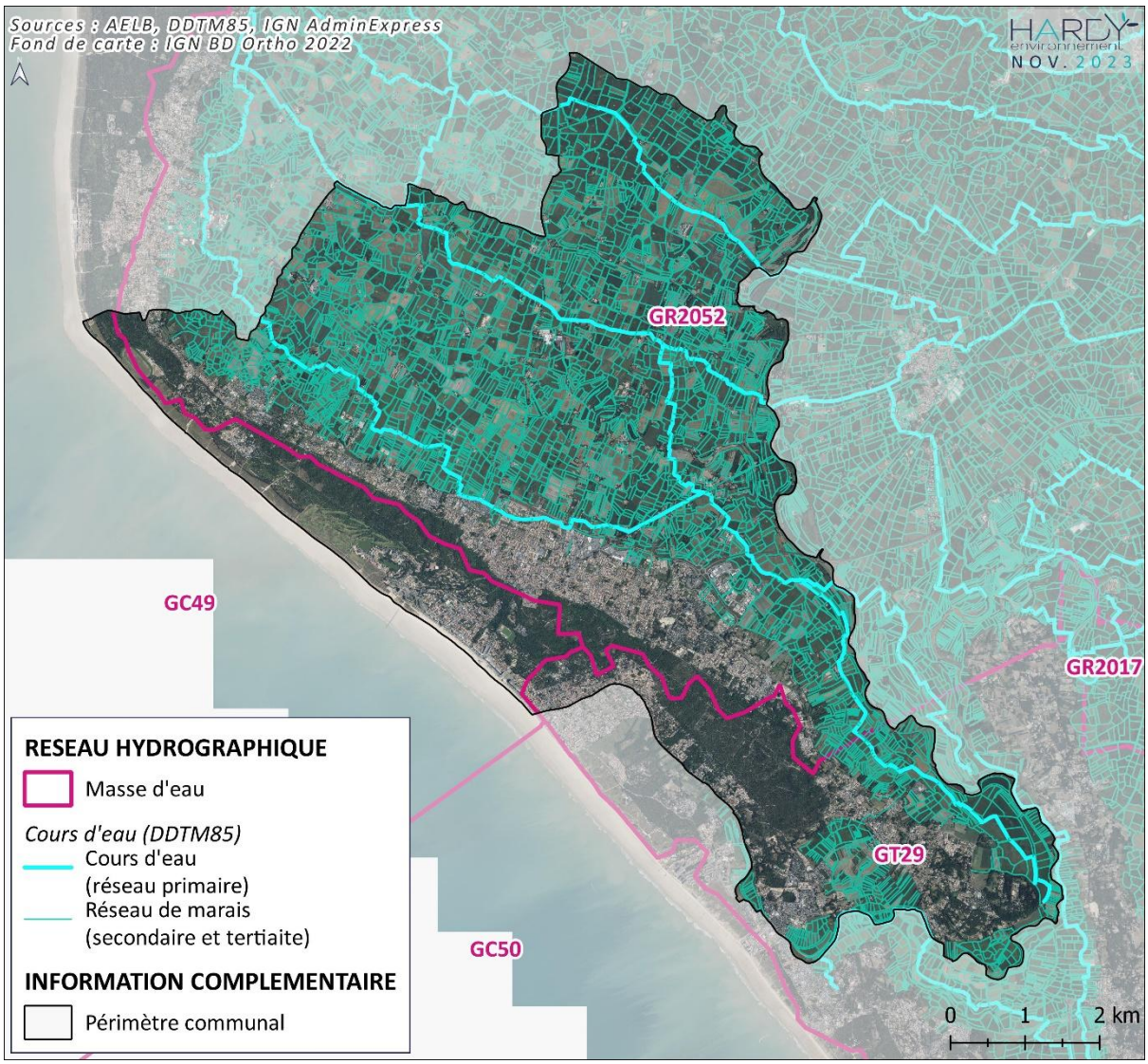
Cours d'eau

Le réseau hydrographique de la commune de Saint-Jean-de-Monts est traversée par 850 km d'un réseau dense de marais. Parmi ceux-ci :

- 33 km sont indexés à la cartographie départementale des cours d'eau : il s'agit du réseau dit primaire, à savoir des cours d'eau traversant un marais et aboutissant à la mer,
- 817 km constituent le réseau de marais dit secondaire ou tertiaire.

Le réseau hydrographique de la commune est réparti sur 3 masses d'eau :

- 1 masse d'eau cours d'eau :
  - masse d'eau du grand Etier de Sallertaine et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer (FRGR2052) pour la majeure partie de la commune,
- 1 masse d'eau côtière :
  - masse d'eau de la Barre-de-Monts (FRGC49) pour la frange littorale nord,
- 1 masse d'eau de transition :
  - masse d'eau de La Vie (FRGT29) pour la partie sud de la commune, bien que dans les faits une partie du réseau hydrographique de cette masse d'eau s'écoule vers la masse d'eau du Grand Etier de Salllertaine.



Zones humides

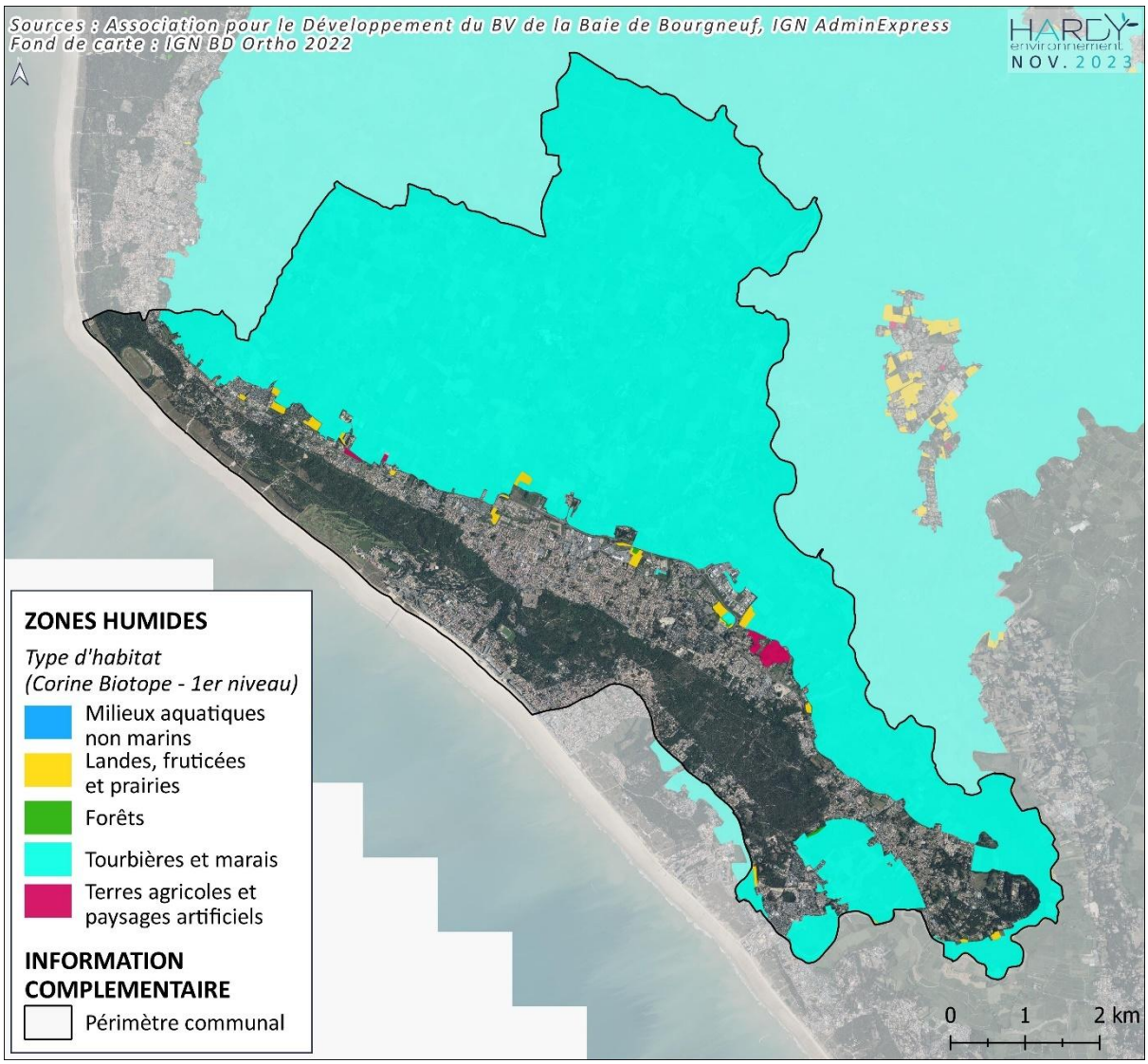
Selon les inventaires menés par l'Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf, la commune compte environ **4 000 ha** de zones humides, soit **64 % du territoire**.

Type de milieux humides sur le territoire communal

Type de zone humide (Corine Biotope - 1er niveau)	Surface (ha)	Part (%)
Tourbières et marais	3 976,01	99%
Landes, fruticées et prairies	24,43	0,6%
Terres agricoles et paysages artificiels	14,36	0,36%
Forêts	1,57	0,04%
Total	**4 016,37**	**100%**

Ces zones humides sont dominées par les tourbières et marais (99 %), principalement liées au marais Breton.

Les zones humides sont localisées sur la carte ci-après.



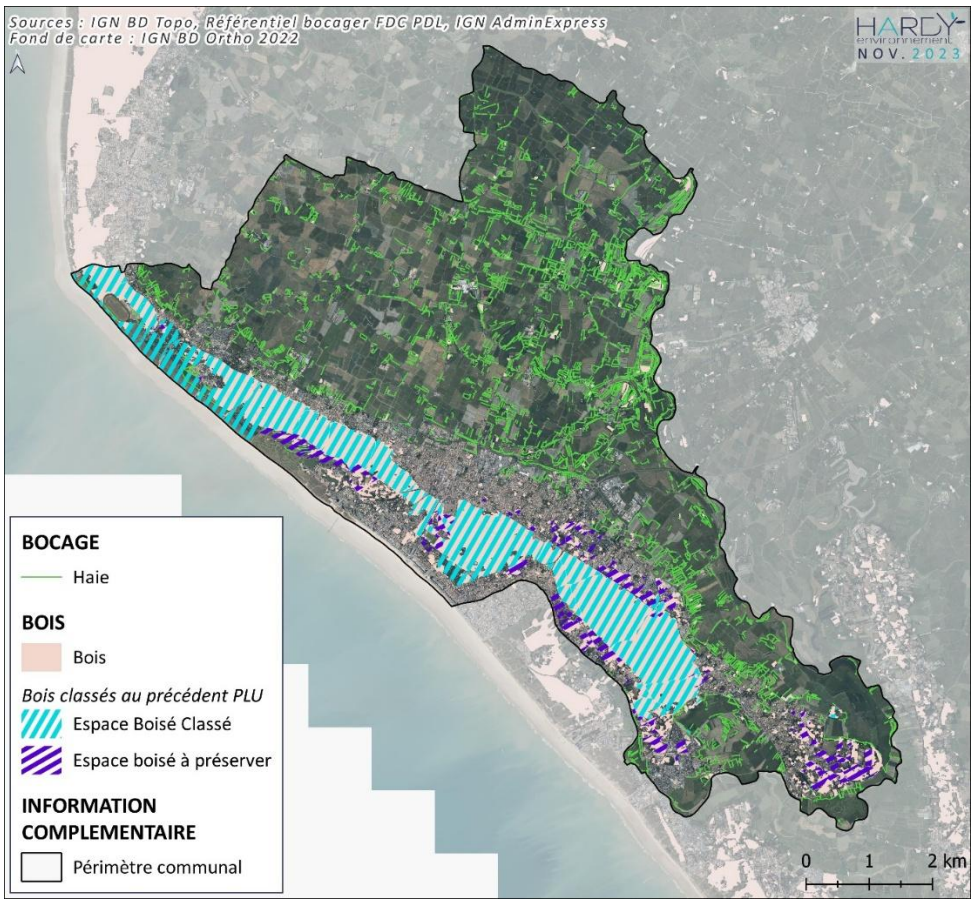
Boisements et bocage

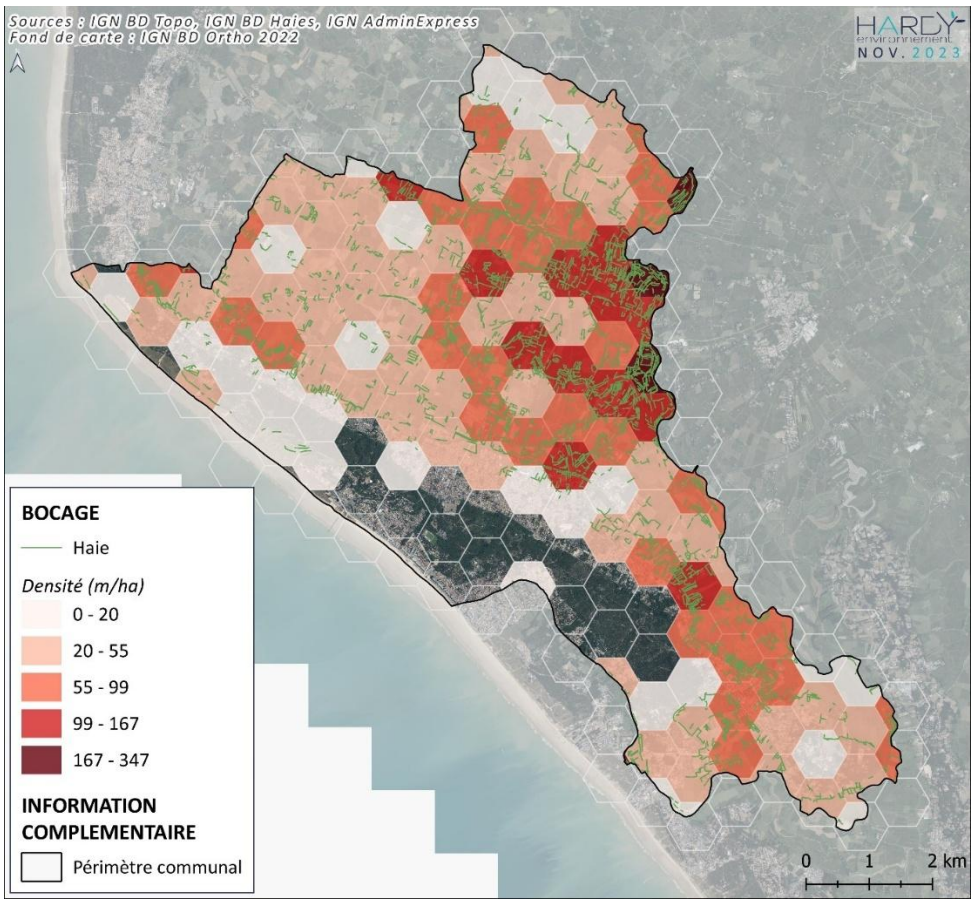
D'après les données de la BD Topo de l'IGN, le territoire communal compte 894 ha de boisements, soit 14 % de la superficie de la commune, dont 752 ha « d'espaces boisés classés (au précédent PLU) et 172 ha de « bois à préserver ». Ces boisements sont principalement constitués par la forêt littorale domaniale du Pays des Monts.

D'après les inventaires de la Fédération de Chasse, la commune compte un linéaire de 286 km de haies. La densité moyenne de haies est de 54 m/ha (rapporté à la totalité de la surface communale, bois non compris). Cette densité plutôt faible signe un bocage à faible connectivité.

La zone la plus dense est la partie nord-est de la commune.

Les boisements et haies sont présentés sur les cartes suivantes.


Sources : IGN BD Topo, Référentiel bocager FDC PDL, IGN AdminExpress
Fond de carte : IGN BD Ortho 2022
HARDY environnement
NOV. 2023
BOCAGE
Haie
BOIS
Bois
Bois classés au précédent PLU
Espace Boisé Classé
Espace boisé à préserver
INFORMATION COMPLEMENTAIRE
Périmètre communal
0
1
2 km


Sources : IGN BD Topo, IGN BD Haies, IGN AdminExpress
Fond de carte : IGN BD Ortho 2022
HARDY environnement
NOV. 2023
BOCAGE
Haie
Densité (m/ha)
0 - 20
20 - 55
55 - 99
99 - 167
167 - 347
INFORMATION COMPLEMENTAIRE
Périmètre communal
0
1
2 km

Eau potable

La gestion de l'eau potable est assurée par le syndicat mixte fermé **Vendée Eau**, pour la totalité de la compétence « eau potable » incluant les missions de production, distribution et facturation.

Le périmètre de Vendée Eau est divisé en 12 secteurs d'exploitation. La commune de Saint-Jean-de-Monts est incluse dans le secteur « Marais Breton et des îles », qui regroupe les CC Océan-Marais-de-Monts, Challans-Gois Communauté et de l'Ile de Noirmoutier.

Pour la commune, l'eau provient principalement du **captage du Jaunay**, et de façon secondaire du **captage d'Apremont**. Il s'agit dans les deux cas de prises d'eaux de surfaces (barrages). Ces deux sources sont potentiellement soutenues par des échanges avec des producteurs d'eau potable des territoires voisins, notamment avec Atlantic'eau (44). Plus de 3,4 Mm^3 ont été importés en 2022.

En 2022, 12 contrôles de qualité microbiologique et physico-chimique ont été réalisés à l'usine de la Jaunay, comme à l'usine d'Apremont. Les résultats sont les suivants :

Qualité microbiologique et physico-chimique de l'eau produite desservant le territoire communal

Unité de production	Qualité	
	Microbiologique	Physico-chimique
La Jaunay	100 %	100 %
Apremont	100 %	100 %

La qualité de l'eau est aussi contrôlée directement sur les volumes d'eau distribués. Ainsi, en 2022 ont été réalisés :

- 232 contrôles pour la qualité microbiologique : conformité de 100 %,
- 243 contrôles pour la qualité physico-chimique : conformité de 94,7 % (230/243 conformes).

L'accroissement des besoins en eau est considérable, puisque le nombre d'abonnés augmente au rythme de 2 à 3 % par an.

Les besoins supplémentaires sur les 10 prochaines années sont estimés à 10 millions de m3 sur la moitié Ouest de la Vendée.

En année de sécheresse, le problème de la sécurité globale de l'approvisionnement est donc posé.

Afin de répondre à cette situation de précarité, Vendée Eau a mis en place un plan de sécurisation pour assurer l'approvisionnement des zones côtières, particulièrement critiques :

- **Le Programme Jourdain** : Vendée Eau porte un projet unique en Europe qui consiste à réutiliser les eaux usées traitées pour, après différentes étapes, alimenter un captage d'eau potable en surface.
- **Le stockage en carrière** : L'utilisation de carrières en fin d'exploitation pour le stockage d'eau brute permet de capter la ressource quand elle est abondante, et d'être en capacité de la restituer en saison sèche, quand les retenues atteignent des niveaux bas.
- **La rehausse de barrages** : Le barrage d'Apremont va faire l'objet de travaux pour, après rehausse, augmenter le volume de sa retenue d'eau.
- **Le renouvellement des réseaux** : Les réseaux vieillissants favorisent, partout en France, les pertes par fuite. En lançant un ambitieux programme de renouvellement de son réseau, Vendée Eau dispose aujourd'hui d'un des réseaux les plus performants de France, avec un indice linéaire de perte (ILP) parmi les plus bas.
- **Les économies d'eau** : Vendée Eau continue de mettre en place et renforce des actions pour inciter et sensibiliser à l'usage économe de l'eau et lutter contre le gaspillage, auprès des abonnés, des collectivités, des entreprises, des touristes..
- **La recherche en eaux souterraines** : Vendée Eau étudie l'augmentation de la production des captages existants, l'exploitation de nouvelles ressources en eaux souterraines dans le département
- Les transferts d'eau : Vendée Eau, par l'interconnexion des réseaux, rend possible les transferts des ressources disponibles dans les zones excédentaires vers les zones déficitaires en eau.

Eaux usées

La gestion de l'assainissement (collectif et non-collectif) est une compétence de la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts.

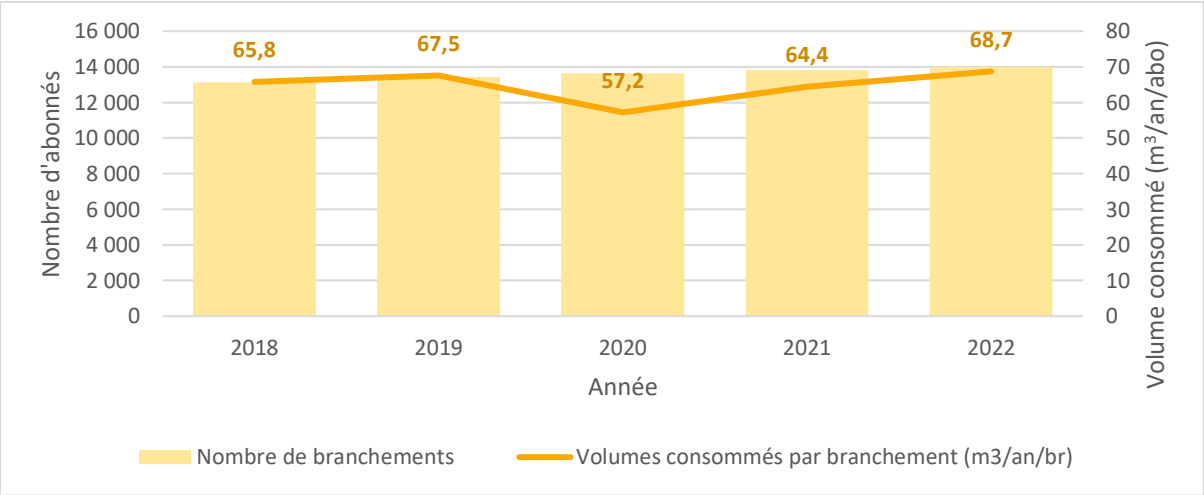
Le RPQS recense 14 003 abonnés pour l'assainissement collectif dans la commune de Saint-Jean-de-Monts, soit une augmentation de +6 % depuis 2018 (13135 abonnés).

Le volume facturé pour la commune est de 962 187 m^3.

La consommation moyenne par abonné est de 68,7 m^3 pour 2022. Celle-ci est en légère hausse depuis 2018 : +4%.

Evolution de la production d'eaux usées relevant de l'assainissement collectif

Saint-Jean-de-Monts	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2018-2022
Nombre de branchements	13 135	13 412	13 647	13 818	14 003	+7%
Volumes consommés (m^3/an)	864 083	905 922	780 015	890 078	962 187	+11%
Volumes consommés par branchement (m^3/an/br)	65,8	67,5	57,2	64,4	68,7	+4%



L'assainissement collectif des eaux usées sur le territoire est assuré par la station de Saint-Jean-de-Monts « les 60 bornes », située sur le territoire de la commune voisine de Saint-Hilaire-de-Riez.

Cette station, de type boue activée (moyenne charge), traite les eaux de Saint-Jean-de-Monts, du Perrier et de Saint-Hilaire-de-Riez. La conformité de l'équipement comme des performances est de 100 %.

En 2022, la charge entrante maximale était de 95 644 EH, soit 97 % (**capacité de la STEP = 98 330 EH**) . Cet équipement est donc en limite de surcharge.

L'entrée d'eaux parasites est un enjeu bien identifié par le gestionnaire. En 2022, le volume est estimé à 730 900 m^3, en nette diminution cependant de 39 % depuis 2021 (1 200 800 m^3).

La surcharge est un enjeu important et identifié. **Des travaux sont envisagés à court et moyen terme et devront permettre d'augmenter la capacité de la STEP.**

Eaux pluviales

Le Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est en cours de réalisation, en parallèle de la révision du PL.

Les risques et nuisances identifiés

Risques

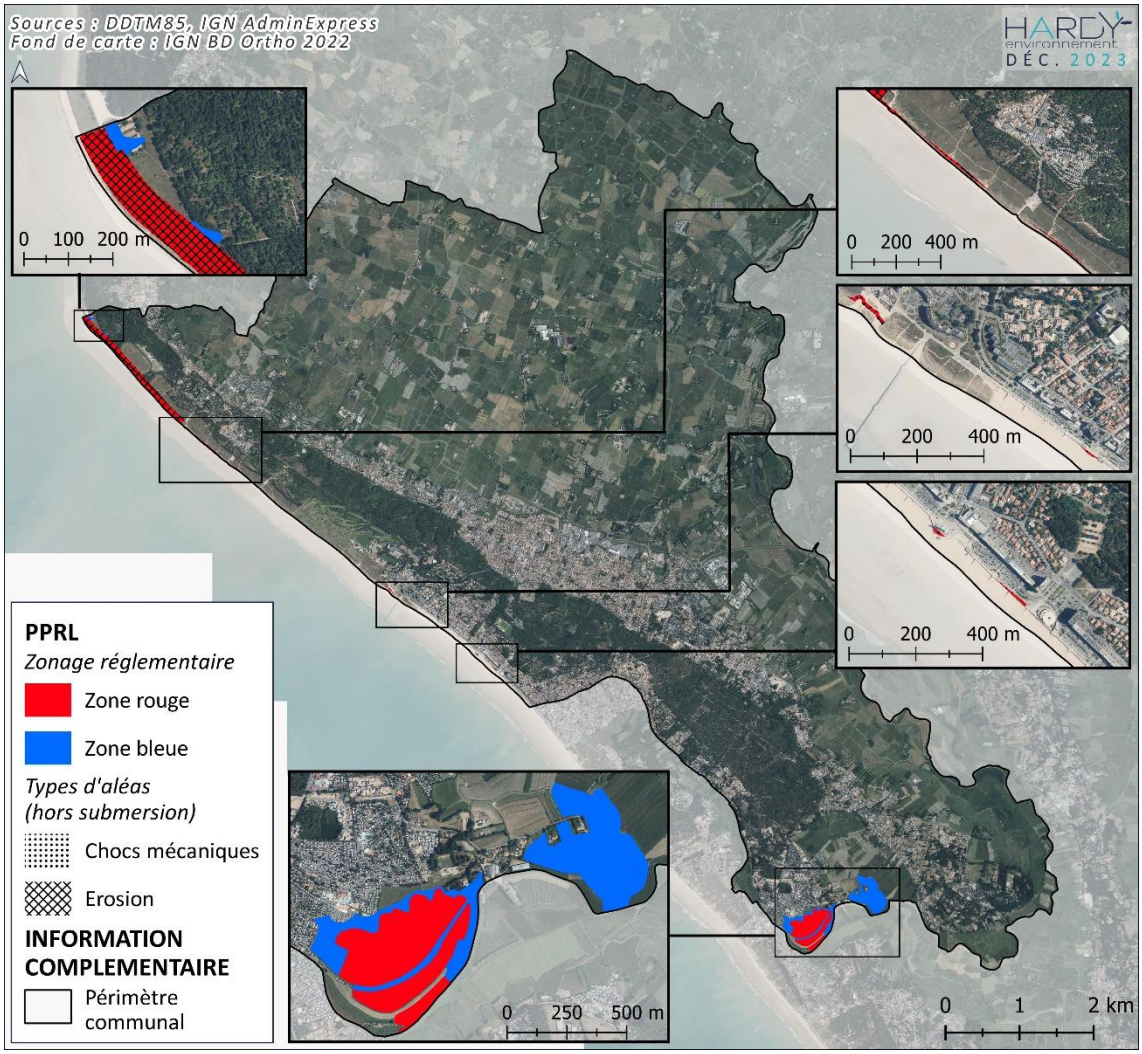
Le territoire communal est concerné par **9 types d'aléas** :

- **7 risques naturels** : littoraux, inondation par débordement de cours d'eau, inondation par remontée de nappe, retrait-gonflement d'argile, feu de forêt, météorologique, séisme, radon,
- **2 risques technologiques** : Transport de matières dangereuses (TMD), installations industrielles,

La commune est concernée par un **Plan de prévention des risques Littoraux** (PPRL).

Deux types zonages réglementés sont observés sur la commune et sont très localisés :

- Zonage « B1 » ; dont le règlement permet les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception les dispositions constructives adaptée aux effets du changement climatique à l'horizon 2100. Les constructions d'établissement sensibles ou stratégiques sont interdites.
- Zonage « Rn» englobant les zones naturelles inconstructibles à l'exception de certains cas particuliers.



Nuisances sonores

La principale nuisance constatée sur le territoire est le **bruit**. Trois axes routiers montois sont identifiés dans les cartes de bruit stratégique des infrastructures routières du réseau national (arrêté du 28 juin 2022) : les **RD 753, RD 205 et RD38**. Il concerne les infrastructures routières nationales dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules.

D'après la *Carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Vendée*, annexée aux arrêtés préfectoraux 01-DDE-220 à 01-DDE-229 du 19 mars 2001, la commune de Saint-Jean-de-Monts est traversée par plusieurs routes concernées par un classement sonore.

Il s'agit des routes indiquées dans le tableau suivant.

Tronçons de routes concernés par le classement sonore sur le territoire communal

Nom de la voie	Débutant (pour le territoire communal)	Finissant (pour le territoire communal)	Catégorie	Largeur des secteurs affectés
D 753	Rond-point Mahazzaza	Limite communale	3	100
D 205	Rond-point du Clousis	Limite communale	3	100
D 38 B	Croisement D 51	Rond-point de la Métairie	3	100
D 38	Rond-point de la Métairie	Lieu-dit Les Chaumes	3	100
D 38	Lieu-dit Les Chaumes	Lieu-dit Le Roucheron	4	30
D 38	Lieu-dit Le Roucheron	Limite communale	3	100

L'analyse de la vulnérabilité du territoire

Saint-Jean-de-Monts présente un environnement naturel préservé à plus d'un titre (marais breton, littoral, forêt de Monts, massifs boisés…) ainsi que des risques identifiés notamment risque de submersion marine et de recul du trait de côte.

Toutefois, la commune accueille plus de 70 000 personnes en période estivale et présente une capacité d'accueil limitée concernant les eaux usées notamment.

Ces constats entrainent une certaine vulnérabilité du territoire.

Raisons pour lesquelles le projet de modification simplifiée n°4 n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement

Considérant :

- **Que la modification simplifiée vise à modifier de manière non substantielle le règlement écrit,**
- **Que les évolutions proposées visent à :**
  - ✓ Apporter des clarifications aux termes du lexique,
  - ✓ Faire évoluer certaines règles relatives aux zones U sans toutefois modifier les destinations autorisées, les hauteurs, les coefficients d'imperméabilisation ou les emprises au sol autorisées actuellement,
  - ✓ Corriger une erreur d'appréciation opérée lors de la dernière modification simplifiée n°3 du PLU qui a injustement reportée une règles au sein des zones Ua, Ub et Ua alors qu'elle ne devait concerner que les zones Ue et 1AUe.
  - ✓ Modifier le règlement écrit en imposant des clôtures grillagées en zone N (incidence positive sur l'environnement)
  - ✓ Modifier le zonage d'un secteur Ub2, déjà constructible au sein de l'enveloppe urbaine, au sein d'une zone Ub3 qui autorisera les habitations légères, démontables et réversibles. Au sein de cette zone, le règlement écrit impose que si le projet concerne de l'habitat léger, il devra être édifié à une distance minimale de 3m des limites séparatives. Le retrait de minimum 3m devra être planté afin de former un écran végétal vis-à-vis des constructions voisines (intégration dans l'environnement et préservation de l'intimité). Le règlement écrit impose également une hauteur maximale limitée de 3,50m au faitage pour l'habitat léger.
- **Que les évolutions proposées ne portent pas ni sur des secteurs naturels préservés, ni sur des secteurs sensibles** (zones humides, zones boisés, …),
- **Que les évolutions proposées ne visent pas à augmenter la capacité d'accueil du territoire et n'auront pas d'incidences sur la gestion des eaux usées ou pluviales autres que positives,**
- **Que les évolutions proposées ne visent à réduire aucune protection environnementale,**

L'auto-évaluation de la modification simplifiée n°4 du PLU conclue à l'absence d'incidences négatives sur l'environnement.

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Au regard de son objet, il est estimé que la modification simplifiée n°4 du PLU n'aura pas d'incidence sur les zones Natura 2000. Ainsi, aucune mesure n'est envisagée au titre de la préservation des zones Natura 2000.

DEPARTEMENT
DE VENDEE

COMMUNE DE
SAINT JEAN DE MONTS

0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

2a- Projet d'aménagement
et de développement durable

2b- Orientations d'aménagement

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux
avis et à l'enquête

1 bis

Atlas cartographique

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du : 27/12/2011

sCe
AMENAGEMENT & ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

ATLAS CARTOGRAPHIQUE

SOMMAIRE

Carte – Situation 1
Carte – Localisation des exploitations agricoles 2
Carte – Les principaux pôles d'hébergement touristique 3
Carte – Centres de vacances 4
Carte – Activités 5
Carte – Infrastructures routières 6
Carte – Fonctions urbaines 7
Carte – Topographie - Hydrographie 8
Carte – Milieux naturels, zones humides 9
Carte – Inventaire communal des zones humides 10
Carte – Inventaire communal des zones humides 11
Carte – Espaces boisés les plus significatifs (L.146-6) 12
Carte – Inventaires et protections du patrimoine naturel 13
Carte – Périmètres Loi Littoral 14
Carte – Analyse paysagère 15
Carte d'aléas, Atlas des submersions marines 16
Carte – Zones initialement envisagées pour les projets d'urbanisation
(scénario 0 non retenu) 17
Carte – Zones initialement envisagées pour les projets d'urbanisation
(scénario 1 non retenu) 18
Carte – Zones initialement envisagées pour les projets d'urbanisation
(scénario 2 non retenu) 19
Carte – Sensibilités écologiques (1/5) 20
Carte – Sensibilités écologiques (2/5) 21
Carte – Sensibilités écologiques (3/5) 22
Carte – Sensibilités écologiques (4/5) 23
Carte – Sensibilités écologiques (5/5) 24
Carte – Evolution des espaces boisés classés 25
Carte – Propositions d'aménagement des étiers 26

Situation

Limite communale

source : IGN 280 000

N

0 2,8 km 5,6 km



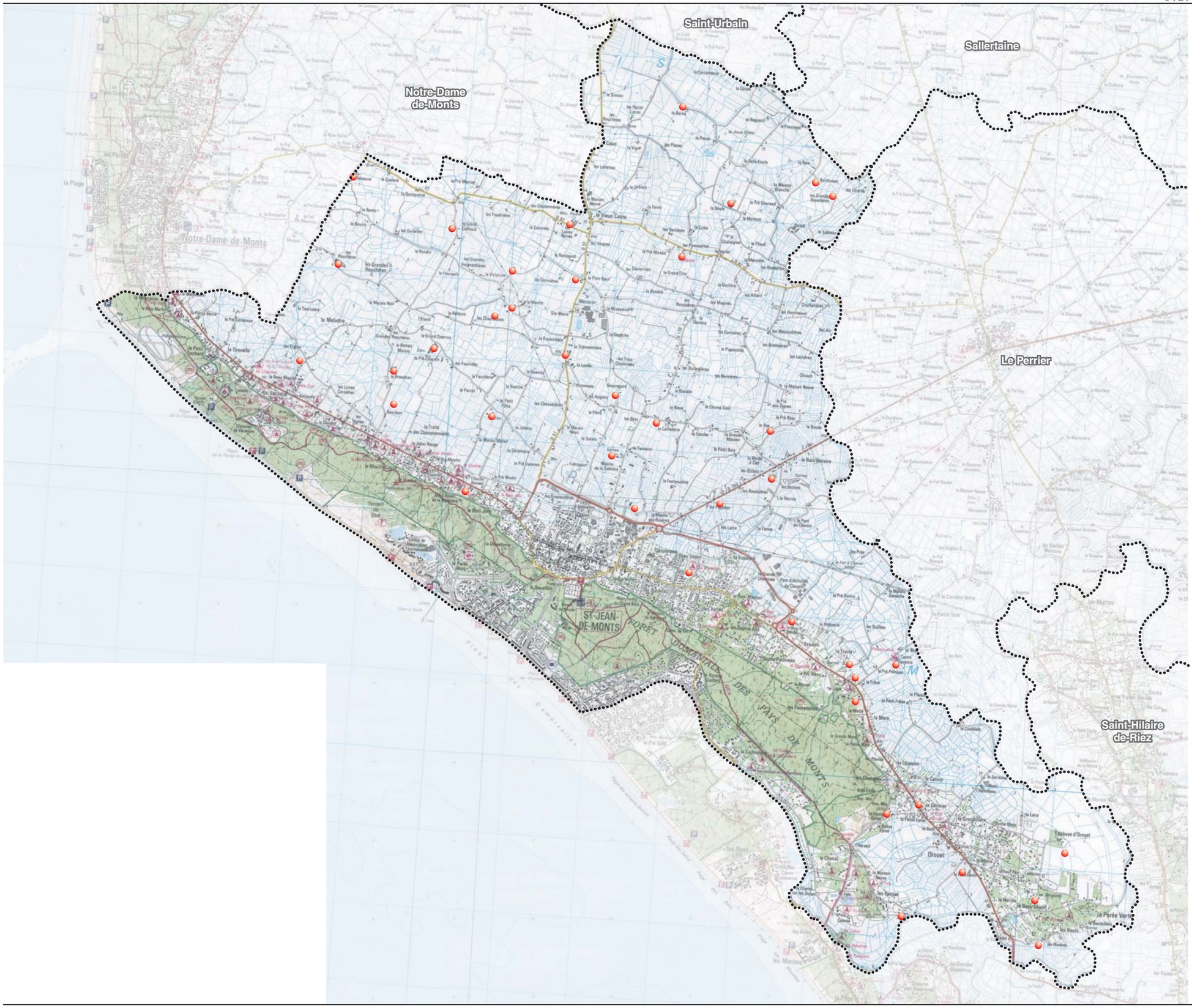
05153A_Situation.ai/MRU/081205

sce/2005

Localisation des exploitations agricoles

2

- Principaux sièges d'exploitation agricole



source : IGN 25 000

N

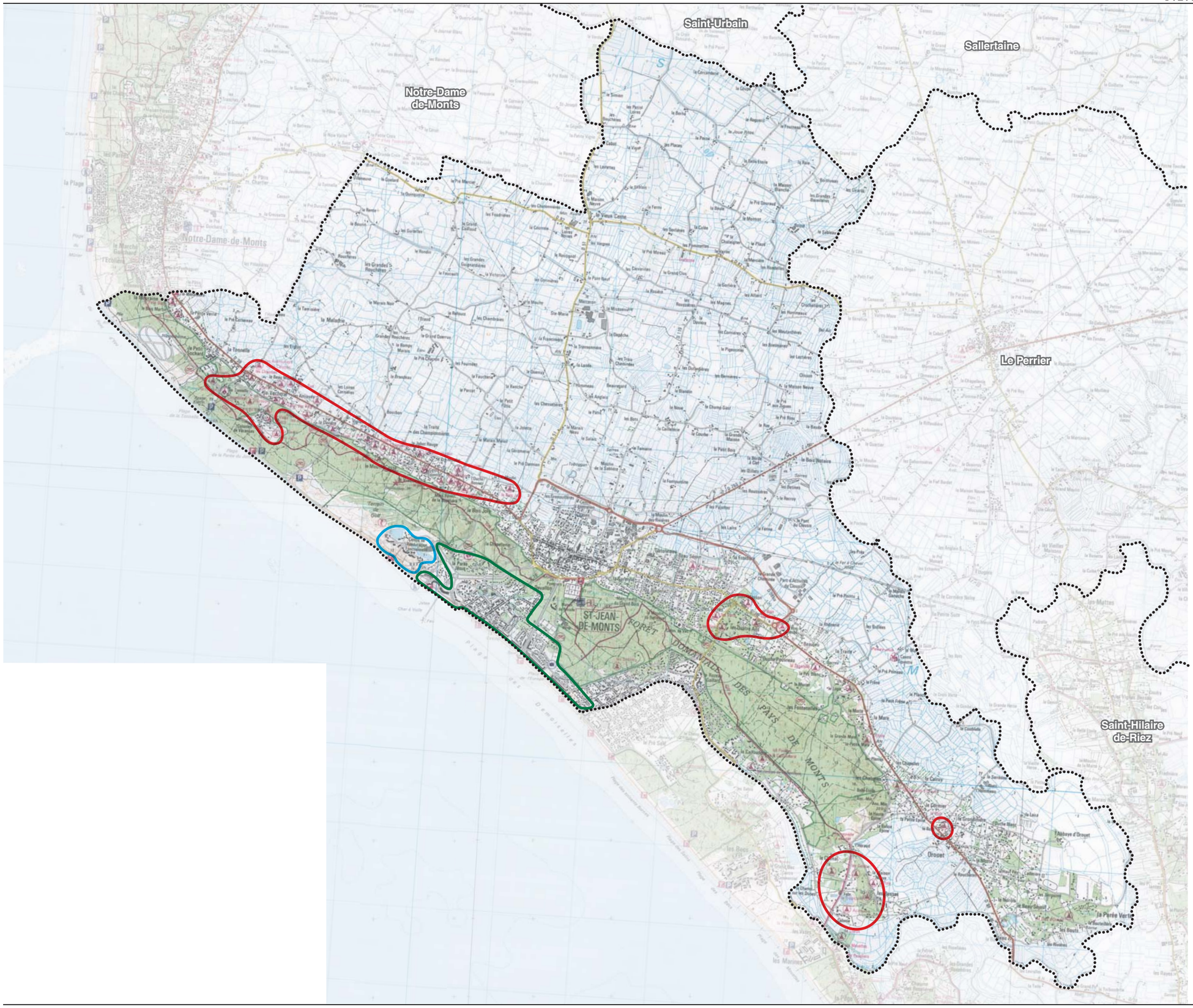
0 475 m 950 m

échelle : 1/47 500ème

3

Les principaux pôles d'hébergement touristique

- Secteur de camping
- Z.A.C. touristique
- Front de mer



source : IGN 25 000

N

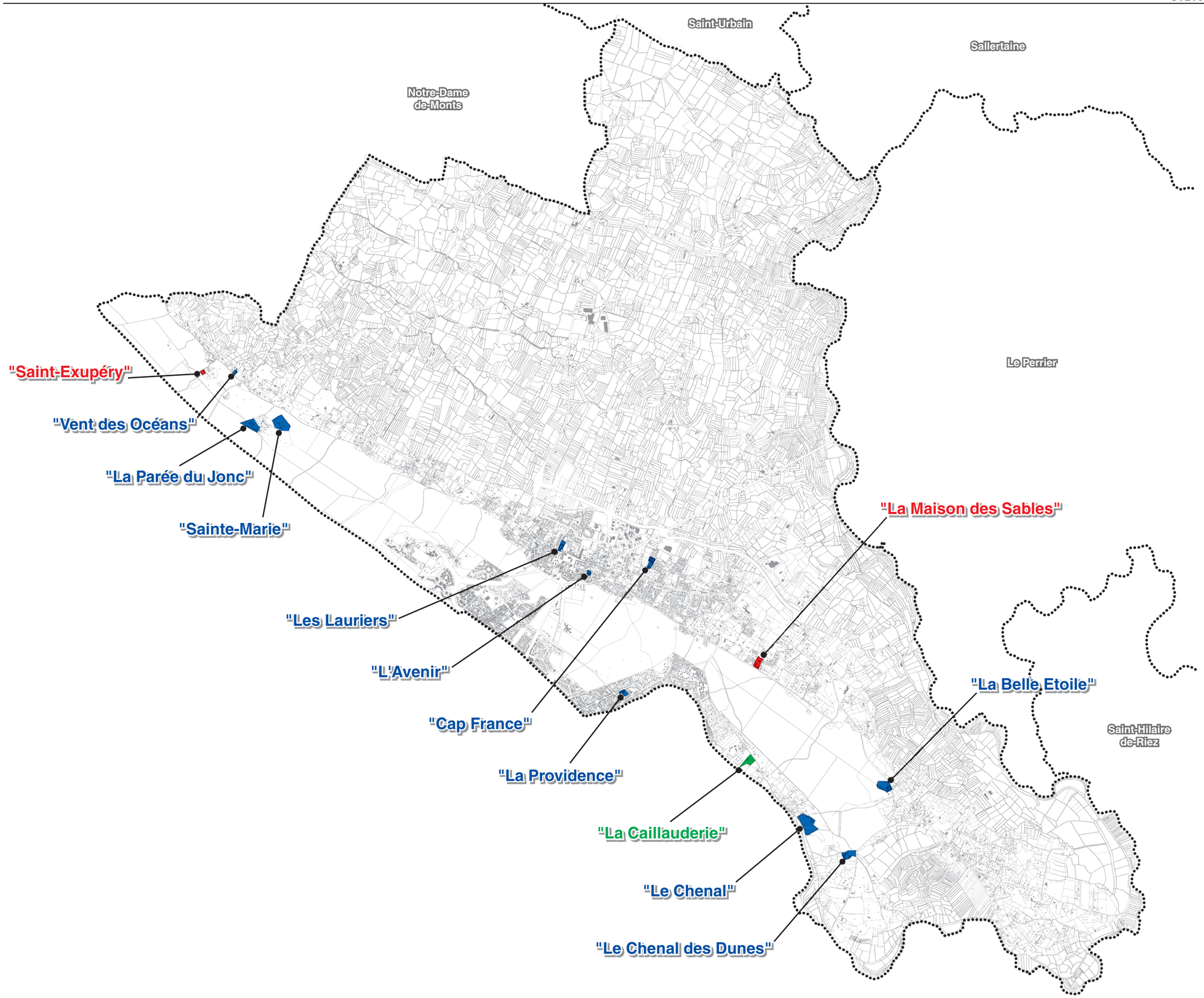
0 475 m 950 m

échelle : 1/47 500ème

Centres de vacances

4

- Centre exploité
- Centre susceptible d'évoluer à court terme
- Centre non exploité mais sans projet



source : cadastre communal

N

0 475 m 950 m

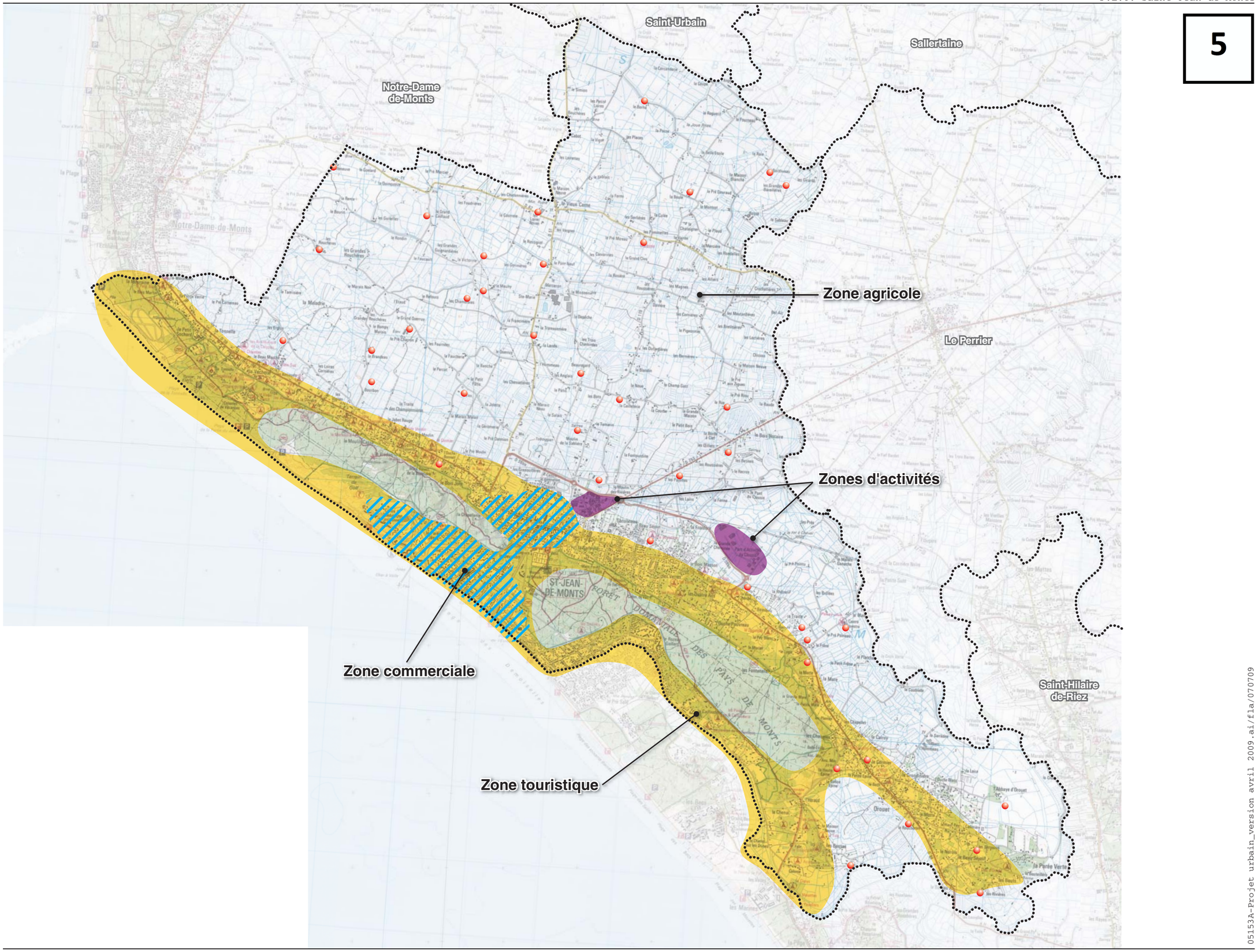
échelle : 1/47 500ème

05153A-Projet urbain_version avril 2009.ai/fla/070709

Activités

5

- Principaux sièges d'exploitation agricole



source : IGN 25 000

N

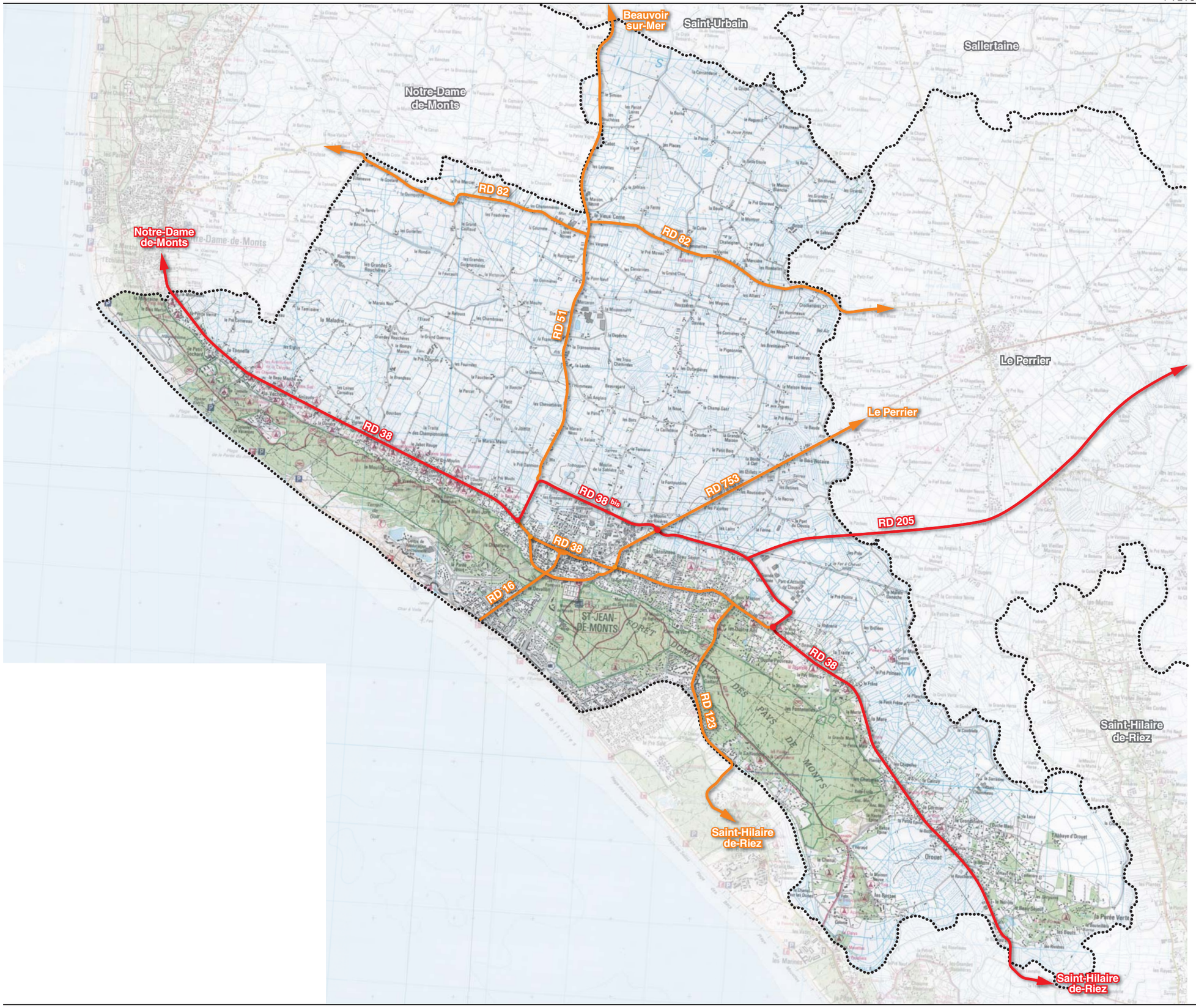
0 475 m 950 m

échelle : 1/47 500ème

Infrastructures routières

Axes structurants

Autres routes départementales



source : IGN 25 000

N

0 475 m 950 m

échelle : 1/47 500ème

Fonctions urbaines

- Hypercentre et axe commercial
- Habitat permanent
- Résidence secondaire et hébergement touristique
- Logement social
- Equipements
- Activités
- Potentialité de renouvellement urbain
- Forêt domaniale et boisements
- Marais et plaine agricole

source : cadastre communal

N

0 180 m 360 m

7

Campings
Terrain de golf
Centre de Thalassothérapie
Tennis
Z.A.C. touristique
Zone de mouillage
Centre nautique
Ecole
Ludothèque
Centre de loisirs
Foyer des jeunes
Collège
Collège
Gymnase
Zone artisanale et commerciale de la Rivière
Hôtel de Ville
Halte-garderie
Bibliothèque
Gare routière
Pompiers
Gendarmerie
Cimetière
Maison de retraite
Centre gériatrique
Equipements sportifs
Casino
Palais des Congrès
Centre aquatique
Zone d'activités Les Clousis
Camping
Camping

05153A_Diagnostic.ai/MRU/051005

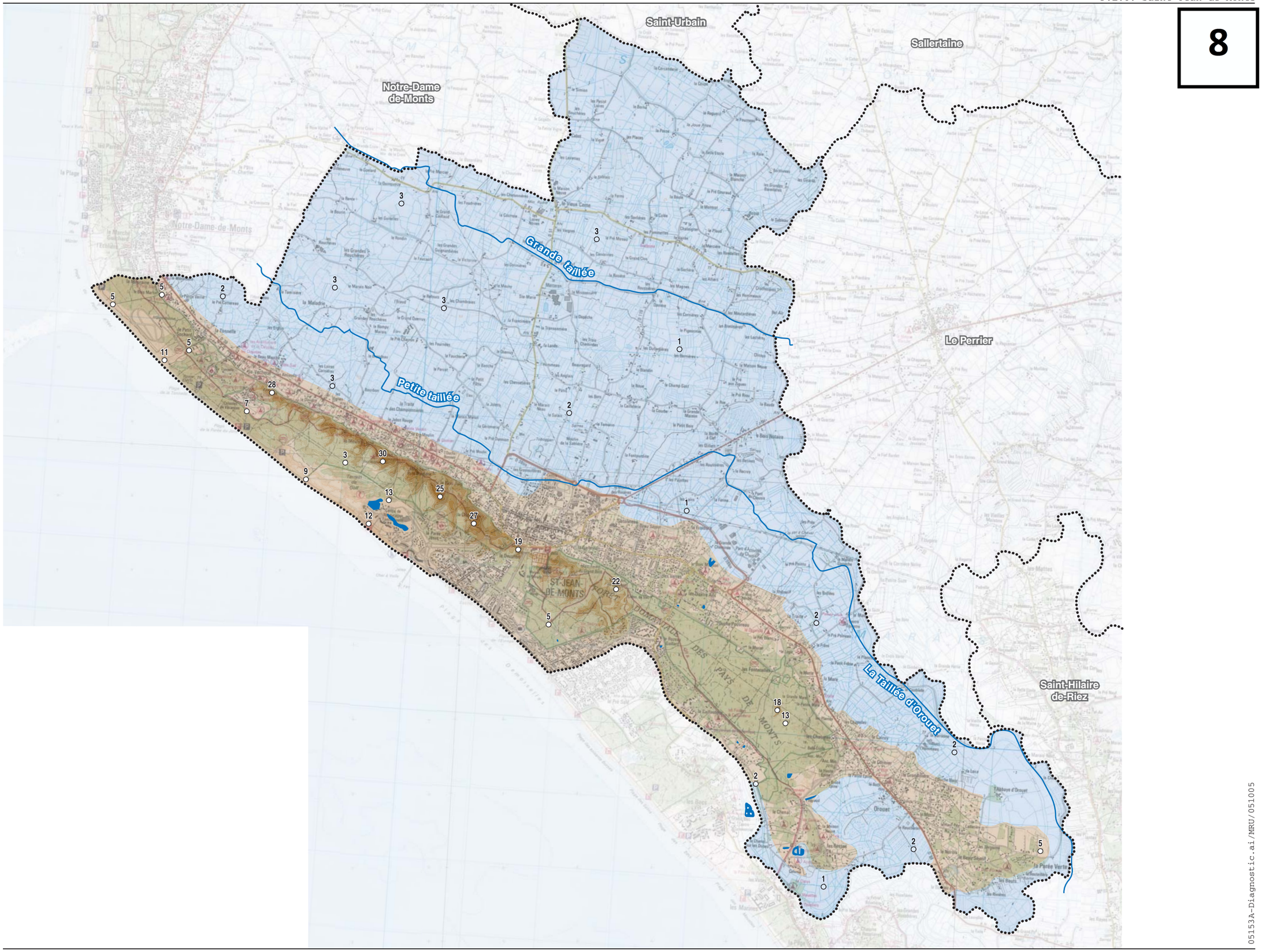
sce/2005

Topographie
Hydrographie

8

- 30 à 35 m
- 25 à 30 m
- 20 à 25 m
- 15 à 20 m
- 10 à 15 m
- 5 à 10 m
- 0 à 5 m

- 30 Cote d'altitude NGF
- Marais breton
- Emissaires principaux
- Plans d'eau



source : IGN 25 000

N

0 475 m 950 m

échelle : 1/47 500ème

Milieux naturels

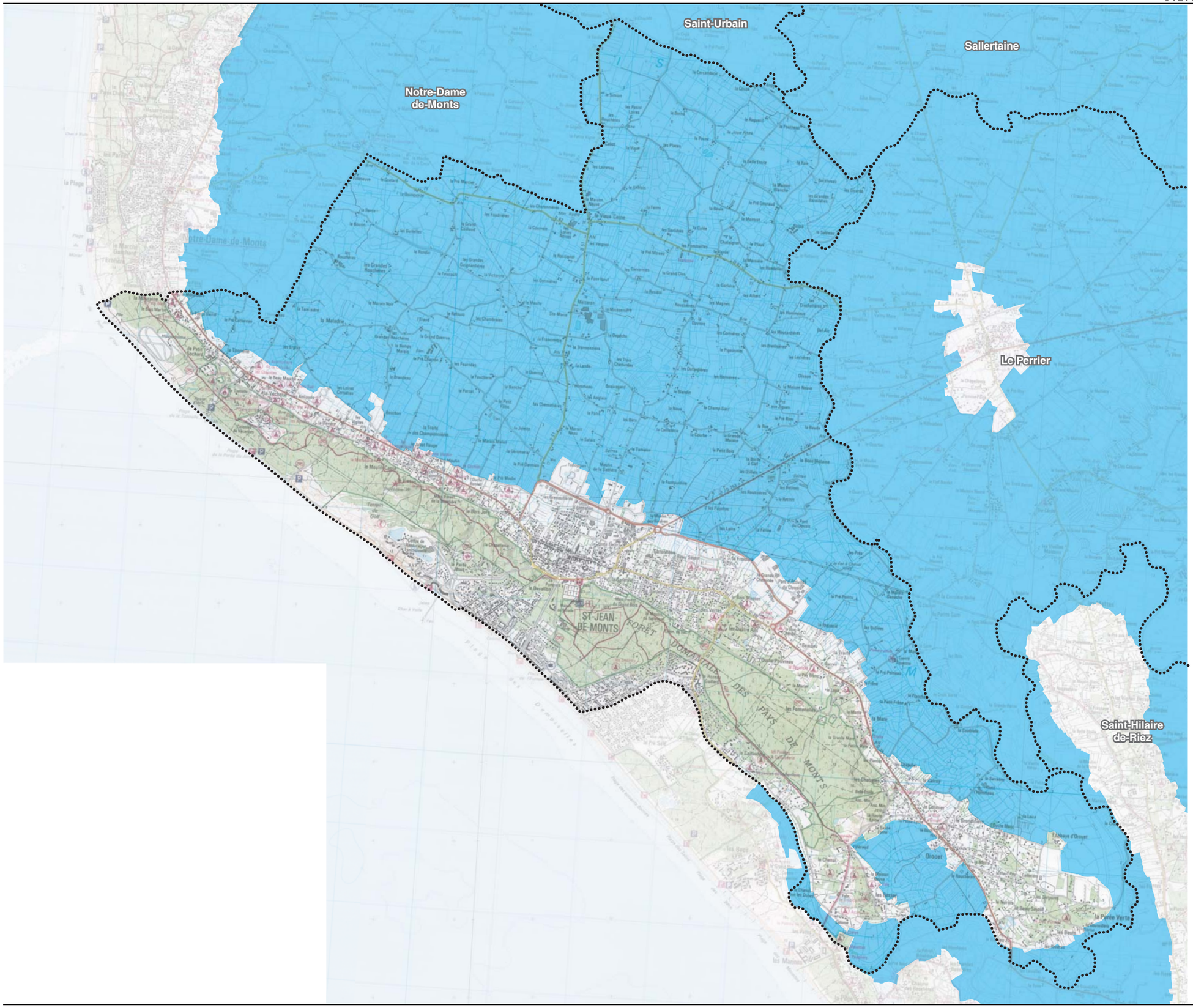
Zones humides

9

Zones Humides de l'O.N.Z.H.

Nota : *Cette carte est établie à une échelle qui ne présage pas de la délimitation exacte des zones humides.*

Les deux cartes suivantes apportent des précisions en ce sens.



source : IGN 25 000
D.I.R.E.N. Pays de la Loire

N

0 475 m 950 m

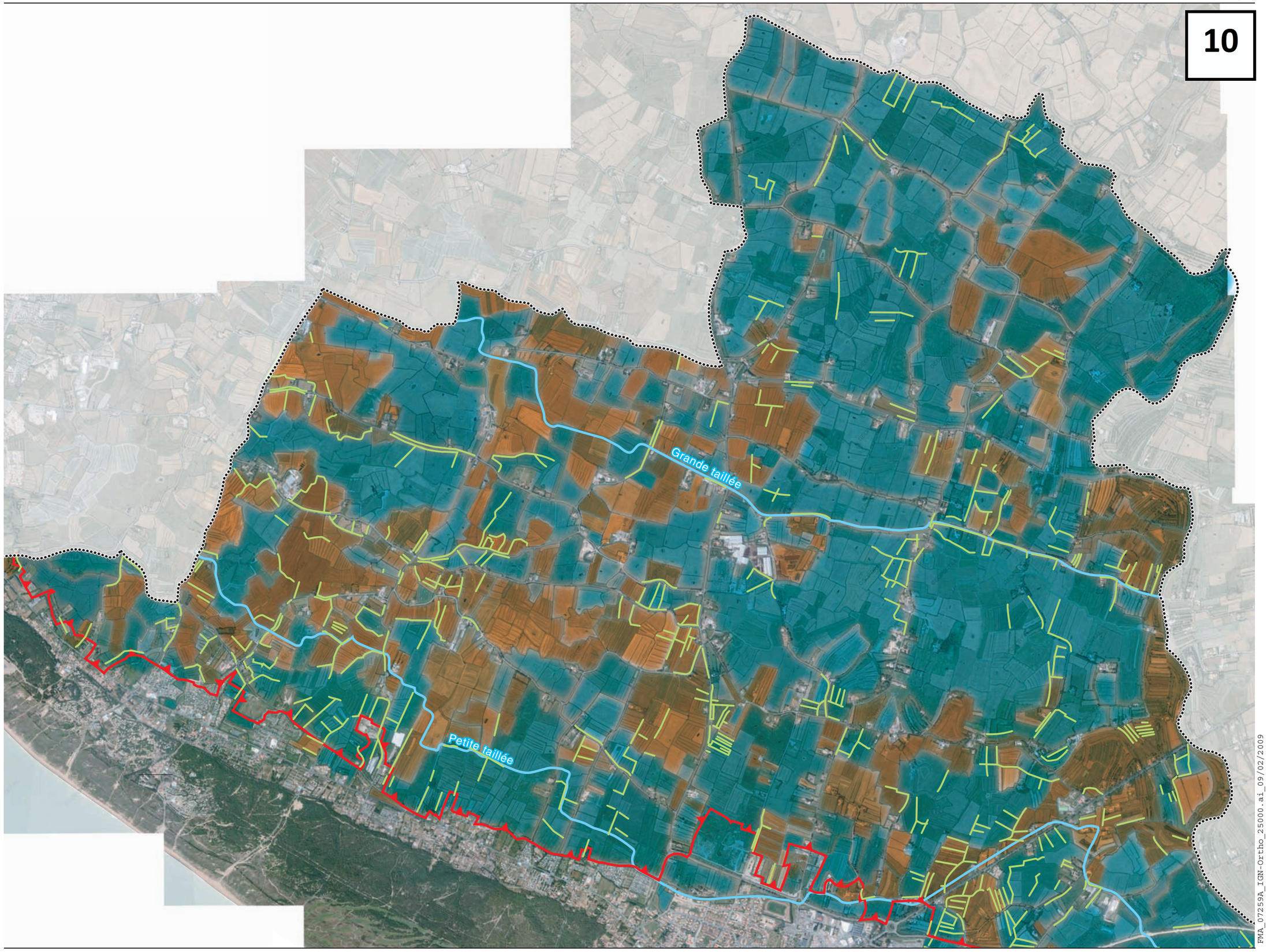
échelle : 1/47 500ème

Inventaire communal des zones humides

10

Occupation du sol

- Culture
- Prairie (prédominance de l'habitat Natura 2000 1410-3 - présence possible de l'habitat 6510 dans les parties hautes fauchées incluant mares et fossés (enjeux pour la loutre, les amphibiens et végétaux aquatiques (habitat d'intérêt communautaire 3150-4) et plantes rares)
- Roselière (intérêt pour fauvettes paludicoles dont Gorge bleue à miroir)
- Emissaires principaux
- Limite ZH (ONZH)
- Limite de commune



source : Google Earth

N

0 250 500m

échelle : 1/25 000ème

FMA_07259A_IGN-Ortho_25000.ai_09/02/2009

sce/2009

Inventaire communal des zones humides

Occupation du sol

- Culture
- Prairie (prédominance de l'habitat Natura 2000 1410-3 - présence possible de l'habitat 6510 dans les parties hautes fauchées incluant mares et fossés (enjeux pour la loutre, les amphibiens et végétaux aquatiques (habitat d'intérêt communautaire 3150-4) et plantes rares)
- Roselière (intérêt pour fauvettes paludicoles dont Gorge bleue à miroir)
- Emissaires principaux
- Limite ZH (ONZH)
- Limite de commune

source : Google Earth

N

0 250 500m

échelle : 1/25 000ème



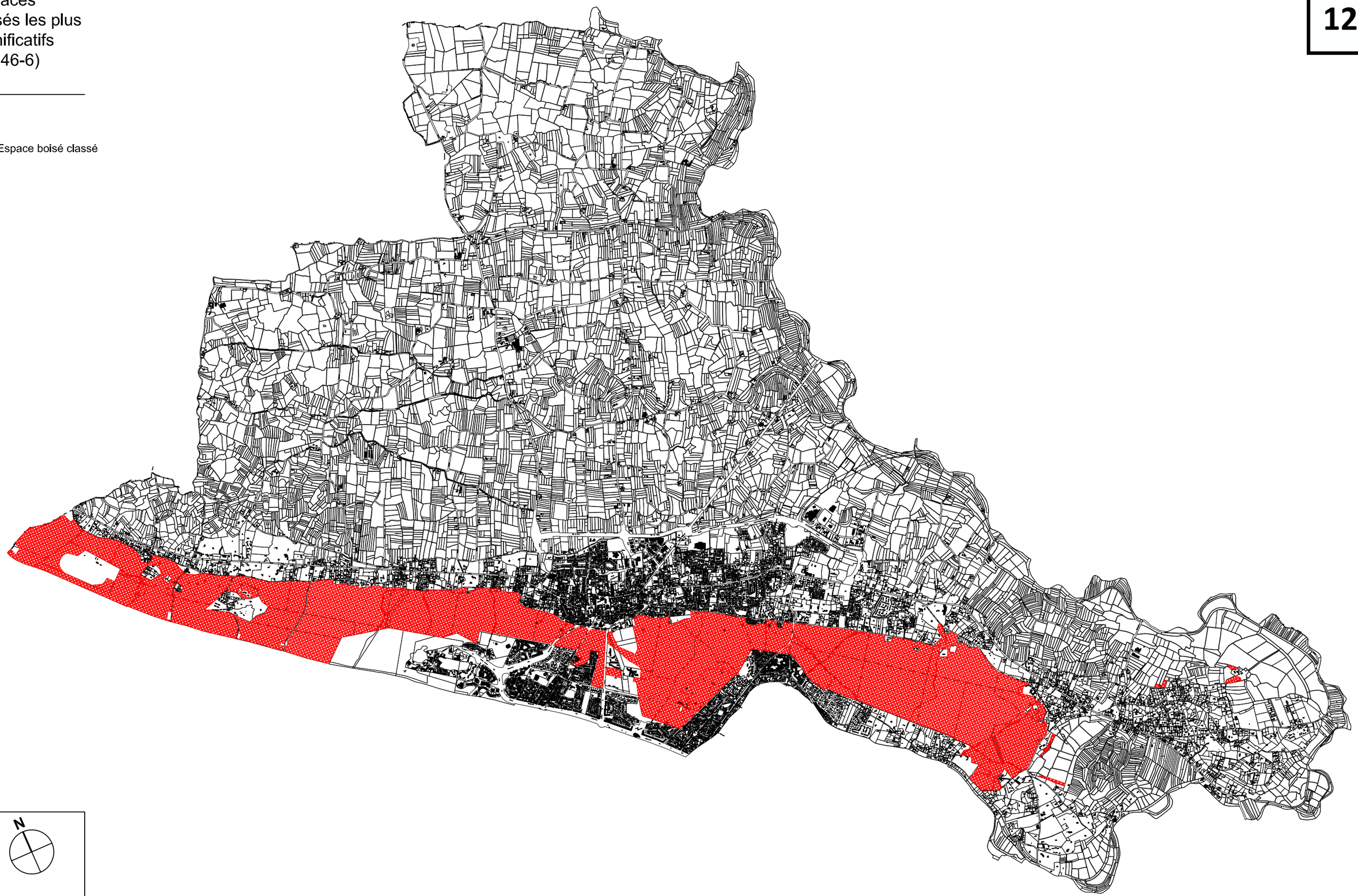
FMA_07259A_IGN-Ortho_25000.ai_09/02/2009

sce/2009

12

Espaces boisés les plus significatifs (L 146-6)

Espace boisé classé



N

Echelle : 1/30 000 ème

05153A-Commission site_PLU_Saint-Jean-de-Monts_APPRO 2011.dwg

© sce / 2011

Inventaires et protections du patrimoine naturel

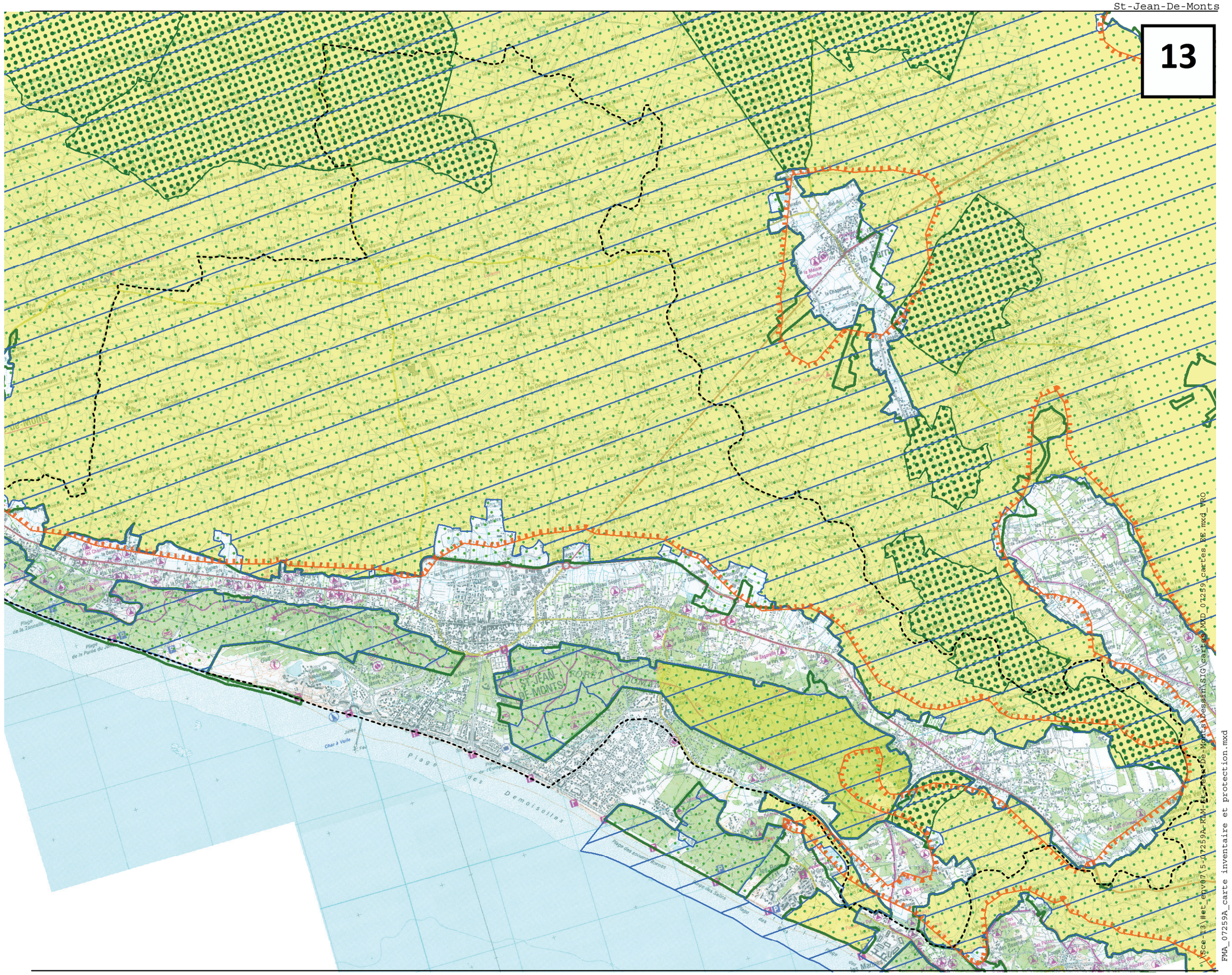
Périmètres d'inventaires

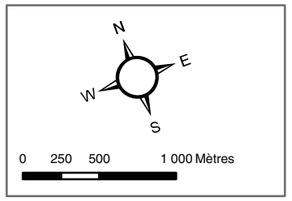
- Znieff de type 1
- Znieff de type 2
- Zico

Périmètres de protection

- Zsc
- Zps

- Limite de la commune





sce 2008

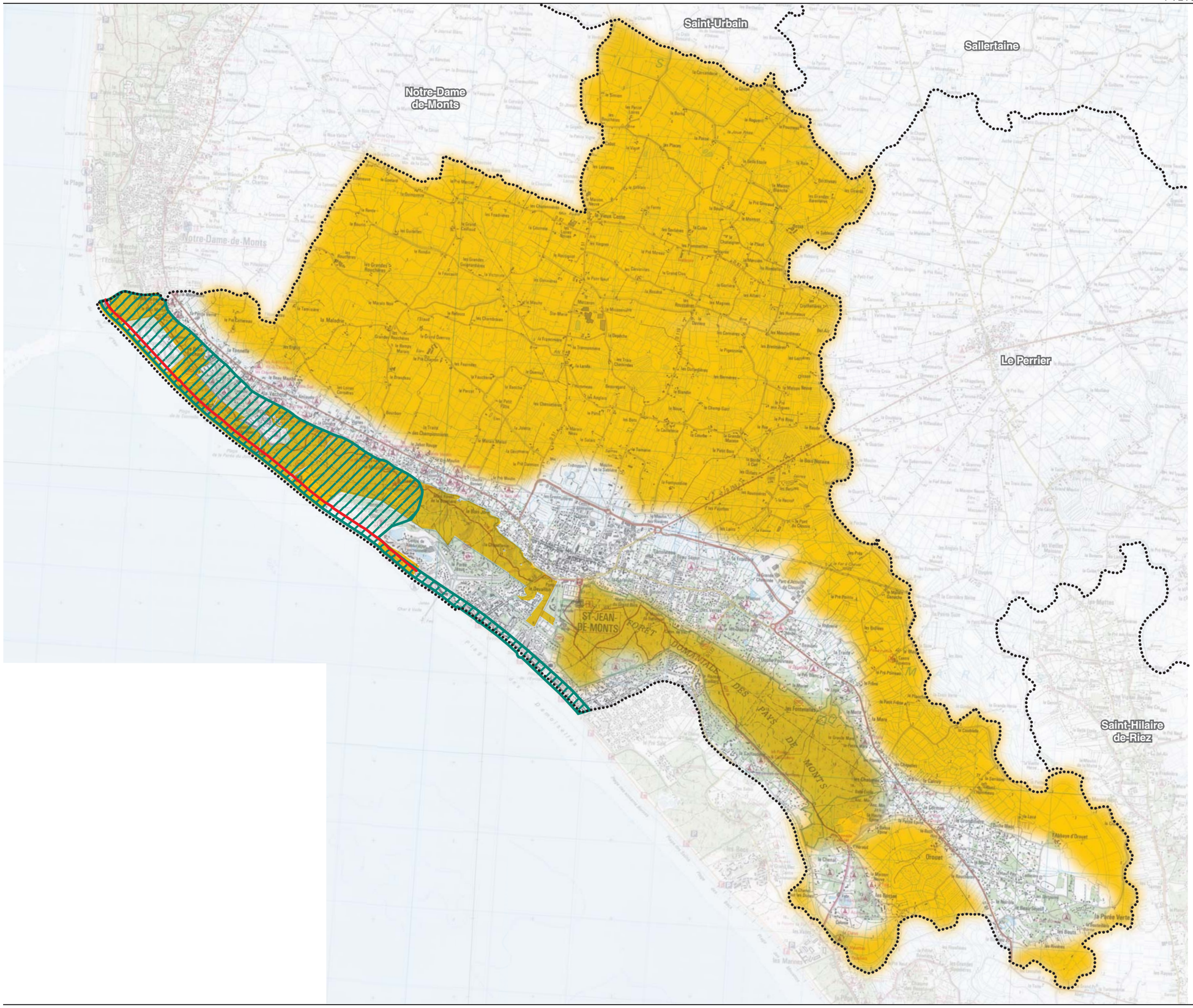
FMA_07259A_carte inventaire et protection.mxd

Périmètres Loi Littoral

Espaces Proches du Rivage

Espaces Remarquables

Bande 100m littoral



source : IGN 25 000

N

0 475 m 950 m

échelle : 1/47 500ème

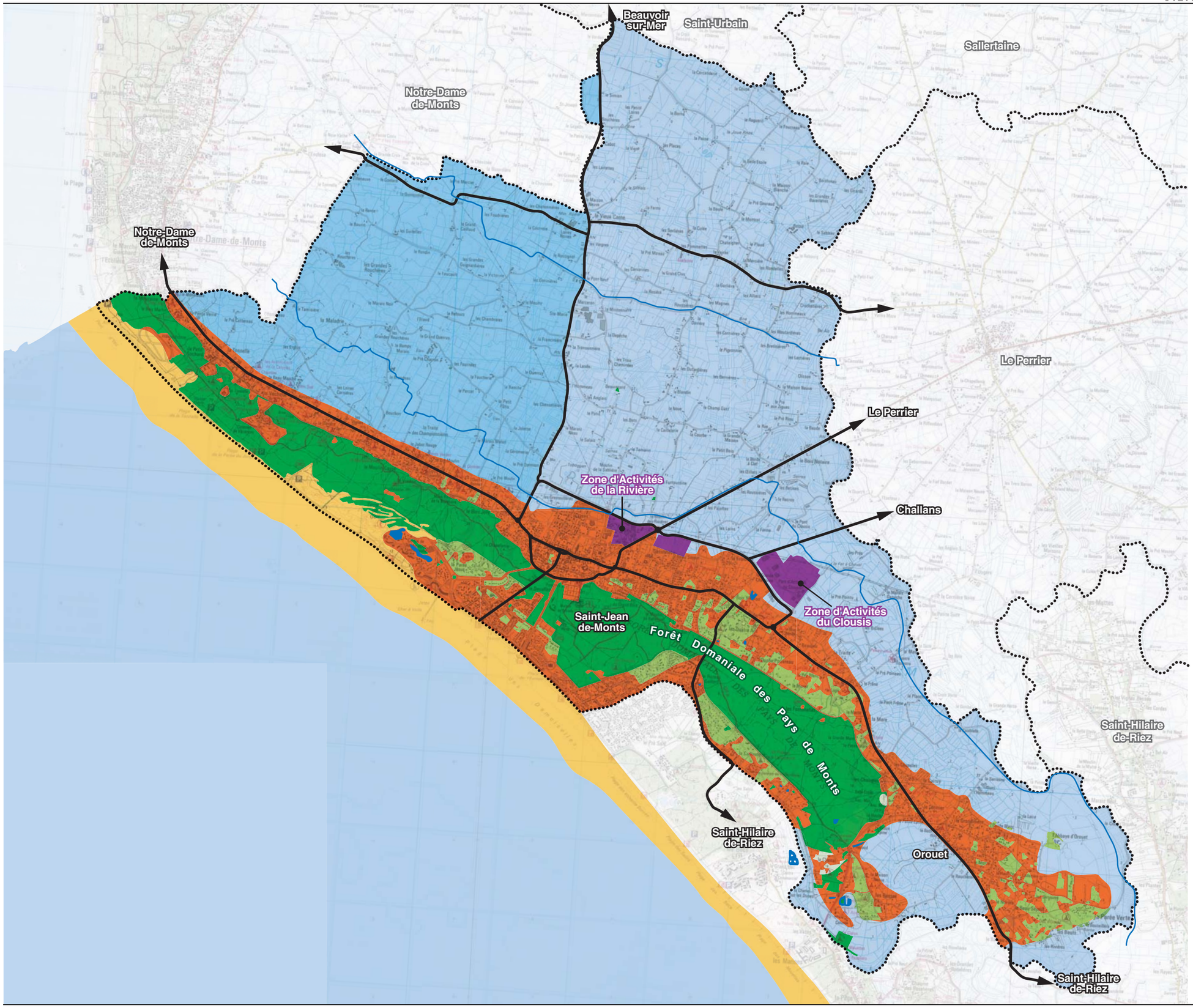
Analyse paysagère

Paysages naturels

- Dunes et plages
- Marais doux
- Marais sub-saumâtre
- Boisement
- Boisement lâche

Paysages urbains

- Habitat et équipement
- Activités
- Routes principales



source : IGN 25 000

N

0 475 m 950 m

échelle : 1/47 500ème

16

Aléa fort en bordure littorale

Digues en enrochement

LEGENDE

- Plages et dunes
- Digues en terre
- Digues avec parements en pierres, béton ou enrochements
- Epis
- Digue de retraite, route en remblais ou obstacle divers de 1ere ligne
- Digue de retraite, route en remblais ou obstacle divers de 2nde ligne
- Zone hors d'eau
- Limite extrême de submersion
- Limite de commune

ALEA :

- Fort
- Moyen à fort
- Faible à moyen

DDE DE LA VENDEE

CARTE D'ALEA
PLAN N°17

SOGREAH CONSULTANTS	Responsable: PSU	Echelle : 1 / 25 000
	Dessiné : JPP	Rapport : 55 1040

St-Jean-De-Monts

17

Zones initialement envisagées pour les projets d'urbanisation (scénario 0 non retenu)

Périmètres d'inventaires

- Znieff de type 1
- Znieff de type 2
- Zico

Périmètres de protection

- Zsc
- Zps

- Limite de la commune

Zonage PLU

- 1AUb
- 1AUb2
- 2AUb
- 1AUc1
- 1AUc2
- 2AUc
- 2AUc2
- 2AUc3
- 1AUe1
- 1AUe2
- 2AUe

N E S W

0 250 500 1 000 Mètres

sce/2010

LCH_05153_cartes_EE_S0.mxd

St-Jean-De-Monts

18

Zones initialement envisagées pour les projets d'urbanisation (scénario 1 non retenu)

Périmètres d'inventaires

- Znieff de type 1
- Znieff de type 2
- Zico

Périmètres de protection

- Zsc
- Zps

- Limite de la commune

Zonage PLU

- 1AUb
- 1AUb2
- 2AUb
- 1AUc1
- 1AUc2
- 2AUc
- 2AUc2
- 2AUc3
- 1AUe1
- 1AUe2
- 2AUe

N E S W

0 250 500 1 000 Mètres

sce/2010

LCH_05153_cartes_EE_S1.mxd

19

Zones initialement envisagées pour les projets d'urbanisation (scénario 2 non retenu)

Périmètres d'inventaires

- Znieff de type 1
- Znieff de type 2
- Zico

Périmètres de protection

- Zsc
- Zps

- Limite de la commune

Zonage PLU

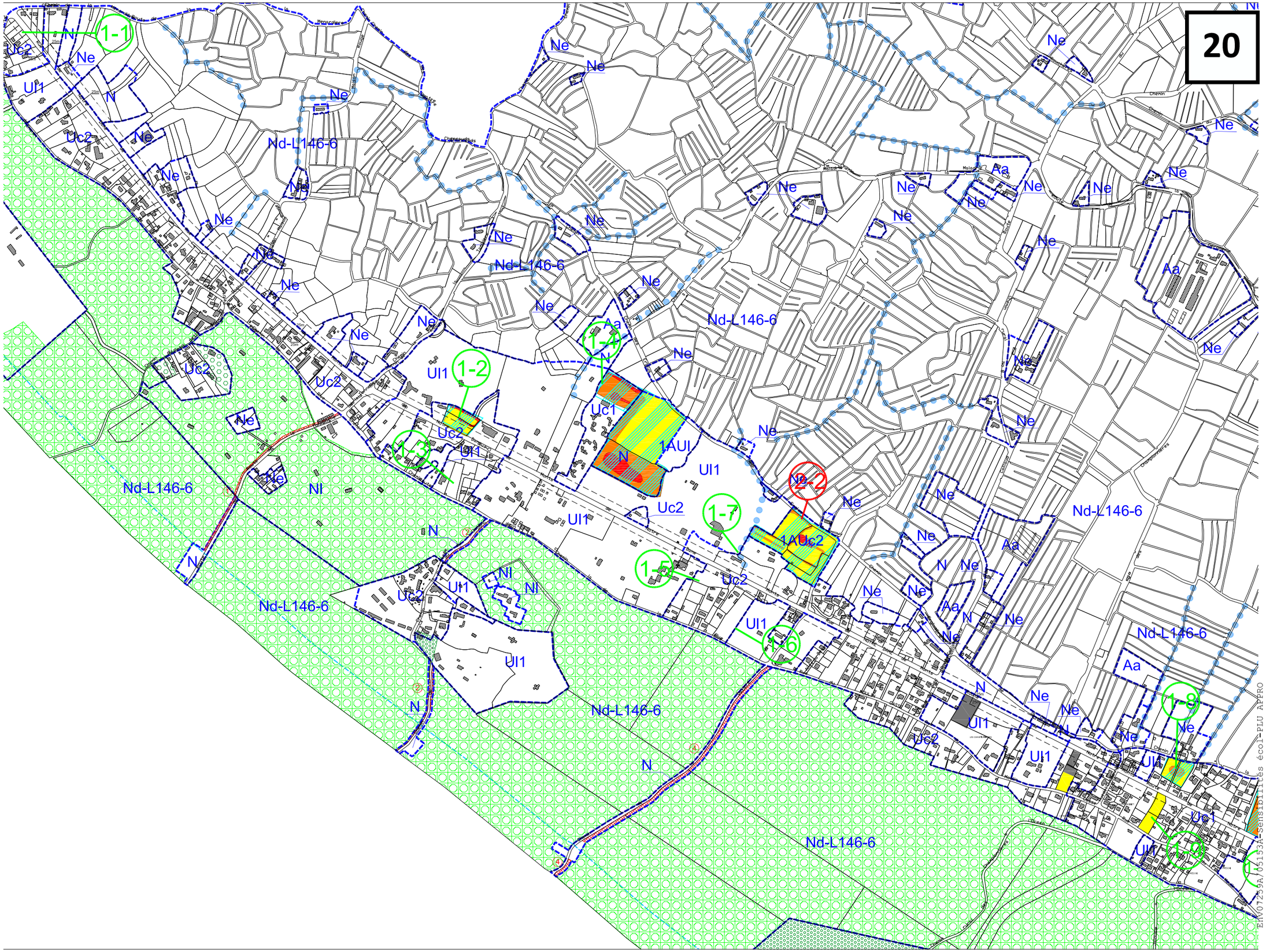
- 1AUb
- 1AUb2
- 2AUb
- 1AUc1
- 1AUc2
- 2AUc
- 2AUc2
- 2AUc3
- 1AUe1
- 1AUe2
- 2AUe

N E S W

0 250 500 1 000 Mètres

Sensibilités écologiques (1/5)

Commune de St Jean de Monts



Zone humide

Potentialité écologique forte à valider (terrain clos-impossibilité d'accès)

Sensibilité écologique forte

Sensibilité écologique modérée

Sensibilité écologique faible

Zone bâtie

N

0 200 m

ENV07259A/05153A-Sensibilités écol-PLU APPRO 2011_ENV.dwg

© sce / 2011

Sensibilités écologiques (2/5)

- Zone humide
- Potentialité écologique forte à valider (terrain clos-impossibilité d'accès)
- Sensibilité écologique forte
- Sensibilité écologique modérée
- Sensibilité écologique faible
- Zone bâtie

N

0 200 m

© sce / 2011

Sensibilités écologiques (3/5)

Zone humide

Potentialité écologique forte à valider (terrain clos-impossibilité d'accès)

Sensibilité écologique forte

Sensibilité écologique modérée

Sensibilité écologique faible

Zone bâtie

N

0 200 m

© sce / 2011

Sensibilités écologiques (4/5)

Zone humide

Potentialité écologique forte à valider (terrain clos-impossibilité d'accès)

Sensibilité écologique forte

Sensibilité écologique modérée

Sensibilité écologique faible

Zone bâtie

N

0 200 m

© sce / 2011

Env07259A/05153A-Sensibilités écol-PLU APPRO 2011_ENV.dwg

Sensibilités écologiques (5/5)

Zone humide

Potentialité écologique forte à valider (terrain clos-impossibilité d'accès)

Sensibilité écologique forte

Sensibilité écologique modérée

Sensibilité écologique faible

Zone bâtie

N

0 200 m

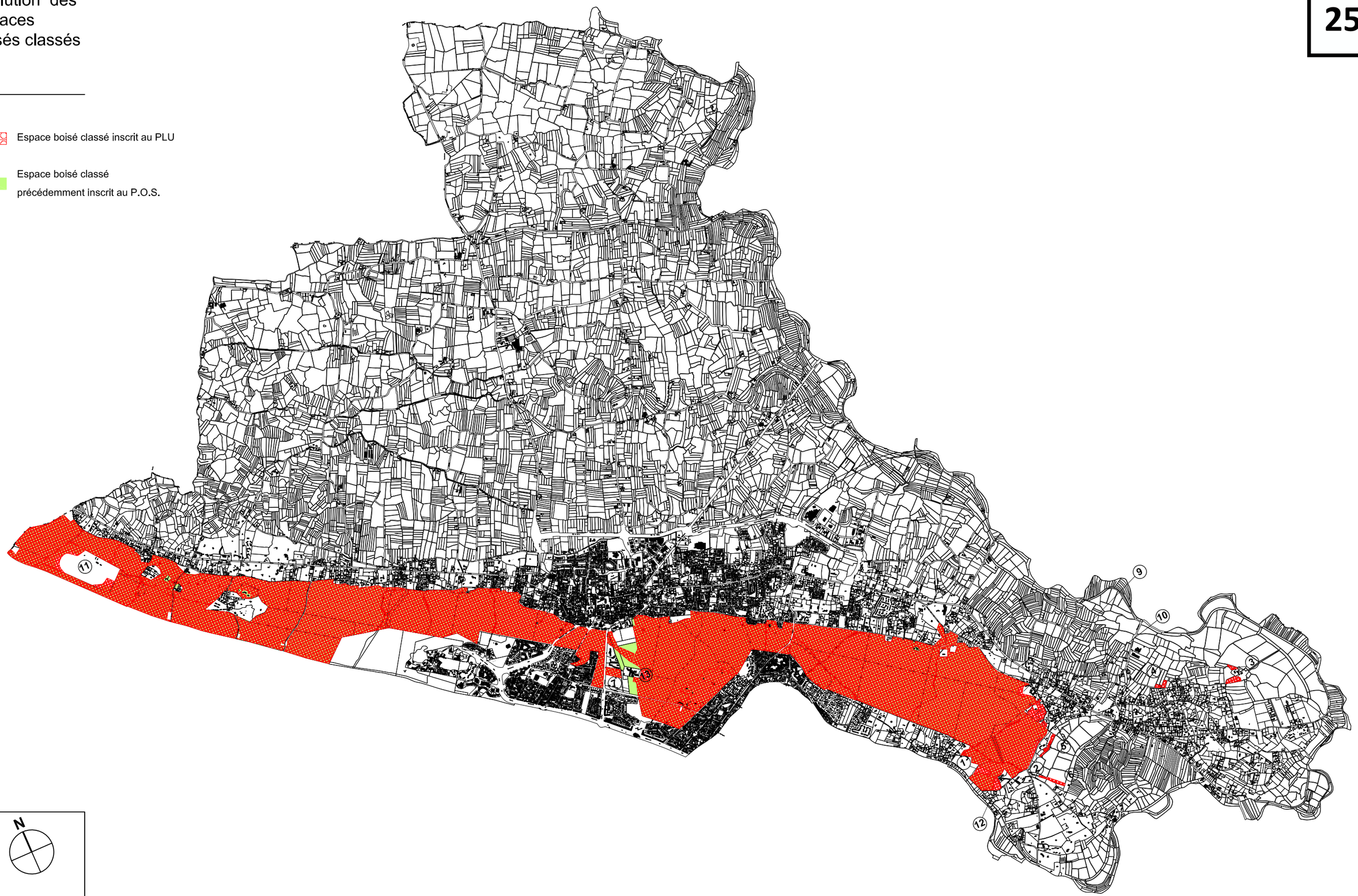
© sce / 2

Env07259A/0515 3A-Sensibilités écol-PLU APPRO 2011 ENV.dwg

Evolution des espaces boisés classés

Espace boisé classé inscrit au PLU

Espace boisé classé précédemment inscrit au P.O.S.



N

Echelle : 1/30 000 ème

05153A-Commission site_PLU_Saint-Jean-de-Monts_APPRO 2011.dwg

© sce / 2011

Propositions d'aménagement des étiers dans les opérations d'urbanisme



Des berges abruptes ne permettant pas à la végétation de s'implanter (peu de biodiversité)



Une végétation sur les rives et des pentes adoucies favorables à la biodiversité

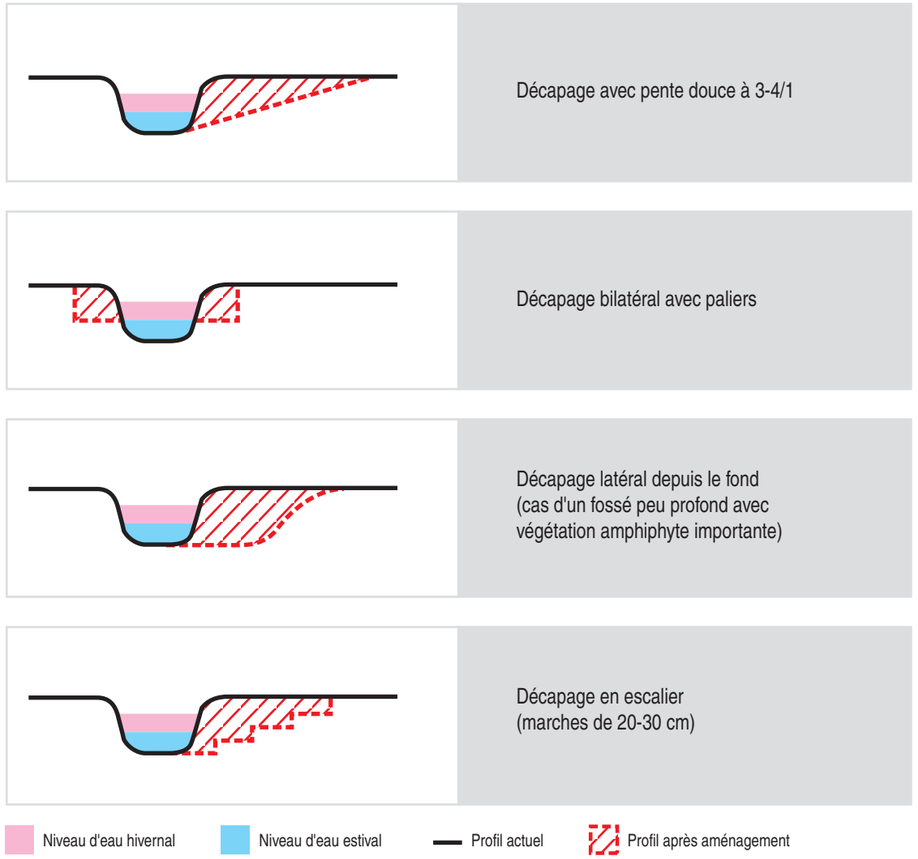


Une roselière installée à la faveur de pentes très adoucies (très riche en biodiversité)



Un étier aux pentes très adoucies, propices à l'implantation d'une flore diversifiée
et à la fréquentation d'une faune inféodée aux milieux aquatiques (cf 1er schéma ci-contre)

Compenser la perte de fossés en linéaire et surface de zones humides



CONSTAT

De nombreux fossés montrent des berges abruptes, dénudées, peu favorables aux ceintures de végétation

OBJECTIFS

1- Permettre aux ceintures de végétation du bord des eaux de se développer.
Zones plus favorables aux plantes protégées et aux roselières linéaires
riches en passereaux paludicoles (dont Gorgebleue, d'intérêt communautaire).

2- Connecter ces fossés élargis au réseau de fossés existant.

DEPARTEMENT
DE VENDEE

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
- 5 JAN. 2012
COURRIER-ARRIVEE

COMMUNE DE
SAINT JEAN DE MONTS

0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

2a- Projet d'aménagement
et de développement durable

2b- Orientations d'aménagement

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux
avis et à l'enquête

1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du : 27/12/2011

Le Maire

André RICOLLEAU

sCe
AMENAGEMENT & ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 3

I DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE 5

I. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL 6
I.1. Situation et contexte général 6
I.2. Le diagnostic socio-économique 7

II ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 27

I. LE MILIEU PHYSIQUE 28
I.1. La géologie 28
I.2. Le relief 28
I.3. Les eaux superficielles 28

II. LES MILIEUX NATURELS 34
II.1. Les entités du milieu naturel 34
II.2. Les mesures de reconnaissance du milieu naturel 37

III. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE 42
III.1. Analyse paysagère 42
III.2. Le patrimoine architectural et archéologique 43

IV. LE MILIEU HUMAIN 44
IV.1. Morphologie et typologie du bâti 44
IV.2. La gestion des déchets 44

V. LES RISQUES ET LES NUISANCES 45
V.1. Les installations classées 45
V.2. Les contraintes et nuisances liées aux infrastructures routières 45
V.3. Les risques naturels 45
V.4. Les risques d'origine technologique 46
V.5. Les sites et sols pollués 47

VI. SYNTHESE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION, ENJEUX ET OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX 48

III ARTICULATION AVEC LES AUTRES SCHEMAS, PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNES A L'ARTICLE L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT 55

IV CAPACITE D'ACCUEIL 59

V PROSPECTIVES 65

I. LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT 66
I.1. Une évolution maîtrisée de la croissance démographique 66
I.2. Un nombre de logements en conséquence 66
I.3. La localisation du potentiel d'habitat 68
I.4. Les principes de mixité et de diversité 68

II. LES ACTIVITES ECONOMIQUES 69
II.1. Un développement soutenu par une attractivité renforcée 69
II.2. Les implantations et les besoins en termes d'extensions 69

III. LES EQUIPEMENTS 69

IV. LES DEPLACEMENTS 69

VI DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 71

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (ART. L121-1 DU CODE DE L'URBANISME) 72
I.1. Equilibre entre développement et protection des espaces naturels 72
I.2. Prévision de capacités suffisantes et mixité sociale et des fonctions 74
I.3. Préservation de l'environnement 75

II. LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL 77
II.1. L'article L146-2 : Capacité d'accueil 77
II.2. L'article L146-2 : Coupures d'urbanisation 84
II.3. L'article L146-4-1 : Principes de continuité de l'urbanisation et hameaux nouveaux 84
II.4. L'article L146-4-2 : Espaces proches du rivage 85
II.5. L'article L146-4-3 : bande des 100 mètres 85
II.6. L'article L146-5 : Terrains de camping 86
II.7. L'article L146-6 : Espaces remarquables 86
II.8. L'article L146-6 : Espaces boisés significatifs 86
II.9. L'article L146-7 : Nouvelles routes à proximité du rivage 86

III. MOTIFS DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL 87
III.1. Le découpage en zones 87
III.2. Le règlement 91
III.3. Les emplacements réservés 106
III.4. Les espaces boisés classés 106
III.5. Les boisements à préserver au titre du L. 123.1.7°) 106
III.6. Les éléments écologiques à conserver au titre du L. 123.1.7°) 106
III.7. Les secteurs à paysager 106
III.8. Les marges de recul / voies 106
III.9. Le patrimoine bâti à protéger au titre du L. 123.1.7°) 106
III.10. Le secteur de l'Eglise et ses hauteurs limitées 106
III.11. Les marges de recul / 100 m du littoral 107
III.12. Les fossés protégés 107
III.13. Les zones d'aléas de submersion 107
III.14. Les orientations d'aménagement 107

VII ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 109

I. EFFETS DE L'URBANISATION DES ZONES D'HABITAT, EQUIPEMENTS ET CAMPINGS : ZONES U ET AU 110
I.1. Effets sur la ressource hydrique 110
I.2. Effets sur le patrimoine naturel 112
I.3. Effets sur le paysage et le patrimoine 136
I.4. Effets sur le milieu humain 138
I.5. Effets sur l'activité agricole 141
I.6. Effets sur la gestion des déchets 141

II. EFFETS DE L'URBANISATION LIEE AUX ACTIVITES 142
II.1. Effets sur la ressource hydrique 142
II.2. Effets sur le patrimoine naturel 143
II.3. Effets sur le paysage et le patrimoine 144
II.4. Effets sur le milieu humain 144
II.5. Effets sur l'activité agricole 145
II.6. Effets sur la gestion des déchets 145

III. EFFETS LIES AUX CHOIX DES SECTEURS NATURELS ET AGRICOLES ET AUX DISPOSITIONS LES CONCERNANT 145
III.1. Effets sur la ressource hydrique 145
III.2. Effets sur le patrimoine naturel 146
III.3. Effets sur le paysage et le patrimoine 147
III.4. Effets sur le milieu humain 147
III.5. Effets sur la gestion des déchets 147

IV. EFFETS TRANSVERSAUX SUR LA RESSOURCE ET LA QUALITE DES EAUX 148

VIII MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE, SUPPRIMER OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 149

I. MESURES CONCERNANT LA RESSOURCE HYDRIQUE 150

II. MESURES CONCERNANT LE PATRIMOINE NATUREL 152

III. MESURES CONCERNANT LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE 155

IV. MESURES CONCERNANT LE MILIEU HUMAIN 156
IV.1. Les risques 156
IV.2. La qualité de l'air 156
IV.3. Le bruit 156

V. MESURES CONCERNANT L'ACTIVITE AGRICOLE 156

VI. MESURES CONCERNANT LA GESTION DES DECHETS 157

VII. L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS 157

IX PROPOSITIONS D'INDICATEURS DE SUIVI 159

I. LE MILIEU NATUREL 161

II. LES PAYSAGES 162

III. LA RESSOURCE HYDRIQUE 163

IV. LA QUALITE DE L'AIR 165

V. LA GESTION DES DECHETS 165

VI. LA POLLUTION DU SOL, LES RISQUES ET LES NUISANCES 166

X ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR L'EVALUATION DES IMPACTS ET DIFFICULTES RENCONTREES 167

I. METHODES D'EVALUATION DES IMPACTS 168

II. DIFFICULTES RENCONTREES 169

XI RESUME 171

XII ANNEXES 179

PREAMBULE

La commune de Saint-Jean-de-Monts a décidé de réviser sur l'ensemble de son territoire communal, son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S), sous le régime juridique du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et de la loi Urbanisme et Habitat (loi U.H. du 3 juillet 2003).

Le P.O.S. a été approuvé le 16 décembre 1999 et a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications. La dernière modification en date remonte au 6 juillet 2005.

La révision du P.O.S., validé en P.L.U., a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 5 avril 2005.

Monsieur le Préfet de Vendée a remis à la commune l'ensemble des études techniques dont dispose l'Etat, dans le cadre du "porter à la connaissance", conformément à l'article L.121-2 du code de l'urbanisme modifié par la Loi S.R.U.

Les premiers alinéas de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme résument les intentions de la nouvelle loi, clarifiées par la Loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 :
"*Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*
Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

I DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

I. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I.1. SITUATION ET CONTEXTE GENERAL

A. L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE

1) *LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE*

Cf carte numéro 1

Située sur le littoral vendéen, la Ville de Saint-Jean-de-Monts se situe au Nord-Ouest du département.

Vaste de 6 172 hectares, le territoire communal est couvert par une part importante des marais de Monts, entité géographique inscrite entre le canal de Perrier, la forêt des Pays de Monts, et l'Océan Atlantique.

Saint-Jean-de-Monts, dont la vocation touristique et balnéaire est très affirmée, présente une grande diversité de milieux qui lui donnent son originalité : estran de plages (8 kms de côte constituée de plages de sable), dunes, forêts, marais et plaine agricole, et qui lui offrent un cadre d'accueil de qualité.
Le développement du territoire a été fortement marqué par l'activité touristique estivale, qui constitue le principal moteur de l'économie locale.

2) *L'ACCESSIBILITE*

Le centre-bourg de Saint-Jean-de-Monts se situe à l'intersection de trois axes principaux :
- la RD 38 menant de Notre-Dame-de-Monts à Saint-Hilaire-de-Riez, déviée, à hauteur du centre bourg par la RD 38 bis ;
- la RD 51 en provenance de Beauvoir-sur-Mer.
- les RD 205 et 753 en provenance de Challans.

Challans et Saint-Gilles-Croix-de-Vie sont respectivement distantes de 16 et 18 km.
La commune étant adossée au littoral, la majeure partie des voies de communication viennent se heurter à la côte longée par la RD38.

Le Conseil Général de La Vendée a réalisé une nouvelle liaison Challans - Saint-Jean-de-Monts mise en service fin 2009 / début 2010, la RD 205. Celle-ci permet de désengorger l'actuelle RD 753 et de la sécuriser en diminuant le trafic (notamment l'été). Le débouché de la future liaison a lieu dans la zone d'activité du Clousis.

B. LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

1) *UN CHEF LIEU DE CANTON*

La commune de Saint-Jean-de-Monts, fait partie de l'arrondissement des Sables d'Olonne. Elle est le chef-lieu d'un canton de Vendée composé de 5 communes : La Barre-de-Monts, Notre-Dame-de-Monts, Le Perrier, Saint-Jean-de-Monts et Soullans.

2) *LA COMMUNAUTE DE COMMUNES "OCEAN-MARAIS DE MONTS"*

Le résultat d'une tradition intercommunale forte

La coopération intercommunale du canton de Saint-Jean-de-Monts a débuté dès 1974 avec la création d'un Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM). La loi du 12 juillet 1992 qui a permis de modifier en profondeur le régime de l'Intercommunalité en simplifiant et rationalisant l'architecture intercommunale, a transformé le SIVOM en Communauté de Communes. Ainsi en 1993, la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts voit le jour.
Elle regroupe donc les cinq communes du canton, soit environ 17 000 habitants en 2006 sans doubles comptes (31 000 équivalents habitants pour le calcul de la Dotation Globale de Fonctionnement).

Les compétences de la communauté de communes

Les compétences de la communauté de communes comprennent des compétences obligatoires et des groupes de compétences optionnels, ainsi que des compétences facultatives. Toute compétence transférée à la Communauté de Communes est exercée de façon exclusive par celle-ci en lieu et place des communes membres, et doit correspondre à l'exercice ou à la conduite d'actions d'intérêt communautaire.
La Communauté de Communes assure les compétences suivantes :

- en matière de développement économique :
  - participation à la gestion des zones d'activités intercantonales (Vendéeopole),
  - aide technique aux porteurs de projets ;

- protection et mise en valeur de l'environnement :
  - gestion de la déchetterie, de la collecte et du traitement des déchets ménagers,
  - gestion de la zone humide (lutte contre les ragondins et la Jussie…),
  - gestion de terres départementales,
  - concours cantonal « Paysage de votre commune »,
  - Entretien d'équipements touristiques (Point I, …),
  - Aide à la restauration du petit patrimoine bâti,
  - Veille estivale (mission de protection, de prévention et d'accueil du public en forêt domaniale),
  - Observatoire du cordon dunaire,
  - Journée « Plantes & Nature » ;

– Politique culturelle et scolaire :
  - o Organisation du festival « Les Nocturnes du Pays de Monts »,
  - o Transports scolaires,
  - o Initiation aux langues vivantes et à la prévention routière dans les écoles primaires,
  - o Participation par voie de subvention aux collèges du canton,
  - o Ecole de musique du canton ;

– Politique du logement, d'équipement et du cadre de vie :
  - o Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,
  - o Création et entretien des pistes cyclables,
  - o Voirie,
  - o Participation aux projets d'intérêt commun ;

– Construction et gestion d'équipements de loisirs sportifs et culturels :
  - o Piscine de Saint-Jean-de-Monts,
  - o Ecomusée du Marais Breton Vendéen « Le Daviaud » à La Barre-de-Monts,
  - o Musée Milcendeau-Jean Yole à Soullans,
  - o Salle Panoramique à Notre-Dame-de-Monts,
  - o Promenades en yole au Perrier,
  - o Centre de vacances de Saint-Jacques-des-Blats (Cantal) ;

– Services Divers :
  - o Système d'Informations Géographiques (cadastre numérisé),
  - o Fourrière Intercommunale pour chiens et chats.

Par ailleurs, un périmètre de SCoT a été approuvé le 30 novembre 2009 sur le territoire des communautés de communes Marais et Bocage, Marais Breton Nord, Pays de Palluau et Océan Marais de Monts. Les études n'ont pas encore débuté à ce jour.

I.2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. LA DEMOGRAPHIE

1) *L'EVOLUTION DE LA POPULATION*

Située en zone littorale, la commune de Saint-Jean-de-Monts connaît une croissance démographique quasi-continue depuis 1936 : sa population est passée de 4 826 à 6 886 habitants lors du recensement général de la population de 1999, et compte 7 650 personnes lors du recensement de 2006.

UNE CROISSANCE MODEREE

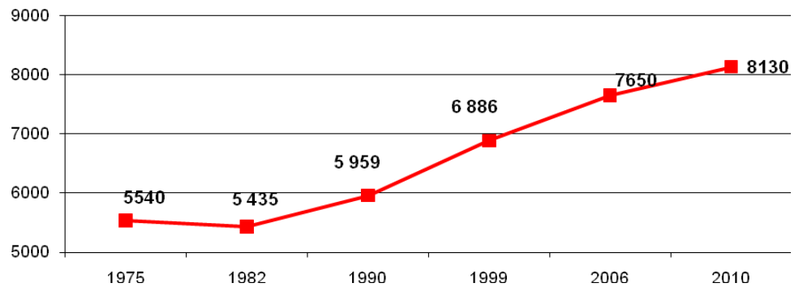
Population	1975[1]	1982[1]	1990[1]	1999[1]	2010
Saint-Jean-de-Monts	5 540	5 435	5 959	6 886	8 130[2]
Evolution annuelle	-	*-0,2 %*	*1,21%*	*1,73%*	*1,64%*
Canton	12 080	12 475	13 596	15 155	
% commune/canton	45,9%	43,6%	43,8%	45,4%	

Source : (1) INSEE, Recensement Général de la Population (population sans double compte)
(2) estimation SCE, à partir de l'évolution 1999-2006

La population sans double compte atteint 8 130 habitants en 2010. Elle regroupe environ 45% de la population cantonale.

Si la commune a observé une perte de population entre 1975 et 1982, elle a depuis repris sa croissance. Ce phénomène s'est accéléré au cours des années 1990 (gain de 927 habitants, soit une progression de 1,73% / an jusqu'en 1999), puis a très légèrement fléchi. Cette croissance est supérieure à celles du canton et du département de la Vendée. Au regard des chiffres du recensement de 2006 actualisés pour la fin 2010, le rythme de croissance reste élevé (+1,6% par an entre 1999 et 2010).

Evolution de la population communale

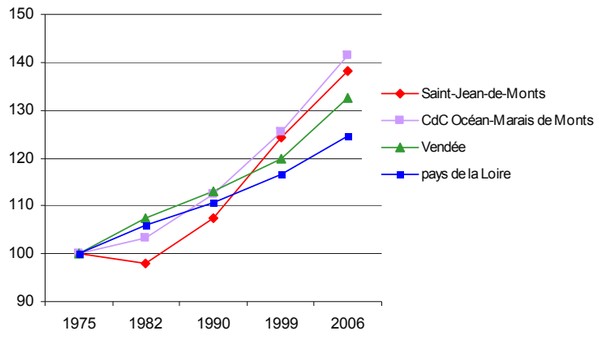


Afin de pouvoir comparer l'évolution démographique sur des territoires différents, le nombre d'habitants a été transcrit en base 100, à compter de 1975.

Evolution de la population totale / base 100

	1975	1982	1990	1999	2006
Saint-Jean-de-Monts	**100**	**98**	**108**	**124**	**138**
CdC Océan-Marais de Monts	100	103	113	125	141
Département de Vendée	100	107	113	120	133
Région des Pays de la Loire	100	106	111	116	125

Evolution de la population / base 100



Source : INSEE, Recensement Général de la Population

Si Saint-Jean-de-Monts affiche un recul de croissance dans le début des années 1980, depuis 1990 la progression démographique a pris de l'ampleur en devenant supérieure à la moyenne régionale et départementale.
Le cadre de vie privilégié et le rôle structurant dans un bassin de vie dynamique confèrent à Saint-Jean de Monts un pouvoir attractif au sein du bassin d'emplois local. La population communale représente presque la moitié de la population cantonale (45%). Le poids du chef-lieu par rapport au canton diminue très légèrement depuis 1999. La croissance constatée ne se produit donc pas au détriment de celle des autres communes de la Communauté de Communes mais la dynamise.

La croissance démographique de Saint-Jean-de-Monts est également supérieure à celle de communes littorales de population équivalente (hormis Saint-Hilaire-de-Riez).

	1982	1999	2006	évol 99/06
Saint-Jean-de-Monts	**5 435**	**6 886**	**7 650**	**11,09%**
Saint-Hilaire-de-Riez	6 038	8 769	10 063	14,76%
Saint-Gilles-Croix-de-Vie	6 176	6 796	7 281	7,14%
Noirmoutier	16 122	15 531	15 596	0,42%
Les Sables-d'Olonne	4 513	5 002	4 855	-2,94%

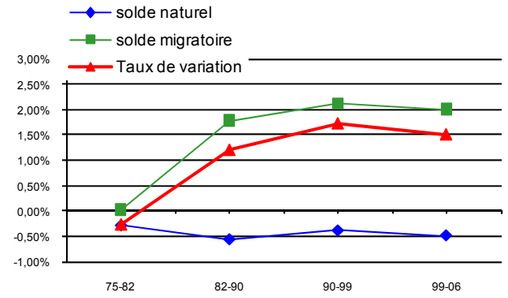
Source : INSEE, Recensement Général de la Population

LES FACTEURS D'EVOLUTION : MOUVEMENTS NATURELS ET MIGRATOIRES

Variation annuelle de Population	75-82	82-90	90-99	99-06
- due au solde naturel	-0,29%	-0,6%	-0,4%	-0,5%
- due au solde migratoire	0,02%	1,8%	2,1%	2,0%
Taux de variation annuel	-0,27%	1,2%	1,7%	1,5%

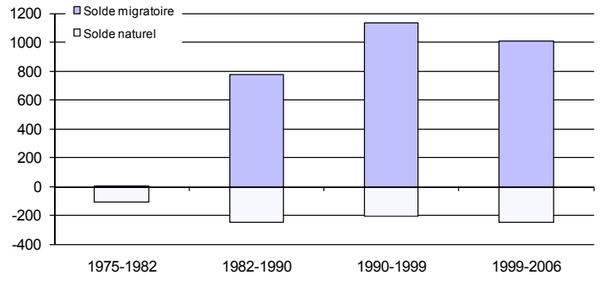
Source : INSEE, Recensement Général de la Population
Nota : dernière année disponible : 2006

Taux de variation annuel moyen



Le solde migratoire[1] constitue le seul facteur de progression de la population de Saint-Jean-de-Monts. En effet, le solde naturel[2] est négatif, depuis 1975. Ceci est la conséquence de l'augmentation du nombre des décès, alors que le nombre des naissances est resté relativement stable, ce qui est un signe du vieillissement de la population. En revanche, il faut noter qu'entre 1990 et 1999, le solde naturel, bien que restant négatif, avait repris une croissance positive, depuis il a tendance à diminuer de nouveau, mais ceci n'empêche pas l'ouverture de classes supplémentaires.
Le solde migratoire, quant à lui est relativement fort et traduit l'attractivité de la commune de Saint-Jean-de-Monts qui bénéficie de son statut de commune littorale. Ce solde migratoire, qui présente, entre 1990 et 1999, un taux annuel de 2,1%, est bien supérieur à la moyenne du canton (1,4%) et du département (0,49%). Entre 1999 et 2006, la commune a connu une stabilisation de ce taux autour de 2%.

Composition de la variation démographique (valeur absolue)



[1] *Excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal*
[2] *Excédent des naissances sur les décès*

2) *L'EVOLUTION DE LA COMPOSITION DE LA POPULATION*

Les effectifs par tranche d'âge à l'échelle communale

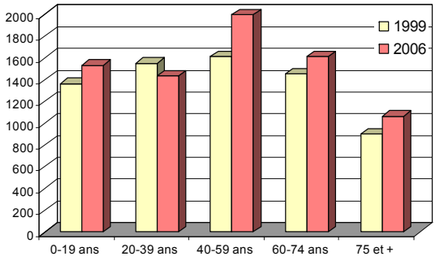
Age de la population	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 et +	total
1999	1364	1553	1614	1454	901	6886
%	19,8%	22,6%	23,4%	21,1%	13,1%	100%
2006	1535	1438	1998	1616	1064	7651
%	20,1%	18,8%	26,1%	21,1%	13,9%	100%

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

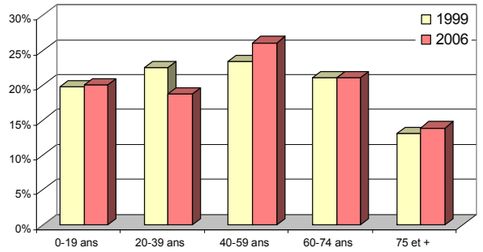
La population des communes littorales est le plus souvent caractérisée par une part importante de personnes âgées, liée à l'arrivée de retraités en quête d'un cadre de vie agréable sur le littoral : 34% des nouveaux arrivants sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, sont âgés de 55 ans et plus, mais cette proportion est en baisse (plus de 40% en 1999).

Le vieillissement de la population montoise ralentit.

Evolution de la population communale par tranches d'âges (valeurs absolues)



Evolution de la population communale par tranches d'âges (variation en pourcentages)



La répartition par grandes classes d'âges de la population communale en 1999 indique un sous-effectif des classes jeunes par rapport aux autres classes. Ils représentent 20,1 % de la population communale, mais cette représentativité a très légèrement augmenté depuis 1999 (21% en 1990, 19,8% et en 1999).

Les classes d'âges des 60 ans et plus apparaissent, en revanche, plus importantes. 35% de la population a plus de 60 ans (30,5% en 1990, 34,2% et en 1999), contre un peu plus de 25% dans le département.

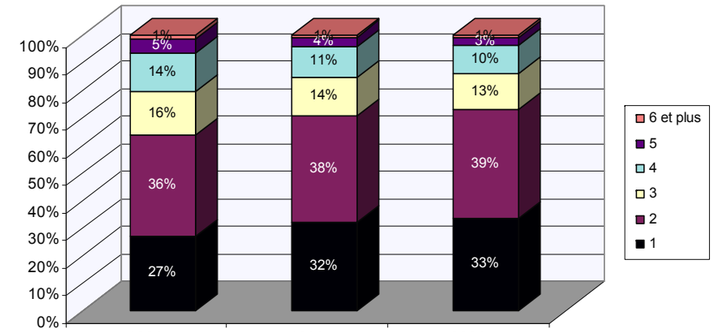
Cependant, il faut constater que le nombre de ménages en âge d'avoir des enfants décroît très fortement. Le coût du foncier en est une des causes majeures. La forte progression de cette classe d'âge au cours des années 1990 s'est décalée lors de cette décennie, en les retrouvant souvent aujourd'hui dans la tranche d'âge supérieure. Leur part est ainsi passée de 24% en 1990 à 23% en 1999, puis 19% en 2006, pendant que celle de la classe supérieure a gagné 3 points de % en 7 ans.

L'indice de jeunesse, qui est le rapport entre les moins de 20 ans sur les plus de 60 ans est un ratio simple qui permet de mesurer globalement ce phénomène de vieillissement. Lorsque cet indice est inférieur à 1, cela signifie que la population des plus de 60 ans est supérieure aux moins de 20 ans. Pour la commune de Saint-Jean-de-Monts, après avoir chuté au cours des années 1980 et 1990, il se stabilise à 1,57.

3) *L'EVOLUTION DES MENAGES*

La composition des ménages

répartition des ménages selon le nombre de personnes



évolution de la taille des ménages							
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6 et plus**	**Total**
1982	512	677	340	312	125	71	**2 037**
1990	648	871	380	330	126	32	**2 387**
1999	987	1 177	428	340	113	24	**3 069**
2006	1 157	1 368	444	359	99	35	**3 464**
tx de variation 90/99	52,3%	35,1%	12,6%	3,0%	-10,3%	-25,0%	**28,6%**
tx de variation 99/06	17,2%	16,2%	3,7%	5,6%	-12,4%	45,8%	**12,9%**

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

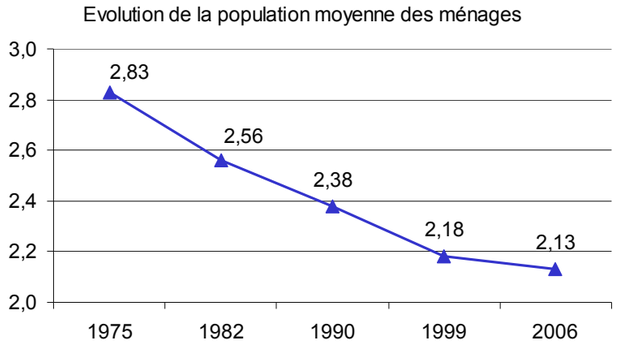
Le nombre de ménages a augmenté de 13 % entre 1999 et 2006.

Les petits ménages de une à deux personnes occupent désormais 72% des résidences principales (contre 70% en 1999 et 63% en 1990). Leur nombre a en effet augmenté de plus de 17% entre les deux derniers recensements, tandis que les ménages de 3 personnes et plus n'ont augmenté que de 3,5%.

La taille des ménages

	1975	1982	1990	1999	2006
Pop. des résid. princip.	5 340	5 219	5 678	6 697	7 459
Nombre de résid. princp.	1 887	2 037	2 387	3 069	3 468
Taille des ménages (nbre pers/ménage)	2,83	2,56	2,38	2,18	2,13

Source : INSEE, Recensement Général de la Population



Source : INSEE, Recensement Général de la Population

Suivant une tendance nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en constante diminution : de 2,83 en 1975 à seulement 2,18 en 1999 et 2,13 en 2006. Cette valeur demeure néanmoins bien inférieure au regard du département et de l'ensemble du territoire national où les ménages comptent encore près de 2,4 personnes en moyenne. Toutefois, on observe un ralentissement du rythme de la baisse.

La décohabitation des ménages, c'est-à-dire le départ des jeunes du domicile familial, et l'augmentation de la part des familles monoparentales, la réduction du nombre moyen d'enfants par famille et l'augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules sont les principaux responsables de ce phénomène de desserrement des ménages. Ceci implique, à augmentation de population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.

L'évolution de la composition des ménages implique en effet une adaptation parallèle des types de logements afin que les personnes puissent continuer à trouver une offre compatible avec leurs besoins.

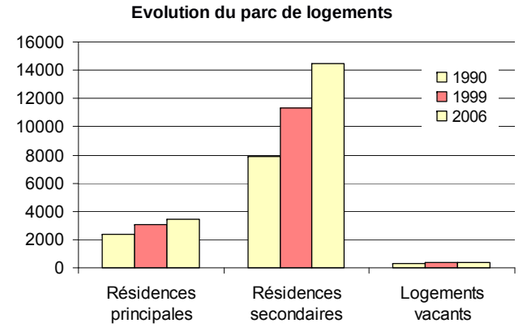
B. LE LOGEMENT

1) *UN PARC DE LOGEMENT MARQUE PAR LA PREDOMINANCE DE RESIDENCES SECONDAIRES*

Le volume et le type de logements

St-Jean-de-Monts	1990	% en 1990	1999	% en 1999	Variation 90 - 99	**2006**	**% en 2006**	**Variation 99 - 06**
Résidences principales	2387	22,6%	3069	20,8%	28,6%	**3468**	**18,9%**	**13,0%**
Résidences secondaires	7899	74,7%	11332	76,7%	43,5%	**14492**	**79,1%**	**27,9%**
Logements vacants	289	2,7%	378	2,6%	30,8%	**359**	**2,0%**	**-5,0%**
Total	**10575**	**100,0%**	**14779**	**100,0%**	**39,8%**	**18319**	**100,0%**	**24,0%**

Source : INSEE, Recensement Général de la Population



La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose au total d'un parc de 18 319 logements en 2006. Celui-ci a augmenté de manière conséquente (+ 39,8%) depuis 1990 puis 1999 (+ 24%), en raison notamment de l'accroissement du nombre de résidences secondaires sur la même période (+ 7 744 unités au total).

Ce parc est composé à :
- 19% de **résidences principales**, en progression de 13% par rapport à 1999,
- 79% de **résidences secondaires**, soit une progression de près de 28% depuis 1999, supérieure à celle des résidences principales mais comparable à celle d'autres communes balnéaires.

La production est donc déséquilibrée avec une répartition de 11% de résidences principales nouvelles pour 89% de résidences secondaires nouvelles.

Le statut de station balnéaire explique ce fort développement, mais cette évolution tient également beaucoup à la prise en compte par l'INSEE depuis 1999 des mobil-homes appartenant à des propriétaires individuels ou loués par un camping.
Il pourrait être judicieux de continuer à considérer que les HLL et les mobil-homes sont bien des résidences secondaires, au regard des modes actuelles qui se tournent de plus en plus souvent vers ce type de produit, plutôt qu'une résidence « en dur ». Toutefois, si l'on souhaite limiter l'analyse aux seules résidences secondaires « en dur », les statistiques Filocom indiquent que 607 ont été crées entre 1999 et 2007, soit 76 / an.

En valeur absolue, le nombre total de résidences principales a augmenté de 399 unités soit un rythme de 57 nouvelles résidences principales annuellement. Cette évolution de +13% souligne le processus d'augmentation du potentiel résidentiel de la commune qui suit la croissance démographique observée depuis une vingtaine d'années.
Pour une grande partie, ces nouveaux logements ont servi à l'accueil des populations nouvelles issues du solde migratoire précédemment évoqué.

Le taux de logements vacants est peu important et s'approche d'une vacance structurelle. Le nombre de **logements vacants** s'élève à 359 unités en 2006. Ils représentent 2% du parc total. Ce pourcentage est légèrement inférieur au canton. Ce faible taux révèle une forte tension du marché immobilier et par conséquent d'importantes difficultés de logements pour la population permanente, notamment pour les salariés et les ménages modestes.

2) *LES CATEGORIES DE LOGEMENTS*

St-jean	1990	%	1999	%	variation 90 - 99	**2006**	**% en 2006**	**Variation 99 - 06**
Maisons individuelles	2107	88,3%	2599	84,7%	23,4%	**2889**	**83,3%**	**11,2%**
Logements collectifs	231	9,7%	331	10,8%	43,3%	**524**	**15,1%**	**58,3%**
Autres	49	2,1%	139	4,5%	183,7%	**55**	**1,6%**	**-60,4%**
Total	**2387**	**100,0%**	**3069**	**100,0%**	**28,6%**	**3468**	**100,0%**	**13,0%**

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

En 1999, près de 83% des résidences principales sont des maisons individuelles.

Le nombre de collectifs a fortement augmenté avec près de 200 appartements supplémentaires, ce qui conduit leur part à croître dans l'ensemble du parc.

L'évolution de la taille des logements (résidences principales)

	1990	% en 90	1999	% en 99	variation 90 - 99	**2006**	**% en 2006**	**Variation 99 - 06**
1 pièce	73	3%	162	5%	122%	**97**	**3%**	**-40%**
2	284	12%	351	11%	24%	**316**	**9%**	**-10%**
3	637	27%	782	25%	23%	**849**	**24%**	**9%**
4	722	30%	907	30%	26%	**1012**	**29%**	**12%**
5 ou plus	671	28%	867	28%	29%	**1194**	**34%**	**38%**
total	**2387**	**100%**	**3069**	**100%**	**29%**	**3468**	**100%**	**13%**

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

En moyenne, la taille des résidences principales de la commune est relativement importante.

Ce constat s'explique par la forte proportion de logements individuels.
- 12% seulement sont de petits logements (1 et 2 pièces).
- 24% sont des logements de taille intermédiaire (3 pièces).
- 63% sont de grands logements (4 pièces et plus).

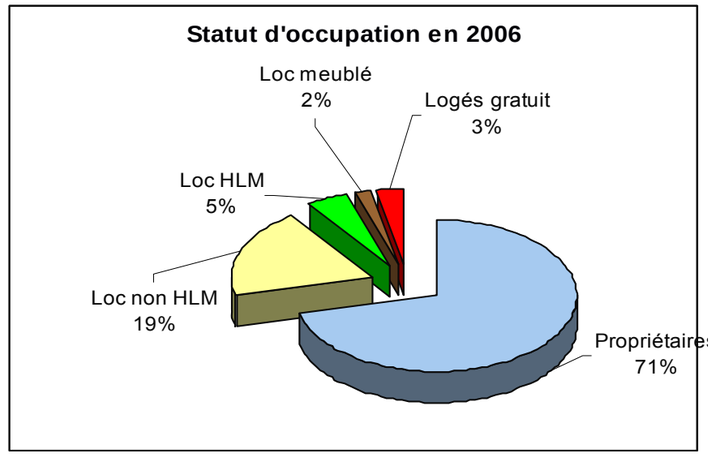
Les logements de taille intermédiaire et de grande taille connaissent une forte augmentation. Après avoir fortement augmenté, les petits logements (de 1 et 2 pièces) ont baissé, les justifications de cette évolution restant relativement floues.

3) *LES MODES D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES*

Le statut d'occupation par le ménage : une progression importante du parc locatif

	1990	parts	1999	parts	variation 90 - 99	**2006**	parts	**variation 99/06**
Propriétaires	1726	72,3%	2080	67,8%	20,5%	**2470**	**71,2%**	**18,8%**
Loc non HLM	397	16,6%	574	18,7%	44,6%	**660**	**19,0%**	**15,0%**
Loc HLM	62	2,6%	134	4,4%	116,1%	**160**	**4,6%**	**19,4%**
Loc meublé	33	1,4%	115	3,7%	248,5%	**68**	**2,0%**	**-40,9%**
Logés gratuit	169	7,1%	166	5,4%	-1,8%	**109**	**3,1%**	**-34,3%**
Total	**2387**	**100,0%**	**3069**	**100,0%**	**28,6%**	**3467**	**100%**	**13,0%**

Source : INSEE, Recensement Général de la Population



71% des ménages sont propriétaires de leur logement. Cette part a augmenté par rapport à 1999 (67,8% des ménages), au détriment d'autres modes d'occupation.

23,8% des ménages sont locataires de leur logement. Leur nombre connaît une progression presque semblable aux ménages propriétaires. La mise en rapport du nombre total de logements collectifs (524) et du nombre de logements locatifs sur la commune (1 060) permet de constater qu'une proportion significative de maisons individuelles est mise en location sur la commune.

80% des locataires sont logés dans le parc privé, tandis que le reste occupe le parc HLM. Le parc social représente à peine 5% des résidences principales sur la commune.

4) *LE PARC LOCATIF SOCIAL*

En 2006, les logements sociaux ne représentent que 5% du parc des résidences principales. L'ensemble des logements locatifs représentent 26% du parc résidentiel de la commune, proche de la moyenne départementale. Les logements sociaux ne constituent donc qu'une faible part de ces logements locatifs, soit 18%, toutefois en hausse.

En 2005, Saint-Jean-de-Monts recense 130 logements sociaux[3], dont 76 maisons individuelles et 54 appartements. Ils sont gérés soit par Le Foyer Vendéen (48,5% des logements essentiellement en individuel), l'office public des HLM (34,6% des logements) ou la SAMO (20% des logements uniquement des collectifs).

Bien que la part du parc locatif social ait augmenté entre 1999 et 2006 par rapport au nombre de résidences principales, en passant de 4,3% à 4,6%, ce taux demeure inférieur à la moyenne des logements locatifs publics des communes vendéennes de 5 000 à 10 000 habitants. En revanche, la ville de Saint-Jean-de-Monts regroupe près de 70% des logements sociaux offerts sur le canton. Cette proportion démontre bien l'effort réalisé par la commune pour augmenter son offre en termes de logement social. Les demandes se concentrent en effet assez logiquement sur la ville-centre, bien que toutes les autres communes soient sollicitées. Ainsi, la demande en logements sociaux parvient d'autant moins à être satisfaite qu'aucun report sur les communes voisines ne peut être opéré[4].

[3] *Ce total diffère légèrement de celui mentionné précédemment en raison de la différence des sources (INSEE, RGP et Commune).*
[4] *Source : Etude prospective PLH, CdC Océan-Marais-de-Monts*

Les temps d'attente sont relativement longs (34% des demandes satisfaites attendent plus d'un an). Ce temps d'attente est la conséquence de la sédentarisation des ménages dans les logements locatifs publics. 61% des demandes émanent de personnes résidant déjà sur la commune, ce qui traduit un réel besoin de logements à loyers modérés pour la population locale.
La municipalité de Saint-Jean-de-Monts consciente de ce besoin de logements sociaux souhaite mobiliser du foncier à cette fin. Avec la perspective de densifier certaines zones ou de favoriser la mixité dans les nouvelles opérations, le parc de logements sociaux devrait s'étoffer dans les prochaines années.

Le parc actuel présente un déficit en petits logements (19,2% de T1-T2) et une sur-représentation des logements de taille intermédiaire (50,8% de T3). Les grands logements (T4-T5) représentent 30% du parc.

L'évolution des besoins est un paramètre important à prendre en considération dans la conception des prochains programmes de logements sur la commune. La multiplicité de l'offre, associée à la diversité des typologies de bâti, joue, en effet, en faveur d'une plus grande mixité sociale dans la commune. Celle-ci permet notamment de répondre à la demande de mobilité résidentielle des ménages aux revenus modestes.

L'offre en logements locatifs, et notamment sociaux, permet l'accueil, mais aussi le maintien sur place, de jeunes, et en particulier d'actifs, essentiel dans un contexte de vieillissement de la population. Le développement du parc locatif à l'année, tant public que privé, en maîtrisant les loyers joue un rôle de régulateur des loyers et garantit durablement un statut de résidences principales, dans des communes, qui comme Saint-Jean-de-Monts, sont marquées par un marché immobilier tendu, en raison notamment d'une forte proportion de résidences secondaires. Ceci implique, d'une part, de poursuivre la construction de logements sociaux et d'inciter les propriétaires bailleurs à rénover le parc ancien en le conventionnant, et, d'autre part, de maîtriser l'offre foncière afin de faciliter la réalisation de logements sociaux (locatifs et en accession).

Seule une offre de logements diversifiée assurera la mixité sociale nécessaire au bon déroulement du parcours résidentiel des populations et donc à leur sédentarisation. Ceci passe non seulement par une offre diversifiée en logements neufs, mais aussi par l'amélioration du parc existant.

5) *UN MARCHE DE L'IMMOBILIER « TENDU », CARACTERISE PAR UN SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DYNAMIQUE ET DES PRIX ELEVES*

Du fait de son attractivité, Saint-Jean-de-Monts connaît un marché de l'habitat particulièrement tendu, quoique, sur la période 1999-2006, la structure du parc de logement est restée relativement stable.

La construction de logements neufs est très dynamique malgré des niveaux très irréguliers d'une année sur l'autre. Ainsi, la commune a connu une période de très forte production sur la période 1990-1993 puis une baisse dans les années qui ont suivi. Ce haut niveau de construction traduit une forte demande en logements, et *a fortiori*, une forte pression foncière.

Ce rythme de construction s'explique majoritairement par la construction de maisons neuves, dans le cadre d'opérations de lotissements communaux et privés.

Globalement, le niveau des prix de l'immobilier, sur le littoral en général et dans la région de Saint-Jean-de-Monts en particulier, est parmi les plus élevé du département (hormis les îles) pour des biens de plus petite taille en moyenne, que ce soit pour des logements neufs ou anciens. Les prix continuent d'augmenter chaque année malgré une diminution de la taille moyenne des habitations vendues (+47% entre 2000 et 2004 pour les appartements anciens, +48% pour les maisons anciennes, selon les observations de la Chambre des Notaires de Vendée).

6) *DES POSSIBILITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE URBAINE*

Un travail d'analyse à partir de relevés de terrain et de photographies aériennes a été mené afin d'identifier les îlots, dents creuses et installations potentiellement mutables ou densifiables sur la commune.
Il en a résulté la mise en évidence des éventualités suivantes, mises à jour pour 2010 (sont ici exclus les secteurs les plus vastes et les extensions urbaines) :

- Route de Notre-Dame : 20 log.,
- Centre-ville – front de mer : 215 log.,
- Entrées de ville Sud : 55 log.,
- Route des Sables : 35 log.,
- Le Chenal – la Caillauderie : 25 log.,
- Orouet – la Parée verte : 85 log.

Ce sont ces secteurs que la Ville devra privilégier dans son PADD, à oins qu'ils ne présentent des caractéristiques peu compatibles en termes de sécurité, nuisances, environnement …

LE CENTRE-VILLE :
Le centre-ville de Saint-Jean-de-Monts recense quelques parcelles non-bâties, ou bien des bâtiments qui sont aujourd'hui délaissés et pour lesquels une réhabilitation permettrait d'ouvrir sur le marché de nouveaux logements.
Du fait de la forte pression foncière qui s'exerce aujourd'hui sur Saint-Jean-de-Monts, nombre de ces opportunités foncières sont en cours d'aménagement, ou du moins des projets sont à l'étude. Il semble intéressant d'en faire un inventaire afin de cerner les potentialités de renouvellement urbain, parallèlement à celles d'extension de l'urbanisation.

Exemples de sites potentiels pour du renouvellement urbain


Terrains vierges rue de la Bosse


Bâtiments de l'autocariste désaffectés

LES CENTRES DE VACANCES :
Ils représentent une surface globale de 24 ha, soit 1,65 ha en moyenne (de 0,27 ha à 3,85 ha).
Sur les 13 centres de vacances, 3 ne fonctionnent plus, dont 2 qui font l'objet de projets :
– la Maison des Sables où est prévue une opération de logements groupés,
– Saint-Exupéry avec un projet de maison et de salle de réception.

La Caillauderie n'est plus exploité mais ne fait pas encore l'objet de projet.
Par ailleurs, le camping sis à la Grande Mare a également cessé son exploitation.

Quant aux autres, s'ils font encore l'objet d'une exploitation régulière, leur mutation est envisageable. En effet, la pression foncière, l'inadéquation de l'offre par rapport à l'évolution de la demande d'hébergement touristique peut engendrer un changement de pratique. Aussi le PLU se doit d'anticiper ces éventuelles demandes de mutation.

Neuf centres de vacances sont situés en zones d'habitat (classées au POS en UA, UB, UC et UCa). Pour ceux-ci la transformation en habitat ou en activité compatible avec l'habitat est possible dans la mesure où son aménagement respecte le règlement, et en fonction des contraintes liées à la proximité du rivage pour certains.

Le centre de vacances « les Lauriers », situé rue du Vasais, est accueilli dans la structure du collège privé les Lauriers. La vocation première du site est donc liée à l'équipement scolaire. Il en est de même pour le centre « l'Avenir » situé au sein de l'école privée.

Deux centres sont situés en zone UL, le POS actuellement en vigueur leur impose d'avoir une vocation d'activité liée aux loisirs, cependant, la mutation en terrain de camping ne pourra être autorisée. Ils devront donc faire l'objet d'une attention particulière.

Le centre de vacances « Sainte-Marie », à la Parée du Jonc est situé en zone NDL. Son avenir devra être particulièrement étudié.

LES CAMPINGS CLASSES :
Au nombre de 51 sur le territoire communal, les campings (situés pour l'essentiel en zone UL, ou 1NAL) doivent bénéficier d'un zonage particulier, d'autant plus que la signature du contrat « environnement-littoral », engage la commune auprès du Conseil Général à limiter l'extension des campings en terme de nombre d'emplacement à 5%.
A ces campings classés, s'ajoutent une trentaine de campings soumis à déclaration, tous situés en zone NC. Ceux-ci, appelés « camping à la ferme » sont limités à 20 campeurs.

LA PLACE DE L'EUROPE :
La commune bénéficie de la maîtrise foncière de terrains d'une superficie totale de 3,6 ha, situés derrière la piscine, aujourd'hui encore sous-occupés. L'aménagement réalisé Place de l'Europe permet de rendre ce secteur plus attractif. Située à proximité du front de mer, cette zone est aujourd'hui essentiellement composée de résidences secondaires. La poursuite de l'aménagement doit prendre en compte cette particularité et permettre d'équilibrer et de développer une mixité sur le quartier notamment par la réalisation d'habitat en résidence principale.

7) *LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT :*

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :
La Communauté de Communes Océan-Marais-de-Monts s'est engagée en 1992 dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).
Face à l'inadéquation de l'offre par rapport à la demande de logements, les actions mises en œuvre dans ce cadre poursuivent les objectifs suivants :
développer le parc locatif et notamment social,
maîtriser le bâti et le foncier dans les bourgs.

L'enjeu principal étant l'accueil et le maintien sur la commune de jeunes ménages.

Dans le cadre du PLH, un programme de 11 actions est proposé :
1. OLAH (Opération Locale d'Amélioration de l'Habitat)
2. le logement des travailleurs saisonniers
3. le logement locatif privé à loyer maîtrisé (à travers notamment l'attribution de subventions de l'ANAH)
4. le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
5. l'accession sociale à la propriété (PSLA)
6. le logement des personnes à mobilité réduite
7. le soutien à la constitution de réserves foncières pour l'habitat social
8. le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)
9. la résorption de l'habitat insalubre
10. le suivi de la politique habitat, l'Observatoire du logement
11. ORIL (Opération de Restauration de l'Immobilier de Loisir)

UNE FORTE INCITATION A LA REHABILITATION
Trois opérations d'amélioration de l'habitat se sont succédé depuis 1993, dont la dernière s'est achevée en avril 2005. Sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, ce sont 82 logements qui ont été réhabilités dans le cadre de l'Opération Régionale d'Amélioration de l'Habitat (ORAH).

C. LES ACTIVITES

1) *LA POPULATION ACTIVE*

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE TOTALE :
Les données suivantes ne représentent pas les personnes travaillant à Saint-Jean-de-Monts (d'origines diverses), mais les personnes actives (occupées ou demandeurs d'emplois) habitant à Saint-Jean-de-Monts (et pouvant travailler ailleurs).

	1990	part	1999	part	**2006**	**part**	**évol 99/06**
Population active ayant un emploi	2170	89%	2420	87%	**2760**	**88%**	**14,0%**
. dont salarié	1496	61%	1895	68%	**2212**	**70%**	**16,7%**
. dont non salariés	708	29%	525	19%	**548**	**17%**	**4,4%**
Chômeurs	273	11%	371	13%	**379**	**12%**	**2,2%**
Population active totale	**2443**	**100%**	**2791**	**100%**	**3139**	**100%**	**12,5%**

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

3 139 actifs sont recensés à Saint-Jean-de-Monts en 2006, contre 2 791 en 1999.

La population active totale a donc augmenté de 12,5% depuis 1999, tandis que le nombre d'habitants progressait dans le même temps de 11%.

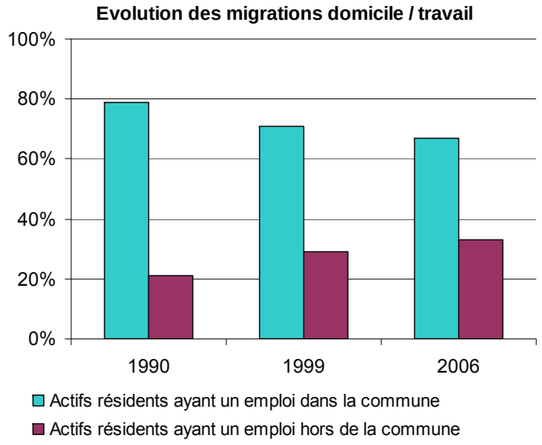
Le taux d'activité continue également de progresser en passant de 78 % en 1990 à 81 % en 1999 puis 91 % en 2006 (nombre d'actifs / population 20 – 60 ans), tandis que le nombre de chômeurs reste stable.

43% des actifs sont âgés de 20 à 39 ans et 53% ont entre 40 et 64 ans, seuls 1% ont plus de 64 ans. La classe des 40-59 ans est en augmentation, évolution déjà constatée en 1999.
L'arrivée d'actifs de plus de 40 ans contribue à conforter une certaine stabilité au sein du parc de logement ; leur mobilité étant moindre par rapport aux moins de 40 ans, mais l'accueil de plus jeunes actifs, en âge d'avoir des enfants sur la commune, est un moyen de préserver le dynamisme démographique et économique actuel. La stabilisation du nombre de chômeurs est un autre indicateur de bonne santé économique de la commune.

L'augmentation de 70% des emplois salariés a porté la population active employée à 2 212 personnes. Ce constat suit une tendance nationale, puisque cette croissance est étroitement liée au développement dans le secteur du tertiaire. Ainsi 80% des actifs occupés résidant à Saint-Jean-de-Monts sont salariés contre 78,3% en 1999 et 69% en 1990.

Les inactifs (retraités, sans activités et enfants) représentent 59% de la population totale, cette part est restée stable depuis 1999.

ORIGINE ET LIEU D'EXERCICE DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPEE :



Les mouvements engendrés par les navettes domicile-travail continuent d'augmenter, puisqu'en 1990, 79% des actifs résidant à Saint-Jean-de-Monts avaient un emploi sur la commune, contre 71% en 1999 et 67% en 2006. Toutefois, ce pourcentage reste encore faible au regard de ceux constatés ailleurs.

Plusieurs phénomènes sont à l'origine de cette évolution. D'une part, la spécialisation accrue des activités implique une plus grande mobilité des actifs soucieux de trouver un travail en rapport avec leurs compétences. D'autre part, l'amélioration des réseaux de transport permet des liaisons plus rapides entre les différentes unités urbaines, ce qui incite de nombreux actifs à emménager dans les communes riveraines. Enfin, la double activité des ménages renforce ce schéma.

Ainsi, en 2006, sur **2 760** actifs habitant Saint-Jean-de-Monts et occupant un emploi :
- **1 843** vivent et travaillent à Saint-Jean-de-Monts (soit 67% des résidents actifs ayant un emploi). Cette part s'élevait à 71% en 1999, ce qui indique que la population active est aussi mobile qu'auparavant. Mais le nombre d'actifs croissant, les mouvements domicile – travail sont plus nombreux.
- **946** résidents vivent à Saint-Jean-de-Monts et partent travailler à l'extérieur de la commune. Ces actifs sortants de la commune quotidiennement se dirigent majoritairement vers une commune du département (92%). En 2006, 24 % allaient travailler à Challans, 7% à Saint-Hilaire-de-Riez, 13% à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, 3% Beauvoir-sur-Mer. 18% de ces actifs restaient dans les communes composant la Communauté de Communes. Les 8% restant exerçaient une activité dans un autre département régional (4%, uniquement en Loire Atlantique) ou extérieur (4%, dans les régions voisines principalement).
- **1 656** actifs viennent travailler chaque jour sur la commune, pour seulement 1 241 en 1999. Ceux-ci étaient en 2006 principalement originaires du département (à 95%) : 25% provenaient d'une des communes de la Communauté de Communes (47% du Perrier, 18% de Notre-Dame-de-Monts). Les autres venaient respectivement de Challans (20%) ou de Saint-Hilaire-de-Riez (17%). 4 % environ provenaient chaque jour d'un autre département des Pays de La Loire (essentiellement de la Loire-Atlantique).

LES PRINCIPALES MIGRATIONS DOMICILE – TRAVAIL EN 2006

Entité	Commune	Sorties	Entrées	Différence	Total
	Saint-Jean-de-Monts	1 843	1843	0	1 843
CdC Océan-Marais de Monts	Total CdC (Hors Saint-Jean-de-Monts)	168	407	239	575
	La-Barre-de-Monts	20	68	48	88
	Notre-Dame-de-Monts	104	73	-31	177
	Le Perrier	40	192	152	232
	Soullans	4	74	70	78
Département 85	Total 85 (hors CdC)	699	1167	468	1866
	Challans	225	325	100	550
	Saint-Hilaire-de-Riez	64	278	214	342
	Saint-Gilles-Croix-de-Vie	124	60	-64	184
	Beauvoir-sur-Mer	32	50	18	82
	La Roche-sur-Yon	48	17	-31	65
	Autres	206	437	231	643
Pays de la Loire	Total PdL (hors 85)	40	65	25	105
	44	40	62	22	102
	49	0	3	3	3
	72	0	0	0	0
	53	0	0	0	0
Hors Pays de la Loire		39	17	-22	56
Total	Total général	946*	1656*	710*	2602*

Source : INSEE, Recensement Général de la Population
* : hors Saint-Jean-de-Monts

Avec **3 499** emplois sur place (1 843 détenus par des résidants + 1 656 par des externes), Saint-Jean-de-Monts constitue un pôle d'emplois dynamique qui attire de nombreux actifs.

Il est important de constater que plus de 1 100 actifs ne trouvant pas à se loger à Saint-Jean de Monts pour des raisons de disponibilité et de coût fonciers, réalisent quotidiennement 5 à 20 km à l'aller et autant au retour, quasiment tous en voiture particulière, et participent activement à l'émission de polluants, d »où l'intérêt de développer la politique d'habitat à Saint-Jean-de Monts.

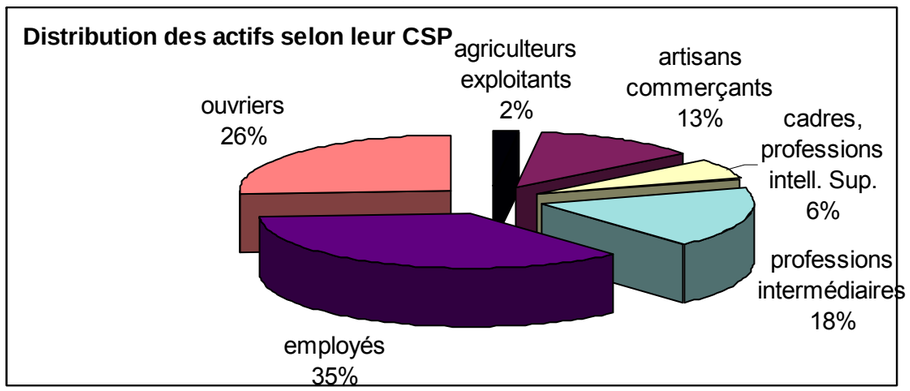
Le nombre d'emplois proposés sur la commune a augmenté de 19 % entre 1999 et 2006, soit autant qu'entre 1990 et 1999, essentiellement au profit des actifs résidant hors commune. Dans le même temps, le nombre d'actifs montois partant travailler à l'extérieur a augmenté de 30%, ce qui traduit bien l'intensification des échanges sur le plan intercommunal.

Le territoire communal recense 3 531 emplois en 2006, pour 2 760 actifs occupés. Ainsi la commune semble disposer de suffisamment d'emplois pour occuper l'ensemble de ses actifs. Cependant, malgré cela seuls 52% de ces emplois sont occupés par un actif de la commune (60% en 1999).

2) *LES EMPLOIS*

58% des emplois recensés sur le territoire de la Communauté de Communes Océan-Marais-de-Monts sont localisés sur la commune de Saint-Jean-de-Monts.

Répartition des emplois montois par CSP en 2006 :



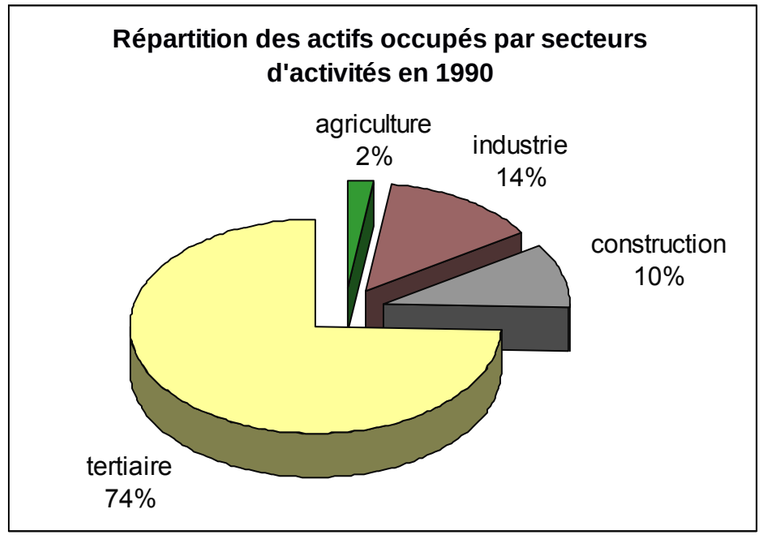
Source : INSEE, Recensement Général de la Population

Prés de 35 % des actifs exerçant leur activité à Saint-Jean-de-Monts sont des employés, 26 % sont ouvriers et 18% exercent une profession intermédiaire. 13% sont artisans-commerçants ou chefs d'entreprises et 6% sont cadres ou exercent une profession libérale. Les agriculteurs exploitants ne représentent plus que 2 % du total des emplois de la commune.

Par rapport à la répartition des emplois du département de la Vendée, les artisans-commerçants sont ici mieux représentés que sur l'ensemble du département, ce qui souligne le dynamisme du tissu économique local. Les employés sont également en surreprésentation.
A contrario, les professions libérales, les cadres ainsi que les ouvriers sont légèrement moins représentés qu'à l'échelon départemental. Il en va de même pour les agriculteurs exploitants.

3) LES *DOMAINES D'ACTIVITES*

LES PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITES

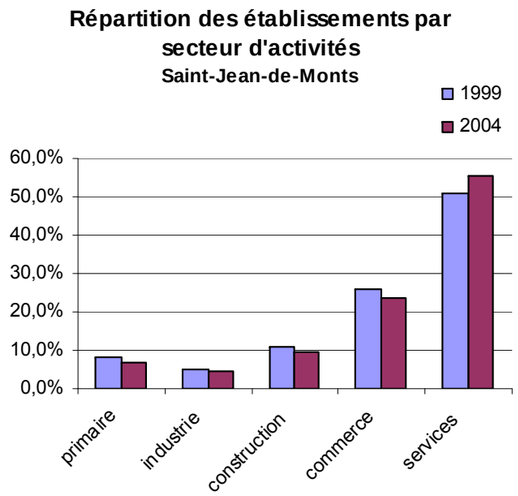


- Le secteur tertiaire (administration, services, commerce et transports) regroupe 74% des emplois offerts sur place. Il est en surreprésentation par rapport à la moyenne départementale, la part des emplois liés à l'activité touristique est fortement liée à cette surreprésentation.
  Le commerce alimentaire, et les emplois administratifs occupent une grande part des emplois du tertiaire. Le centre de médecine physique avec ses quelques 160 emplois participe également à cette forte représentation.

- Le secteur secondaire (industrie et construction) concerne près d'1/4 des emplois. Celui-ci est dominé par une activité de construction particulièrement bien développée à Saint-Jean-de-Monts par rapport au département, l'industrie quant à elle est largement moins représentée que dans l'ensemble de la Vendée.

- Enfin, le nombre d'emplois dans le secteur primaire (agriculture) ne représente que 2 % des emplois sur place.

LES TYPES D'ACTIVITES EXERCEES PAR LES ENTREPRISES MONTOISES :



Source : INSEE, Sirène

Sur les 951 entreprises que compte la commune en 2004[5], plus de la moitié exerce une activité de services à la population (51%). Un peu plus d'1/4 sont des entreprises commerciales et 15% exercent une activité dans le secteur de l'industrie et de la construction. Enfin, 8% des entreprises exerce une activité liée au secteur primaire.

LES PRINCIPAUX EMPLOYEURS DE LA COMMUNE :

Nom de l'entreprise	Activité	Effectifs 2005
SA Monts Fournil	Industrie agroalimentaire	Au moins 200
Mairie	Administration	170 (220 en saison)
Centre de Médecine Physique	Centre de santé	164
Super U	Commerce	95 (123 en saison)
COVED Centre Ouest	Centre de tri	Environ 45
SA Boutolleau	Dépôt de matériel de maçonnerie	Environ 40
Intermarché	Commerce	30 (90 en saison)

Source : Commune (Septembre 2005)

Saint-Jean-de-Monts compte près 840 entreprises de moins de 10 salariés regroupant ainsi près 90% de l'ensemble des entreprises de la commune. 5% des entreprises dénombrent entre 10 et 50 salariés et 5 entreprises comptent 50 à 200 salariés. Seule une entreprise compte plus de 200 salariés.
La création de la ZAC du Clousis a permis à plusieurs entreprises de s'implanter, créant ainsi plus de 150 emplois.

5 Source : Vendée Expansion – fiches territoriales

Cf carte numéro 2

4) *L'AGRICULTURE*

Le nouveau recensement Agreste étant à peine commencé, les statistiques ci-dessous n'ont pas pu être remises à jour.

Les activités primaires constituent une source d'enjeux importants à l'échelle de Saint-Jean-de-Monts puisqu'elles agissent sur l'activité économique, la qualité des paysages, l'environnement, et, par conséquent, sur les équilibres biologiques.

En 2000, la surface agricole utilisée représente 2 864 ha, soit 46,5 % de la superficie communale totale (6 172 ha)[6]. Celle-ci est restée stable depuis une vingtaine d'années. Les 2/3 de cette SAU sont affectés en superficie fourragère principale, dont 78 % de superficie toujours en herbe et près de 20 % de surfaces réservées à la culture du maïs et du blé.

L'activité est en effet dominée par l'élevage bovin bien que le cheptel ait diminué d'1/3 sur les vingt dernières années.
De même, la production de volailles connaît une chute importante : près de 50 000 volatiles sont recensés en 2000 sur le territoire, soit plus de 2 fois moins qu'en 1988.

L'activité agricole marque fortement le profil de la commune. Les structures agricoles y sont encore nombreuses : une quarantaine de sièges d'exploitation au total (dont une trentaine d'exploitations professionnelles), réparties en retrait de la bande littorale de la commune. Ces dernières regroupent essentiellement des activités d'élevage, dont la production principale est la viande bovine, puis la production laitière, suivie de la polyculture. La présence de terres limono-sableuses a permis le développement du maraîchage, notamment sur le secteur d'Orouët.
Peuvent figurer parmi les exploitations classées, qui en raison des nuisances pour les riverains qu'elles sont susceptibles de générer, doivent faire l'objet de périmètres de protection réglementaires qui limite les projets d'urbanisation des secteurs alentours, notamment, de façon à ne pas compromettre les projets de développement éventuels des exploitations concernées.

Suivant une tendance nationale, le nombre des exploitations montoises ne cesse de diminuer : celui-ci a été réduit de plus de la moitié entre 1988 et 2000 (de 75 à une trentaine d'exploitations professionnelles). En dépit de ce phénomène de diminution du nombre d'exploitations, l'agriculture montoise a su garder un profil dynamique. La profession a récemment connu un certain rajeunissement, la part des chefs d'exploitation et des co-exploitants âgés de moins de 40 ans est en augmentation (autour de 25% en 2006), la part des plus de 55 ans est à l'inverse en baisse (25% en 2006).

En parallèle, la taille moyenne des exploitations a plus que doublé entre 1988 et 2000 pour atteindre 73 ha (le nombre d'exploitations de 60 ha étant passé de 12 à 15 sur cette période).

5) *LES AUTRES SECTEURS D'ACTIVITES*

LA FONCTION ADMINISTRATIVE :

En tant que chef-lieu de canton, Saint-Jean-de-Monts occupe une position centrale et regroupe un certain nombre d'administrations (mairie, écoles, collèges, administrations d'Etat diverses). Le secteur administratif emploie un grand nombre de personnes. Les effectifs municipaux s'élèvent notamment à 165 titulaires et 120 travailleurs saisonniers (source Mairie, novembre 2005).

6 Source : Recensement Général Agricole, 2000.

LES ETABLISSEMENTS SANITAIRES, DE SANTE ET DE REMISE EN FORME :

Le secteur de la santé et de la remise en forme constitue une source d'emplois importante. Le Centre de Médecine Physique de Saint-Jean-de-Monts, qui compte 105 lits, emploie environ 164 personnes. La Thalassothérapie, quant à elle, compte en moyenne une quarantaine d'employés, sans compter le personnel saisonnier.

LE COMMERCE ET LES SERVICES MARQUES PAR LA SAISONNALITE :

Les commerces et les services, conséquence directe de l'activité touristique et de la forte proportion de personnes âgées, sont les activités les plus représentées sur la commune. Le tertiaire comptabilise 2 154 emplois soit 73 % des emplois sur le territoire communal, contre 63 % dans le canton et 58,5 % en Vendée.

L'activité commerciale est étroitement liée au tourisme. Ainsi, bien qu'offrant un service permanent plus développé que dans beaucoup de communes littorales, nombre de commerces n'ouvrent qu'en période estivale. On recense, par exemple, 398 commerces ouverts en été, pour 291 le reste de l'année (données 2004).
Les commerçants permanents doivent faire face à une dualité d'activité. Ils sont en effet axés sur un service de proximité en hiver et sont davantage tournés vers les loisirs en été.

Bien que le tourisme balnéaire conserve une part importante dans l'activité montoise, le statut de ville-centre acquit par Saint-Jean-de-Monts provoque des mutations dans l'économie générale de la commune. En effet, l'activité permanente devient de plus en plus importante (par l'apport de population, la fréquentation des commerces et services augmente et se répartit mieux tout au long de l'année), tandis que la fonction touristique reste toujours affirmée mais est en train de changer.

Le centre-ville et le quartier de la plage se partagent l'essentiel du commerce de proximité, avec une nette prédominance du premier en période hivernale, et du second pendant les mois d'été.

L'activité touristique imprime également sa marque sur la destination des commerces : les services constituent le secteur le mieux représenté, avec 80 commerces, suivi de l'équipement de la personne, des cafés, hôtels et restaurants, puis des loisirs.

Par ailleurs, un marché se tient les mercredi et samedi Place Jean Yole hors saison et tous les matins pendant la saison ; de juin à début septembre tous les matins le marché de la Plage s'installe ; et les lundi et jeudi matins de juillet et d'août un autre marché se tient Plage des Demoiselles.

L'ARTISANAT ET L'INDUSTRIE :

Le tissu économique de Saint-Jean-de-Monts s'appuie sur une activité artisanale particulièrement dynamique. On recense en 2004 plus 190 établissements de type artisanal, soit 425 emplois. Ils enregistrent une progression de 11% de leurs effectifs salariés entre 1999 et 2004.
L'industrie a elle aussi connu une importante dynamique, avec une augmentation des effectifs salariés de +42,5% depuis 1999.

Cf carte numéro 3

L'ACTIVITE TOURISTIQUE :

Le tourisme constitue une composante importante de l'économie de la commune puisque la population résidente de la commune est multipliée par plus de 10 en période estivale, ce qui n'est pas sans contraintes particulières en termes de stationnement, circulation, équipements (réseaux divers). Le chiffre d'affaire du tourisme est estimé à plus de 400 millions d'euros/an.
Plus d'un million cinq cent mille touristes viennent chaque année sur Saint-Jean-de-Monts. La clientèle est majoritairement française et est très représentative de la population nationale.

Un tourisme essentiellement tourné vers les activités balnéaires

La clémence des conditions climatiques et un environnement de grande qualité ont favorisé l'essor du tourisme. La saison touristique est relativement courte car elle se développe essentiellement autour de l'activité balnéaire (juin à septembre).

L'attractivité et la notoriété de la commune tient beaucoup à :
- la capacité d'accueil et la diversité des modes d'hébergement (campings, résidences, meublés),
- les services (Palais des Congrès, Casino),
- les évènements et les animations,
- la qualité et sûreté de la plage,
- la qualité des paysages et présence de la forêt,
- la qualité des aménagements publics en front de mer (avec les promenades piétonnes, cyclistes et rollers).

La notoriété du patrimoine montois s'est renforcée suite à l'obtention du label "pavillon bleu d'Europe". Ce label garantit des plages propres et un environnement de qualité. Cette labellisation, propice à l'essor économique de la commune, profite à son développement touristique.

Le développement du tourisme vert et culturel

En dehors des activités nautiques, la commune de Saint-Jean-de-Monts propose à ses touristes :
- un golf, sur un site qui longe la mer et reste praticable toute l'année ;
- un centre de Thalassothérapie ;
- enfin l'office du tourisme organise chaque été divers ateliers sportifs ou culturels - à la découverte des marais (à pied, à vélo, à cheval, en canoë), histoire de l'urbanisation, tir à l'arc, attelage…

La Communauté de Communes Océan-Marais-de-Monts offre quant à elle à ses visiteurs des sites culturels tels que :
- la Salle Panoramique « Kulmino » (Notre-Dame-de-Monts), qui, installée à 70 mètres de hauteur au sommet du réservoir d'eau, offre une vue panoramique sur le marais et le littoral atlantique ;
- l'écomusée du Marais Breton Vendéen « Le Daviaud » (La Barre-de-Monts), qui présente au sein d'un espace naturel riche de 60 ha un ensemble de conservation du patrimoine culturel et architectural maraîchin ;
- le Musée « le Passio » (Soullans), qui révèle l'univers des deux artistes et amis (le peintre Charles Milcendeau et l'écrivain Jean Yole).

Par ailleurs, le territoire de la Communauté de Communes offre aux visiteurs une alternative par rapport au littoral proprement dit en proposant un grand nombre de circuits pédestres et équestres ainsi que l'aménagement de pistes cyclables, rollers et VTT, et des ballades au fil de l'eau[7].

La capacité d'accueil (source Vendée Expansion)[8]

En terme de capacité d'accueil, les touristes trouvent actuellement sur place la présence de :
– meublés touristiques (résidences secondaires et locations saisonnières) d'une capacité de 71 300 personnes,
– campings : d'une capacité totale de près de 36 800 personnes,
– résidences de tourisme, pouvant accueillir environ 3 450 personnes,
– 10 centres de vacances, d'une capacité totale de plus de 2 300 personnes,
– hôtels d'une capacité de 1 150 lits.

La capacité d'hébergement touristique[9] peut ainsi être estimée à près de 115 000 places. Elle représente près des 3/4 de l'offre en hébergement touristique de la Communauté de Communes et constitue la **deuxième capacité de France**. Avec ses quelques 8 millions de nuitées en 2005, Saint-Jean-de-Monts représente 20% de la fréquentation vendéenne. En ajoutant la capacité d'accueil de Saint-Hilaire-de-Riez, c'est l'équivalent d'une ville de plus de 200 000 habitants pendant l'été.
L'hébergement de plein-air constitue plus de la moitié de l'offre (57%), et les meublés prennent pour leur part une place sur quatre.

S'agissant de la fréquentation de ces hébergements, de type marchands, il peut être constaté une hausse de plus de 7% de la taxe de séjour entre 2003 et 2004, principalement au bénéfice des villages vacances et des campings classés, dont la recette en termes de taxes de séjour a respectivement augmentée d'environ 11% et 9% (il est à noter, que sur la même période, les recettes dues à la taxe de séjour levée dans les camping à la ferme ont chuté de plus de 40%).

La capacité d'accueil touristique de la commune représente 23 fois la capacité résidente permanente (115 000 places en hébergement touristique pour 7 000 habitants permanents). A l'hébergement touristique précité, s'ajoutent les résidences secondaires. La commune en dénombre près de 12 000 en 2004. La population résidente dans ces logements est difficile à estimer, car certaines propriétés sont louées pendant la période estivale alors que d'autres sont occupées par leurs propriétaires. De plus, il convient d'avoir à l'esprit que Saint-Jean-de-Monts accueille aussi une quantité de plus en plus importante de visiteurs à la journée.

[7] *Ces derniers sont détaillés dans le chapitre suivant.*
[8] *Source : Vendée-Expansion, fiches territoriales*
[9] *L'estimation de la capacité d'hébergement touristique s'obtient en appliquant des coefficients multiplicateurs par type d'hébergement*

Cf carte numéro 4

Localisation des principaux sites d'hébergement touristiques

Les principales structures d'hébergements touristiques sont localisées en trois sites principaux :

- Les campings ;
  - le long de la RD 38 plus particulièrement au nord-est de la commune en direction de Notre-Dame-de-Monts ;
  - en limite sud-est du bourg, en entrée de ville en venant de Saint-Gilles-Croix-de-Vie ;
  - au sud d'Orouët en limite de marais, en contact avec Saint-Hilaire-de-Riez.
- Le secteur sud-ouest vers le golf avec de nombreuses résidences secondaires,
- Et le front de mer.

Quelques impacts majeurs du tourisme

A ces trois secteurs, il convient d'ajouter le centre-ville qui, en tant que pôle de services et de commerces, constitue un lieu également très fréquenté par les touristes. Cette dispersion des sites entraîne des échanges importants durant la période estivale, et des déplacements automobiles, piétons ou deux-roues qui nécessitent des aménagements de réseaux adaptés.

La fréquentation estivale peut être estimée à partir du tonnage des ordures ménagères collectées au cours de la période touristique. La production d'ordures ménagères s'établissant en moyenne à 0,7 kg par jour et par personne, on peut évaluer la fréquentation supérieure à 87 000 personnes hébergées au plus fort de l'été.

Cette fréquentation suit une progression cyclique de mars à la Toussaint : la montée en puissance s'opère lentement de mars à mai, puis la période estivale offre les maximums entre juin et septembre, avant de régresser progressivement jusqu'à la Toussaint. Pour les mois les plus touristiques, on peut noter une période de plein régime assez courte, au cours des mois de juillet et d'août, encadrée par une avant-saison et une arrière-saison d'un mois chacune (respectivement juin et septembre). En avant-saison, la fréquentation est forte sur les Week-ends et les petites vacances tandis que l'arrière saison connaît une forte progression de la fréquentation. La période la plus fréquentée de l'année est indiscutablement celle du mois d'août.

Cette fréquentation touristique marque fortement la vie de la commune : si la population est multipliée par 10, tous les services correspondants atteignent en parallèle leur plein régime.

Cet accroissement de population n'est pas nouveau. Aussi, la Commune a pu au fil des années, adapter ses capacités d'hébergement, ses réseaux de déplacements (voirie – stationnement – cheminements …), ses réseaux (eau potable – assainissement – électricité), ses équipements (centre de congrès, administrations …), la protection de ses espaces naturels (forêts, marais et plages), notamment au regard du niveau des atteintes portées à ce type de commune attractive depuis les années 1960.

6) *LES ZONES D'ACTIVITES*

Cf carte numéro 5

Si la Communauté de Communes dispose bien de la compétence économique, aucune zone d'activités implantée sur son territoire n'est classée comme telle. Il n'existe pas non plus de projet de ce type à ce jour. Les Communes créent ou développent donc leurs zones d'activités selon leur libre-arbitre.

La commune offre plusieurs zones d'activités. La plus ancienne, la zone de la Rivière, est située entre la déviation de la RD 38 et la route de Challans, au nord-est du centre-ville. Créée en 1979 pour sa première tranche, puis agrandie en 1984 avec l'ouverture de sa deuxième tranche, elle offre sur 12,7 hectares des terrains à vocation artisanale et en partie commerciale, en totalité occupés à ce jour.

Créé en 1992, le parc d'activités paysager du Clousis est venu régénérer la capacité d'accueil de la commune, en offrant de nouveaux terrains à vocation industrielle, artisanale et de services, au sein d'un parc de 21 hectares. Une extension de 9,2 hectares, réalisée dans le cadre d'une ZAC, dite du Clousis 2, a conforté cette zone d'activités. Cette zone d'activités jouit d'une situation privilégiée : en bordure de la RD 38bis, et de part et d'autre de la RD 205, qui constitue une pénétrante majeure en provenance de Challans. Dans cette zone, quelques espaces encore non bâtis sont en cours ou vont l'être sous peu, tel sur celui auparavant dévolu à l'opération des « Lions de mer » et finalement réaffecté à des activités de production, voire de service, de bureau ou de commerce, et dont l'urbanisation est prévue à court terme, ou celui destiné au lagunage de l'entreprise « la Mie câline » et qui ne pourra donc permettre l'implantation de nouvelles activités sur site (le dossier a déjà fait l'objet d'une autorisation Loi sur l'Eau), enfin, celui de 3 ha situé à l'Est et en cours d'urbanisation.

La commercialisation des terrains destinés à l'accueil des activités économiques est très variable d'une année sur l'autre. Sur Saint-Jean-de-Monts, pour la période 2008 – 2010, la moyenne a été de 2,6 ha / an durant ces trois années.

	Superficie totale	Surface occupée	Surface disponible	Nombre d'établissements	Nombre d'emplois
secteur de la Rivière I et II	12,7 ha	12,7 ha	0 ha	25	Environ 300
Zone d'activités du Clousis I	21 ha	21 ha	0 ha	22*	Environ 300
Zone d'activités du Clousis II	9,2 ha	9,2 ha	0 ha		

* implantations supplémentaires en cours ou prévues à très court terme.
Source : Mairie de Saint-Jean-de-Monts, août 2005

Les terrains situés à l'Est des Clousis (secteur dit du « Fer à Cheval ») sont en cours d'urbanisation. Au Nord de la nouvelle voie St-Jean - Challans, les terrains présentent une surface urbanisable de seulement 7 ha, une fois retirés les parties incluses à l'intérieur de la marge de recul de la RD et les espaces voués à rester naturels.

D. LES DEPLACEMENTS ET LES EQUIPEMENTS

1) *LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES*

Cf carte numéro 6

Nota : une étude de déplacements a été réalisée en 2008 par la Commune.

UN RESEAU PEU HIERARCHISE

Le centre-bourg de Saint-Jean-de-Monts se situe à l'intersection de trois axes principaux :
- la RD 38 menant d'une part vers Notre-Dame-de-Monts (4 500 v/j en 2008 en moyenne/an, 10 400 l'été), d'autre part vers Saint-Hilaire-de-Riez (6 100 v/j, 11 500 l'été), déviée, à hauteur du centre-bourg, par la RD 38bis ;
- la RD 51 en provenance de Beauvoir-sur-Mer (absence de données de trafic) ;
- la RD 753 en provenance de Challans, récemment réalisée (10 000 v/j, 16 300 l'été avant ouverture de la RD 205) ;
- la RD 205 en provenance de Challans, récemment réalisée (absence de données).

La commune étant adossée au littoral, la plupart des voies de circulation vient butter sur la côte. L'attractivité et l'enclavement du territoire (par sa situation géographique) génèrent des problèmes de sécurité et de fluidité de la circulation notamment en période estivale.

Les trois axes départementaux structurants sont complétés par trois autres routes départementales :
- la RD 82 au nord de la commune, menant de Notre-Dame-de-Monts au Perrier,
- la RD 123 menant à Saint-Hilaire-de-Riez
- la RD 16 menant du centre-ville à la plage des Demoiselles.

Le réseau secondaire est constitué d'un maillage très dense de petites voies étroites et sinueuses qui irriguent finement le marais et le centre bourg. Le trafic de ces routes est étudié dans les notes d'avancé technique via la mise en place de comptages automatiques et de comptages directionnels manuels. En général les routes départementales voient leur trafic moyen journalier augmenter de manière considérable lors de la période estivale ce qui peut poser des difficultés de circulation notamment les jours de grandes affluences.

L'esplanade de la Mer (Plage des Demoiselles) est reliée au centre-ville par 4 axes :
- Le boulevard des Maraichins permettant un accès direct à la base nautique et vers le golf,
- L'avenue de la Mer qui est en partie piétonne (entre l'avenue des Demoiselles et l'esplanade de la Mer),
- L'avenue de la Forêt (DR 16),
- L'avenue Valentin qui relie le sud de la plage des Demoiselles à la route des Sables.

Les entrées de ville de Saint-Jean-de-Monts ont fait l'objet d'aménagements relativement récents.
Les entrées :
- Route des Sables,
- Route de Challans
- Route de Notre Dame

disposent d'un rond point boisé et fleuri.
Le jalonnement présent permet de se rendre dans les différents quartiers de Saint-Jean-de-Monts en contournant le centre bourg.
Toutefois, de nombreux véhicules (cf. enquête circulation) n'utilisent pas le « périphérique » pour se rendre directement vers la plage et passent par le centre ville. Une meilleure signalisation pourrait réduire le nombre de véhicules de transit dans le centre ville notamment les jours de marchés ou la circulation « interne » est déjà dense.
On observe un trafic beaucoup plus important lors de la campagne de comptages du mois d'août.

Comme pour les comptages automatiques, on observe qu'en période estivale le trafic est plus important le samedi tous modes de transports confondus. Au contraire on observe que le trafic est généralement plus élevé le mardi lors de la campagne de comptages du mois de novembre.
On ne relève pas de véritable période de pointe durant la journée. On assiste tout de même à une augmentation du trafic dès 9h00 du matin puis une baisse à partir de 18h00. Ceci peut s'expliquer par le fait que Saint-Jean-de-Monts :
– ne dispose pas d'un ou des pôles générateurs d'emplois importants,
– est très fréquentée par des touristes, notamment en période estivale. La population de Saint-Jean-de-Monts passant durant la période estivale de 7000 à 95 000 personnes, soit plus de 13 à 14 fois sa population résidant annuellement,
– que sa part de résidents retraités est bien plus importante que celle de la moyenne nationale (34,9% contre 19,5%).

L'automobile est le mode prédominant avec plus de 90% part modale du trafic. Les poids lourds représentent une part minime de la circulation, d'autant plus que lors des comptages les bus et cars ont été comptés parmi le mode « poids lourds ». Seul la RD 38 bis connaît un trafic poids lourds un peu plus important. Ceci s'expliquant par la fonction de cette voie, servant de voie de transit afin que les poids lourds contournent Saint-Jean-de-Monts.

Les axes qui connaissent un trafic important (notamment en période estivale) :
– la route de Challans vers le centre ville (pour se rendre à Saint-Jean-de-Monts depuis Nantes, Challans…)
– la route de Notre-Dame-de-Monts vers la commune de Notre-Dame-de-Monts
– Les axes avenue de la Mer et avenue de la Forêt. En effet, ils relient la station balnéaire au village, ils sont donc très fréquentés, dans les deux sens.

Les axes secondaires tels que la rue de la Garenne vers le centre ville et la route de la Caillauderie ont un trafic routier nettement plus faible.

Des problèmes de sécurité routière de plusieurs ordres sont également relevés :
– absence de trottoir ou stationnement illicite sur trottoirs (ex : proches de la plage),
– vitesses excessives sur les voies majeures rectilignes (ex : RD38 St-Jean - St-Hilaire),
– multiplicité d'accès directs sur certaines voies majeures dues à une urbanisation spontanée (ex : RD38).

Enfin, la RD38, la RD38bis, la RD753 et la RD205 sont classées comme voies sonores par arrêtés préfectoraux.

LE STATIONNEMENT

La commune de Saint-Jean-de-Monts présente une offre importante en termes de stationnement. Les aires de stationnement sont réparties entre le front de mer et ses abords et le centre ville et sa périphérie immédiate. Toutes les places de stationnement publiques de la commune de Saint-Jean-de-Monts sont gratuites. La commune dispose de nombreuses places de parking aménagées le long de la plage des Demoiselles sur l'esplanade. Au nord de la commune, aux abords de la plage, il existe de grands parkings avenue des Pays de Monts et rue des Pimprenelles.

Une étude spécifique portant sur les places de stationnement du secteur de la rue Neuve, à proximité de l'école et de la rue piétonne de l'avenue de la Mer, et de la plage et du secteur du centre ville à proximité des commerces et services ; a été réalisé dans le cadre de ce diagnostic.

Dès les vacances de printemps et cela jusqu'au 30 septembre de chaque année, la réglementation du stationnement est modifiée dans le secteur de la rue Neuve et dans le centre ville. Il est alors interdit de stationner dans certaines sections de rues. Cette réglementation n'est pas respectée et de nombreux stationnements illicites sont constatés en période estivale.

Une signalisation spécifique a été mise en place par la commune de Saint-Jean-de-Monts afin de signaliser ces différents parkings. Cette signalisation sous forme de code couleur pour chaque parking est peu lisible et compréhensible.

L'aménagement récent des abords du collège des Pays de Monts, rue du Both ne permet pas aux parents de stationner devant les grilles de l'établissement. Un parking situé à une centaine de mètres devant l'établissement permet de laisser libre un accès pour les cars scolaires ainsi qu'un cheminement cyclable et piéton sécurisé.

Il existe une aire spécifique pour le stationnement des campings cars rue de la Parée Jésus. Néanmoins, de nombreux campings cars stationnement sur le parking du boulevard général Leclerc en face de la bibliothèque. Ceci peut s'expliquer de plusieurs manières :
– l'aire de la rue de la Parée Jésus est saturée, il n'y a pas assez de places par rapport à la demande,
– l'aire de la rue de la Parée Jésus n'est pas facile à trouver (problème de signalisation),
– l'aire de la rue de la Parée Jésus semble peu accueillante.

Les différentes enquêtes stationnement ont permis de faire ressortir les dysfonctionnements suivants :
– Constat de nombreux stationnements illicites (double file et trottoirs) aux abords des établissements scolaires.
– Une augmentation considérable du taux d'occupation des places de stationnement dès mai, pour arriver à un taux très élevé en pleine période estivale.
– Une augmentation considérable du taux d'occupation notamment en fin de matinée.
– Des places de stationnement à proximité des commerces saturées.
– Un stationnement gratuit et pas ou très peu surveillé, expliquant sans doute le phénomène de stationnements illicites nombreux sur la commune même en période de sous-occupation des places de stationnement.
– Un stationnement de longue durée et ventouse non négligeable.

2) *LE TRANSPORT COLLECTIF*

LE RESEAU REGIONAL

Aucune gare ferroviaire n'est présente sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, toutefois, un car régional TER relie Saint-Jean-de-Monts à la gare SNCF de Challans qui est la gare la plus proche. La tarification en vigueur est la tarification TER- SNCF. Il existe deux possibilités pour se rendre à Saint –Jean – de – Monts depuis Nantes. La gare de Nantes permettant une desserte de Saint – Jean – de – Monts depuis Paris, Angers, le Mans… La première solution consiste à prendre la ligne de TER Nantes/ Saint- Gilles – Croix –de –Vie et descendre à la gare de Challans où un car TER assure une correspondance jusqu'à la Saint – Jean – de – Monts. La seconde est de prendre un car partant de la gare de Nantes et desservant directement Saint – Jean – de – Monts. Le choix du trajet car et ou train TER se fait en fonction des horaires SNCF. Les TER circulent tous les jours y compris les dimanches et jours fériés.
Il existe deux arrêts TER à Saint – Jean – de – Monts : la gare routière où tous les cars s'arrêtent et Palais des Congrès vers la plage ou seulement certains cars s'arrêtent. La liaison depuis Nantes gare SNCF jusqu'à Challans en TER se fait en 60 – 70 minutes environ. Il faut ajouter 20 minutes pour se rendre jusqu'à la gare routière de Saint – Jean – de – Monts en car TER à partir de Challans ou 27 minutes jusqu'à l'arrêt Palais des Congrès. En comparaison le trajet Nantes –Saint-Jean-de-Monts en voiture dure 6515 minutes. Le train apparaît comme moins compétitif comparé à la voiture.
La gare routière dispose d'un guichet SNCF et va connaître des travaux afin d'améliorer son accessibilité, accueil et lisibilité des informations pour le voyageur. Sa fréquentation est essentiellement touristique et scolaire.

Réseaux de transports interurbains desservant la commune de Saint - Jean - de - Monts



Source : altermodal

LE RESEAU DEPARTEMENTAL

4 lignes du réseau départemental « Cap Vendée » du Conseil Général desservent la commune de Saint-Jean-de-Monts :

– La ligne 168 : « Les Sables d'Olonnes/Fromentine »
– La ligne 170 : « Notre Dame de Monts/Challans/Machecoul »
– La ligne 171 : « Noirmoutier/ Challans / La Roche-sur-Yon »
– La ligne 172 : « La Roche-sur-Yon/ Saint-Jean de Monts »

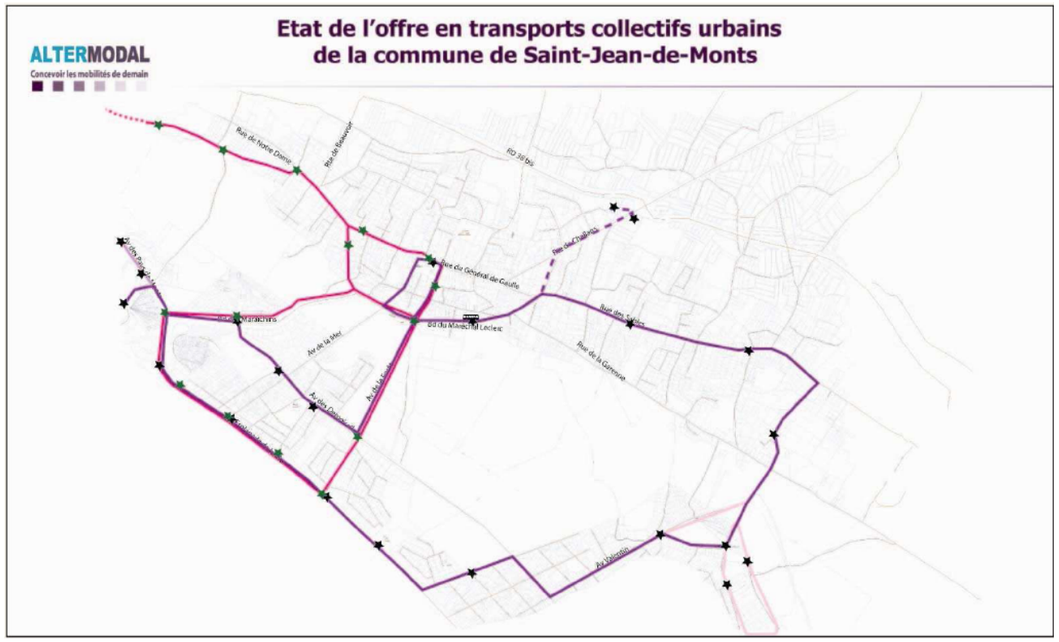
Ces lignes permettent aux montois de se rendre à Challans, les Sables d'Olonne, et la Roche-sur-Yon à raison de trois à quatre liaisons par jour. Elles permettent ainsi des correspondances avec les TER en gare de Challans, La Roche-sur-Yon et Saint-Gilles-Croixde-Vie afin de rejoindre les gares de Nantes, Paris et Bordeaux.
Ces lignes permettent de relier Saint-Jean-de-Monts aux Sables d'Olonne, Challans et la Roche–sur–Yon qui sont des pôles urbains plus importants disposant de services non disponibles à Saint – Jean-de-Monts (hôpital, lycée, centres commerciaux…). Les lignes de desservent pas tous le temps Saint-Jean -de- Monts, certains cars ne s'arrêtent pas à Saint-Jean-de-Monts ou ne desservent pas tous les arrêts de la commune.

DESSERTE URBAINE :

Cinq services de transports sont gérés par la commune de Saint-Jean-de-Monts :

– Le bus urbain
– La navette électrique Emma
– Un service à la demande pour le transport des personnes âgées
– L'express montois : le petit train
– Le transport des scolaires pour les activités scolaires (sportives…)

Auparavant Saint-Jean-de-Monts avait un service de transports plus complet, comprenant le ramassage des scolaires sur la commune, le transport des scolaires pour les activités sportives et une liaison jusqu'à Soullans.



Source : altermodal

Le bus urbain :
Un service de bus urbain est disponible toute l'année sur la commune de Saint-Jean-de-Monts. Il dessert les différents quartiers de la ville ainsi que les zones génératrices de déplacements tels que les supermarchés, la plage, le centre ville et les zones de loisirs (golf, base nautique…).
Nombre d'arrêts :
La ligne de bus urbain effectue une boucle à travers les différents quartiers de la ville. Le nombre d'arrêts varie selon la saison :

– 26 en période estivale,
– 22 hors période estivale.

La navette électrique Emma
Depuis l'été 2006, la commune de Saint –Jean-de-monts a mis en place un service de navettes électriques "EMMAMOBILE", dont le tarif est de 0,50 euros le trajet.
Cette navette relie le bourg aux plages et aux campings de la route de Notre dame sur un circuit de 14km. Deux véhicules permettent le passage d'une navette toutes les 15 minutes. Un véhicule peu prendre à la fois 7 personnes ainsi que leurs affaires de plage. Les navettes circulent tous les jours de 10h00 à 13h30 et de 19h30 à 23h30.

Le service de transports à la demande des personnes âgées
La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un service de transport spécifique pour les personnes âgées.

Un bus de neuf places permet le ramassage des personnes âgées des quartiers périphériques de la commune vers le centre ville. Le service fonctionne depuis 1987, sur les 6 circuits qui étaient à l'origine seuls quatre ont été maintenu :

– circuit n°1 : La Garenne – Les Fontenelles – Le Chenal – Avenue de Baisse
– circuit n°2 : Orouët – route des Sables
– circuit n°3 : Route de Challans – Quartier de Rebourg – Route de la Beauvoir
– circuit n°4 : Route de Notre Dame

L'express Montois : un loisir comme moyen de transport

Il existe un circuit en petit train desservant l'esplanade de la plage, l'avenue des Demoiselles et le quartier du golf (présence de nombreuses résidences secondaires, du village vacance et
d'hôtels). Il s'agit d'une promenade commentée de Saint-Jean-de-Monts

Le transport des scolaires

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un bus de 55 places récent (datant de 2003) et d'un chauffeur pour assurer les déplacements périscolaires des élèves (vers le gymnase, la salle omnisport, la piscine). Ce service est ouvert à toutes les écoles et collèges municipaux de la commune de Saint-Jean-de-Monts.

Le service de ramassage scolaire organisé par la communauté de communes est assuré par les transporteurs pour permettre aux enfants de primaire de rejoindre leur établissement scolaire. Le ramassage scolaire pour les élèves du secondaire fait lieu d'une convention entre le Conseil Général de Vendée et la commune de Saint-Jean-de-Monts.

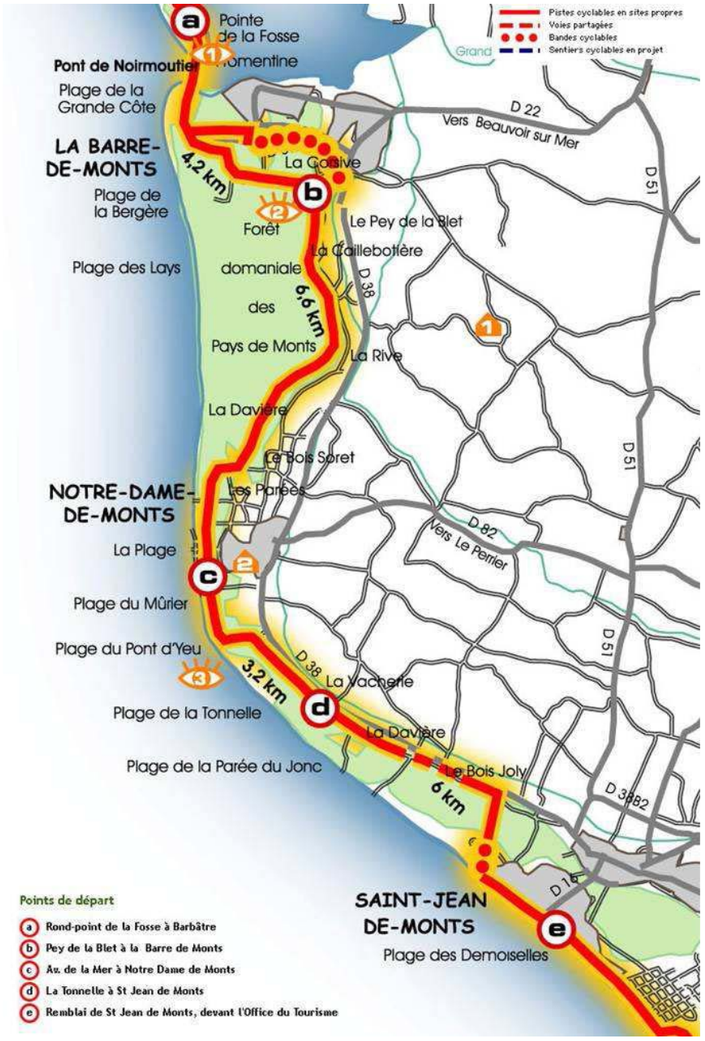
Le ramassage scolaire pour les élèves du secondaire est organisé par le Conseil général. Les parents doivent inscrire les enfants dès le mois de juin (l'inscription est obligatoire et gratuite) afin de pouvoir déterminer les circuits à desservir. Dans chaque bus une accompagnatrice assure la prévention et la sécurité des enfants à l'intérieur et à la sortie du car. Les transports scolaires sont exclusivement réservés aux enfants du canton, et concernent la desserte des collèges de Saint-Jean-de-Monts.

3) *LES MODES DOUX*

LES ITINERAIRES CYCLABLES

Au regard de l'engouement que connaît depuis plusieurs années la pratique du vélo, de nombreuses réflexions, suggestions et réalisations ont été lancées à diverses échelles (associations d'usagers, communes, structures intercommunales et Département) afin de développer le réseau cyclable.

Saint-Jean-de-monts possède de nombreux atouts quant à la pratique du vélo : un axe en site propre avec le sentier cyclable littoral, une absence de dénivelés, un potentiel important de pratiquants (occasionnels ou à l'année), une politique volontariste et précurseur de la pratique du cyclisme de loisirs avec un cheminement global de 150 km de pistes en sites propres.



Source : altermodal

A l'échelle de la Communauté de Communes, certaines contraintes demeurent, comme l'absence de réseau identifié et identifiable, un réseau de boucles créé il y a une dizaine d'années, mais insuffisamment interconnectées, une signalétique hétérogène, des aménagements, notamment sécuritaires, insuffisants. 140 km de pistes sont cependant d'ores et déjà praticables.

Ainsi depuis 2002, des actions pour affirmer la volonté de mettre en œuvre une stratégie du vélo-loisir ont été menées afin d'identifier le territoire comme une « destination » vélo en offrant :
– une alternative aux modes de déplacements motorisés ;
– des produits touristiques adaptés à même d'attirer, en toute saison, la clientèle touristique ;
– une meilleure irrigation de l'ensemble du territoire et une valorisation de l'offre touristique (lieux de visites, sites remarquables,…) ;
– une meilleure protection et une meilleure valorisation des espaces naturels sensibles par une meilleure gestion des flux.
– A l'horizon 2008, ce sont 150 km de réseau cyclable de prévus. Dans une deuxième phase 2010-2015, il est programmé la création de 83 km de pistes cyclables supplémentaires.

Le Conseil Général de la Vendée a adopté un programme de création de pistes cyclables très dense. Au total 486 km de pistes cyclables seront prochainement circulables en Vendée.
Le réseau actuel et futur s'appuie sur :
– un sentier cyclable le long du littoral qui reliera à terme l'ensemble des stations balnéaires sur un total de 150 km,
– une piste cyclable entre la Roche-sur-Yon et Coëx, en passant par Aizenay,
– la liaison cyclable entre le Marais Poitevin et le littoral, qui partira de Maillezais,
– l'itinéraire cyclable du Haut Bocage Vendéen.

L'objectif est le développement d'itinéraires cyclables à vocation principale de loisirs, promenade, découverte, qui contribuent à accroître l'intérêt touristique du département de la Vendée.

D'une longueur totale d'environ 150 kms, la piste littorale reliera la Loire Atlantique à la Charente-Maritime en traversant la Vendée, en longeant le littoral.
Les objectifs de cet itinéraire sont de :
– s'adresser prioritairement au vélo à usage de tourisme-loisirs,
– être accessible à tous (sécurité, tranquillité),
– utiliser au maximum les infrastructures existantes (routes peu fréquentées, chemins …),
– relier entre elles les villes littorales,
– desservir et valoriser les centres d'intérêt touristique, culturel et paysager.

Aujourd'hui, la piste cyclable qui longe le littoral depuis Noirmoutier jusqu'à Saint-Jean-de-Monts est aménagée en site propre. Le circuit serpente en forêt domaniale des Pays de Monts, alternant petites côtes et agréables descentes, entre pins maritimes et chênes verts. L'arrivée sur la grande plage de Saint-Jean-de-Monts marque l'aboutissement de la promenade.
Un autre circuit prolonge ce premier itinéraire. Situé le long de la route desservant la côte (RD 123), il offre un moyen agréable de découvrir les longues plages de sable de la côte de lumière, tout en bénéficiant d'une ambiance forestière.

LES SENTIERS PEDESTRES

Le territoire communal est traversé par un sentier de Grande Randonnée, le GR 364 qui part du Pays d'Olonne à Bourgneuf-en-Retz, soit 100 km qui permettent de découvrir la diversité des paysages vendéens.
Des circuits supplémentaires sont proposés par la Communauté de Communes, la commune elle-même et l'Office National des Forêts. Ces circuits balisés, sportifs ou familiaux, complètent ainsi ce GR 364 entre la mer et les marais, ou dans la Forêt Domaniale des Pays de Monts.
Les circuits équestres
La richesse des éléments naturels et la tradition du cheval dans la région ont favorisé l'implantation de plusieurs clubs d'équitation qui permettent aux randonneurs à cheval de profiter des deux circuits balisés qui leur sont réservés.





Source : altermodal

4) *LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE*

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

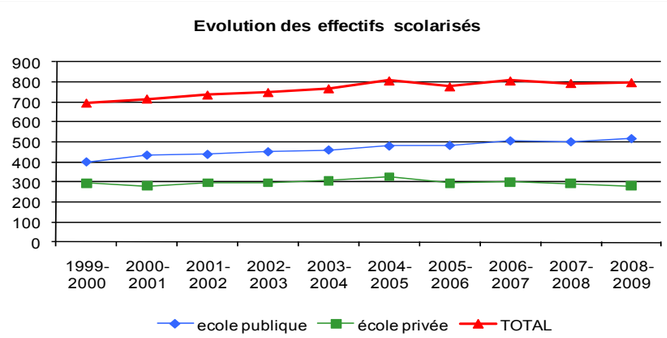
Cf carte numéro 7

Saint-Jean-de-Monts dispose de trois établissements scolaires primaires, dont un privé, et de deux collèges (un public et un privé). Le premier groupe scolaire public est situé vers le front de mer de Saint-Jean-de-Monts et le second dans le village d'Orouët.

Les effectifs recensés au cours de l'année scolaire 2008-2009 sont de 1511 élèves, répartis de la façon suivante :

- écoles maternelles et primaires : 798 élèves, dont 517 dans le public et 281 dans le privé ;
- collèges : 713 élèves, dont 441 dans le public et 272 dans le privé.

	Ecole publique			Ecole privé			Total
	maternelle	primaire	collège	maternelle	primaire	collège	
1999 - 2000	175	225	311	101	193	275	**1280**
2000 - 2001	173	261	325	100	181	259	**1299**
2001 - 2002	194	244	359	119	178	241	**1335**
2002 - 2003	189	262	344	121	176	230	**1322**
2003 - 2004	179	281	378	125	182	250	**1395**
2004 - 2005	187	293	399	151	176	251	**1461**
2005 - 2006	170	313	399	122	172	251	**1427**
2006 - 2007	194	312	420	122	179	246	**1473**
2007 - 2008	186	315	402	113	180	255	**1451**
2008 - 2009	185	332	441	107	174	272	**1511**



Source : Mairie (effectifs à la rentrée scolaire)



Mairie



Bibliothèque



Palais des Congrès – Office du tourisme



Poste



Eglise

Ces effectifs observent une hausse de +15% par rapport à l'année 1999. L'augmentation constante de ces effectifs scolarisés en maternelle et primaire vient contrebalancer les résultats du bilan démographique. Cette évolution positive est, en effet, le signe d'un réel dynamisme démographique de la commune.
Une évaluation des possibilités d'extension des locaux devra être réalisée, afin d'estimer si la capacité d'accueil des groupes scolaires permet d'assumer cette croissance des effectifs si elle continue. D'ores et déjà, il est prévu à court terme la reconstruction en plus grand du groupe scolaire de la Plage (public) sur site.
Il en va de même des deux collèges (+22%) pour lesquels il semble judicieux de ménager des opportunités foncières afin de permettre leurs extensions futures. Pour l'heure, la création récente d'une salle de classe supplémentaire dans les deux collèges et à l'école d'Orouët semble satisfaire les besoins.

La mairie, dans le cadre d'un projet d'agrandissement du parking sur une surface de 1 600 m² aux abords de l'école d'Orouët, a acquis une partie de la parcelle située derrière la structure.

En matière de Lycée, les jeunes Montois doivent se rendre à Challans. Les pôles d'enseignement supérieur les plus proches sont la Roche-sur-Yon ou Nantes, mises à part quelques filières courtes (types BTS) qui sont présentes à Challans ou aux Sables-d'Olonne.

LES EQUIPEMENTS SOCIO-ADMINISTRATIFS

Le principal pôle administratif de la commune est implanté dans l'hypercentre de l'agglomération, à proximité des services et commerces de proximité et des principaux parcs de stationnement. Celui-ci est constitué par :
- l'Hôtel de Ville situé rue de la Plage, ses services techniques rue des artisans ;
- la Poste ;
- la Médiathèque en cours de travaux ;
- les locaux de la Gendarmerie, Bd du Maréchal Leclerc ;
- la Trésorerie, Bd du Maréchal Leclerc ;
- la Subdivision de l'Equipement (DDE), rue des Artisans.

En dehors de ce pôle, la commune recense des structures d'accueil scolaires et périscolaires concentrées autour de la rue des sports : les écoles maternelles et primaires publiques, le centre de loisirs sans hébergement (CLSH), la ludothèque, la maison de jeunes, le multi-accueil.

La commune compte actuellement un cimetière, qui arrive bientôt à saturation. Il semble opportun de réserver des terrains à l'arrière de celui-ci afin de pouvoir y réaliser une extension.

LES EQUIPEMENTS MEDICAUX ET PARAMEDICAUX

Les équipements de santé sont pour leur part orientés vers les services aux personnes âgées ou handicapées, avec des établissements de capacité importante, et un taux d'occupation proche des 100% :
- centre gériatrique : environ 160 lits ;
- unité de soins longue durée : environ 60 lits
- foyer-logement : environ 80 lits ;
- centre de médecine physique : 105 lits.

La situation géographique de la commune et ses atouts climatiques lui permettent également d'offrir des services de remise en forme, dont le complexe héliomarin (centre de thalassothérapie).

De nombreux services de santé de proximité tels que médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, dentistes, portage de repas à domicile complètent cette offre. Le développement de nouveaux services permettant le maintien à domicile semble d'ailleurs avoir contribué à retarder l'âge moyen d'entrée dans les établissements pour personnes âgées. C'est autour de 83 ans que les personnes intègrent ce réseau d'hébergement.

LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS ET SPORTIFS

Les équipements de loisirs sont bien représentés dans la commune.

Cinéma associatif, école intercommunale de musique, Palais des Congrès, médiathèque et centre de loisirs proposent une offre socioculturelle répondant aux besoins exprimés par les Montois.

Les équipements sportifs présentent de même une large panoplie de possibilités : piscine couverte neuve, terrain de golf, centre équestre, hippodrome, salles omnisports (dont la plus importante est en cours de rénovation – extension), stades, terrains de tennis et de jeux satisfont les besoins des résidents comme des touristes. Un centre nautique installé non-loin de l'estacade complète l'éventail des possibilités de sports de plein-air. La diversité des milieux naturels et les aménagements destinés à favoriser et à organiser leur fréquentation constituent également d'importants supports aux pratiques sportives et aux loisirs (natation, randonnée, cyclotourisme, pratique nautique, char à voile...).

Si la commune de Saint-Jean-de-Monts ne souffre d'aucun déficit particulier en équipement, elle subit cependant le manque de continuité entre les deux pôles que constituent d'une part le centre-ville et d'autre part le front de mer.
Cette rupture est cependant un atout essentiel puisque constituée de la Forêt de Monts.
Des réflexions et des projets visent à rééquilibrer les deux quartiers, en renforçant les liaisons douces et en développant une vie plus permanente dans le secteur du front de mer. La réfection ou l'extension d'équipements existants comme l'implantation de structures nouvelles dans le quartier de l'esplanade peuvent à ce titre contribuer à amener les Montois à fréquenter plus souvent ce secteur. De même, les efforts en matière d'attractivité commerciale (marchés, animations) doivent attirer les touristes vers le centre-ville.

LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La commune de Saint-Jean-de-Monts est concernée par les obligations instituées par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Ce texte place les communes dans l'obligation de réaliser et de gérer des aires d'accueil des gens du voyage.
Une aire d'Accueil des Gens du Voyage d'une capacité de 20 à 30 places a été récemment aménagée, située au lieu-dit de la Petite Géromerie, sur une surface de 8 à 10 000 m².
Toutefois, un espace complémentaire doit être trouvé pour en permettre l'extension.

II ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. LE MILIEU PHYSIQUE

I.1. LA GEOLOGIE

Les dunes forment la façade maritime du Marais Breton. Elles reposent sur des cordons littoraux quaternaires faits d'un matériel parfois grossier, recouvrant des formations éocènes. A Saint-Jean-de-Monts, ce cordon se développe dans le prolongement de l'affleurement calcaire du Pont d'Yeu. Constituées par accumulation de sable poussé par le vent et la mer, ces dunes littorales sont le plus souvent colonisées par une végétation qui permet de fixer le sol sableux. La dégradation de cette couverture végétale rend en conséquence la dune vulnérable à l'érosion.
En arrière du cordon dunaire, protégé et isolé de la mer par cette barrière naturelle, s'étend le Marais de Monts. Totalement fermé depuis au moins trois cents ans, son colmatage a ainsi été accéléré au cours des derniers siècles.
Le marais est tapissé d'alluvions déposées par la mer au cours de la transgression flandrienne. Celles-ci forment le "bri", composé d'une couche argileuse reposant sur une mince couche de sable l'isolant du socle cristallin ou calcaire. Cette couche argileuse peut présenter un potentiel intéressant en matière d'extraction pour divers types d'usage.

I.2. LE RELIEF

Les grandes lignes du relief font apparaître une organisation parallèle au rivage atlantique.
En arrière de la frange littorale constituée des plages, le cordon dunaire présente les altitudes les plus élevées de la commune, culminant à 30 mètres au lieu-dit le Vredon. La forêt domaniale du Pays de Monts s'étend sur l'ensemble de cet espace, au sein duquel les dénivelés de terrain peuvent être importants.
Au pied de la dune, sur son flanc orienté au nord/nord-est, l'altitude moyenne s'établit à moins de 10 mètres, pour se stabiliser à 2 mètres sur l'ensemble de la surface du Marais Breton.

I.3. LES EAUX SUPERFICIELLES

A. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Cf carte numéro 8

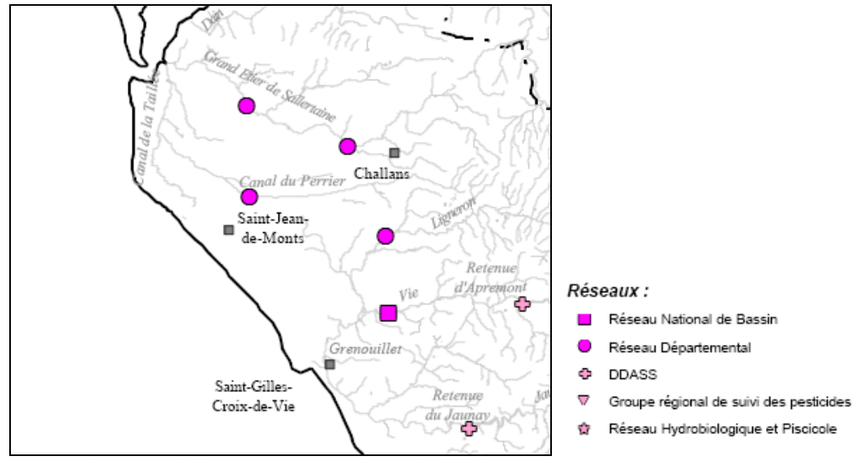
La commune appartient à l'entité du Marais Breton. Elle ne possède pas de réseau hydrographique propre, ni de débouché sur la mer, et est donc tributaire de la gestion d'ensemble des eaux du marais.
Le territoire communal est irrigué par la Grande Taillée, qui, avec le Grand Etier de Sallertaine, draine une grande partie des eaux du Marais de Monts. La Petite Taillée en rive gauche et la Taillée du Pré Colas en rive droite constituent ses deux principaux affluents. Hormis les émissaires principaux, le Marais de Monts est sillonné par un réseau de canaux et de fossés très enchevêtrés.

La gestion des niveaux d'eau est assurée par la Société des Marais de Monts, et s'effectue par plusieurs ouvrages du type écluse ou pont-écluse.

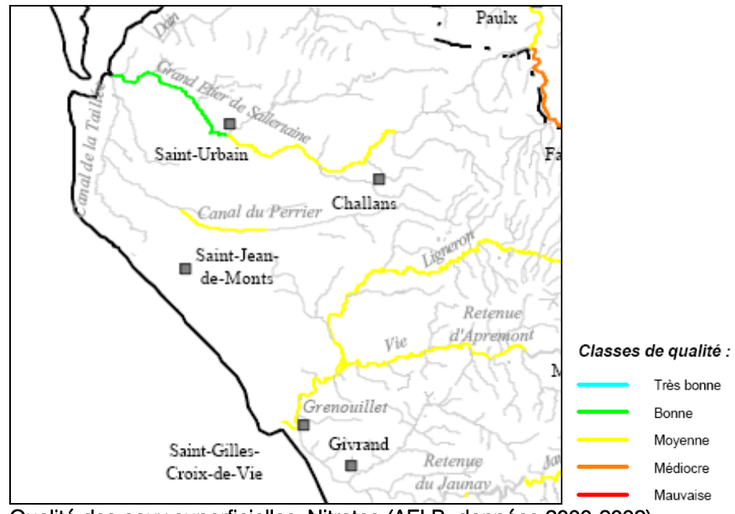
B. LA QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES

La qualité des eaux dans le marais est assez bonne. Cependant, les objectifs de qualité des eaux de la Grande Taillée, fixés à 1B (bonne qualité) entre 1981 et 1991, n'ont jamais été atteints. Actuellement, la qualité des eaux de l'étier est moyenne.

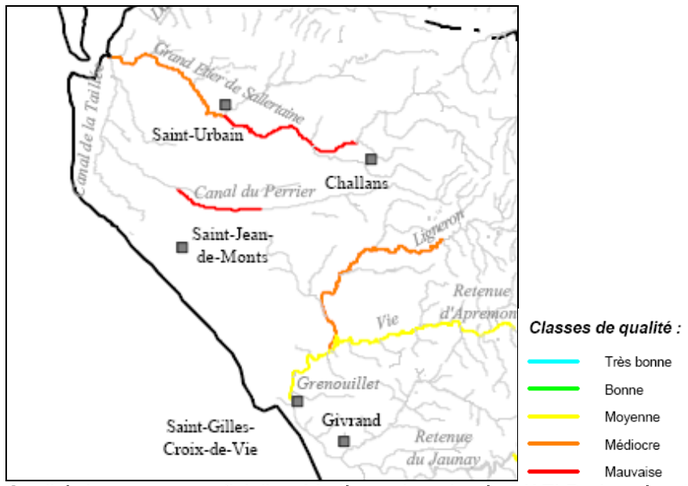
Le suivi de la qualité des eaux superficielles s'effectue sur différents réseaux. Sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, une station du réseau départemental est située sur le canal du Perrier.



Localisation des stations de mesures (AELB, 2004)



Qualité des eaux superficielles_Nitrates (AELB, données 2000-2002)



Qualité des eaux superficielles_Matières phosphorées (AELB, données 2000-2002)

La qualité en 2000-2002 sur le canal du Perrier concernant les nitrates est classée en qualité moyenne selon le SEQ-Eau. On constate un impact des matières phosphorées avec une classe de qualité mauvaise sur ce cours d'eau. Les données 2003-2005 montrent une amélioration de la qualité des eaux concernant les nitrates avec une qualité bonne selon le SEQ-Eau.
La qualité des eaux vis-à-vis des pesticides ne peut être appréhendée suite à l'absence de points de mesure sur ce cours d'eau.

Notons que les points de mesure sur le canal du Perrier constituent les points de suivi de la qualité de la masse d'eau superficielle au titre de la Directive Cadre sur l'Eau « Le canal de la Taillée » (Code FRGR2241). Les données 2003-2005 sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

	Canal de la Taillée, point de mesure au Canal du Perrier
MOOX	Mauvaise
Matières azotées	Médiocre
Nitrates	Bonne
Matières phosphorées	Médiocre

L'ensemble du territoire communal est classé en zone vulnérable en application de la directive 91/676/CEE du 12/12/1991, dite directive « nitrates ». A ce titre, tous les exploitants agricoles doivent se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°09 DDEA-SEMR-173 du 29 juin 2009 relatif au 4ème programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

C. LES ALTERATIONS HYDROMORPHOLOGIQUES

Le canal du Perrier à la limite aval de l'écluse maritime de La Barre-de-Monts jusqu'à l'amont du Château de la Verie présente une altération morphologique assez importante. Le Réseau d'Evaluation des Habitats (R.E.H.) mis au point par le Conseil Supérieur de la Pêche (CSP) permet une évaluation de l'état des masses d'eau sur des tronçons à caractères hydromorphologiques homogènes. Pour chaque tronçon homogène déterminé, différents critères sont évalués: la ligne d'eau, le lit mineur, les berges et ripisylves, la continuité dans le lit mineur, les annexes et le lit majeur. Il montre ici un impact important sur le lit mineur ainsi que concernant la continuité et le régime des débits.
Du fait de l'absence de points de suivi sur ce cours d'eau, la qualité biologique (IBGN, IPS, IBD) sur ce cours d'eau ne peut être évaluée.

D. LA QUALITE DES EAUX SOUTERRAINES

La nappe du Sable et calcaire du bassin tertiaire captif du marais breton est une masse d'eau au titre de la Directive Cadre sur l'Eau (Code FRG017). En 2007, la qualité de l'aquifère vis-à-vis des pesticides et des nitrates respecte les normes de qualité précisées par la circulaire DCE 2006/18 du 21 décembre 2006 relative à la définition du « bon état » pour les eaux souterraines.

E. LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX POUR LES MASSES D'EAU AU TITRE DE LA DIRECTIVE CADRE SUR L'EAU

Dans le cadre de la mise en œuvre de la DCE du 2000/60/CE, un état des lieux de l'ensemble des masses d'eau de surface ou souterraines du bassin Loire-Bretagne et un programme de mesures ont été réalisés. Une masse d'eau de surface constitue *« une partie distincte et significative des eaux de surface telles un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières »* (Définition DCE 2000/60/CE du 23/10/2000). Sont associées aux différentes masses d'eau :

- un état initial du milieu est caractérisé (état écologique, chimique et quantitatif pour les masses d'eaux souterraines),
- des objectifs de bon état à atteindre avec des dérogations éventuelles.

Sur le territoire concerné par le PLU, les masses d'eau et leur classement respectif sont répertoriés dans le tableau de la page suivante.

Le classement des masses d'eau dans l'état des lieux représente la probabilité d'atteinte du bon état d'ici 2015 :

RISQUE
DOUTE
RESPECT

Les objectifs environnementaux proposés dans le projet de SDAGE correspondent aux délais estimés pour atteindre le bon état sur les masses d'eau classées en doute ou en risque sous l'effet de mesures complémentaires :

2015
2015

} Atteinte du bon état en 2015

2021 → Report de délai : atteinte du bon état en 2021

Masse d'eau-Cours d'eau		Respect des objectifs de qualité							Délai estimé pour l'atteinte du bon état global
Code	Nom	Toutes causes	Nitrates	Phosphore	Macropolluants	Micropolluants	Pesticides	Morphologie	
FRGR2241	Le Canal de la Taillée et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer		2015		2015		2015	2021	2021

Masse d'eau côtière		Respect des objectifs de qualité						Délai estimé pour l'atteinte du bon état global
Code	Nom	Toutes causes	Nitrates	PO4 et NH4 phytoplant. toxique	N et P phytoplancton	Micropolluants	Morphologie	
FRGC49	La Barre-de-Mont à St-Jean-de-Monts		2015	2015	2015	2015		2015

Masse d'eau souterraine		Respect des objectifs de qualité					Délai estimé pour l'atteinte du bon état global
Code	Nom	Paramètres qualitatifs et quantitatifs	Paramètres qualitatifs	Nitrates	Pesticides	Quantitatif	
FRG017	Sable et calcaire du bassin tertiaire captif du marais breton		2015	2015	2015	2015	2015

F. LA GESTION DES EAUX ET LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Cf également le chapitre précédent relatif aux articulations entre PLU et SDAGE / SAGE pour ce qui concerne les objectifs de ces documents et leur impact sur les études du projet de PLU.

La ville de Saint-Jean-de-Monts est membre de plusieurs syndicats de gestion du Marais :

– le Syndicat des Marais de St-Jean-de-Monts, Notre-Dame de Monts et de La Barre-de-Monts et du Perrier, adhérant au Syndicat Mixte des marais de St-Jean-de-Monts et Beauvoir-sur-Mer et au Syndicat Mixte pour la gestion Ecologique du Marais Breton,
– le Syndicat Mixte des Marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay.

Syndicat Mixte pour la Gestion Ecologique du Marais Breton et de son Environnement	Syndicat Mixte des Marais de St-Jean-de-Monts et de Beauvoir-sur-Mer	Syndicat Mixte des Marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay
Actions : - lutte contre la prolifération des espèces nuisibles, - préserver le marais par une gestion concertée, - restauration et entretien avec un CRE de la zone humide, - appui aux communes pour le contrôle en assainissement non collectif et réflexion sur la mise en œuvre de SPANC, - surveillance qualitative et quantitative, - plans de gestion avec les partenaires locaux	Texte constitutif : Arrêté Préfectoral n°84 du 16/09/1984 Actions : - étude et réalisation de nouveaux ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif, - amélioration des ouvrages existants confiés par les associations	Texte constitutif : Arrêté Préfectoral n°84 du 10/03/1981 Actions : - construction et rénovation d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif, - gestion et entretien des ouvrages, - lutte contre les espèces envahissantes, - participation au suivi NATURA 2000, - participation à la mise en œuvre du SAGE
Syndicat des Marais de St-Jean-de-Monts, Notre-Dame de Monts et de la Barre de Mont et du Perrier		
Texte constitutif : Arrêté Préfectoral du 06/06/1851 Actions : - entretien du réseau hydraulique et des ouvrages, - gestion des niveaux d'eau à l'aide des ouvrages de régulation, - aménagement pour l'amélioration du réseau hydraulique		

Les activités de pêche et de chasse sont représentées sur la commune par des associations locales :

- l'association de pêche *Le turbot Montois* créée en 1991 regroupe 23 adhérents,
- l'association montoise des pêcheurs plaisanciers de mer créée en 1995 et regroupant 84 adhérents,
- la société communale de chasse *La Montoise* créée en 1963 regroupant 160 adhérents.

Par ailleurs, trois plages de la commune font régulièrement l'objet d'analyses pour déterminer la qualité des eaux de baignade, il s'agit de la Plage du Jonc, de la plage située en face du Golf et de la Grande Plage. Les résultats sont très satisfaisants car la plupart du temps la qualité est jugée bonne, quelques incidents font cependant parfois chuter la qualité à un niveau moyen (notamment pour la Grande Plage).

G. USAGES ET FONCTIONS

ALIMENTATION EN EAU

La commune adhère au Syndicat Départemental Vendée-Eau. Le service de l'eau est exploité en gérance. Le délégataire est la SAUR, qui bénéficie d'un contrat jusqu'en 2015.

L'eau distribuée provient en 2006 à 76% de l'usine d'Apremont (via les châteaux d'eau de Soullans et de Saint-Jean-de-Monts) et à 24% de l'usine du Jaunay (retenues). Le volume d'eau approvisionné pour l'alimentation en eau potable n'est pas connu à l'échelle de la commune (ce bilan est établi à l'échelle des syndicats).
Les ressources en eau bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral. Les caractéristiques des deux retenues sont synthétisées dans les tableaux ci-dessous :

Barrage et retenue d'Apremont (données du SAGE de la Vie et du Jaunay, 2005)	
Masse d'eau DCE: MEFM "La Vie à la retenue d'Apremont" N1-015/12.B/Ret24	
Propriétataire	Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de la Haute Vallée de la Vie
Expoitant	SAUR France
Date de construction	1966
Localisation	lieu dit "le Petit Coteau" sur la commune d'Apremont
Type	Barrage poids
Surface du plan d'eau	167 ha
Capacité de la retenue	3,8 millions de m3
Volume utile	3,7 millions de m3
Capacité de production annuelle	7,3 millions de m3
Débit de restitution	77 l/s
Desserte	40 communes
Périmètre de protection	25/10/1973

Retenue du Jaunay (données du SAGE de la Vie et du Jaunay, 2005)	
Masse d'eau DCE: MEFM "Le Jaunay à la retenue du Jaunay " N12-030/12.B/Ret57	
Propriétataire	Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Pays de BREM
Expoitant	SAUR France
Date de construction	1977
Localisation	lieu dit "la Savarière" sur la commune de Landevielle
Type	Barrage poids en béton
Surface du plan d'eau	115 ha
Capacité de la retenue	3,7 millions de m3
Volume utile	3,6 millions de m3
Capacité de production annuelle	5,4 millions de m3
Débit de restitution	34 l/s
Desserte	Pays de brem, Saint-Gilles-Croix-de-Vie aux Sables d'Olonne et le littoral de Saint-Jean-de-Monts à Noirmoutier
Périmètre de protection	15/05/1975

Un niveau d'eau suffisamment bas est maintenu en hiver afin que les retenues puissent jouer leur rôle tampon envers les crues hivernales. De fin mars à début avril elles sont remplies pour constituer des stocks de réserve. Ces derniers doivent atteindre leur cote maximale début juin pour obtenir le stockage optimal permettant d'assurer l'approvisionnement en eau potable et une restitution aval du débit d'étiage durant toute la période estivale.

Aspect Quantitatif :

Les caractéristiques de ces ouvrages sont les suivantes (source Vendée Eau, 2008) :

	Apremont	Jaunay
Volume de la ressource	3 800 000 m^3	3 700 000 m^3
Capacité des besoins de production	32 000 m^3/j	40 000 m^3/j
Volume annuellement produit	6 000 000 m^3	5 500 000 m^3

Le SIAEP de la Haute Vallée de la Vie, maître d'ouvrage du barrage et de l'usine d'Apremont, procède actuellement à la reconstruction complète de l'usine d'Apremont. La nouvelle usine, dont la mise en service est prévue en septembre 2009, aura une capacité journalière de 40 000 m^3/j (sur 20 heures).

La faible diversification des ressources ainsi que l'éloignement des ressources extérieures *(retenue d'Apremont, du Jaunay)* qui augmente le linéaire de réseau d'adduction, renforcent le risque d'incident sur le système. La sécurité est ainsi variable selon les saisons avec, en période estivale, un fonctionnement de l'usine d'Apremont à sa capacité maximale et une sécurité très élevée en hiver. Parallèlement, en cas de situation exceptionnelle de sécheresse, des problèmes se présentent. La forte canicule de l'été 2003 et le déficit pluviométrique important de 2005 ont montré l'insuffisance actuelle de la ressource en eau principalement dans le secteur Nord-Ouest du Département.

En cas de défaillance de l'usine d'Apremont et du Jaunay ou de pollution accidentelle importante, l'approvisionnement pourrait poser des difficultés face aux manques d'interconnexions.

L'étude prospective sur les besoins en eau potable du département s'est basée sur des données prévisionnelles d'évolution de la population, des activités touristiques et industrielles ainsi que sur les évolutions des consommations individuelles à l'horizon 2015 pour 2025. Ces données prévisionnelles, validées par les services du Conseil Général, concernent :

- les évolutions démographiques : le taux de croissance retenu est de 0,94%/an,
- les évolutions du tourisme : une augmentation de 2% par an du nombre de nuitées a été prise en compte,
- les évolutions des besoins industriels.

Par ailleurs, le SAEP a pris en compte une diminution de la consommation individuelle des abonnés liée aux actions en faveur des économies d'eau potable (-7% à l'horizon 2025).

Au vu des résultats du bilan besoin / ressource, le SDAEP a défini les 5 actions majeures validées par le Comité Syndical de Vendée Eau :

- des actions préalables et volontaires comportant entre autres :
  . un programme général d'économie d'eau et de lutte contre le gaspillage,
  . un développement de l'utilisation des ressources en eau souterraine,
  . la rehausse du barrage d'Apremont,
  . la réflexion sur le dessalement localisé de l'eau de mer.
- la réalisation d'une nouvelle retenue d'eau sur l'Auzance ; l'eau stockée dans cette retenue sera transférée vers le Jaunay où elle sera traitée par l'usine du Jaunay,
- l'augmentation de la capacité d'adduction d'eau potable depuis l'usine de Basse Goulaine (Loire Atlantique) vers la Bultière pour conforter la ressource dans le Nord du département,
- l'adaptation progressive des capacités des usines de traitement notamment Apremont et le Jaunay,
- le renforcement des interconnexions en particulier MERVENT / ANGLE GUIGNARD et JAUNAY / APREMONT.

Parmi les actions du Schéma Directeur, la réalisation d'une nouvelle retenue sur l'Auzance connectée avec l'usine du Jaunay est l'ouvrage structurant essentiel. Elle apportera 4 000 000 m³ supplémentaire pour conforter la ressource de ce secteur dont dépend l'alimentation en eau potable de la Commune de Saint-Jean de Monts.
Les études préalables étant terminées, les ouvrages devraient être réalisés à l'horizon 2012 – 2013.

Ainsi l'orientation présentée dans le SAGE de la Baie de Bourgneuf et du Marais Breton qui est de faire de la **sécurisation et de l'adaptation du dispositif d'AEP** un **enjeu majeur** reposant sur un développement d'actions complémentaires de sécurisation et d'économies d'eau est ici satisfait.

Aspect Qualitatif :

Le suivi de la qualité physico-chimique des eaux des retenues est effectué d'une part par la DDASS et d'autre part par la SAUR dans le cadre d'un autocontrôle de la qualité des eaux brutes et des eaux distribuées.

- Retenue d'Apremont

La retenue d'Apremont présente une **qualité très médiocre** pour les paramètres **matière organique**, **pesticides** et dans une moindre mesure pour le paramètre nitrates. En effet, la quantité en matières oxydables dépasse régulièrement la norme de potabilisation de 10 mg/l 0_2.
Par exemple en 2003, les analyses de la SAUR France montrent un dépassement cumulé de cinq mois sur l'ensemble de l'année.

Depuis 1990, des pics de concentration en nitrates dans les eaux brutes utilisées pour l'alimentation en eau potable sont apparus avec quelques dépassements de la limite de qualité de 50 mg/l.
Concernant les produits phytosanitaires, on retrouve encore depuis 2004 de l'atrazine, ses métabolites ainsi que l'isoproturon, le diuron ou encore le glyphosate et l'AMPA dans les eaux de la retenue. L'usine dispose d'un système de traitement au charbon actif.

L'état des lieux du SAGE du bassin de la Vie et du Jaunay précise que cette retenue subit une pression très forte en **phosphore**. Elle est classée en **doute pour l'atteinte en 2015 de son bon état écologique** (au sens de la Directive Cadre sur l'Eau).
En 2006, l'eau distribuée est de **très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité fixées par la réglementation pour les paramètres physico-chimiques**, à l'exception d'un dépassement pour les nitrates de quelques jours en début d'année (53,4 mg/l).

- Retenue du Jaunay

En 2005, l'état des lieux du SAGE du bassin de la Vie et du Jaunay stipule que **depuis 1992 aucun dépassement de la limite de qualité des eaux brutes vis-à-vis des nitrates** n'avait été détecté. Cependant, concernant les teneurs en **matières organiques** de l'eau brute de la retenue ce document précise que la **norme de potabilisation est dépassée chaque année**. Un dépassement des normes de qualité des eaux traitées est fréquemment observé pour l'ammoniaque et le manganèse. La **ressource en eau est également affectée par différents pesticides** (atrazine en baisse, isoproturon, chlortoluron et diuron en hausse).

ASSAINISSEMENT

L'agglomération de Saint-Jean-de-Monts (son bourg, la route de Notre-Dame-de-Monts et une partie du village d'Orouët) est actuellement desservie par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif.

L'usine de traitement des 60 Bornes, située sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez reçoit les effluents de Saint-Jean-de-Monts. La STEP récolte 1/3 des EU de Saint-Hilaire-de-Riez et les 2/3 des EU de St-Jean-de-Monts.
Elle est composée d'une filière biologique (boue activée) complétée d'une filière physico-chimique durant la période estivale (juin-septembre) pour une capacité nominale de 98 300 équivalents-habitants (5 900 kg de DBO_5/jour). Elle dépollue sur la commune de Saint-Jean-de-Monts les effluents usés d'environ 10 000 habitants, de 37 campings et de plusieurs entreprises. Les boues font l'objet d'un compostage
Cette station d'épuration vient d'être agrandie et réhabilitée de façon à améliorer ses rendements épuratoires qui étaient moyens, jugés insatisfaisants selon les informations du SATESE (les rendements épuratoires en DBO_5 et en DCO étant, avant réhabilitation, inférieurs à 80%). Cette réhabilitation de la station d'épuration située sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez a été réalisée en 2005 (augmentation de la capacité : passage de 92 700 à 98 300 équivalent-habitants) **en considérant les projets d'urbanisme**. **L'augmentation de la population en période estivale ne pose aucun problème** que ce soit d'un point de vue hydraulique ou organique.
Il est cependant à noter qu'en dehors de la période estivale, la station de dépollution est en sous-charge, puisqu'elle reçoit moins de 10% de sa capacité nominale organique. Ceci s'explique par la forte proportion de résidences secondaires et de campings reliés à l'installation. La demande de renouvellement de l'autorisation de la station d'épuration des 60 Bornes est en cours d'instruction.

Un nouveau zonage d'assainissement a donc été adopté par le Conseil Municipal en juillet 2005. Il est réactualisé parallèlement à l'élaboration du PLU. Cette réactualisation prévoit[10] :

- l'extension du réseau de collecte **Chemin de la Charraud Basse** (Nord-Ouest de la ville) : desserte d'une dizaine d'habitations existantes.
- l'extension du réseau de collecte **Chemin de la Grande Cheminée** (Nord-Ouest du centre ville). Ces travaux vont permettre la desserte :
  - du futur centre de médecine physique,
  - du lotissement de La Jubarde (47 lots),
  - de 14 habitations (La Mourette)
- l'extension du réseau de collecte **Rue de la Bosse** (Nord-Ouest du centre ville). Ces travaux vont permettre la desserte :
  - d'une zone d'urbanisation (d'environ 1 800 m²) : capacité d'accueil estimée à au moins 6 logements (ou plus si copropriété),
  - d'une habitation existante.
- l'extension du réseau de collecte **Avenue de la Forêt** (Sud du centre ville) : desserte de la zone d'extension des équipements collectifs.
- l'extension du réseau de collecte **Chemin du Pont Fort** (Est de la ville). Ces travaux vont permettre la desserte :
  - de deux zones d'urbanisation future (d'environ 1 et 10 hectares) : capacité d'accueil estimée à environ 25 et 115 lots,
  - de 6 habitations existantes.

[10] *Source : étude de zonage d'Assainissement de la Commune de Saint-Jean-de-Monts – OCE Environnement*

– l'extension du réseau de collecte Avenue Valentin / Allée des Rossignols (Sud-Est du centre ville) : desserte de 14 habitations existantes.

– l'extension du réseau Route du Chenal (Sud-Est de la ville). Ces travaux vont permettre la desserte :
  - o d'une zone d'urbanisation future,
  - o d'un centre de vacances (commune de St Denis),
  - o d'une soixantaine d'habitations existantes.

– l'extension du réseau de collecte dans la zone d'urbanisation future des Verrées.

– l'extension du réseau de collecte Chemin de Bellevue (Sud-Est du centre ville) : desserte de 13 habitations existantes.

– l'extension du réseau de collecte dans le village d'Orouët dans les secteurs suivants :
  - o Toutes les habitations existantes au Sud-Est du village),
  - o L'ensemble des zones d'urbanisation future prévues à l'Est et à l'Ouest du village.

  soit la desserte d'une centaine de maisons existantes et des zones d'urbanisation futures.

– l'extension du réseau d'assainissement collectif de la Zone d'activités des Clousis (Nord-Est du centre ville).

D'une manière générale, les réseaux eaux usées et les raccordements doivent progresser dans le sens d'une meilleure séparation et protection contre les eaux pluviales et les infiltrations, notamment dans le cadre d'un programme d'assainissement qui a fait l'objet d'un contrat d'agglomération avec l'Agence de l'Eau.

Un Schéma de Promotion de l'Assainissement Non Collectif a été mis en place sur la commune le 1er janvier 2006. Un contrôle des installations neuves avait été commencé en 2002 en association avec d'autres communautés de communes. Le contrôle des installations existantes a ainsi débuté en 2007. Concernant la commune de St-Jean-de-Monts, ce contrôle devrait débuter en 2009.

EAUX PLUVIALES

Par ailleurs, un schéma d'assainissement des eaux pluviales a été approuvé, en application du SDAGE. Toutefois, le projet de développement urbain de la commune ayant été modifié depuis, il est en cours de mise à jour.

Les extraits suivants en retracent les principales conclusions.

La zone agglomérée est caractérisée par des pentes faibles dans le centre-bourg. La topographie des bassins versants varie entre +28 m à la Chapellerie et 0m au niveau de l'océan et du marais.

L'exutoire principal de la commune est l'étier de la Grande Taillée. Elle rejoint en aval du Pont des Œillets les étiers de la Petite et de la Grande Taillée, équipés de vannes.
Compte tenu de la grande perméabilité des sols, une grande partie des eaux pluviales de St-Jean de Monts est évacuée par infiltration.

L'exutoire du bassin versant de la Grande Taillée, d'une surface de 32 km² environ, est régulé en aval par le vannage du Pont Neuf à Fromentine.

Suites aux visites de terrain et aux demandes d'informations en mairie, **cinq points noirs hydrauliques** ont été recensés sur le réseau d'eaux pluviales de la zone d'étude.

- **PN1 : Chemin des Vignes**

Lors d'évènements orageux, les eaux pluviales s'accumulent dans une dépression de la voirie et ne peuvent pas être évacuées par manque de grilles avaloirs. Toute la chaussée se retrouve alors sous une lame d'eau de quelques centimètres.

Des travaux ont été réalisés par la commune en 2007 afin de résoudre ce désordre hydraulique.

- **PN2 : Avenue de Baisse**

Lors d'évènements orageux, les eaux pluviales s'accumulent dans un point bas de la voirie disposant d'une grille avaloir. Cette dernière est une grille avaloir d'infiltration et ne dispose pas d'un volume de stockage suffisant pour évacuer les pluies importantes préalablement à l'infiltration. Toute la chaussée se retrouve alors sous une lame d'eau de quelques centimètres.

L'origine de ce désordre est un manque de stockage préalable à l'infiltration.

Voir schéma page suivante

- **PN3 : Rue de Bellevue**

Lors d'évènements orageux, les eaux pluviales s'accumulent dans un point bas de la voirie disposant d'avaloirs d'infiltrations. Ces derniers et ne disposent pas d'un volume de stockage suffisant pour évacuer les pluies importantes préalablement à l'infiltration. Toute la chaussée se retrouve alors sous une lame d'eau de quelques centimètres.

L'origine de ce désordre est un manque de stockage préalable à l'infiltration.

- **PN4 : Avenue Valentin**

Lors d'évènements pluvieux importants, le collecteur d'eaux pluviales situé Avenue Valentin (Ø300) monte en charge et déborde au niveau du point bas de la voirie. Toute la chaussée se retrouve alors sous une lame d'eau de quelques centimètres.

Des travaux ont été réalisés par la commune en 2007 afin de résoudre ce désordre hydraulique.

- **PN5 : Rue Charles Milceneau**

Lors d'évènements pluvieux importants, le collecteur d'eaux pluviales situé rue Charles Milcendeau (Ø600) monte en charge et déborde au niveau du point bas de la voirie (carrefour de la rue Charles Milcendeau avec la rue du Patio). Le carrefour se retrouve alors sous une lame d'eau de quelques centimètres.

L'origine de ce désordre est la faible capacité d'infiltration du regard situé au carrefour de la rue Charles Milcendeau et de la Place Jean Yole ce qui provoque une remontée des eaux pluviales dans le Ø600 rue Charles Milcendeau jusqu'au point bas au niveau du carrefour avec la rue du Patio où il y a débordement.

Des propositions visent à résoudre ces dysfonctionnements. Le document est par ailleurs annexé au présent PLU.

II. LES MILIEUX NATURELS

L'intérêt écologique de la commune constitue un des facteurs de son attractivité touristique. La diversité des milieux naturels offre en effet une variété importante de faune et de flore.

L'identification de sites d'intérêt écologiques a permis de reconnaître la qualité des principaux espaces naturels de la commune. Le PLU tiendra compte de la présence de ces sites correspondant à des espaces naturels remarquables en leur affectant un zonage naturel.

II.1. LES ENTITES DU MILIEU NATUREL

A. LES DUNES NON BOISEES

Le cordon dunaire qui s'étend en arrière des plages présente quelques sites non boisés, essentiellement dans le secteur du terrain de golf et dans celui de l'hippodrome.

Ces milieux fragiles présentent une grande richesse floristique. La dune mobile, plus proche des plages, accueille des plantes pionnières psammophiles annuelles et des graminées qui jouent un rôle important dans la fixation des sédiments. La dune fixée, en arrière des dunes vives, bénéficie d'un important tapis végétal, composé par de nombreuses espèces protégées.

La dune est également le siège d'habitats variés : lapins et espèces nicheuses typiques de l'avifaune littorale. Elle constitue également un lieu de chasse pour de nombreux oiseaux de la forêt ou des lisières voisines (rapaces notamment).

B. LA FORET DUNAIRE

La forêt de Monts s'étend parallèlement au rivage, entre le cordon dunaire et l'urbanisation qui s'est développée le long de la RD 38. La plus grande partie de la forêt, soit 712 hectares, est gérée par l'Office National des Forêts. La surface boisée totale représente environ 11 % de la superficie de la commune.

Le couvert végétal est essentiellement composé de pins maritimes, parfois associés au chêne vert. Contrairement à ce dernier, le pin maritime supporte mal le piétinement et la fréquentation excessive ; sa sensibilité au vent de la mer est importante et il doit en être protégé car le boisement est irrégulier et rencontre des difficultés de régénérescence naturelle dans certains secteurs. Le développement de sentiers balisés en partenariat avec l'ONF permet la découverte du massif en limitant les piétinements excessifs. A noter que cette forêt n'offre pas d'intérêt économique et que l'ONF n'y investit pas.
L'avifaune mérite d'être signalée, avec des espèces nicheuses intéressantes, comme le faucon hobereau, qui utilise la lisière forêt-marais comme zone de chasse, et l'engoulevent d'Europe, oiseau nocturne d'intérêt européen qui affectionne les boisements ouverts.

C. LE MARAIS

Cf cartes numéro 9 à 11

En arrière des dunes et du cordon urbanisé, une vaste zone de marais d'eau douce appartenant au Marais Breton couvre 3 500 hectares du territoire communal. Les nombreux fossés et étiers permettent le développement d'une importante végétation aquatique. Les prairies naturelles jouent également un rôle prépondérant du point de vue floristique.
Le Marais de Monts abrite une faune remarquable, dont la loutre représente l'élément le plus exceptionnel. L'avifaune migratrice, qui niche en hiver et au printemps, constitue également un peuplement bien représenté. La préservation de l'ensemble de cette richesse dépend étroitement du maintien des prairies humides et des niveaux d'eau dans le réseau hydrographique.
Le Marais Breton est recensé comme zone humide d'importance nationale FR 51100402 par l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH). Un pré-inventaire des zones humides réalisé à l'échelle de la commune précise le caractère de « zone humide » des secteurs non urbanisés sur son territoire. Ce pré-inventaire a été réalisé sur la base d'une photo-interprétation des vues aériennes permettant de réaliser une première distinction entre cultures et prairies (très utile sur les zones de marais non accessibles en voiture) ainsi que le repérage des mares et fossés habitats d'intérêt communautaire 3150-4 constituant un fort enjeu pour la loutre, les amphibiens, les végétaux aquatiques ainsi que pour des plantes rares).
A partir de cette interprétation, une phase de terrain de plusieurs jours a été menée entre janvier et mars 2009. Elle a consisté à confirmer les secteurs du marais Breton mis en culture et ceux encore en prairie sur lesquels prédomine l'habitat Natura 2000 1410-3 « prés salés thermo-atlantiques », ainsi qu'une présence possible de l'habitat 6510 « prairies maigres de fauche de basse altitude » (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*) dans les parties hautes fauchées. Cette phase de terrain a également permis de prendre en considération les secteurs denses en roselières, habitats d'intérêt pour les fauvettes paludicoles dont la Gorge bleue à miroir.
Les cartes ont été établies à partir d'une première approche des zones humides en prairie ou en culture, sans considération détaillée de leur degré de qualité d'habitat et de flore.

1) *DEFINITION DES ZONES HUMIDES*

Selon l'article L.211-1 du Code de l'Environnement (codification de l'article 2 de la loi sur l'Eau de 1992), les zones humides se définissent comme « des terrains inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

2) *RAPPEL DE L'ARRETE DU 24 JUIN 2008 PRECISANT LES CRITERES DE DEFINITION ET DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES EN APPLICATION DES ARTICLES L. 214-7-1 ET R. 211-108 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT*

Un espace peut être considéré comme zone humide au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, pour l'application du L. 214-7-1 du même code, dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 ; dans le cas présent, la majorité des sols du marais breton correspond aux THALASSOSOLS-rédoxisols (sols d'origine marine ou fluvio-marine) ; il y a aussi des sols salsodiques (présence de sel), des REDUCTISOLS (gley dominant) et des REDOXISOLS (pseudogley); des HISTOSOLS (sols organiques) peuvent aussi se rencontrer ponctuellement (que ce soient des sols en cultures ou occupés par des prairies).

Le caractère hydromorphe des terrains explique d'ailleurs la multitude de fossés créés pour drainer les parcelles, qui se trouvent dès lors plus sèches en partie centrale surélevée.

- Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :
  - soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 1,
  - soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.

3) *L'ARRETE DU 1ER OCTOBRE 2009 MODIFIANT L'ARRETE DU 24 JUIN 2008 PRECISANT LES CRITERES DE DEFINITION ET DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES EN APPLICATION DES ARTICLES L. 214-7-1 ET R. 211-108 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT*

Les articles 1er à 3 de l'arrêté du 24 juin 2008 susvisé sont remplacés par les dispositions suivantes :
« Art. 1er. Pour la mise en œuvre de la rubrique 3. 3. 1. 0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :
« 1° Les **sols** correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.
« 2° Sa **végétation**, si elle existe, est caractérisée par :
« - soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;
« - soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté.
« Art. 2. S'il est nécessaire de procéder à des relevés pédologiques ou de végétation, les protocoles définis sont exclusivement ceux décrits aux annexes 1 et 2 du présent arrêté.
« Art. 3. Le périmètre de la zone humide est délimité, au titre de l'article L. 214-7-1, au plus près des points de relevés ou d'observation répondant aux critères relatifs aux sols ou à la végétation mentionnés à l'article 1er. Lorsque ces espaces sont identifiés directement à partir de relevés pédologiques ou de végétation, ce périmètre s'appuie, selon le contexte géomorphologique soit sur la cote de crue, soit sur le niveau de nappe phréatique, soit sur le niveau de marée le plus élevé, ou sur la courbe topographique correspondante. ».

A N N E X E 1 : SOLS DES ZONES HUMIDES

- 1. 1. Liste des types de sols des zones humides

1. 1. 1. Règle générale
La règle générale ci-après présente la morphologie des sols de zones humides et la classe d'hydromorphie correspondante. La morphologie est décrite en trois points notés de 1 à 3. La classe d'hydromorphie est définie d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié).
Les sols des zones humides correspondent :
1.A tous les histosols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié ;
2.A tous les réductisols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; Ces sols correspondent aux classes VI c et d du GEPPA.
3. Aux autres sols caractérisés par :
- des traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V a, b, c et d du GEPPA ;
- ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IV d du GEPPA.
L'application de cette règle générale conduit à la liste des types de sols présentée ci-dessous. Cette liste est applicable en France métropolitaine et en Corse. Elle utilise les dénominations scientifiques du référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, Baize et Girard, 1995 et 2008), qui correspondent à des " Références ". Un sol peut être rattaché à une ou plusieurs références (rattachement double par exemple). Lorsque des références sont concernées pro parte, la condition pédologique nécessaire pour définir un sol de zone humide est précisée à côté de la dénomination.
1. 1. 2. Cas particuliers
Dans certains contextes particuliers (fluviosols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; podzosols humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongée ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol.
1. 1. 3. Correspondance avec des dénominations antérieures
Afin de permettre l'utilisation des bases de données et de documents cartographiques antérieurs à 1995, la table de correspondance entre les dénominations du référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, 1995 et 2008) et celles de la commission de pédologie et de cartographie des sols (CPCS, 1967) est la suivante :

- 1. 2. Méthode

1. 2. 1. Modalités d'utilisation des données et cartes pédologiques disponibles
Lorsque des données ou cartes pédologiques sont disponibles à une échelle de levés appropriée (1 / 1 000 à 1 / 25 000 en règle générale), la lecture de ces cartes ou données vise à déterminer si les sols présents correspondent à un ou des types de sols de zones humides parmi ceux mentionnés dans la liste présentée au 1. 1. 1. Un espace peut être considéré comme humide si ses sols figurent dans cette liste. Sauf pour les histosols, réductisols et rédoxisols, qui résultent toujours d'un engorgement prolongé en eau, il est nécessaire de vérifier non seulement la dénomination du type de sol, mais surtout les modalités d'apparition des traces d'hydromorphie indiquées dans la règle générale énoncée au 1. 1. 1. Lorsque des données ou cartographies surfaciques sont utilisées, la limite de la zone humide correspond au contour de l'espace identifié comme humide selon la règle énoncé ci-dessus, auquel sont joints, le cas échéant, les espaces identifiés comme humides d'après le critère relatif à la végétation selon les modalités détaillées à l'annexe 2.
1. 2. 2. Protocole de terrain
Lorsque des investigations sur le terrain sont nécessaires, l'examen des sols doit porter prioritairement sur des points à situer de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière. Le nombre, la répartition et la localisation précise de ces points dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point (= 1 sondage) par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques. Chaque sondage pédologique sur ces points doit être d'une profondeur de l'ordre de 1, 20 mètre si c'est possible.
L'examen du sondage pédologique vise à vérifier la présence :
- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.
Si ces caractéristiques sont présentes, le sol peut être considéré comme sol de zone humide. En leur absence, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen de la végétation ou, le cas échéant pour les cas particuliers des sols, les résultats de l'expertise des conditions hydrogéomorphologiques
L'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année mais la fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes idéales pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau.

4) *SYNTHESE DE CES ELEMENTS REGLEMENTAIRES*

Selon l'article R.211-108, les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles.
L'arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'agriculture du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.
Dorénavant, la délimitation des zones humides est encadrée par l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009, qui modifie l'arrêté ministériel du 24 juin 2008. Cet **arrêté du 1er octobre 2009** précise les conditions de caractérisation d'une zone humide, notamment pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R.214-1[11] du Code de l'environnement.
Une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

- ses **sols** correspondent à un ou plusieurs **types pédologiques** parmi ceux mentionnés dans la liste modifiée de l'annexe I de l'arrêté. Le Préfet de Région peut exclure certaines classes et types de sols associés pour certaines communes après avis du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel,
- Sa **végétation**, si elle existe, est caractérisée :
  - soit par des **espèces identifiées et quantifiées** selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe II table A de l'arrêté initial du 24 juin 2008,
  - soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées "**habitats**", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe II tableau B de l'arrêté initial du 24 juin 2008.

De plus, la circulaire ministérielle du 18 janvier 2010 précise les modalités de mise en œuvre de ces critères. Il s'agit notamment de vérifier la présence d'espèces dominantes indicatrices de zones humides ou d'habitats caractéristiques en suivant le protocole.
Par ailleurs, les fonctions des zones humides sont généralement réparties en trois catégories :

- Fonctions hydrologiques : contrôle des crues, soutien d'étiage etc. ;
- Fonctions biogéochimiques : rétention et/ou élimination d'éléments polluants (nitrates, phosphore, phytosanitaires etc.) ;
- Fonctions écologique, sociale et récréative.

5) *LA METHODE D'EXPERTISE SUR LE SITE D'ETUDE : L'APPROCHE PEE*

L'analyse **pédologique** des parcelles à urbaniser présentes sur le versant marais Breton correspondent toutes au type de sol ***thalassosol*** typique des zones humides, elles n'ont donc pas fait l'objet d'un contrôle systématique. Nous sommes partie du postulat que ces parcelles sont d'un point de vue pédologique en concordance avec les critères de l'arrêté définissant les zones humides. Les études de terrain se sont donc concentrées avant tous sur la patrimonialité des **habitats naturels** et l'analyse de la **végétation** existante.
Cette expertise est donc conforme au protocole de la circulaire.

Concernant les espèces végétales rencontrées, l'expertise s'appuie sur l'écologie des espèces d'après la littérature (**habitat optimal d'après JULVE**). On retient un caractère humide si les plantes obligatoires ou préférentielles des zones humides représentent plus de 50% du recouvrement végétal[12].

Le **lien de fonctionnalité** avec les terrains alentours a été recherché. En effet, en France, les travaux menés dans le cadre du programme national de recherche sur les zones humides, concluent que " *la définition de limites absolues relevait de l'impossible* " (BARNAUD G., 2000) et proposent pour une même zone humide trois types de délimitation, à partir de l'approche pertinente PEE (pour Potentielles, Effectives, Efficaces) développée par Mérault (2005) :

- **la zone humide effective**, qui est celle que l'on observe réellement sur le terrain et délimitée à partir des critères hydrologie, végétation et sol,
- **la zone humide efficace**, qui est celle définie par rapport à des fonctions (stockage d'eau, épuration, biodiversité, paysage,…) et des objectifs à négocier entre acteurs (risques d'inondations, qualité de l'eau, conservation de la diversité biologique…),
- **la zone humide potentielle**, qui correspond à l'enveloppe des milieux qui seraient humides s'il n'y avait pas eu de perturbations liées aux activités humaines.

Les unités de végétation rencontrées sont rattachées à la typologie CORINE Biotopes et l'appartenance phytosociologique, habitat optimal d'après l'index de JULVE (Source de l'index : JULVE Ph.- Index écologique et chorologique de la flore de France. Version : septembre 2005).

Cette expertise respecte le protocole de la circulaire et/ou en constitue une méthodologie d'application reconnue scientifiquement. De plus, elle a été validée par le SAGE du Marais Breton et Baie de Nourgneuf.

6) *CONCLUSION*

Aussi, toutes ces zones humides n'ayant pas les mêmes qualités, le travail de terrain réalisé à plusieurs périodes de l'année a permis d'établir une analyse plus fine sur les secteurs pressentis pour une urbanisation future, afin de pouvoir qualifier le degré de sensibilité de ces sites (voir pour cela le chapitre relatif aux incidences du projet sur l'environnement).

Par ailleurs, il est nécessaire de préciser que le Syndicat des marais mène actuellement des travaux de mise à jour de l'inventaire des fossés. A l'issue, si ces travaux ne sont pas achevés d'ici l'élaboration du PLU, il pourra faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée pour tenir compte des résultats.

[11] *rubrique 3.3.1.0 "Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais" du régime de déclaration ou autorisation des installations, ouvrages, travaux, et activités au titre des articles L.214.1 et R.214-1 du Code de l'Environnement (loi sur l'eau).*
[12] *Méthode des indicateurs primaires de Tiner*

D. LES BOISEMENTS ET LES FORETS

LES ESPACES BOISES SUR JEAN DE MONTS

Cf carte numéro 12

Principale entité boisée de la commune, la Forêt de Monts compte 2 300 hectares. Elle s'étend parallèlement au rivage, entre le cordon dunaire et l'urbanisation qui s'est développée le long de la RD 38. La plus grande partie de la forêt, soit 712 hectares, est gérée par l'Office National des Forêts. La surface boisée totale représente environ 11 % de la superficie de la commune.

La forêt a subi au début des années 1960 des amputations importantes en faveur de l'urbanisation et des aménagements touristiques. La sur-fréquentation en période estivale impose des mesures de préservation. Les secteurs non domaniaux subissent en partie la pression de l'urbanisation.

Le couvert végétal est essentiellement composé de pins maritimes, parfois associés au chêne vert. Contrairement à ce dernier, le pin maritime supporte mal le piétinement et la fréquentation excessive ; sa sensibilité au vent de la mer est importante et il doit en être protégé car le boisement est irrégulier et rencontre des difficultés de régénérescence naturelle dans certains secteurs. Le développement de sentiers balisés en partenariat avec l'ONF permet la découverte du massif en limitant les piétinements excessifs. A noter que cette forêt n'offre pas d'intérêt économique et que l'ONF n'y investit pas.

En ce qui concerne la forêt domaniale, il est recommandé par les services de l'ONF de respecter une marge de recul de 10 mètres pour les constructions par rapport au périmètre de la forêt, pour des raisons de sécurité ou de confort, ainsi qu'un recul des terrassements au moins égal à la hauteur des terrassements plus 1 mètre.

Au sud-est de la commune, près du village d'Orouët, se situe le second espace boisé de la commune. Ce dernier abrite une urbanisation diffuse.

Enfin, un faible réseau de haies borde çà et là quelques parcelles, notamment dans le secteur de contact entre dunes et marais, de part et d'autre de la RD 38.

LA DETERMINATION ET LA DELIMITATION DES ESPACES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS (AU TITRE DE L'ARTICLE L.146-6 DU CODE DE L'URBANISME)

Il était relevé au POS que la forêt de Monts constituait le seul espace boisé véritablement significatif sur la Commune au titre de l'art. L.146-6. Ces espaces doivent être classés en Espaces Boisés Classés au PLU (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme). Le POS en totalise 746 ha pour la seule forêt de Monts.
Des espaces boisés peuvent également bénéficier d'une qualification de significatifs dans le secteur d'Orouët.
Il faut aussi signaler que les boisements de second rang peuvent bénéficier de protections au titre de l'art. L.123-1-7°) du Code de l'Urbanisme.
La carte jointe à l'atlas cartographique expose la totalité de ces espaces boisés significatifs.

La surface des espaces boisés significatifs atteint globalement 763 hectares. Ils ont été légèrement réduits dans le secteur de l'avenue de la Forêt afin d'y autoriser un projet d'intérêt général, ainsi que sur une centaine de m² le long de l'avenue des Epines (suppression de 5,6 ha au total). Il s'agit de franges d'EBC. En revanche, dans cette même forêt, ils sont notamment étendus autour de l'hippodrome et de l'av. des Epines, ainsi qu'à Orouet et au Chenal, sur 12,5 ha au total.

Le chapitre relatif à l'étude des incidences du PLU sur l'environnement et aux mesures compensatoires apporte des informations plus détaillées sur les boisements, en particulier les nouveaux ou ceux qui sont déclassés.

Une analyse fine des différents secteurs susceptibles d'être urbanisés est présentée dans le chapitre relatif aux incidences du PLU sur l'environnement.

II.2. LES MESURES DE RECONNAISSANCE DU MILIEU NATUREL

La DREAL a répertorié plusieurs sites qui présentent des intérêts particuliers écologiquement parlant. Le PLU devra prendre en compte la qualité de ces milieux.

A. LES ZNIEFF

Cf carte numéro 13

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique, établies dans le cadre de l'inventaire du Patrimoine Naturel mis en œuvre par le Ministère de l'Environnement en 1982, constituent une contrainte d'environnement qu'il convient d'intégrer en amont des opérations d'aménagement.

Plusieurs parties du territoire communal sont inscrites à l'inventaire du Patrimoine Naturel en tant que ZNIEFF, dont trois de type I ("zone d'Orouët", "prairies inondables aux Grandes Rouchères" et "le Pont d'Yeu") et deux de type II ("Forêt de Monts" et "Marais Breton Baie de Bourgneuf et estuaire de la Vie").

Les ZNIEFF de type I identifient un milieu homogène d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition, et les ZNIEFF de type II correspondent à un milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée.

- ZNIEFF de type I "zone d'Orouët" : ces prairies humides présentent un grand intérêt botanique, avec un cortège important de plantes aquatiques. On note également la présence de batraciens intéressants. Le maintien des pâturages sur ces prairies constitue un facteur fondamental pour la préservation de l'écosystème.

- ZNIEFF de type I « Ancien cours de la Baisse » : prés salés méditerranéens et thermo-atlantiques, roselières et autres milieux humides (eaux dormantes eutrophes ; formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; végétation aquatique flottante ou submergée ; prairies humides eutrophes ; forêts et fourrés alluviaux ou très humides). Milieux abritant 3 espèces végétales protégées, 8 rares ou menacées, de nombreuses espèces d'oiseaux, dont 15 protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement, de la mise en culture ou du drainage des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

- ZNIEFF de type I « Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur » : prairies humides eutrophes, accompagnées notamment de prés salés, abritant 10 espèces aviennes ainsi qu'une espèce végétale protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement ou de la mise en culture des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

– ZNIEFF de type II "Forêt de Monts" : située sur les communes de Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Notre-Dame-de-Monts et La Barre-de-Monts, cette forêt est constituée de boisements de pins et de chênes verts. Son intérêt réside essentiellement dans la richesse et la spécificité de la végétation dunaire, qui comprend des espèces protégées et une série d'espèces rares. Les dunes mobiles et fixées comme la dune boisée abritent également de nombreux oiseaux nicheurs, ainsi que des reptiles et des batraciens. On note par ailleurs la présence de plusieurs espèces de champignons rares ou peu communes. D'importantes dégradations ont amputé le massif au cours des vingt dernières années, dues notamment à l'urbanisation et à la surfréquentation.

– ZNIEFF de type II "Marais Breton, Baie de Bourgneuf et estuaire de la Vie" : ces vasières, schorre, prairies humides, marais, roselières et formations tourbeuses présentent une végétation d'une extrême diversité. La complémentarité des milieux permet d'abriter une avifaune remarquable, d'importance internationale. La présence de la loutre, qui figure sur la liste des espèces menacées en France, constitue un élément de première importance. L'intégrité de ce milieu remarquable pourrait être menacée par les aménagements hydrauliques, les mises en culture et les installations conchylicoles qui participent à appauvrir ce territoire.

B. LA ZONE D'INTERET COMMUNAUTAIRE POUR LES OISEAUX (ZICO)

La Directive Européenne n°79-409 du 6 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages vise à assurer une protection de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen. Les Etats membres doivent maintenir leurs populations à un niveau qui réponde "notamment aux exigences écologiques, scientifiques et culturelles, compte-tenu des exigences économiques et récréatives". Ils doivent en outre prendre "toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisantes d'habitats". Les sites repérés comme particulièrement riches et intéressants sont ainsi inscrits en tant que Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

L'intérêt écologique du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf a justifié la mise en place de cette mesure de reconnaissance. La délimitation du territoire concerné correspond précisément, pour la commune de Saint-Jean-de-Monts, à la limite de la ZNIEFF couvrant le Marais Breton.

C. NATURA 2000

67% (4 30 ha) de la commune sont en SIC (Site d'Importance Communautaire) et 73% (4 551 ha) en ZPS (Zone de Protection Spéciale).

Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales. Les habitats et espèces concernés sont mentionnés dans les directives européennes "Oiseaux" et "Habitats".

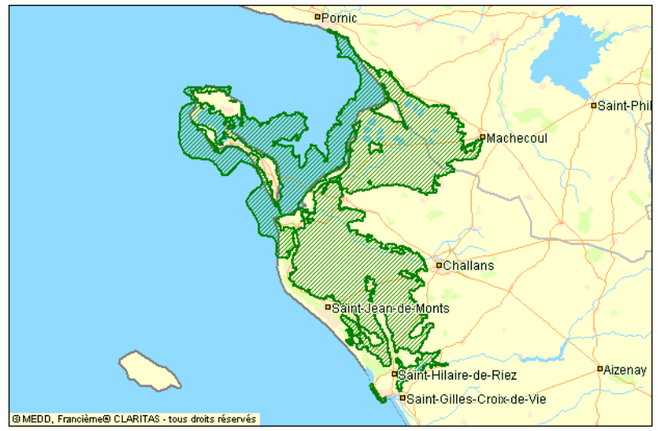
Natura 2000 vise à construire un réseau européen des espaces naturels les plus importants. Ce réseau rassemble :

- Les zones spéciales de conservation ou ZSC relevant de la directive "Habitats",
- Les zones de protections spéciales ou ZPS relevant de la directive "Oiseaux".

La mise en place d'un site Natura 2000 se décompose en trois volets :

- La désignation du site est établie par un arrêté ministériel après une consultation locale.
- Un document d'objectifs organise, pour chaque site, la gestion courante. Le SIC concerné a fait l'objet d'un document d'objectifs Natura 2000 en 2002 réalisé par l'ADASEA et intégrant les données de l'ONF et de la LPO.
- Les projets d'aménagement susceptibles de porter atteinte à un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'un volet complémentaire d'analyse préalable et appropriée des incidences.

Le Site d'Importance communautaire (SIC destiné à devenir ZSC) [13]« Marais breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » a été arrêté par décision de la Commission européenne le 07 décembre 2004. Il couvre une superficie de 52420 ha (voir carte ci-dessous).



Ce site est très important en France pour certains habitats comme les prés salés méditerranéens, les dunes avec forêts de pins ou des espèces comme le cynoglosse des dunes, comme l'indique le tableau suivant.

Types d'habitats présents :	% dans le site	SR (1)
Prés salés atlantiques *(Glauco-Puccinellietalia maritimae)*	20 %	C
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	10%	C
Lagunes côtières	10 %	C
Prés à *Spartina* (*Spartinion maritimae*)	10 %	C
Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	5 %	C
Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	5 %	C
Prés salés méditerranéens (*Juncetalia maritimi*)	5 %	C
Végétation annuelle des laisses de mer	2 %	C
Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (*Sarconornietea fruticosi*)	2 %	C
Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (dunes blanches)	2 %	C
Dunes avec forêts à *Pinus* et/ou *Pinus pinaster*	2 %	B
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	2 %	B
Estuaires	1 %	C
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	1 %	C
Dépressions humides intradunales	1 %	C
Espèces présentes : Amphibiens et reptiles		**PR(2)**
Triton crêté (*Triturus cristatus*)		D
Espèces présentes : Invertébrés		**PR(2)**

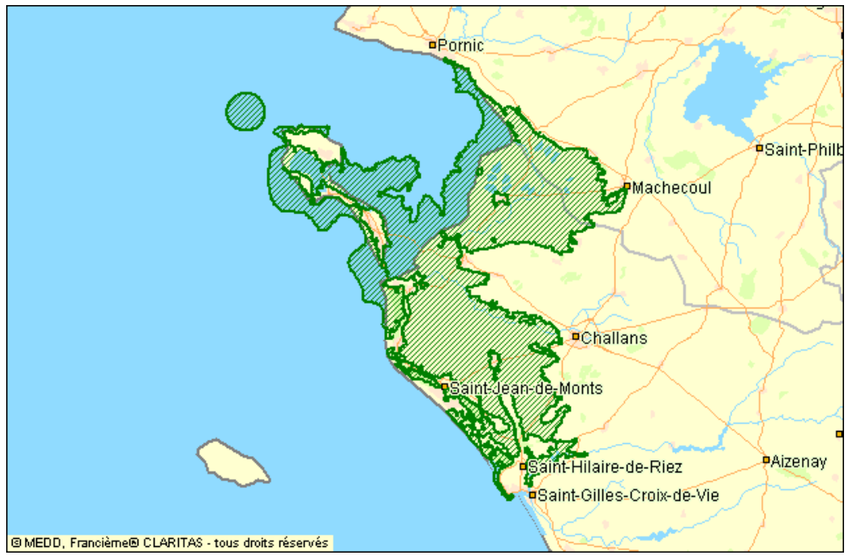
[13] *Les ZSC représentaient environ 7,7% du territoire national (décembre 2004)*)

Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)		C
Espèces présentes : Mammifères		**PR(2)**
Loutre (Lutra Lutra)		C
Espèces présentes : Plantes		PR(2)
Cynoglosse des dunes (Omphalodes littoralis)*		B

(1)Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A = site remarquable pour cet habitat (15 à 100 %) ; B = site très important pour cet habitat (2 à 15 %) ; C = site important pour cet habitat (inférieur à 2 %).
Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %), A = site remarquable pour cette espèce (15 à 100 %) ; B = site très important pour cette espèce (2 à 15 %) ; C = site important pour cette espèce (inférieur à 2 %) ; D = espèce présente mais non significative.
***(2)Habitats ou espèces prioritaires (en gras)** : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.*

Un Document d'Objectifs (DOCOB) a été élaboré en mars 2002.

Une zone de protection spéciale (ZPS), validée par la commune le 27 décembre 2005, a été notifiée par arrêté du 6 avril 2006.



Il s'agit d'un site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien).
Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.
Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage.
Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.
Il est composé d'un grand ensemble regroupant :

– une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne,
– une baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires.

Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants.
L'ensemble du site possède en outre un grand intérêt paysager.

Le DOCOB concernant ce site n'est pas opérationnel à ce jour (source : DREAL).

Types d'habitats présents :	% dans le site
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	29 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	20%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	15 %
Mer, Bras de Mer	10 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	10 %
Forêts de résineux	10 %
Dunes, Plages de sables, Machair	4 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %

Oiseaux présents :

Aigrette garzette (Egretta garzetta)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Alouette calandrelle (Calandrella brachydactyla)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Alouette lulu (Lullula arborea)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Avocette élégante (Recurvirostra avosetta)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Balbuzard pêcheur (Pandion haliaetus)(3)	Etape migratoire.
Barge à queue noire (Limosa limosa)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Barge rousse (Limosa lapponica)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Bécasseau cocorli (Calidris ferruginea)	Etape migratoire.
Bécasseau maubèche (Calidris canutus)	Hivernage.
Bécasseau minute (Calidris minuta)	Hivernage. Etape migratoire.
Bécasseau sanderling (Calidris alba)	Hivernage. Etape migratoire.
Bécasseau variable (Calidris alpina)	Hivernage. Etape migratoire.
Bécasseau violet (Calidris maritima)	Hivernage. Etape migratoire.
Bécassine des marais (Gallinago gallinago)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Bernache cravant (Branta bernicla)	Hivernage. Etape migratoire.
Blongios nain (Ixobrychus minutus)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Bondrée apivore (Pernis apivorus)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Busard cendré (Circus pygargus)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Busard des roseaux (Circus aeruginosus)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Busard Saint-Martin (Circus cyaneus)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Butor étoilé (Botaurus stellaris)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Canard chipeau (Anas strepera)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Canard pilet (Anas acuta)	Hivernage. Etape migratoire.
Canard siffleur (Anas penelope)	Hivernage. Etape migratoire.
Canard souchet (Anas clypeata)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Chevalier aboyeur (Tringa nebularia)	Hivernage. Etape migratoire.

Chevalier arlequin (Tringa erythropus)	Hivernage. Etape migratoire.
Chevalier culblanc (Tringa ochropus)	Hivernage. Etape migratoire.
Chevalier gambette (Tringa totanus)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Chevalier guignette (Actitis hypoleucos)	Hivernage. Etape migratoire.
Chevalier sylvain (Tringa glareola)(3)	Etape migratoire.
Cigogne blanche (Ciconia ciconia)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Cigogne noire (Ciconia nigra)(3)	Etape migratoire.
Circaète Jean-le-blanc (Circaetus gallicus)(3)	Etape migratoire.
Combattant varié (Philomachus pugnax)(3)	Résidente. Etape migratoire.
Courlis cendré (Numenius arquata)	Hivernage. Etape migratoire.
Courlis corlieu (Numenius phaeopus)	Etape migratoire.
Crabier chevelu (Ardeola ralloides)(3)	Etape migratoire.
Echasse blanche (Himantopus himantopus)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Eider à duvet (Somateria mollissima)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Epervier d'Europe (Accipiter nisus)	Reproduction. Hivernage.
Faucon émerillon (Falco columbarius)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Faucon hobereau (Falco subbuteo)	Reproduction. Etape migratoire.
Faucon pèlerin (Falco peregrinus)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Fauvette pitchou (Sylvia undata)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Fuligule milouin (Aythya ferina)	Hivernage. Etape migratoire.
Fuligule milouinan (Aythya marila)	Hivernage. Etape migratoire.
Fuligule morillon (Aythya fuligula)	Hivernage. Etape migratoire.
Gorgebleue à miroir (Luscinia svecica)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Grand Gravelot (Charadrius hiaticula)	Hivernage. Etape migratoire.
Grande Aigrette (Egretta alba)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Gravelot à collier interrompu (Charadrius alexandrinus)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Grèbe à cou noir (Podiceps nigricollis)	Hivernage. Etape migratoire.
Grèbe esclavon (Podiceps auritus)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Grue cendrée (Grus grus)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Guifette moustac (Chlidonias hybridus)(3)	Etape migratoire.
Guifette noire (Chlidonias niger)(3)	Etape migratoire.
Harle huppé (Mergus serrator)	Hivernage. Etape migratoire.
Héron garde-boeufs (Bubulcus ibis)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Héron pourpré (Ardea purpurea)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Hibou des marais (Asio flammeus)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Huîtrier pie (Haematopus ostralegus)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Locustelle luscinioïde (Locustella luscinioides)	Reproduction. Etape migratoire.
Macreuse brune (Melanitta fusca)	Hivernage. Etape migratoire.
Macreuse noire (Melanitta nigra)	Hivernage. Etape migratoire.
Marouette ponctuée (Porzana porzana)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Martin-pêcheur d'Europe (Alcedo atthis)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Milan noir (Milvus migrans)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Mouette mélanocéphale (Larus melanocephalus)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Mouette pygmée (Larus minutus)	Hivernage. Etape migratoire.
Oie cendrée (Anser anser)	Etape migratoire.
Petit Gravelot (Charadrius dubius)	Reproduction. Etape migratoire.
Phragmite aquatique (Acrocephalus paludicola)(3)	Etape migratoire.
Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Pipit rousseline (Anthus campestris)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Plongeon arctique (Gavia arctica)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Plongeon catmarin (Gavia stellata)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Plongeon imbrin (Gavia immer)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Pluvier argenté (Pluvialis squatarola)	Hivernage. Etape migratoire.
Pluvier doré (Pluvialis apricaria)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Puffin des Baléares (Puffinus puffinus mauretanicus)(3)	Etape migratoire.
Râle d'eau (Rallus aquaticus)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Rousserolle turdoïde (Acrocephalus arundinaceus)	Reproduction. Etape migratoire.
Sarcelle d'été (Anas querquedula)	Reproduction. Etape migratoire.
Sarcelle d'hiver (Anas crecca)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Spatule blanche (Platalea leucorodia)(3)	Hivernage. Etape migratoire.
Sterne arctique (Sterna paradisaea)(3)	Résidente. Etape migratoire.
Sterne caspienne (Sterna caspia)(3)	Etape migratoire.
Sterne caugek (Sterna sandvicensis)(3)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Sterne de Dougall (Sterna dougallii)(3)	Résidente. Etape migratoire.
Sterne naine (Sterna albifrons)(3)	Résidente. Etape migratoire.
Sterne pierregarin (Sterna hirundo)(3)	Reproduction. Etape migratoire.
Tadorne de Belon (Tadorna tadorna)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.
Tournepierre à collier (Arenaria interpres)	Hivernage. Etape migratoire.
Vanneau huppé (Vanellus vanellus)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.

(3) *Espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.*

NATURA 2000 ET DOCUMENTS D'URBANISME (*source : DREAL Pays de la Loire*)

Bien qu'un site Natura 2000 n'entraîne ni servitude d'utilité publique ni interdiction particulière (rien n'y est interdit a priori), des précautions doivent être prises afin de préserver les milieux pour lesquels il a été désigné.

De façon générale, il est souhaitable qu'un site Natura 2000 fasse l'objet d'un zonage et d'un règlement appropriés (zone naturelle ou agricole) afin de maintenir la nature et la qualité des milieux. C'est d'ailleurs au travers du PADD établi lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme, que cette cohérence doit être démontrée. Ces sites méritent un classement au titre des espaces remarquables, sauf exceptions dûment justifiées, lorsqu'il peut s'avérer nécessaire, dans certaines circonstances, d'autoriser des projets à l'intérieur des périmètres Natura 2000.

Il est donc prudent, au moment de l'élaboration d'un document d'urbanisme, de s'assurer de la compatibilité entre la vocation d'aménagement attribuée à un secteur et la conservation du patrimoine naturel visé par Natura 2000. Cela peut aller jusqu'à la réalisation d'une étude spécifique d'incidence portant sur tout ou partie de la zone Natura 2000 concernée afin d'appréhender la faisabilité du ou des types d'aménagements envisagés. Ensuite, au moment de la réalisation du projet définitif, le volet "incidence Natura 2000" obligatoire permettra d'évaluer précisément l'impact du projet sur lequel l'Etat statuera.

D. L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Cf carte numéro 14

Commune littorale, Saint-Jean-de-Monts entre dans le champ d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral repris dans les articles L 146-1 à L 146-9 du Code de l'Urbanisme. En dehors du fait que les constructions sont interdites, hors espaces urbanisés, dans une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage[14], des espaces présentant un intérêt particulier ont été délimités : espaces remarquables, espaces boisés significatifs, coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage.
La capacité d'accueil est traitée plus loin, dans un chapitre spécifique.

LA BANDE DES 100 METRES

La bande des 100 mètres (L146-4-III) s'applique le long du littoral, en dehors des espaces urbanisés, à savoir dans la partie Nord du littoral Montois, entre la ZAC touristique et la limite avec Notre-Dame de Monts.
On n'y relève pas de présence de constructions autres que des installations liées à la présence de la mer, des parkings, les abords du golf …

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

Les espaces proches du rivage peuvent être définis au regard de plusieurs critères ayant fait l'objet de jurisprudences : ambiance maritime, co-visibilités et nature urbanisée ou non de l'espace. Sur Saint-Jean de Monts, les « EPR » s'étendent sur le front de mer et sur les espaces littoraux longeant l'océan dans la moitié Nord de la commune, jusqu'au rideau d'habitations en bordure de la RD 38.
Sur le front de mer, la configuration très urbaine des lieux depuis maintenant 30 - 40 ans ne leur confère pas une qualification d'espaces proches du rivage au-delà de quelques dizaines de mètres du front de mer où le paysage urbanisé pourrait être observé en de nombreux autres secteurs de la commune. La topographie relativement plane n'est pas non plus favorable à permettre des vues sur l'océan au-delà de cette limite.
Les extensions limitées de l'urbanisation qui y seraient autorisées devront être justifiées et motivées selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

LES COUPURES D'URBANISATION

On n'observe aucune coupure d'urbanisation majeure sur le territoire de Saint-Jean-de-Monts au sens de l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES REMARQUABLES

Les espaces remarquables correspondent, d'abord, aux espaces boisés du littoral, qui s'étendent de la limite communale avec Notre-Dame-de-Monts à la Forêt Domaniale de Monts.
Ces espaces remarquables concernent également la quasi-totalité des marais de la commune. Le descriptif des milieux et paysages de ces deux sites, par ailleurs classés Natura 2000, figure pages précédentes et suivantes. Il s'agit de secteurs présentant de fortes qualités dans les domaines suivants :

- Milieux naturels (notamment zones humides du marais),
- Faune / flore,
- Paysages.

Enfin, des corridors figurent également en espaces remarquables, au titre de la protection d'îlots inhabités constituant un site ou un paysage remarquable, nécessaire au maintien des équilibres biologiques et présentent un intérêt écologique

LES BOISEMENTS SIGNIFICATIFS

Il est relevé que la forêt de Monts constitue le seul espace boisé véritablement significatif sur la Commune au titre de l'art. L.146-6 (ce qui n'empêche pas le PLU de déterminer d'autres espaces boisés, classés ou non, à protéger, en particulier sur la partie Sud-Est de la commune). Ces espaces doivent être classés en Espaces Boisés Classés au PLU. Le POS totalise environ 759 ha en EBC, mais après étude, le total proposé en espaces boisés significatifs atteint 763 ha. Des éléments figurent dans la partie relative aux boisements et forêt.

[14] *Cette interdiction ne s'applique pas pour les constructions ou les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

III. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

III.1. ANALYSE PAYSAGERE

A. LE TERRITOIRE COMMUNAL SE DECOMPOSE EN PLUSIEURS ENTITES NETTEMENT CARACTERISEES, COMPRENANT DU NORD AU SUD

Cf carte numéro 15

- Un vaste territoire plat et largement ouvert, occupé par **les marais subsaumâtres** (marais influencés par des apports d'eau salée) et doux (eau douce). Son altitude varie le plus souvent de 2 à 3 mètres. Le marais subsaumâtre est caractérisé par l'absence de végétation ligneuse (arbres et arbustes) ; les étendues enherbées prédominent, et le regard se perd à l'infini ; les habitations sont isolées et abritées derrière des bosquets de cyprès, de tamaris ou de saules. Le **marais doux**, plus fermé, accueille une végétation quelque peu différente en raison de la nature des sols et du degré de salinité, autorisant notamment un développement d'arbres et d'arbustes plus nombreux. La présence d'habitations et de voies est plus dense, excepté dans la partie Sud-Est.
  L'ensemble constitue un milieu très diversifié sur le plan floristique et faunistique (oiseaux limicoles notamment), et très organisé sur le plan du paysage, avec de nombreux fossés qui entourent géométriquement les parcelles de prairies.
  Il est aussi important de rappeler que ce paysage aujourd'hui naturel a été faonné par la main de l'homme. Le réseau de fossés, le parcellaire, l'entretien des pâturages et des berges sont dus à l'exploitation agricole marais. Dans la première moitié du 20ème siècle, les exploitations étant plus petites, les marais étaient d'ailleurs encore plus anthropiques qu'aujourd'hui et les constructions d'habitations beaucoup plus nombreuses, sous formes de bourrines.

- **Une frange urbanisée linéaire** sépare le marais du cordon dunaire occupé par la forêt de pins. Ces espaces, influencés par des apports d'eau douce, présentent une typologie différente de celle des marais, semi-fermée ; les saules, les peupliers, les chênes, les frênes et les autres fruitiers y forment un ensemble végétalisé sous lequel s'abritent les constructions : pavillons, lotissements, campings.

- Une zone fermée très homogène constituée par **la grande forêt de pins** implantée sur le cordon dunaire littoral. Cet ensemble, planté au XIXème siècle, est par endroit dégradé par la surfréquentation. L'urbanisation, entamant les lisières boisées, menace aussi ces espaces.

- **La façade maritime** proprement dite, comprise entre la mer et la forêt, réserve un vaste espace en couloir occupé par les activités et l'habitat tournés vers la mer. Ici apparaît la station balnéaire proprement dite, bordée par la longue plage de sable, et offrant une typologie bâtie très variée, voire disparate.

- **l'estran** se caractérise par une très faible déclivité, d'où une largeur importante (plus de 100 mètres), notamment au droit de la zone urbanisée. Il est exclusivement sableux, puisque les premiers enrochements sur estran ne sont perceptibles qu'à Beauvoir/ mer au Nord et que sur la Corniche vendéenne de St-Hilaire de Riz au Sud. La faune y est commune.

CRITERES A RELEVER SUR LE TERRAIN POUR L'EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES HABITATS

Les critères de dégradation

Type de dégradation	Dégradation (les % se réfèrent à la surface totale de l'unité cartographiée)			
	forte	moyenne à faible	pas de dégradation	absence d'information
Décharge (présence de dépôts d'ordures ménagères, de déchets de jardin, souvent accompagnée par le développement d'espèces rudérales)	3	2	1	0
Drainage *indicateurs à déterminer*	3	2	1	0
Embroussaillement (présence d'espèces indiquant l'embroussaillement des milieux comme *Rubus* sp., *Pteridium aquilinum*, …)	3 (recouvrement ronces (etc.) > 20 %)	2 (recouvrement ronces (etc.) 5 à 20 %)	1	0
Enrésinement (plantation de résineux en superposition à un autre habitat)	3 (recouvrement résineux > 50 %)	2 (recouvrement résineux < 50 %)	1	0
Erosion (érosion du substrat, naturelle ou entraînée par la surfréquentation du site)	3 (érosion marquée)	2 (débuts d'érosion)	1	0
Eutrophisation (essentiellement pour les milieux humides : présence d'algues vertes, *Lemna minor*, …)	3 (recouvrement nitrophytes > 20 %)	2 (recouvrement nitrophytes 5 à 20 %)	1	0
Présence de lapins (présence de terriers, sol mis à nu par l'activité des lapins)	3 (destruction du tapis végétal > 20 %)	2 (destruction du tapis végétal 5 à 20 %)	1	0
Remblais (artificialisation du substrat, souvent accompagnée par le développement d'espèces nitrophiles)	3 (occupant une surface > 20 %)	2 (occupant une surface de 5 à 20 %)	1	0
Rudéralisation (présence d'espèces rudérales comme *Raphanus raphanistrum*, *Cirsium* ssp., *Rumex* sp., *Lagurus ovatus*, …)	3 (recouvrement rudérales > 20 %)	2 (recouvrement rudérales 5 à 20 %)	1	0
Surexploitation (dégradation des milieux suite à une exploitation agricole ou forestière trop importante)	2 (menant à la destruction de l'habitat)	1 (portant atteinte à l'état de	3	0
Surfréquentation (mise à nu du substrat suite à une surfréquentation des milieux (piétinement ou circulation))	3 (destruction du tapis végétal > 20 %)	2 (destruction du tapis végétal 5 à 20 %)	1	0
Urbanisation (présence d'aménagements divers (jetées, entiers, parkings, …)	3 (artificialisa - tion forte)	2 (artificialisa - tion moyenne à faible)	1	0

B. L'URBANISATION PRESENTE TROIS POLES D'ORIGINE ET DE VOCATION BIEN DISTINCTES

- Le bourg, implanté au nord de la dune, abrité des vents marins, est tourné vers l'agriculture et le marais. Il conserve un centre intéressant et bien identifié, organisé autour de l'église. De vieux platanes participent à l'ambiance de la place.
  A partir de ce bourg assez dense s'étalent les extensions pavillonnaires incluant parfois des campings, jusqu'aux limites nord-ouest et sud-est de la commune.

- La "station balnéaire", séparée du bourg par la forêt, présente un ensemble hétérogène de bâtiments divers. Par ailleurs, l'occupation "balnéaire" de la commune s'est développée largement sur la partie tournée vers le marais. Les zones urbanisées s'étirent en doigts de gant sur les voies principales et en particulier sur la RD 38, et longent aujourd'hui l'ensemble de la forêt.

- Dans la continuité des extensions urbaines de la RD 38, le village d'Orouët s'étend vers le sud sous un ensemble boisé.
  Le secteur d'Orouet peut en effet être qualifié de village au sens de la Loi Littoral. En effet, il s'agit d'une agglomération qui s'est développée autour de noyaux originels fermiers (dont un certain nombre de bâtiments sont toujours en place), et qui comprend aujourd'hui plusieurs centaines de logements, ainsi que divers commerce, services et équipements publics (école, chapelle, structures d'hébergement de type hôtel, chambres d'hôtes, camping …).


Marais


La Forêt de Monts


L'Esplanade

III.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

A. LES MONUMENTS ET SITES

Bien que non protégée actuellement au titre du code du patrimoine, l'église paroissiale du 14ème siècle mérite une attention particulière.

En outre, une étude spécifique a permis de recenser quantité de constructions d'architecture intéressantes, traditionnelles ou contemporaines.


Orouët


Orouët

B. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Aucun site contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi n'est recensé sur le territoire communal à ce jour. Néanmoins, certains dossiers sont soumis à la DRAC qui peut demander des fouilles préventives.

IV. LE MILIEU HUMAIN

IV.1. MORPHOLOGIE ET TYPOLOGIE DU BATI

Les formes urbaines que l'on observe à Saint-Jean-de-Monts sont largement héritées de l'attractivité touristique de la commune et du développement urbain qu'elle a entraîné depuis le début de ce siècle.

Comme ses voisines littorales, la commune a initié son développement le long des "parées", routes au bord desquelles se concentraient traditionnellement habitat et cultures. Le centre-ville s'est implanté en retrait du bord de mer, au contact du marais, au croisement d'un axe nord-ouest / sud-est parallèle au littoral, et de la route sud-ouest / nord-est menant à Challans.

Dès la fin du XIXème siècle, les premières villas touristiques font leur apparition le long de la plage des Demoiselles. Puis apparaissent les premiers lotissements, suivis rapidement par l'implantation de commerces le long de l'avenue de la Mer, qui relie le centre-ville à l'esplanade. L'ouverture de la ligne de chemin de fer Bourgneuf - Les Sables d'Olonne, puis la généralisation des congés payés, engendrent l'explosion touristique de la côte vendéenne, et l'urbanisation massive du littoral.

De cette forme de développement spécifique sont nées les différentes formes urbaines que l'on peut observer aujourd'hui dans la commune, que l'on peut décomposer en deux grandes catégories : l'urbanisation "traditionnelle", qui correspond à l'habitat et aux activités permanentes, et l'urbanisation touristique.

A. L'URBANISATION "TRADITIONNELLE"

Elle apparaît essentiellement sous trois grandes formes :

- l'habitat traditionnel maraîchin, dispersé au gré des propriétés en de petites touches isolées : c'est la forme urbaine que l'on observe sur l'ensemble du marais. Les bâtiments sont typiques de l'architecture vendéenne ; les maisons sont basses, sans étage, longues et peu larges,
- l'habitat urbain groupé du centre-bourg, organisé sous forme de grands îlots compacts. Les bâtiments sont disposés en ordre continu au cœur du bourg, mais le tissu devient rapidement plus lâche dès que l'on s'éloigne de cet hypercentre. Les immeubles bas, ne dépassant pas 2 étages, sont concentrés dans la partie véritablement centrale, et l'ensemble des quartiers de faubourg est constitué de maisons individuelles de très faible hauteur. Quelques-uns de ces quartiers accueillent les extensions d'urbanisation les plus récentes, développées sous forme de lotissements de maisons individuelles. Les parcelles sont de taille moyenne (500 à 600 m²), et les pavillons y sont implantés en retrait de l'alignement, au milieu de leur terrain d'assise.
- l'habitat dispersé, organisé soit linéairement suivant l'axe de la route départementale n°38, soit au gré des opportunités et des chemins de desserte, dans les zones d'urbanisation diffuse, notamment comme dans le secteur d'Orouët, au sud-est du territoire communal.

Dans ces zones, les maisons individuelles sont construites sur de vastes parcelles de formes très diverses. L'implantation des bâtiments ne suit aucune règle particulière.

B. L'URBANISATION TOURISTIQUE

Elle s'est développée à partir du front de mer, le long du rivage et en arrière du front de mer, entre le littoral et le massif forestier du Pays de Monts. On observe trois grandes formes de développement :

- le long de l'esplanade, au contact du rivage, les grands immeubles de logements collectifs : organisé en immeubles de 5 à 8 étages. Il forme une continuité opaque, interrompue uniquement par les voies perpendiculaires à la plage,
- en arrière immédiat de ce front, l'urbanisation issue des premières décennies du tourisme balnéaire : propriétés anciennes, maisons individuelles de styles et de tailles variés... Dans les espaces laissés libres, l'urbanisation s'est développée au fil des époques, mêlant pavillons et petits collectifs. Le long de l'avenue de la mer, les commerces se sont implantés le plus souvent dans des bâtiments de qualité médiocre, de hauteurs et de styles divers,
- tout autour du front de mer, les lotissements pavillonnaires récents sont venus combler peu à peu les espaces vacants, pour constituer aujourd'hui un tissu urbain continu depuis le front de mer jusqu'aux lisières du massif forestier. Erigés sans cohérence d'ensemble, ces lotissements présentent des formes de bâti et une organisation interne variables : pavillons accolés deux à deux, en bande, groupés en îlots très compacts de six parcelles au centre desquelles les six logements ne font qu'un bâtiment, ou plus classiques, avec un pavillon au centre d'assez vastes parcelles. Les espaces publics sont également traités de façon distincte suivant les lotissements : certains d'entre eux ne sont pas accessibles aux voitures, d'autres offrent de larges voies, des placettes en cœur d'îlot ou au bout des voies en impasse...

Enfin, la dernière phase d'urbanisation qui concerne le secteur du golf offre une nouvelle forme urbaine, mêlant grands immeubles collectifs aux formes assouplies (arcs de cercle, étages en gradins...), petits collectifs ou villas en copropriété, en majeure partie implantés en retrait du littoral.

IV.2. LA GESTION DES DECHETS

La collecte des ordures ménagères est confiée par la Communauté de Communes à la société COVED depuis 1991 sur l'ensemble du canton de Saint-Jean-de-Monts. Depuis 1997, la collecte sélective a été mise en place. Le ramassage en porte à porte est assuré sur la commune de la façon suivante :

- Du 1er Avril au 30 septembre : Mardi et Samedi
- Du 1er octobre au 30 mars : Mardi
- Juillet – Août : collecte front de mer, commerces, campings et bacs publics tous les jours
- Hiver : collecte supplémentaire front de mer, commerces et bacs publics le samedi
- Du 1er avril au 30 juin et du 1er septembre au 30 septembre : front de mer, bacs publics et commerces tous les jeudis.

Une collecte sélective est également assurée régulièrement pour les corps creux (plastiques, ferrailles...), les corps plats (papiers, cartons...), le verre et les encombrants.

Depuis 2004, une collecte expérimentale des déchets verts et des déchets toxiques à été mise en place.
35 points d'apport volontaire complètent ce dispositif.
Des actions d'information et de sensibilisation sont répétées régulièrement.

Les volumes collectés subissent d'importantes variations saisonnières en fonction de l'afflux des touristes. Ainsi, les tonnages mensuels relevés en 2006 variaient de 205 tonnes en période creuse (décembre) à 1 480 tonnes au plus fort de l'été (août)[15].

Les ordures ménagères sont acheminées au centre de transfert situé au lieu-dit les Cinq Journaux à La Barre-de-Monts puis transférées à Laval (53). L'usine de transfert appartient à TRIVALIS (syndicat mixte départemental d'étude et de traitement des déchets ménagers et assimilés en Vendée) et est gérée par la COVED. Une déchetterie intercommunale est également à la disposition du public sur le même site.

Depuis 1992, chaque département doit définir une politique d'élimination des déchets ménagers et assimilés sur son territoire.
Depuis février 2004, le Conseil Général de la Vendée est détenteur de la compétence de l'élaboration du Plan Départemental d'Elimination des Déchets.
Ce Plan a été entériné le 22 septembre 2006 et sa mise en œuvre a été confiée à TRIVALIS. Il prévoit :

- la prévention et la réduction des déchets à la source,
- l'amélioration des performances de collectes sélectives du verre, des journaux-magazines et des emballages,
- le développement de la collecte des déchets ménagers spéciaux (DMS)
- la création de 21 plates-formes de compostage de quartier,
- la construction de 5 unités de tri mécano-biologique,
- l'implantation de 7 centres de stockage de déchets ultimes.

D'ici 4 ans, une unité de tri mécano-biologique sera mise en service à Saint-Christophe-du-Ligneron. Cette installation de traitement prendra en charge les ordures ménagères résiduelles (soit issues du tri effectué par les particuliers avant collecte) pour en extraire :

- les déchets fermentescibles,
- les déchets inertes non valorisables.

Ce traitement permettra :

- de récupérer et valoriser en compost les déchets fermentescibles,
- d'isoler et de ne stocker que des déchets inertes.

[15] *Source : Rapport annuel d'exploitation (COVED, 2006).*

V. LES RISQUES ET LES NUISANCES

V.1. LES INSTALLATIONS CLASSEES

Trois installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation), implantées sur la commune de Saint-Jean-de-Monts sont à signaler :

- Challenge SA (Or Brun) : amendements organiques,
- COVED : centre de tri et de collecte des déchets,
- Monts Fournil SA : pâtisserie industrielle.

V.2. LES CONTRAINTES ET NUISANCES LIEES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Saint-Jean-de-Monts est traversé par les routes départementales RD 38, 38bis, 753 et 205 classées à grande circulation, mais celles-ci ne sont plus soumises, en tant que telles, aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier).

Par ailleurs, la commune est concernée par les deux arrêtés préfectoraux du 19 mars 2001 relatifs au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit suivants :

- arrêté n° 01.DDE.221 concernant la RD38, la RD38bis et la RD753,
- arrêté n° 01.DDE.222 concernant la RD205 - liaison Challans - Saint-Jean-de-Monts.

V.3. LES RISQUES NATURELS

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) indique que la commune de Saint-Jean-de-Monts est soumise aux risques suivants :

- risque d'inondation terrestre de niveau 3[16] : l'Atlas des Zones Inondables de l'Etier de Sallertaine concerne l'extrémité de la pointe Nord de la commune (cf. extrait de carte ci-après), avec également des inondations aux Places Dorées et à l'Ouest du Chenal.
- risque d'inondation marine : l'atlas de submersion marine[17] classe la bande côtière longeant la plage des Demoiselles en zone d'aléa fort sur une largeur de 50 m et une partie du secteur d'Orouët en zone d'aléa faible à moyen. Toutefois, après analyse plus poussée, le remblai est considéré comme un front de mer et non pas une digue, d'où l'absence de prise en considération d'un aléa de submersion en cet endroit (confirmé par le courrier du Préfet de Vendée en date du 03 décembre 2010).
- risque d'érosion de berge littorale de niveau 2, notamment sur le lieu-dit de la Plage de la Tonnelle (il n'a pas été recensé de dommages sur les biens ou les victimes).
- risque de feux de forêts de niveau 1.

Cf carte numéro 16

[16] *Trois niveaux de risques sont définis :*
- *niveau 1 : risque avec enjeu humain*
- *niveau 2 : risque (avec enjeu humain) pas encore clairement défini*
- *niveau 3 : aléa sans enjeu humain*

[17] *DDE de la Vendée, SOGREAH (2001)*

Concernant le risque sismique, le zonage national de l'aléa sismique classe la commune en sismicité 3 (risque modéré). Deux décrets et un arrêté ont été pris le 22 octobre 2010 pour l'application réglementaire de ce nouveau zonage :

- Décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

4 classes de bâtiments sont désignées, de la I qui présente le moins d'enjeux à la IV, la plus importante. A St-Jean de Monts, seules les classes II à IV sont concernées pour les constructions nouvelles, ou les travaux sur l'existant qui aboutissent à intégrer une de ces classes.
De plus, une nouvelle réglementation sur la construction parasismique entrera bientôt en vigueur (Eurocode 8) avec un renforcement des niveaux de protection.

La Commune est en outre sujette au risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (« risque sécheresse »), dont l'aléa a été caractérisé par le BRGM dans un rapport de février 2010. La cartographie présentée page suivante est informative et n'a pas de valeur réglementaire.

Enfin, la commune est concernée par plusieurs arrêtés préfectoraux au titre des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain (la liste suivante établie à partir d'archives n'est pas exhaustive).

- Arrêtés du 06/09/1983 et du 5/10/1983 : inondations et coulées de boues, consécutives aux orages du 4 au 25 juillet 1983.
- Arrêté du 21/09/1984 : inondations et coulées de boues, consécutives aux orages du 20 juin 1984.
- Arrêté du 12/08/1991 : mouvements de terrain, intervenus de mai 1989 à décembre 1990 consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Arrêté du 08/03/1994 : inondations et coulées de boues, intervenues du 7 au 8 octobre 1993.
- Arrêté du 12/06/1998 : mouvements de terrain, intervenus de janvier 1991 à décembre 1997 consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Arrêté du 29/12/1999 : inondations et coulées de boues, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues, mouvements de terrain, intervenus du 25 au 29 décembre 1999.
- Arrêté du 20/12/2005 : mouvements de terrain, intervenus entre juillet et septembre 2003, consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
- Arrêté du 01/03/2010 : inondations, coulées de boues, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues, intervenus du 27 février au 1er mars 2010.

Ces arrêtés concernent la commune dans son ensemble et ne visent pas de secteurs particuliers.

V.4. LES RISQUES D'ORIGINE TECHNOLOGIQUE

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses par le réseau routier (en particulier les RD38, RD38B, RD753 et RD205).

Localisation des secteurs concernés par les risques naturels



V.5. LES SITES ET SOLS POLLUES

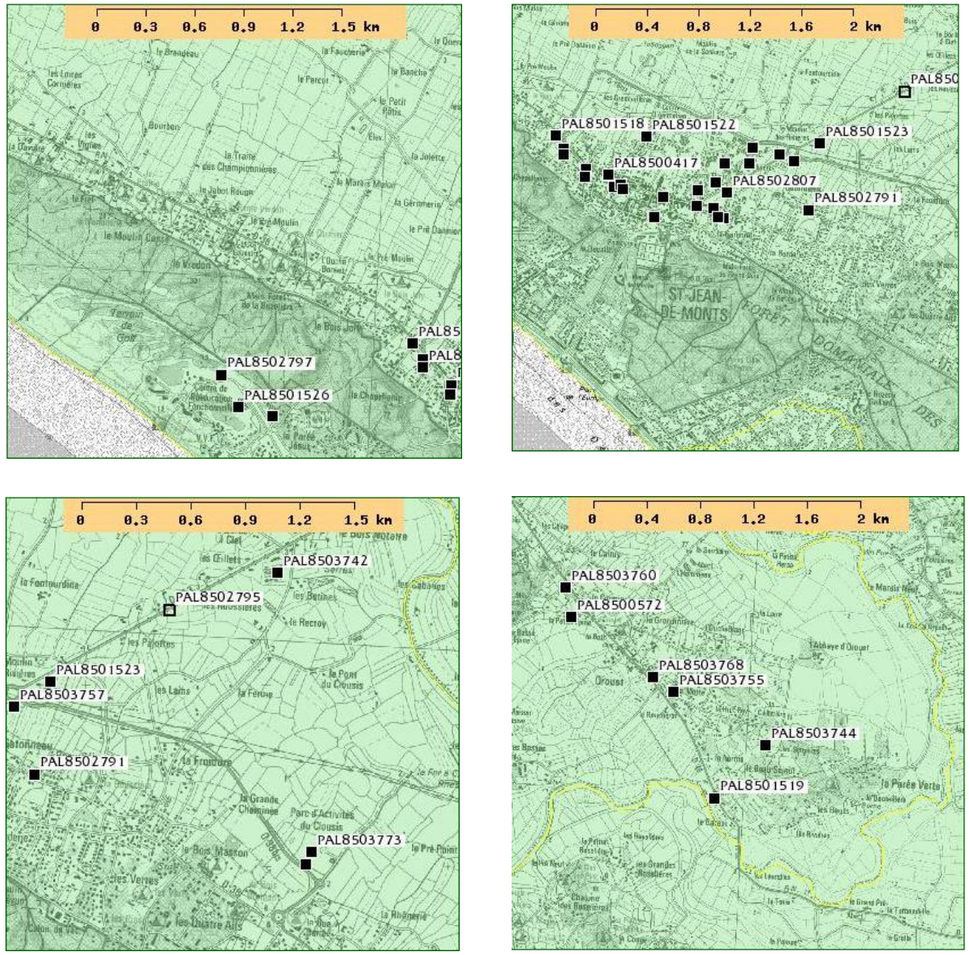
« Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.
Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voir des décennies. »
*Source : **Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable - Direction de la Prévention des Pollutions et des Risques.***

Il existe deux bases de données nationales qui recensent les sols pollués connus ou potentiels :

- BASOL : sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;
- BASIAS[18] : sur tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites, et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Le territoire de Saint-Jean-de-Monts compte 43 sites recensés par BASIAS (cf. cartes ci-après).

Figure 17 : Localisation des sites inventoriés par BASIAS



[18] Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service

VI. SYNTHESE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION, ENJEUX ET OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Thématique environnementale	Perspectives d'évolution (scénario « au fil de l'eau »)	Enjeux	Objectifs et moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux identifiés
Milieu naturel	En l'état actuel du POS en vigueur, l'ensemble des marais est couvert par le zonage NC, à l'exception d'une dizaine de zones inscrites en zones d'urbanisation future, essentiellement en bordure de l'agglomération, au contact du marais (hors site Natura 2000 la plupart du temps). Le plus vaste secteur concerne la zone 2NA de 120 ha située dans le secteur du Salais, en grande partie couverte par un site Natura 2000. Il s'agit également : - de secteurs 2NA (route de Notre Dame), - d'un secteur 1NAa le long de la RD 38bis à son intersection avec la RD 753 (déjà urbanisé à l'heure actuelle), - de la zone 2NA, 1NALC, 1NAa du Salais, - de zones 1NAa et 1NAe, ainsi que d'une ZAC dans le secteur des Clousis, - de la zone 1NAL dans la pointe sud de la commune (secteurs des Bosses-Maison neuve), Les mares et les fossés peuvent donc être concernés localement par des extensions urbaines, ainsi que par les modifications de l'agriculture (conversion des prairies en zones de cultures). Hormis la moitié nord de la zone 2NA du Salais évoquée ci-avant et qui constitue une vaste zone humide, la plupart des enjeux relèvent d'éléments plus ponctuels (mares, dépressions plus humides, réseau de fossés avec végétation aquatique intéressante et roselières, …). Enfin, le SDAGE et le SAGE rendent obligatoire la protection des zones humides à laquelle devra se conférer le projet de PLU. De même, le classement Natura 2000 de l'essentiel des marais induit la mise en œuvre de la réglementation et des mesures de gestion écologique et de restauration des sites.	Le marais De vastes zones de marais d'intérêt européen, localement des habitats d'intérêt communautaire. Le réseau de fossés, souvent dense sur la commune, est le support de la biodiversité dans le marais. Les mares, qui n'ont pas été identifiées spécifiquement sur l'ensemble de la commune, le sont également.	Préserver les zones naturelles les plus remarquables, en tenir compte dans les projets d'aménagement Conserver un réseau de fossés connectés Ces objectifs seront d'autant plus suivis que le PLU devra faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article L414-4 du Code de l'Environnemen Moyens : ⇨ délimitation et choix des zonages (N et Nd-L.146-6 sur les zones d'intérêt patrimonial, …), ⇨ adaptation du règlement correspondant (interdiction de construire, de remblayer les canaux et zones humides au sens large, …), ⇨ identification des zones humides et des étiers à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme), ⇨ orientations d'aménagement sur les zones AU, protégeant ces secteurs.
	La dune et la forêt dunaire : elles sont bien préservées, étant largement inscrites en EBC, L146-6, et sites Natura 2000 (SIC et ZPS). Il existe très localement des besoins de développement difficilement localisables ailleurs : extension du centre gériatrique près du cimetière, extension de la gendarmerie. En outre, les occupations et constructions existantes doivent pouvoir évoluer de manière limitée.	La forêt de Monts Une analyse spécifique a révélé la présence d'enjeux de milieux naturels localisés dans ces espaces dunaires relictuels (enjeux limités ne remettant pas en cause les intérêts de la forêt dunaire).	Préserver les zones naturelles les plus remarquables, en tenir compte dans les projets d'aménagement. Compenser les pertes éventuelles de boisement. Moyens : ⇨ délimitation et choix des EBC et des zonages (Nd-L.146-6 sur les zones d'intérêt patrimonial, …), ⇨ adaptation du règlement sur les zonages concernés (interdiction de construire, taux de déboisement limité, …), ⇨ identification des zones boisées à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme) et obligation de replanter à équivalence des arbres abattus, ⇨ orientations d'aménagement sur les zones AU, protégeant ces secteurs.

Thématique environnementale	Perspectives d'évolution (scénario « au fil de l'eau »)	Enjeux	Objectifs et moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux identifiés
Milieu naturel (suite)	La bande littorale : une partie est largement urbanisée. Les espaces naturels qui subsistent sont préservés.	La bande littorale Une flore et une faune typiques des sommets de plage et de dune à préserver.	Poursuivre la sensibilisation à l'intérêt des laisses de mer pour la faune et la flore, et limiter le nettoyage à des secteurs lorsque cela est possible.
	Le développement des activités ainsi que la croissance démographique, avec les trafics induits, sont susceptibles d'accentuer l'effet de coupure joué par les infrastructures linéaires qui fragmentent le territoire (zone urbanisée parallèle à la côte, voie actuelle et nouvelle voie Challans-St Jean de Monts).	Maintenir des continuités entre les espaces naturels permettant les déplacements indispensables à la survie des espèces.	Préserver des coupures vertes (« corridors ») dans l'organisation du territoire. Préserver des zones non fragmentées. Préserver les liens entre les secteurs de marais. Moyens : ⇨ délimitation de zones naturelles et agricoles « préservées » entre les différentes entités écologiques (secteurs N sur les secteurs agricoles en zones humides, Nd-L.146-6, …), ⇨ identification des éléments (étiers, boisements) à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme).
	La commune est largement pourvue en milieux naturels patrimoniaux participant à la qualité du paysage et du cadre de vie. Leur qualité est directement liée à la gestion pratiquée sur ces espaces et aux orientations prises dans le document d'urbanisme pour assurer leur conservation. Par ailleurs, les principes de la Loi Littoral, en matière notamment d'extensions à limiter aux secteurs situés en continuité des zones urbanisées et de protection des espaces remarquables devront être davantage pris en compte, induisant un déclassement de certains secteurs constructibles.	Le patrimoine naturel : un élément du cadre de vie. à considérer dans le projet urbain	Adapter le projet urbain communal aux principes de la Loi Littoral en protégeant les espaces remarquables et en supprimant les secteurs d'extension qui ne sont pas en continuité avec les zones urbanisées. Sensibiliser la population au patrimoine naturel remarquable de la commune.

Thématique environnementale	Perspectives d'évolution (scénario « au fil de l'eau »)	Enjeux	Objectifs et moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux identifiés
Risques	Le POS en vigueur regroupe les activités dans des secteurs dédiés (zones UE, 1NAe, ZAC). Il n'émet aucune réglementation quant au coefficient d'imperméabilisation des sols sur les secteurs concernés par l'aléa d'inondation marine et leur bassin versant. Il rend urbanisables, sous forme de vastes zones UC et NB, les secteurs boisés (de qualité ou non) situés sur Orouët, NB et UCa dans le secteur de la Caillauderie, NB dans le secteur du Chenal, ce qui augmente potentiellement la population exposée au risque de feu de forêt. Il prend peu en considération le risque d'inondation.	Protéger la population vis-à-vis des risques naturels et technologiques. Ne pas aggraver les facteurs de risques actuels.	Regrouper les activités à risques dans des secteurs dédiés, éloignés des zones d'habitat. Observer une marge de recul le long des axes utilisés pour le transport de matières dangereuses. Limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones soumises aux aléas d'inondation marine et sur leur bassin versant. Conserver et protéger la dune pour assurer une protection contre l'érosion littorale. Informer la population quant à la nécessité d'entretenir les espaces boisés pour limiter le risque incendie. Moyens : ⇨ délimiter des zones dédiées aux activités, ⇨ maintenir le retrait de la limite d'alignement pour les constructions en bordure des axes principaux, ⇨ fixer le coefficient d'imperméabilisation en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, ⇨ établir un zonage naturel sur la forêt dunaire et y interdire le déboisement via le règlement, afin de prévenir les atteintes aux milieux et paysages de qualité d'une part, le risque de feux de forêt d'autre part. ⇨ Interdire les constructions sous la côte altimétrique de 3,20 mètres et soumettre celles autorisées à l'intérieur de la côte 3,20 – 4,20 m à des conditions visant à limiter le risque (interdiction de caves et sous-sols, surélévation des rez-de-chaussée, des postes et réseaux de distribution au-dessus des niveaux des plus hautes eaux connues). Ces cotes sont données à titre préventif en l'attente de la réalisation d'un PPRI ⇨ réduire les secteurs urbanisables et la densité de l'habitat sur les secteurs situés en sous-bois ou à proximité des boisements.

Thématique environnementale	Perspectives d'évolution (scénario « au fil de l'eau »)	Enjeux	Objectifs et moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux identifiés
Ressource hydrique	Actuellement, on note : - une dégradation de la qualité des eaux vis-à-vis des matières organiques et oxydables, des matières phosphorées et azotées. - une altération de l'hydromorphologie des cours d'eau, - une dégradation de la qualité biologique des marais. Le POS en vigueur présente des zones NA dont l'emprise se positionne en limite de zones humides de marais.	Améliorer la qualité des eaux superficielles	Atteindre l'objectif de « bon potentiel » du marais breton et du réseau hydrographique, au sens de la DCE : ➢ limiter l'eutrophisation en réduisant les rejets de phosphore (domestiques et agricoles), ➢ améliorer le fonctionnement hydraulique du marais : écoulement, circulation piscicole …, ➢ rétablir l'hydromorphologie des cours d'eau (soit le bon état du lit mineur ainsi que la continuité et le régime des débits), ➢ préserver les habitats. ➢ de plus, fiabiliser la collecte des eaux usées. Maîtriser la croissance démographique et réduire les impacts liés. Moyens : ⇨ Réduire le potentiel constructible global sur la commune, ⇨ privilégier les zones urbanisables dans les secteurs bénéficiant d'un assainissement collectif (en adéquation avec le schéma directeur d'assainissement des eaux usées), ⇨ adapter le COS et fixer les surfaces imperméabilisées en adéquation avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, ⇨ protéger les zones humides afin de bénéficier de leur rôle épuratoire, ⇨ fixer, via le règlement, une marge de recul pour les constructions et aménagements par rapport aux fossés, ⇨ permettre les travaux de curage et d'entretien des fossés.

Thématique environnementale	Perspectives d'évolution (scénario « au fil de l'eau »)	Enjeux	Objectifs et moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux identifiés
Ressource hydrique (suite)	L'usage eau potable est assuré sur l'ensemble de l'année. Le nombre d'emplacements dans les campings bénéficiant d'une autorisation n'est amené à évoluer que de 5% au maximum (contrat « environnement littoral » signé avec le Conseil Général). Pour les campings situés en zone agricole, leur capacité d'hébergement est limitée à 20 campeurs. La surface des zones urbanisables au sein des zones U, NB et 1NA autorise une croissance démographique de plusieurs milliers d'habitants au regard des articles 9 et 14 du POS favorisant le densifictaion des espaces. Toutefois, la faible diversification des ressources ainsi que l'éloignement des ressources extérieures *(retenue d'Apremont, du Jaunay)* qui augmente le linéaire de réseau d'adduction, renforcent aujourd'hui le risque d'incident sur le système. En cas de défaillance de l'usine d'Apremont et du Jaunay ou de pollution accidentelle importante, l'approvisionnement pourrait poser des difficultés face aux manques d'interconnexions. Plusieurs scénarios, dont un nouveau captage dans la Loire ou le barrage de l'Auzance, sont à l'étude pour améliorer la situation de la ressource en eau potable pour l'Ouest Vendée. Ces équipements répondraient alors largement aux besoins, d'autant plus que Saint-Jean-de-Monts n'est pas identifiée comme faisant partie d'une zone où l'alimentation en eau potable pose de réels problèmes. En matière de distribution, les équipements nécessaires à la desserte des nouveaux quartiers seront adaptés progressivement.	Optimiser la gestion des ressources actuelles et sécuriser l'approvisionnement en eau potable.	Garantir l'alimentation en eau potable en anticipant sur les besoins futurs. Moyens : ⇨ maîtriser la croissance démographique par une redéfinition à la baisse des surfaces urbanisables. ⇨ privilégier les zones urbanisables dans les secteurs bénéficiant d'un réseau de desserte en eau potable.
	Certaines des zones NA du POS en vigueur sont implantées sur des zones humides, réduisant de fait les possibilités d'expansion des eaux et augmentant les risques d'inondation (cumul de facteurs : réduction des zones inondables et augmentation des apports d'eaux pluviales par l'expansion des surfaces imperméabilisées). Une zone UC (faiblement urbanisée) et une zone 1NAI sont implantées sur un secteur soumis à un aléa faible d'inondation marine. Une étude des zones de submersion marine distinguant les différents aléas en fonction de l'altimétrie doit être réalisée à court terme, à la suite notamment de la tempête Xinthia.	Limiter l'aléa inondation.	Améliorer la gestion des eaux pluviales. Améliorer la gestion hydraulique globale. Moyens : ⇨ réduire, voire empêcher l'imperméabilisation des zones humides (choix des zonages, orientations d'aménagement, protections au titre de l'article L.123-1-7° du CU), ⇨ adapter le COS et fixer les surfaces imperméabilisées en adéquation avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. ⇨ Anticiper sur les résultats de l'étude des zones submersibles en limitant les possibilités de construire selon les aléas.
Qualité de l'air	Aucun suivi de la qualité de l'air n'est actuellement réalisé sur Saint-Jean-de-Monts ou sur une commune proche. Il n'est donc pas possible de situer la qualité de l'air mesurable sur le territoire communal. L'accroissement possible des zones d'habitat sur les zones NB, 1NA, 2NA, et des zones d'activités sur les ZAC, zones UE et zones 1NAe, dans le POS actuel, constitue autant de facteurs de voir augmenter la population et les entreprises génératrices de transports supplémentaires participant à la pollution atmosphérique.	Veiller à la préservation de la qualité de l'air.	Assurer aux Montois une bonne qualité de l'air et favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Moyens : ⇨ favoriser le regroupement et la densité des zones urbaines autour du centre. ⇨ Développer les liaisons modes doux au sein notamment des futurs quartiers.

Thématique environnementale	Perspectives d'évolution (scénario « au fil de l'eau »)	Enjeux	Objectifs et moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux identifiés
Gestion des déchets	L'augmentation de la population attendue sur la commune va induire un accroissement de la production des déchets et de la pression exercée sur les infrastructures de collecte, de transport et de traitement actuelles. Compte tenu de leur dimensionnement pour une population estivale très largement supérieure, ces infrastructures sont en mesure d'« absorber » les flux supplémentaires générés par l'évolution démographique de la commune.	Limiter la production des déchets.	Prévenir et réduire la production des déchets à la source.
	Sans fermeture et réhabilitation des dépôts sauvages existants, ceux-ci vont perdurer et continuer à créer des sources de pollution et d'atteinte à la salubrité et à la qualité du cadre de vie.	Diminuer les dépôts sauvages et les réhabiliter.	Gérer les déchets de la production à l'élimination dans le respect de l'environnement naturel et urbain et en cohérence avec les outils de planification et la réglementation actuelle. Moyens : ⇨ intégrer au règlement, pour les opérations collectives, l'obligation de créer un local réservé aux poubelles et permettant d'y entreposer les conteneurs destinés à assurer le tri des déchets.
	En l'état, le règlement du POS impose l'aménagement de la partie terminale des voies en impasse afin de permettre aux véhicules privés, comme à ceux des services publics de faire aisément demi-tour (ceci afin d'éviter des manœuvres de recul, dangereuses pour les rippers).	Rendre aisée et sécuriser les opérations de collecte et traitement.	Prévenir les risques de l'activité « déchets » sur la commune.
Pollution du sol	Le POS en vigueur prévoit des secteurs susceptibles d'accueillir des activités industrielles (sources potentielles de pollution des sols) sur des zones humides. Une dégradation de ces milieux (notamment par la pollution du sol ou par leur occupation industrielle) pourrait porter atteinte à des milieux humides et à la qualité de la ressource hydrique, réduirait les surfaces de ces sites d'intérêt patrimonial ainsi que les possibilités d'échanges d'espèces au niveau de cette interface mer/zone littorale, ce qui serait alors préjudiciable à la biodiversité.	Des sols à protéger pour garantir : ➢ leur utilisation future (habitat, agriculture), ➢ la protection de la ressource hydrique ➢ la protection du patrimoine et des équilibres biologiques.	⇨ Contenir l'implantation d'activités polluantes sur des secteurs réservés aux activités et de moindre sensibilité vis-à-vis du contexte hydrique et du milieu naturel.
Bruit	Les zones d'activités potentiellement réalisables dans le POS actuel, donnent la possibilité aux entreprises de s'implanter, induisant des risques de nuisances acoustiques directes et indirectes via le trafic généré sur les voies qui les desservent (RD 38bis et RD 753). L'attractivité saisonnière génère également un trafic automobile source de nuisances sonores	Assurer la qualité du cadre de vie des montois au travers du confort acoustique des lieux fréquentés par les habitants (logements, espaces extérieurs, zones récréatives). Tenir compte de la présence d'infrastructures et d'activités bruyantes. Tenir compte de la présence de zones calmes. Tenir compte de la présence de bâtiments sensibles.	Préserver les zones calmes. Réduire les nuisances sonores dans les secteurs bruyants. Moyens : ⇨ Limiter l'étalement urbain afin de limiter l'avancée du bruit dans les zones calmes et favoriser les déplacements doux (non motorisés).:

III ARTICULATION AVEC LES AUTRES SCHEMAS, PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNES A L'ARTICLE L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Saint-Jean-de-Monts doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009.

Il devra également être compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Bourgneuf.

Il doit en outre prendre en considération :

- le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA),
- le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés,
- le Plan régional (en révision) et le Plan départemental d'élimination des déchets industriels spéciaux.

Par ailleurs, il devra prendre en considération les différents plans et programmes suivant les indications mentionnées dans le tableau ci-après.

Liste des plans et programmes annexés au I de l'article L122-4 du code de l'environnement	Remarques au regard du PLU de Saint-Jean-de-Monts
Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus par les articles L.212-1 et L.212-2 du code de l'environnement.	Le PLU doit être compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne récemment révisé.
Schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus par les articles L.212-3 à L.212-6 du code de l'environnement.	Le PLU doit être compatible avec le SAGE de la Baie de Bourgneuf.
Directives régionales d'aménagement des forêts domaniales prévues par l'article L.4 du code forestier.	Présence d'une forêt domaniale sur la commune. Prise en compte.
Plans départementaux ou interdépartementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés prévus par l'article L.541-14 du code de l'environnement.	Absence de lien juridique spécifique : prise en compte.
Plans régionaux ou interrégionaux d'élimination des déchets industriels spéciaux prévus par l'article L.541-13 du code de l'environnement.	Absence de lien juridique spécifique : prise en compte.
Plans nationaux d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux prévus par l'article L.541-11 du code de l'environnement.	Absence de lien juridique spécifique : prise en compte.
Plans départementaux des itinéraires de randonnée motorisée prévus par l'article L.361-2 du code de l'environnement.	Absence de lien juridique spécifique : prise en compte.
Programmes d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates prévus par le décret n°2001-34 du 10 janvier 2001 relatif aux programmes d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.	Absence de lien juridique spécifique : prise en compte.
Schémas régionaux de gestion sylvicole des forêts privées prévus par l'article L.4 du code forestier.	Absence de lien juridique spécifique : prise en compte.
Programmes situés à l'intérieur du périmètre d'un site Natura 2000 visés à l'article R.214-34-1(d) du code de l'environnement.	Absence de lien juridique spécifique : prise en compte.
SCOT	Sans objet dans le cas présent, le territoire n'étant couvert par aucun SCOT.
Schémas de mise en valeur de la mer prévus par l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983.	Il n'existe pas de schéma de mise en valeur de la mer sur Saint-Jean-de-Monts.
Plans de déplacements urbains prévus par les articles 28, 28-2-1 et 28-3 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée d'orientation des transports intérieurs.	Il n'existe pas de PDU sur Saint-Jean-de-Monts.
Plan d'élimination des déchets ménagers d'Ile-de-France prévu par l'article L.541-14 du code de l'environnement	Ne concerne pas le PLU de Saint-Jean-de-Monts.
Schémas régionaux d'aménagement des forêts des collectivités prévus par l'article L4 du code forestier.	Absence de forêt communale sur la commune.
Schémas départementaux des carrières prévus par l'article L.515-3 du code de l'environnement.	Absence de carrière sur Saint-Jean-de-Monts
Schémas multimodaux de services collectifs de transport prévus par l'article14-1de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée d'orientation des transports intérieurs	Ces schémas ont été supprimés par ordonnance du 8 juin 2005.

Analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE

Rappel des exigences de ces documents cadres

En application de la loi n°92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, la commune de Saint-Jean-de-Monts fait partie du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 1er décembre 1996 puis révisé le 18 novembre 2009, et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf, approuvé par arrêté préfectoral le 19 juillet 2004.

Le SDAGE Loire-Bretagne définit 15 orientations fondamentales, notamment une dizaine en lien direct ou indirect avec les PLU :

- Repenser les aménagements de cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Préserver le littoral,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.

Selon le SAGE du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf, la qualité physico-chimique et biologique du Marais Breton est fortement altérée. La faible diversité des espèces, la diminution de la population d'anguilles et l'absence presque totale du brochet indiquent une nette dégradation du milieu. De même, l'envasement lié à un déficit d'entretien et à la prolifération des ragondins a des impacts sur la circulation de l'eau et des espèces piscicoles (désoxygénation, assèchement du milieu).
L'altération de la qualité de l'eau du Marais par les matières organiques et oxydables, le phosphore et les micro-organismes est également un facteur aggravant quant à la détérioration de sa fonction biologique.

Ainsi, dans le cadre du SAGE, plusieurs objectifs visent une gestion quantitative plus équilibrée de la ressource mais aussi une amélioration de la qualité des eaux :

- Prendre en compte à l'échelle du bassin versant les contraintes de gestion hydraulique des marais et des inondations,
- Garantir la pérennité du réseau hydraulique,

- Adapter la gestion hydraulique pour répondre aux besoins des différents usages et fonctions,
- Améliorer la qualité des eaux des marais doux et salés,
- Développer des actions spécifiques vis à vis de la richesse écologique, de l'usage agricole extensif du marais et du développement des activités conchylicoles, aquacoles et salicoles.

Application au PLU de Saint-Jean-de-Monts

- Pour ce qui concerne **l'alimentation en eau potable**, les perspectives d'évolution démographique et de fréquentation de la commune en période estivale, ne doivent pas remettre en cause l'état quantitatif de la ressource. Par ailleurs, Saint-Jean-de-Monts n'est pas identifiée comme faisant partie d'une zone où l'alimentation en eau potable pose de réels problèmes et n'est pas incluse en Zone de Répartition des Eaux.

- Pour ce qui concerne la **gestion hydraulique**, la commune réalise parallèlement un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Celui-ci doit être considéré par le PLU.

- Concernant **l'amélioration de la qualité des eaux**, les zonages urbanisables dans le PLU devront considérer le potentiel des secteurs pour être raccordé à l'assainissement collectif.

- En regard du **risque de submersion marine** qui concerne certains secteurs du territoire, le zonage doit limiter l'exposition des biens et les personnes à la survenue d'un évènement de ce type grâce à un zonage et à un règlement adaptés. Le caractère déjà bâti ou non pourra être pris en considération.

- Concernant la **protection des zones humides** et des écosystèmes littoraux, la protection de la richesse écologique et de l'usage extensif du marais, la pérennité du réseau hydraulique :
  - Mise en place de zonages protecteurs pour les zones humides ;
  - Etablissement d'un règlement protecteur de ces zones et des fossés ;
  - Recours potentiels à l'article L123-1-7°) et aux orientations d'aménagement pour assurer la protection de sites ponctuels dans des zones urbaines ou à urbaniser.

IV CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil de Saint-Jean de Monts est synthétisée dans le tableau suivant.

Ressources à enjeux	Capacité à éviter la mise en péril de la ressource à enjeux	Eclairages des situations de déséquilibres potentiels de la ressource à enjeux	N°	Indicateur décrivant la ressource à enjeux
ENVIRONNEMENT				
Eau	1 – Capacité à garantir le bon accès à l'eau toute l'année	A – Dépassement de la capacité nominale de production d'eau et/ou surcoût excessif de l'approvisionnement	1A1	Capacité résiduelle de production d'eau potable et volume annuel d'eau importée (été / hiver)
		B – Accroissement des restrictions de la consommation d'eau pour la population et les activités	1B1	Nb de jours de restriction par arrêté préfectoral
			1B2	Volume total d'eau consommée par mois
	2 – Capacité à préserver une qualité de l'eau compatible avec les différents usages du bassin versant et de la mer	A – Dégradation de la qualité des eaux de ruissellement, souterraines et de surface	2A1	Qualité des eaux de ruissellement
			2A2	Qualité des eaux de baignade et nb de jours de fermeture des plages
		B – Dégradation de la qualité des eaux liée à des formes d'agriculture peu respectueuses de l'environnement	2B1	Taux de nitrates
			2B2	Présence d'espèces animales ou végétales, témoins de la qualité de l'eau
		C – Interdictions de plus en plus fréquentes ou prolongées de la pêche, de la pêche à pied	2C1	Nb de jours d'interdiction de la pêche à pied
Air	4 – Capacité à garantir un niveau sonore raisonnable	A – Augmentation des activités bruyantes (notamment nocturnes)	4A1	Nombre de plaintes et d'appels pour tapage nocturne ou nuisance sonore
	5 – Capacité à garantir la qualité de l'air et à limiter ou réduire les émissions de GES	A – Dégradation de la qualité de l'air	5A1	Suivi des niveaux de pollution de l'air
Sol	6 – Capacité à maîtriser l'extension urbaine	A – Consommation d'espace par l'urbanisation excessive	6A1	Tranche modale des surfaces construites
			6A2	Pression urbaine ressentie
			6A3	Surface totale occupée par l'urbanisation au regard des équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels
		B – Offre de terrains constructibles inadaptée à la demande	6B1	Capacité résiduelle d'urbanisation
			6B2	Faiblesse des opérations de renouvellement et de densification de l'existant
		C – Faible densité des espaces urbanisés	6C1	Densité des espaces urbanisés et des processus d'urbanisation, COS réglementaires, densité minimale
		D – Dispersion spatiale exagérée et disparition des coupures entre les bourgs	6D1	Dispersion spatiale de la construction et étalement de la tâche d'urbanisation
		E – Foncier constructible disponible très élevé, y compris à moyen ou à long terme	6E1	Présence de zones AU ou NB
			6E2	Surface des zones AU ou NB
		F – Politique de maîtrise foncière insuffisante	6F1	Nb d'acquisitions amiables
			6F2	Usage du DPU (surfaces des DPU, ZAD, ZAC)
		G – Procédures d'urbanisme opérationnel réduites	6G1	Nb de lotissements et de projets de village
	7 – Capacité à préserver les espaces nécessaires aux autres usages	A – Manque de disponibilités foncières pour les activités économiques	7A1	Surface disponible et taux d'occupation des ZAE
		B – Pressions importantes (régression et fragmentation) sur les terres agricoles	7B1	Surface agricole utile et utilisée
			7B2	Surface du zonage agricole dans le PLU
		C – Transformation ou disparition des habitats naturels	7C1	Surface totale du territoire en zone naturelle (occupation du sol)
			7C2	Surface totale des zones humides comblées
			7C3	Proportion de la superficie en ZNIEFF classée : ZPS, ZSC, site inscrit/classé
		D – Urbanisation dans les zones exposées aux risques naturels	7D1	Présence d'un PPRN
			7D2	Surfaces urbanisées ou urbanisables situées dans les zones à risques
		E – Sacrifice des espaces fragiles/ sensibles situés dans des zones à vocation urbaine des PLU	7E1	Surface des espaces fragiles situés en zone urbaine
		F – Envolée des prix du foncier	7F1	Prix des terrains à bâtir achetés
		G – Difficulté à trouver un site approprié pour les équipements collectifs (par exemple pour les déchets)	7G1	Surface disponible et localisation pour réaliser les nouveaux équipements et infrastructures
	8 – Capacité à partager équitablement le domaine public (terrestre et maritime)	A – Pression sur les activités liées aux métiers de la mer notamment sur le trait de côte (nautisme, baignade, aquaculture,…)	8A1	Superficie des zones concédées sur le DPM
		B – Saturation des plages (baignade, chenal, jeux, restauration,…)	8B1	Taux d'occupation de plages
		C – Encombrement supplémentaire et excessif de certains espaces collectifs	8C1	Densité de l'encombrement ressenti en centre-ville, sur les remblais

Ressources à enjeux	Capacité à éviter la mise en péril de la ressource à enjeux	Eclairages des situations de déséquilibres potentiels de la ressource à enjeux	N°	Indicateur décrivant la ressource à enjeux
ENVIRONNEMENT (suite)				
Sol	9 – Capacité à éviter des pratiques déstabilisatrices voire irréversibles sur les sites naturels sensibles	A – Pratiques excessives et déstabilisatrices des espaces sensibles, par une utilisation non maîtrisée des parties vulnérables du territoire	9A1	Niveau de fréquentation des espaces fragiles à vocation naturelle
			9A2	Ouverture de nouveaux sentiers par la fréquentation
			9A3	Parkings aménagés aux abords des espaces fragiles naturels
		B – Dégradation morphologique sous l'effet du piétinement (dunes, falaises, plages)	9B1	Evolution morphologie des dunes, des falaises, des plages
			9B2	Eboulements, cheminements organisés, interdictions d'accéder aux sites naturels
Faune	10 – Capacité à préserver la faune littorale	A – Perte de la diversité faunistique et diminution des individus emblématiques	10A1	Nb d'espèces
			10A2	Taille des populations communes et emblématiques
		B – Prélèvement excessif ou/et non-sélectif ou/et non contrôle des quantités et des calibres	10B1	Respect des réglementations
			10B2	Evolution des stocks (poissons et coquillages)
		C – Absence ou faiblesse de mesures collectives de gestion	10C1	Mise en place et types de mesures collectives
	11 – Capacité à éviter le dérangement de la faune sauvage	A – Pratiques concurrentielles sur l'estran en période sensible pour les oiseaux d'eau	11A1	Mise en place de zones de tranquillité
			11A2	Nb de nids d'espèces emblématiques détruits/succès de la reproduction
		C – Fort développement du kite-surf en période de migration et d'hivernage des oiseaux d'eau	11C1	Fréquentation du site par les oiseaux
Flore	12 – Capacité à préserver les espèces floristiques indigènes	A – Uniformisation de la flore locale	12A1	Présence d'espèces invasives
		B – Diminution du nombre d'espèces	12B1	Nb d'espèces indigènes
		C – Piétinements anarchiques de la flore (dunes, falaises, landes, pelouses littorales)	12C1	Nb d'espèces disparues sous l'effet du piétinement
	13 – Capacité à maintenir une trame verte cohérente	A – Mise en péril de la continuité des formations végétales et de leurs connexions	13A1	Surface des entités végétales remarquables
			13A2	Existence de corridors écologiques
		B – Mauvais état de conservation des biotopes	13B1	Surface et taille des biotopes emblématiques
SOCIETE				
Culture	14 – Capacité à préserver l'identité locale (pratiques culturelles, identité maritime,…)	A – Expression de la culture locale altérée	14A1	Nb d'associations culturelles, sportives et artistiques actives/Nb d'adhérents, de journées évènementielles et poids de la période estivale
	15 – Capacité à maintenir le caractère local du patrimoine bâti	A – Destruction du bâti ancien traditionnel, dissolution des villages anciens dans la tache urbaine, uniformisation, banalisation des caractères architecturaux	15A1	Nb de permis de démolir
			15A2	Evolution spatiale de l'urbanisation
			15A3	Etude architecturale, formes urbaines
	16 – Capacité à préserver les spécificités et la qualité paysagères	A – Transformations paysagères dues au développement de l'urbanisation (construction et infrastructures) et aux mutations de l'agriculture	16A1	Nb de dispositifs de gestion contractuelle sur les espaces protégés
		B – Appauvrissement de la spécificité paysagère locale	16B1	Nb d'espèces exogènes (baccharis, eucalyptus, oliviers…)
		C – Perte de la qualité paysagère due à la multiplication et à la mauvaise intégration des infrastructures de déplacements	16C1	Evolution ressentie du paysage
			16C2	Etude de terrain
Démographie	17 – Capacité à assurer le maintien et le renouvellement des populations permanentes	A – Crainte d'une évolution démographique déséquilibrée	17A1	Nb d'habitants permanents
			17A2	Projection démographique dans les documents d'urbanisme
			17A3	Solde migratoire selon l'âge et la CSP
		B – De moins en moins de jeunes au sein de la population locale	17B1	Indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans)
		C – Baisse de la population permanente en âge d'être active et surreprésentation des inactifs chez les nouveaux résidents	17C1	Solde migratoire des inactifs de plus de 60 ans
			17C2	Nb d'habitants entre 15 et 60 ans
	18 – Capacité à maintenir un équilibre démographique entre les populations permanente et temporaire	A – Fréquentation et densité touristique excessive par rapport à la population permanente	18A1	Niveau de fréquentation touristique connue ou estimée (y compris pour le touriste à la journée) et rapport à la population permanente
			18A2	Densité mesurée et ressentie des populations permanentes et saisonnières
Modes de vie des individus	19 – Capacité à maintenir des conditions de vie acceptables	A – Difficultés de circulation	19A1	Encombrements observés
			19A2	Temps de trajet moyen au km sur certains itinéraires
		B – Difficultés de plus en plus grandes de trouver un stationnement proche de son logement	19B1	Saturation des espaces de stationnement
			19C2	Risque ressenti de danger de circulation

Ressources à enjeux	Capacité à éviter la mise en péril de la ressource à enjeux	Eclairages des situations de déséquilibres potentiels de la ressource à enjeux	N°	Indicateur décrivant la ressource à enjeux
SOCIETE (suite)				
Modes de vie des individus	20 – Capacité à préserver le fonctionnement social propre au territoire	A – Non-respect du code de la route par les vacanciers	20A1	Nb d'interventions et de procès-verbaux recensés par la gendarmerie et la police municipale rapportés à la population présente
		B – Augmentation marquée des vols et des bagarres l'été	20B1	Part de l'été dans le nombre d'interventions de la police municipale
		C – Multiplication des dépôts sauvages de déchets	20C1	Ressenti sur la propreté des lieux
			20C2	Tonnage de déchets ramassés par les employés municipaux et saisonniers
Mode d'habiter	21 – Capacité d'assurer la mixité résidentielle et sociale	A – Difficultés pour la population permanente de se loger sur place	21A1	Répartition entre les résidences principales et secondaires
		B – Ségrégation spatiale entre les résidences secondaires et principales à proximité de la mer	21B1	Evolution du prix du foncier
		D – Saturation des structures d'hébergement touristiques	21D1	Capacité et niveau de fréquentation par type d'hébergement
		E – Difficultés de transmission des biens immobiliers entre les générations et difficultés à assurer des parcours résidentiels	21E1	Coût total médian et moyen des transactions immobilières rapporté au revenu disponible médian
			21E2	Nb de logements en primo-accession destinés aux jeunes ménages
		G – Demande de logements locatifs annuels non satisfaite	21G1	Fonctionnement du parc locatif public (taux de vacance, de rotation, d élai d'attente…)
		H – Difficultés d'accès au logement pour les étudiants et/ou les saisonniers	21H1	Etendus de la pratique de mise à disposition d'un logement par les employeurs ou Nb d'emplacements de campings occupés par des saisonniers
	22 – Capacité à diversifier l'offre d'hébergement touristique	A – Eviction du tourisme social par la disparition de la diversité des formes d'hébergement touristique	22A1	Structure de l'offre d'hébergement
			22A2	Revenu des résidents secondaires et profil par CSP des touristes en séjour
		B – Quartiers de résidences secondaires aux volets clos trop systématiques	22B1	Durée d'occupation des résidences secondaires
Mode de travail	23 – Capacité à maintenir localement les emplois permanents et à les diversifier	A – Emplois nombreux mais fortement saisonniers	23A3	Part de l'emploi saisonnier dans l'emploi
		B – Perte de la diversité des emplois (directs et indirects) par resserrement sur le tourisme et la construction	23B1	Répartition de l'emploi par secteur
			23B2	Créations d'emplois liées au tourisme, rapportées aux pertes dans les autres secteurs
		C – Baisse des possibilités de « Vivre et Travailler au pays »	23C1	Indicateur de concentration spatiale de l'emploi
			23C2	Volume des migrations domicile-travail et kilomètres parcourus
	24 – Capacité à entretenir des savoir-faire locaux	A – Appauvrissement du vivier de compétences locales	24A1	Répartition de la population permanente par niveaux de formation et tranches d'âge
Vie collective	25 – Capacité à maintenir un débat politique apaisé entre les intérêts contradictoires	B – Expression radicalisée du mécontentement par les associations ou les individus	25B1	Nb de recours auprès du tribunal administratif
	26 – Capacité à assurer la participation à la vie communale	A – Augmentation exceptionnelle du nombre d'associations de riverains	26A1	Nb d'associations NIMBY (Not In My BackYard = pas de nouveaux voisins, de nouvelles routes …)
		B – Poids de plus en plus fort des nouveaux retraités dans le conseil municipal	26B1	Part des retraités nouvellement installés dans le conseil municipal

Ressources à enjeux	Capacité à éviter la mise en péril de la ressource à enjeux	Eclairages des situations de déséquilibres potentiels de la ressource à enjeux	N°	Indicateur décrivant la ressource à enjeux
ECONOMIE				
Capital matériel	27 – Capacité à adapter les équipements collectifs au pic de fréquentation (dimensionnement, qualité) et à bien les faire fonctionner toute l'année	A – Capacité d'assainissement des eaux usées insuffisante en qualité et/ou en quantité	27A1	Capacité résiduelle annuelle de la station d'épuration
			27A2	Rendement épuratoire de la station
		B – Capacité de traitement des déchets insuffisante sur le territoire et fortes variations saisonnières de la collecte	27B1	Volume annuel de déchets collectés
		C – Allongement démesuré des circuits de collecte des déchets ménagers par rapport au nombre de foyers desservis	27C1	Nb de foyers desservis rapporté aux kilomètres parcourus par les circuits de collecte
		D – Variation saisonnière très importante de l'utilisation des installations d'approvisionnement et de distribution d'eau potable	27D1	Ecart entre le volume consommé d'eau potable et la capacité de stockage
			27D2	Nb de jours où la réserve en eau est inférieure au seuil de précaution
		E – Saturation de la voirie et/ou des parkings	27E1	Niveau d'encombrement du trafic routier pendant la période estivale
			27E2	Nb de stationnements sauvages
			27E3	Offre et accessibilité des transports collectifs
			27E4	Equipements deux-roues et piétons
		F – Tensions sur l'approvisionnement en électricité	27F1	Capacité des réseaux de transport d'électricité
	28 – Capacité à maintenir la diversité des utilisateurs des équipements et infrastructures	B – Accès inégal à l'eau entre le tourisme, les autres activités et les populations locales	28B1	Nb de jours où les restrictions d'usage concernent les activités et les populations non touristiques
Capital financier	29 – Capacité à maîtriser financièrement l'urbanisation (équipements collectifs et services) et la spécialisation touristique	A – Solvabilité financière locale fortement réduite par l'arrivée de nouveaux habitants et de touristes	29A1	Coefficient d'autofinancement courant
			29A3	Taux d'équipement
			29A5	Coût d'entretien et de restauration des digues de protection à la mer à la charge de la commune
		B – Surreprésentation de la Taxe d'habitation (TH) et de la Taxe sur le foncier bâti (TFB) dans les bases d'imposition communale	29B2	Recettes fiscales directes et taxes issues des touristes/dépenses d'équipement
		C – Surcoût de la maîtrise foncière pour la collectivité locale	29C1	Montant des dépenses foncières communales pour les opérations de lotissements et zones d'aménagement
			29C2	Charge financière de la constitution de réserves foncières
Tissu économique local	30 – Capacité à maintenir la diversité du tissu économique local	A – Tourisme et Bâtiment concentrent l'essentiel de l'activité économique locale	30A1	Répartition des entreprises par secteur d'activités
		C – Vision négative de l'activité touristique par les habitants permanents	30C1	Perception des effets du tourisme par la population permanente
	31 – Capacité à maintenir une activité économique hors saison	A – Déséquilibre annuel de l'offre commerciale (suréquipement, diminution de l'offre de commerces/réductions des horaires d'ouverture en hiver)	31A1	Nb de commerces de détail par catégorie en été et en hiver
		B – Rentabilité annuelle des entreprises locales très dépendante du chiffre d'affaires estival	31B1	Contribution de la saison (juin à septembre) au chiffre d'affaires annuel
Offre de services d'intérêt général	32 – Capacité à adapter l'offre de services d'intérêt général, à une population changeante en nombre et en composition	A – Difficultés d'accès aux services de la santé	32A1	Ratios (été/hiver) de médecins, d'infirmières, de pharmaciens, de dentistes pour 1 000 habitants
			32A2	Temps pour atteindre l'hôpital
		C – Carence de divers services d'intérêt général	32C1	Ratios annuels facteurs, gendarmes, policiers, employés municipaux pour 1 000 habitants
		D –Carence de desserte en transports collectifs	32D1	Temps d'accès à la gare TGV la plus proche
			32D2	Mode de transport pour atteindre la gare
			32D3	Accessibilité des polarités du territoire en transports collectifs

V PROSPECTIVES

I. LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT

I.1. UNE EVOLUTION MAITRISEE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La dynamique démographique est forte à Saint-Jean-de-Monts. Rappelons que celle-ci a vu sa population augmenter de 50% depuis 1982 jusqu'en 2010, selon un rythme quasi constant. L'objectif de cette analyse consiste à étudier plusieurs scénarios d'évolution du nombre d'habitants pour la commune de Saint-Jean-de-Monts à l'horizon 2020. Pour quantifier cette estimation, la méthode consiste en premier lieu à appliquer un taux de croissance annuel moyen à la population de référence de 2006, équivalent à la croissance observée entre 1999 et 2006, ce qui permet dévaluer la population de 2010 à 8 130 habitants.

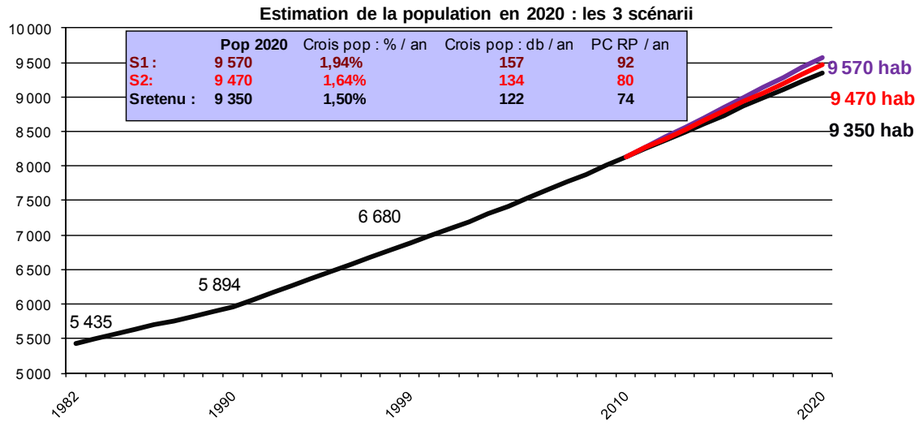
Durant ses premières réflexions, la Commune travaillait sur des prévisions de l'ordre de 12 ans. Cependant, afin de mieux maîtriser les évolutions, elle a opté finalement pour une **prévision à 10 a**ns. Les données suivantes ont toutes été redressées pour obtenir des situations comparables entre scénarios.

La courbe de 9 570 habitants **(S1)** correspond à une croissance de 1 440 habitants supplémentaires, soit + **1,94%** / an. Il s'agit du scénario sur lequel la commune s'orientait dans un premier temps.

Un second scénario (S2), que l'on pourrait également nommer le « fil de l'eau », consistait à appliquer le même taux de croissance de que celui connu entre 1999 et 2010 (+**1,6%** annuel), on obtiendrait alors une population de 9 470 habitants fin 2020, soit +1 340 habitants.

Un troisième scénario **(S2)** consiste à tenir davantage compte de la sensibilité des sites sur Saint-Jean de Monts, quitte à réduire le rythme de progression démographique en vue de mieux préserver les espaces agricoles et naturels. A la fois ambitieux et soucieux d'économie d'espace, il est cohérent avec l'attraction communale, tant démographique qu'économique puisque les zones activités se remplissent régulièrement. En outre, il ne remet pas en cause la capacité de l'essentiel des équipements collectifs et des réseaux de déplacements. Il consiste à suivre un rythme annuel de **1,50%,** ce qui conduirait à atteindre 9 350 habitants en 2020, soit + 1 450.

La Commune a finalement retenu le 3ème scénario pour prendre en considération les éléments expliqués ci-dessus.



I.2. UN NOMBRE DE LOGEMENTS EN CONSEQUENCE

En préambule à cette partie, il est intéressant et nécessaire de rappeler que la Commune a l'obligation de tenir compte de différentes composantes dans le domaine du logement si elle souhaite établir des prévisions réalistes et objectives, à savoir notamment d'une part le « desserrement des ménages » et d'autre part le nombre de résidences secondaires parmi les futurs logements. Cependant, certains axes du projet communal visent à améliorer ce ratio résidences secondaires / résidences principales, de manière assez forte.

A. LA COMPENSATION DU « DESSERREMENT DES MENAGES »

Afin de définir le nombre de logements nécessaires à construire dans les 10 années à venir, il est indispensable de pouvoir évaluer le nombre de personnes moyen par ménages. En effet, selon le principe d'un ménage par logement, il importe d'estimer le nombre de ménages résidant à Saint-Jean-de-Monts en 2020 pour quantifier un nombre de logements nécessaire à leur accueil.
Comme évoqué précédemment dans le rapport, celui-ci est en baisse. Cependant, le rythme de décroissance se ralentit, ce qui permet de limiter le nombre de constructions nécessaires pour simplement compenser le desserrement. Alors qu'il est de 2,11 personnes aujourd'hui (pour 2,38 en 1990, 2,18 en 1999 et 2.13 en 2006), on estime qu'il sera proche de 2,06 d'ici fin 2020.
Ainsi, pour pallier ce desserrement des ménages, il faut anticiper sur un total de **136 résidences principales**.

B. L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Le nombre moyen de personnes par nouveau logement est faible. Cette donnée n'est pas fournie par les recensements de l'INSEE. Toutefois, il est possible de l'estimer en recoupant les permis de construire et les données de l'INSEE. Le résultat est de 2,31 personnes par logement neuf en 2006. Il paraît faible mais s'explique par le nombre important de logements créés par des personnes âgées ou de jeunes ménages. Le recensement indique à ce titre un résultat probant : les ménages de 1 ou 2 personnes représentent plus de 90% des ménages supplémentaires. La poursuite de la baisse du rythme devrait mener à un taux inférieur à 2,00 en 2020. Toutefois, il sera retenu une moyenne de 2,00 personnes par ménage pour tenir compte des effets de seuil.

Ainsi, **607 nouvelles résidences principales** seront nécessaires pour permettre l'accueil de 1 220 nouveaux habitants arrivant sur le territoire communal. Certes, une partie des logements seront construits par des Montois, mais les calculs s'équilibrent car l'on considère qu'ils vont alors mettre sur le marché leur ancien logement.

En conclusion, il faut prévoir la construction de **743 résidences principales** d'ici la fin 2020, soit un rythme de construction de 74 logements par an.

C. LES RESIDENCES SECONDAIRES

La Communauté de Communes Océan-Marais-de-Monts s'est engagée dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci prévoit entre autres un rapport de 55% de résidences principales pour 45% de résidences secondaires.

L'application de ce ratio aboutit à un besoin de **608 résidences secondaires** pour les 10 ans à venir, soit 61 par an. Pour rappel, on compte chaque année près de 500 résidences secondaires supplémentaires. Toutefois, ces statistiques incluent les mobil-homes et les habitations légères de loisirs. Si l'on s'en remet aux seuls constructions « en dur », on peut en estimer le nombre à 76 / an. L'objectif témoigne donc d'une réelle baisse, la Commune souhaitant orienter sa politique davantage vers la résidentialisation de sa population, tout en prenant en considération la forte demande pour les produits touristiques.

Au total, 1 350 logements sont donc nécessaires à Saint-Jean-de-Monts pour atteindre les objectifs précités.

Le rythme de construction passera alors de 143 (rythme observé entre 1999 et 2007) à **135 logements/an** (résidences principales et secondaires). Cette augmentation (malgré la baisse du rythme de croissance de la population) est due à la prise en compte du desserrement des ménages et à la poursuite de la baisse du nombre moyen d'occupants par nouveau logement.

D. LA RETENTION FONCIERE

Cependant, il s'opère depuis toujours à Saint-Jean-de-Monts un phénomène de rétention foncière. Certes, la Commune emploie divers moyens tels que ZAC, préemption voire emplacement réservé pour faciliter l'urbanisation de certains sites, mais il reste une quantité de secteurs sur lesquels des constructions nouvelles sont possibles, tandis que les propriétaires ne se montrent pas empressés de vendre ou d'aménager. On recense en effet de nombreuses propriétés familiales en indivision ou faisant l'objet de divisions et où le processus de vente ou d'acquisition par la Ville est plus complexe. En outre, le coût du foncier sur le littoral vendéen limite les possibilités d'intervention des pouvoirs publics. Ne pas considérer ce facteur serait nier une des composantes majeures de la planification urbaine. Toutefois, la Commune se saisira des outils existant à sa disposition pour intervenir en acquérant, dans la mesure du possible, des terrains aujourd'hui privés.

Les terrains les plus sujet à cette rétention sont localisés essentiellement sur la Route des Sables, Orouët, la Parée Verte et le secteur du Chenal sous forme de dents creuses et cœurs d'îlot. Peu de permis de construire ou d'autorisations de construire y sont déposés malgré le POS qui y autorise déjà aujourd'hui près de 1 000 logements.

Ce taux de rétention foncière peut être estimé à **20%**, c'est-à-dire que pour 5 logements nécessaire, un sixième doit être rendu possible (toutefois, par le biais du classement de secteurs en zones à urbaniser fermées à l'urbanisation, la Commune se prémunira de tout risque de débordement non contenu).

Ainsi, il convient de prévoir l'équivalent de 270 logements supplémentaires pour pallier cette rétention potentielle, soit un total de près de 1 620 logements d'ici 2020 (pour rappel, le scénario prévoyait un total de 2 750 logements, ramené sur 10 ans).

I.3. LA LOCALISATION DU POTENTIEL D'HABITAT

L'urbanisation suit plusieurs processus :

- celui du renouvellement urbain, sur les parcelles non bâties des zones urbaines (dents creuses). La commune connaît une certaine pression foncière en centre-ville et voit se réaliser de nombreux projets. Ainsi un inventaire global de ces terrains mutables est apparu opportun afin de répondre aux besoins de logements, d'équipements et d'activités … Un projet en arrière de la place de l'Europe fait partie de cette politique de renouvellement urbain. Il bénéficie d'une maîtrise foncière communale, de la situation sur le front de mer et de disponibilités foncières permettant la réalisation de programmes de logements. Le programme de réhabilitation engagé par la commune dans le cadre de son Plan Local d'Habitat constitue un complément et un moteur de cette politique de renouvellement de la ville sur son territoire,

- celui de la densification « cohérente » des zones.

- celui de l'extension urbaine, par l'urbanisation de plusieurs secteurs centraux et péricentraux, bien que ce principe d'extension se doit d'être contenu au regard de la nécessaire réduction de la consommation d'espaces et de la Loi Littoral.

- celui du changement de destination en particulier des terrains des centres de vacances non utilisés, situés au sud-est du bourg, certains de ces terrains font déjà l'objet de projets de constructions de logements, sur d'autres peut être envisagée une mutation dans les années à venir du fait de l'évolution des pratiques et des attentes liées aux loisirs et au tourisme.

En tout état de cause, Saint-Jean de Monts souhaite non pas centraliser son développement urbain sur son seul **centre**, mais tirer profit de la centralité secondaire qu'offre **Orouet**, disposant elle aussi d'équipements et de commerces. En dehors de ces deux pôles majeurs, le renforcement de l'offre de logements se concentrera sur les principes de densification des espaces libres (îlots et dents creuses).

Au regard des perspectives d'évolution de la population montoise présentées ci-dessus, les besoins en termes de logements estimés à l'horizon 2021 sont ici synthétisés de la façon suivante :

	Sans rétention foncière		Avec un taux de rétention foncière estimé à 20%
BESOINS LOGEMENTS D'ICI 2020	10 ans	soit / an	10 ans
hypothèse légère baisse du taux de croissance démographique	1 350	135	**1 620**

I.4. LES PRINCIPES DE MIXITE ET DE DIVERSITE

On observe des besoins en termes de diversification de l'habitat et de mixité sociale. Le diagnostic met en évidence une proportion de logements sociaux certes déjà importante mais insuffisante face à une demande croissante. L'offre de logements doit donc permettre une accentuation des efforts entrepris, par le biais de petites opérations (collectifs, maisons de ville, pavillons). Le projet communal devra favoriser ce développement.

Le souci de mixité sociale repose également sur un équilibre social en termes d'âge. Aussi, il s'agira de prévoir des formes urbaines attractives pour les jeunes ménages afin de favoriser leur maintien ou leur installation sur le territoire communal.

Enfin, il est nécessaire de tendre à un rééquilibrage des résidences principales par rapport aux résidences secondaires.

En outre, le projet communal doit également veiller à assurer le développement non seulement de l'habitat mais aussi des activités économiques et des équipements collectifs, afin de favoriser la proximité des différentes fonctions entre elles.

Les opérations de renouvellement urbain en centre-ville sont traditionnellement propices à ce type de mixité et de diversité. Le secteur des Verrées, sur lequel la Commune envisage de permettre une extension urbaine, offre également un potentiel intéressant en terme de mixité urbaine et sociale, tant par sa proximité de la zone agglomérée, que par les outils possibles sur ce site (ZAC notamment). Cela pourrait permettre de mieux fixer les actifs montois dans des logements sur place alors que l'analyse des migrations domicile – travail montre qu'avec notamment le coût élevé des terrains sur le littoral, ils cherchent de plus en plus un lieu de résidence dans l'arrière-pays. Cette volonté s'inscrit pleinement dans les principes de développement social, tant sur le plan économique que social et environnemental (pollution automobile).

II. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Si la croissance démographique de la commune s'appuie entre autres sur les nombreux attraits du littoral, de même, la vitalité économique est liée au développement touristique. Ainsi le paysage économique montois se caractérise par une économie tertiaire avec un tissu principalement composé de commerces et de services et en particulier de services à la personne. Le secteur secondaire est porté par l'activité de construction qui est dynamique.

II.1. UN DEVELOPPEMENT SOUTENU PAR UNE ATTRACTIVITE RENFORCEE

Forte de sa situation de station littorale et de pôle d'emplois du milieu rural, la ville de Saint-Jean-de-Monts exerce une influence grandissante en termes d'activités sur le bassin d'emplois local. Grâce à l'extension de la zone d'activités du Clousis, la Commune offre des disponibilités foncières pour les activités économiques.

Pour maintenir l'équilibre actuel entre population active et emplois sur place en 2021 la commune doit :

- être en mesure de conserver et de renforcer son attractivité actuelle grâce à des disponibilités foncières
- d'assurer un développement qui se répartisse de façon homogène sur l'ensemble du bassin d'emplois.

Aussi, il s'avère nécessaire de disposer de secteurs permettant l'accueil de nouvelles activités ou l'implantation d'activités existantes mais aujourd'hui à l'étroit. Pour cela, si le rythme de commercialisation de ce type de terrain est d'aujourd'hui de 2 à 3 ha / an, la Commune souhaite favoriser davantage l'économie d'espaces en réduisant cette consommation, tout en assurant une capacité d'accueil suffisante. Pour cela, il est estimé que **10 à 15 hectares seront nécessaires d'ici 2020**.

II.2. LES IMPLANTATIONS ET LES BESOINS EN TERMES D'EXTENSIONS

Les activités sont réparties en plusieurs sites : les deux zones d'activités de la Rivière et du Clousis et dans le centre ville où sont mêlés habitat et activités.

Ces zones sont quasi remplies en 2010. Les derniers terrains situés à l'Est des Clousis sont viabilisés et vendus. Au Nord, un potentiel de 7 hectares vierges demeure intéressant. Il sera cependant insuffisant pour répondre aux besoins et des terrains complémentaires doivent être trouves pour environ 5 ha, si possible à proximité afin de bénéficier des effets de synergie et de la qualité de l'accessibilité du site.

III. LES EQUIPEMENTS

La commune est dotée d'une offre d'équipements performants et variés qui prennent part à son attractivité touristique et économique. L'enjeu repose principalement sur leur localisation : centre-ville, front de mer et arrière-pays en bordure de la RD38. Il y a alors lieu d'engager un travail d'identification des disponibilités foncières, afin de permettre de localiser les nouveaux équipements tout en favorisant la continuité entre le centre et le front de mer. Le projet d'aménagement de la place de l'Europe, avec son nouveau centre aquatique contribue à cette liaison.

La zone d'équipements de l'avenue de la Forêt mérite une attention particulière car plusieurs d'entre eux nécessitent des extensions ou reconstructions : gendarmerie, cimetière, centre de gériatrie, foyer logement. En particulier, le principal enjeu est de créer un nouveau foyer pour l'accueil des personnes dépendantes dans une structure aux normes actuelles. En effet, le foyer logement n'est plus adapté à la grande dépendance et cet équipement représente un fort intérêt général. Une réhabilitation de l'actuel foyer logement est inenvisageable, à la fois trop coûteuse et surtout particulièrement néfaste à la santé et au confort des résidents. Il faut noter que le foyer logement vient d'obtenir toutes les autorisations en vue de sa médicalisation et ainsi entrer pleinement dans la catégorie des EPADH. Par ailleurs, la ville a besoin de prévoir une extension du cimetière et le centre gériatrique doit être agrandi et adapté. L'actuel foyer logement pourra lui être restructuré pour accueillir d'autres fonctions telles que le logement des saisonniers ou du logement social pour lesquels un manque est clairement identifié aujourd'hui, ou des associations et autres activités d'intérêt général.

Enfin, d'autres équipements ponctuels demandent la réalisation de travaux : ex : le presbytère (travaux commencés), la médiathèque (en cours), la salle omnisports (en cours) …

IV. LES DEPLACEMENTS

A cause d'une trame viaire héritée de phases successives de construction et sans continuité structurée, le trafic intense des périodes estivales génère des encombrements difficiles à résorber.

Le maillage de la voirie des lotissements et autre formes d'urbanisation s'est parfois développé en impasse, sans véritable lien de cohérence avec l'armature plus générale des voiries communales. Aussi, les futurs projets devront essayer d'apporter davantage de voies traversantes afin de bien relier les quartiers entre eux.

Le stationnement pose certaines difficultés et nécessite quelques améliorations de son organisation. Concernant l'estacade, si le développement des liaisons maritimes se produit, les besoins de stationnement inhérents pourraient être satisfaits en arrière.

Les transports collectifs sont régulièrement adaptés pour répondre à la demande croissante des Montois et des touristes. Leur développement localement et en lien avec les agglomérations réceptrices pour leurs emplois, leurs commerces et leurs équipements renforcera l'offre alternative à l'automobile.

Les modes de circulation douce disposent certes de continuités mais il serait intéressant d'en renforcer le réseau, tant sur le plan des déplacements fonctionnels, utilitaires (pour aller au travail, à la plage, dans le bourg …), que de ceux liés à la promenade. Pourront être particulièrement être privilégiés la création de nouvelles sentes dans le cadre des opérations d'urbanisme futures.

VI DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (ART. L121-1 DU CODE DE L'URBANISME)

La Commune de Saint-Jean de Monts est couverte par un périmètre de SCOT arrêté. Cependant, les études de SCoT n'ayant pas encore débuté, le PADD est ici analysé au regard des principes de l'art. L121-1 du Code de l'Urbanisme.

I.1. EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
L'environnement	La préservation de l'environnement	Les espaces verts, réalisés par la collectivité publique ou à l'occasion d'opérations d'ensemble, assurent une présence verte en milieu urbain qu'il est nécessaire de préserver. Ces espaces devront également être développés dans le cadre des opérations futures. En zone d'urbanisation future, ils se présentent parfois sous la forme de véritables coulées vertes, aménagées paysagèrement ou maintenues dans leur état initial agro environnemental. La forêt et les marais, espaces remarquables, sont les premiers éléments constitutifs des espaces naturels sensibles à préserver. Plus largement, les sites naturels de qualité (panoramas, franges urbaines) sont protégés par un classement naturel. Ces sites ne pourront qu'éventuellement accueillir des aménagements légers. Les extensions urbaines sur ces sites, nécessitées par les besoins de développement de la Commune, d'une part sont encadrées, d'autre part feront l'objet de mesures d'accompagnement en matière de paysages et de milieux naturels. Ainsi, par exemple des secteurs verts seront préservés sur place. Dans les écarts (Ne), les extensions et annexes sont limitées en taille. Le PLU protège également la vaste zone humide.
	Préserver l'activité agricole	L'agriculture est présente avant tout sur les zones de marais, le plus souvent en élevage. Au regard des caractéristiques naturelles du marais (espace remarquable) et des principes de la Loi Littoral, ce marais est surtout classé en zone naturelle. Néanmoins, afin d'assurer la possibilité des exploitants de développer leur activité, un recensement et une concertation avec la population agricole a permis de délimiter des secteurs leur permettant ces évolutions. Aussi, toutes ces exploitations bénéficient d'un classement agricole dont le périmètre s'étend au-delà des simples périmètres d'enveloppe des bâtiments. Faciliter l'exercice de leur métier pour les agriculteurs et renforcer cette activité nécessite en outre de rendre réglementairement possible l'agrotourisme. Cela est autorisé par le règlement de la zone A. La multiplication de secteurs de développement urbain plutôt qu'un unique grand quartier permet de répartir les impacts de la suppression de terres agricoles sur plusieurs agriculteurs, plutôt que de les concentrer sur un nombre limité. De plus, l'urbanisation se fera parfois sur des secteurs identifiés de friches agricoles, tel que les Verrées par exemple. Par ailleurs, dans ce secteur, les exploitations agricoles (maraichage notamment) bénéficient d'un classement A. L'exploitation des terres agricoles pourra naturellement être maintenue dans les zones naturelles et d'urbanisation future en l'attente des projets.

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Maîtriser l'urbanisation	Besoins démographiques d'ici 2020 et projet communal quantitatif	Le développement urbain, fondé sur des prévisions fines, sera respectueux de l'équilibre entre l'urbain et le rural. En effet, il ne favorise pas la concentration de l'habitat dans la commune même, ni ne repousse ce développement au-delà des frontières communales. Environ 135 logements annuels (résidences principales comme secondaires) correspondent, à une consommation globale d'environ 70 hectares en 10 ans, adaptée aux besoins de la Commune. Toutefois, globalement, environ 103 sont classés en zone AU afin de prévenir la rétention foncière estimée à 20% (soit 17 ha + 15 ha pour prendre en compte la présence de certains secteurs à préserver au sein des zones AU et celle de constructions existantes).
	Renouvellement urbain	La Commune a pu recenser de manière assez complète les sites pouvant se prêter à des opérations de renouvellement urbain. Il s'agit d'abord d'îlots encore vierges au sein du tissu urbain, ensuite de remise en service de logements vacants ou de prévisions d'opérations de démolition - reconstruction. Ainsi, le renouvellement portera sur la création de logements et d'équipements collectifs et la restructuration des espaces publics, voire la dynamisation commerciale du centre-ville. En termes d'habitat, près de 1 000 logements sont ainsi possibles au sein même de la zone urbanisée (dents creuses et îlots vierges), la plupart en centre-ville et dans le secteur d'Orouet.
	Localisation de l'urbanisation	La Commune souhaite œuvrer dans le sens du développement durable et proposer une gestion économe de l'espace montois en favorisant des densités plus fortes qu'auparavant en milieu urbain. Pour cela, elle n'impose plus de COS mais qu'un CES très élevé dans certaines zones et procède à l'extension des zones denses au règlement graphique cumulée avec le rehaussement des densités (art. 9 et 14), particulièrement en zone 1AUb où le CES est doublé par rapport au POS de 1999. La surface minimum des terrains en Uc est réduite. Elle favorise aussi l'implantation à l'alignement et en limites séparatives dans la bande de construction principale en zone centre-ville / front de mer et sur leur périphérie immédiate. En outre, elle autorise les implantations en limites en UB et UC. Cela laisse encore la possibilité d'atteindre certaines densités. Les collectifs y sont aussi admis. Les secteurs d'urbanisation future, classés en AU, sont localisés à l'intérieur de la zone urbanisée ou en continuité directe de celle-ci. Il s'agit d'ailleurs souvent de secteurs déjà identifiées au POS et restés libres. Seuls 24 ha de terrains vierges sont de véritables extensions (Verrées, Grandes Chaumes et Pas de rat). Le PLU limite ainsi la consommation de terrains agricoles ou naturels. Ils forment l'essentiel du potentiel de développement urbain communal. La densité y est variable puisque, avant adaptation aux conditions locales de chaque site (boisements à protéger, reculs / RD, mares à préserver ...), les densités varient de 20 logements / ha aux Verrées à 14 log / ha pour les secteurs les plus éloignés, en passant par 16 log / ha en périphérie du bourg. Naturellement, ces densités seront plus fortes au regard des seuls espaces cessibles (20 à 30 log/ha). Ces densités permettront par exemple sur Orouet d'atteindre des tailles moyennes de terrain de l'ordre de 500 m² quand aujourd'hui les permis de construire sont le plus souvent déposés sur des parcelles de 2.000 à 2.500 m².
Maîtriser l'urbanisation (suite)	Localisation de l'urbanisation (suite)	Le Vasais, les Verrées et la Métairie présentent à eux seul près d'un tiers des besoins, ce qui paraît très intéressant au regard de leur positionnement privilégié proche du centre-ville et de ses équipements, commerces et activités. Un autre tiers de l'offre de logement est prévu en dents creuses des zones urbanisées. Quant aux autres secteurs d'accueil, ils correspondent pour la plupart à de plus grands îlots inclus dans les zones déjà construites, donc avec un impact modéré. En outre, de manière plus générale, le recours systématique à des zones d'aménagement d'ensemble, contrairement à l'urbanisation spontanée de la fin du 20ème siècle permettra de rationaliser l'occupation, la desserte et les aménagements des îlots. La constructibilité en hameaux et écarts est interdite, pour mieux préserver l'agriculture et les milieux naturels.
Le potentiel économique de la commune	Développer l'industrie, l'artisanat, le tertiaire et le commerce	Les activités non nuisantes sont autorisées en zone d'habitat. Celles risquant d'être nuisantes ou consommatrices d'espace pourront s'implanter dans les futures zones d'activités. La création de zones d'activités à l'Est de la zone agglomérée répond aux besoins repérés dans le cadre du diagnostic. Leur regroupement autour du secteur du Clousis permettra de favoriser les effets de synergie et de limiter les risques de nuisances pour les habitants de la commune. Des activités tertiaires et commerciales pourront être développées au sein du secteur de la Métairie, à proximité directe des zones d'habitat. Cette proximité favorisera les modes doux. Les extensions du Clousis accueilleront plutôt des activités de production et de services. Au total, les surfaces prévues pour l'implantation de ces activités sont inférieures à 15 ha, ce qui témoigne de la volonté de la Commune de privilégier une meilleure maîtrise de la consommation d'espace. Des espaces tampons seront créés afin d'améliorer leur insertion paysagère et de limiter les éventuelles nuisances inhérentes aux activités présentes envers l'habitat ou les paysages maraîchins voisins. Le programme de dynamisation commerciale, les actions sur le stationnement (normes assouplies, nouveaux parkings), les espaces publics et la densité favoriseront la pérennisation de la structure commerciale du centre-ville et donc la centralité. Des opérations de taille moyenne pourraient d'ailleurs permettre de renforcer l'offre commerciale en centre-ville, tant sur les volumes que sur la continuité de l'activité tout au long de l'année.

I.2. PREVISION DE CAPACITES SUFFISANTES ET MIXITE SOCIALE ET DES FONCTIONS

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le renouvellement urbain et l'urbanisation	Besoins démographiques d'ici 2020 et projet communal quantitatif	Les capacités d'accueil des zones d'urbanisation futures, ajoutées aux capacités résiduelles en zone agglomérée et dans les villages, correspondent aux besoins communaux établis au regard des prévisions démographiques. Le rythme de développement (environ 135 nouveaux logements par an, soit 1 350 en 10 ans) correspond à une légère baisse du rythme de création de logements observé depuis 1999. Il concourt également à une volonté ambitieuse mais maîtrisée de développement démographique, à savoir environ + 1 220 habitants d'ici 10 ans, soit une croissance démographique annuelle de 1,5%. Cet important potentiel est à la hauteur du rang de Saint-Jean-de-Monts au sein de son pays nord-ouest vendéen.
La mixité urbaine et sociale	Localisation de l'urbanisation	Les extensions urbaines ont systématiquement lieu dans le prolongement de la zone urbanisée. Elles sont toutes appelées à être desservies par le réseau d'assainissement collectif à plus ou moins long terme (sauf le Chenal qui ne pourra l'être qu'en partie) et sont réparties géographiquement en plusieurs secteurs, ce qui concourt à une certaine mixité au sein des quartiers, tout en privilégiant l'implantation à proximité du centre et des équipements collectifs et activités économiques artisanales et commerciales. Cette extension de la zone agglomérée renforcera la centralité. L'accueil d'habitat en continuité des espaces urbains et dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain va d'ailleurs dans le sens du développement durable, en encourageant le recours au transport collectif et aux modes de circulation douce. Parmi les choix d'urbanisation, la présence des marais, de la Forêt de Monts, d'espaces agricoles durables, d'activités économiques existantes ou en devenir, de routes à grande circulation, forment autant de richesses / repoussoirs qu'il a fallu prendre en compte. La cohérence des aménagements est assurée par des dispositions réglementaires précises (art. 1 à 4 notamment et indications au plan de zonage), elles-mêmes issues d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable fiable. Les opérations prévues dans les zones d'urbanisation future devront porter sur l'ensemble du secteur ou sur des surfaces suffisamment importantes pour garantir une certaine cohérence de l'urbanisation. Des schémas de principe sont intégrés aux orientations d'aménagement. Pour renforcer cette assurance, la Commune tient à garder un contact étroit avec les aménageurs tout au long de la conception du projet, voire même pourrait intervenir dans le cadre opérationnel (elle pourra, si elle en ressent le besoin, recourir à des outils tels le DPU, la ZAC et / ou le lotissement communal).
La mixité urbaine et sociale (suite)	La mixité des fonctions	Comme en zone urbaine d'habitat, les constructions admises en zone d'urbanisation future d'habitat ne sont pas circonscrites à une destination monofonctionnelle. Les commerces, bureaux et équipements collectifs, voire les activités artisanales, sont ainsi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat. Toutefois, cela n'est pas incompatible avec une volonté délibérée de la Commune de vouloir favoriser une certaine synergie entre activités ou commerces en spécialisant des zones d'accueil pour ces types d'occupation du sol. On connait bien également les nuisances que peuvent apporter des activités lourdes dans des secteurs commerciaux ou tertiaires. La Commune propose ainsi le développement de ses activités industrielles, artisanales et tertiaires autour de la zone des Clousis, et le développement du commerce et du tertiaire plutôt en centre-ville et dans le secteur de la Métairie, au contact direct de l'habitat. Les activités touristiques, liées aux équipements, au commerce ou à l'hébergement, sont encouragées sans pour autant nuire au développement des autres fonctions, surtout celle de l'habitat permanent. Ainsi, campings et autres structures d'hébergement peuvent se développer autour des structures existantes.
	La mixité sociale et des formes urbaines	Les opérations d'urbanisation future, conformément à certaines orientations d'aménagement, devront intégrer de la mixité du bâti en leur sein. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité sur des secteurs à densité assez élevée comme aux Verrées ou au Vasais. Maisons de ville et petits collectifs pourront être ponctuellement implantés aux côtés de ce type de logements et permettre à un grand nombre d'habitants de trouver un logement à proximité du centre-ville et de ses services et commerces. Des espaces (verts accessibles ou agricoles) seront créés afin de constituer des "poumons" et espaces de rencontre à l'intérieur des zones, le plus souvent sous forme de véritables coulées vertes. La Commune dispose également d'un parc de logements sociaux qu'elle souhaite accroître. En respect des dispositions de la Loi SRU relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat, la Commune souhaite en effet favoriser la mixité sociale et faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages. Ceci devrait la conduire à introduire la réalisation de logements sociaux et/ou de logements en accession sociale dans le cadre des opérations d'aménagement futur. Dans les zones urbaines d'habitat et celles à urbaniser, toute opération d'ensemble destinée à l'habitat ou de logements collectifs d'au moins 10 logements devra ainsi comprendre un minimum de 20% de résidences principales « aidées ». Cela n'empêchera pas non plus de proposer une proportion encore plus importante dans certains secteurs. Comme en centre-ville, les Verrées, le Vasais et le Pas de rat figurent certainement comme les secteurs les plus favorables à cette mixité. Leur classement réglementaire doit leur permettre de prévoir d'une part une mixité affirmée des formes urbaines, du pavillonnaire au collectif, d'autre part une proportion de logements sociaux suffisante. La taille de ces secteurs et le fait que la Commune est déjà propriétaire d'une partie des terrains est propice à ce type d'orientation et à une intervention de sa part, par le biais de l'action foncière voire de l'opérationnel.

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
La mixité urbaine et sociale (suite)	La mixité sociale et des formes urbaines (suite)	Enfin, ce type d'intervention est également favorable à une plus grande maîtrise du type de logement à produire, à savoir une part importante de résidences principales, comme indiqué dans les enjeux définis par la Commune, et moins de résidences secondaires. Par ailleurs, vers le Chenal, un secteur d'hébergement touristique à caractère social est prévu pour diversifier l'offre.
	Le cadre de vie : équipements et espaces verts	L'offre d'équipements va être particulièrement renforcée et diversifiée avec en particulier le renforcement du pôle santé - personnes âgées près de l'avenue de la Forêt. Ce renforcement sur place s'opère certes en milieu forestier ou semi forestier, mais il s'agit bien là d'une orientation véritablement soucieuse de préserver l'intérêt général. En effet, cela évite de devoir reconstituer l'ensemble du pôle ailleurs, avec un déménagement complexe à entreprendre, la difficulté de trouver un site aussi bien situé entre le centre-ville et les plages et une consommation importante d'espaces libres. Le projet urbain intègre également la nécessité parfois de constituer des pôles « compacts » d'équipements plutôt que de les laisser éparpillés au sein de zonages d'habitat ou d'activités. Le terrain d'accueil des gens du voyage affiche une politique sociale volontaire en la matière. Enfin, le projet repose sur une multitude d'interventions visant à adapter aux besoins la capacité de certains équipements scolaires, sociaux, de loisirs, culturels, administratifs ou techniques. Un traitement paysager de qualité sera également imposé pour les nouveaux secteurs d'urbanisation, avec des espaces verts de rencontre. D'autres équipements, encore non décidés aujourd'hui, pourraient voir le jour au gré des besoins et des opportunités.
Le patrimoine architectural et l'environnement	La préservation du patrimoine architectural	Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain : centre-ville, zone péricentrale, tissu pavillonnaire, marais, zones d'activités. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'aspect extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant. La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments agricoles en logement (cf. art. 1 et 2 de N), permettra de préserver ces constructions traditionnelles. Le recours à l'article L.123-1-7 permet de protéger le patrimoine bâti de grande qualité. Un cahier de recommandations architecturales réalisé dans le cadre du PLU permettra aux pétitionnaires de s'inspirer de techniques ou de modèles visant à garantir une certaine cohésion urbaine, sans pour autant interdire tout esprit de créativité contemporaine.

I.3. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le patrimoine architectural et l'environnement (suite)	La préservation de l'environnement	*cf. également ci-avant pour la question de l'assainissement et ses interactions avec l'environnement et pour celle des déplacements et de la qualité de l'air.* Le PLU respecte les articles de la Loi Littoral (cf. plus loin pour les explications détaillées). Les zones N recouvrent la majorité du territoire communal. La création de zones naturelles, en particulier dans les espaces remarquables, permettra de préserver les sites de qualité : notamment les marais, massifs boisés et autres zones d'intérêt écologique. Le marais étant essentiellement zone humide, il bénéficie d'un classement N protecteur. Une zone NdL.146-6 a été définie sur les espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral. Ces derniers ont été positionnés : - sur la quasi-totalité du périmètre de la ZPS couvrant la Forêt de Monts (à proximité de l'avenue de la forêt, le zonage NdL.146-6 est interrompu sur quelques hectares au profit d'une zone Us, mais avec une protection du boisement au titre de l'article L.123-1-7° afin de conserver la fonction de corridor pour l'avifaune et la microfaune), - sur les marais. Le règlement associé aux zonages N et Nd-L.146-6 limite strictement les possibilités de construire et d'aménager l'existant. Le comblement des étiers et fossés majeurs est par ailleurs proscrit dans les zones agricoles et naturelles. Il est fortement réglementé dans les zones U et AU. La définition et le découpage des zones U et AU ont été revus, par rapport au POS et aux premiers projets de PLU, pour mieux tenir compte de la sensibilité environnementale qui caractérisait certains d'entre eux : - le secteur du Salais a été supprimé, - sur le secteur des Clousis Sud, la partie Nord et la partie Est, abritant des prairies et une importante densité de fossés et roselières, ont été restituées à la zone agricole, réduisant ainsi de près des deux-tiers la zone 1AUe initiale, - au niveau de l'avenue la Forêt/centre gériatrique, la zone Us a été interrompue dans sa partie centrale pour ménager un zonage NdL.146-6 assurant un corridor entre les deux massifs boisés séparés par l'avenue, et étendant la protection derrière le centre, - le périmètre du secteur des Verrées a été réduit d'un quart, - sur le secteur du Chenal, la partie centrale, la plus sensible sur le plan écologique, a été retirée de la zone 1AUc et placée en secteur N, - les zones excentrées d'Orouet ont été restituées à la zone naturelle,

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le patrimoine architectural et l'environnement (suite)	La préservation de l'environnement (suite)	- le secteur 1AUli au Sud du Chenal a été reclassé en zone N, - certaines zones AU font l'objet d'une orientation d'aménagement visant à protéger les secteurs dans lesquels ont été observées des espèces végétales protégées, - des protections au titre de l'article L123-1-7°) figurent également aux documents graphiques. Des coupures vertes seront exigées entre certaines zones d'habitation et d'activités afin de limiter les nuisances et d'offrir des itinéraires de promenade, voire au sein de certaines zones d'urbanisation futures (via les orientations d'aménagement et la définition d'éléments protégés au titre de l'article L.123-1-7 : mares, fossés, prairies humides, boisements,…) afin de préserver des corridors écologiques ou des éléments biologiques et paysagers ponctuels mais intéressants. Des corridors écologiques sont assurés en plusieurs points matérialisées par des zonages naturels (N, NdL.146-6), et/ou des EBC sur les franges de la forêt de Monts et à proximité du Chenal. Ces protections sont parfois associées à celles des boisements majeurs (EBC). De nouveaux EBC ont été ajoutés au projet initial dans le secteur d'Orouet (la Basse Epine, la Maison neuve, la Poelière, l'Abbaye d'Orouet …), du Moulin de Montociel, du Moulin de la Belle Etoile, ainsi que de l'Hippodrome. Globalement, les surfaces inscrites en espaces boisés classés ont augmenté par rapport à celles figurant au POS. D'autres boisements d'intérêt et arbres remarquables sont également protégés à travers leur classement au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Le pastillage des exploitations en secteur agricole (et de marais) a été réduit au maximum afin de limiter le plus possible les risques d'atteinte au milieu naturel (par emprise et/ou remblaiements sur zones humides). Toutefois, il a fallu nécessairement tenir compte des projets d'extension et conserver en zone A une partie des terres encadrant ces exploitations. Les rejets en milieu aquatique seront limités par l'extension du réseau d'assainissement, la conformité du zonage, du coefficient d'occupation des sols et du coefficient de ruissellement par rapport au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, la création de bassins de rétention et le contrôle des dispositifs. Les zones AU projetées dans des secteurs situés en assainissement non collectif ont été réduites ou supprimées (le Chenal, les Carilles, Monastir). Enfin, certaines mesures réglementaires favoriseront les énergies durables.
Le renouvellement urbain et l'urbanisation	Localisation de l'urbanisation	La localisation du développement urbain privilégie la continuité avec la zone urbaine et limite ainsi les atteintes aux secteurs naturels et agricoles tout en favorisant les modes de circulation douce. Le potentiel identifié de renouvellement urbain y participe également.

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le cadre de vie en ville	Les déplacements	La proximité entre lieux d'habitat, d'activités et surtout d'équipements sera profitable au recours aux modes dits de "circulation douce" (marche à pied et deux-roues) plutôt que de favoriser toujours plus l'automobile, ce, dans le but entre autres de limiter les nuisances apportées à la qualité de l'air. Afin de faciliter les déplacements des habitants et d'améliorer les conditions de sécurité, le PADD prévoit : . un maillage cohérent pour la voirie de nouvelles zones d'urbanisation, . une organisation améliorée du stationnement, . le développement des transports collectifs urbains et départementaux ainsi que des liaisons douces. Les zones d'aménagement futur comprennent un réseau de voirie indicatif compatible avec leurs propres besoins et formant parfois de nouvelles liaisons interquartiers plutôt que des dessertes en impasse (cf. les Orientations d'aménagement). Le traitement des accès devra également faire l'objet d'une attention particulière, avec parfois la nécessité éventuelle de créer un giratoire. Les liaisons interquartiers seront le plus souvent créées transversalement au réseau actuel qui s'est parfois développé de manière spontanée, sans souci de cohérence générale, ce afin de désenclaver les îlots et de réduire le trafic sur certaines voies non calibrées pour cela. Dans les futures zones d'urbanisation, étant donné l'évolution de la multi-motorisation, le stationnement devra être satisfaisant au regard des programmes. Une place est également faite aux déplacements piétons et cyclistes par de nombreux cheminements et aménagements cyclables à préserver et à créer (cf. PADD, Orientations d'aménagement et documents graphiques), en ville comme dans les extensions urbaines et en campagne.
Les réseaux	L'assainissement et l'eau potable	La capacité de la station d'épuration de Saint-Hilaire de Riez répond bien aux besoins de la commune. La plupart des zones d'urbanisation futures devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif et les réseaux internes devront être implantés dans un souci de cohérence à l'échelle du secteur entier. Les dispositifs non collectifs existants et à venir seront contrôlés, conformément aux articles 46 à 102 de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques. En outre, une bonne gestion des eaux pluviales peut passer par l'implantation de nouveaux bassins de rétention au gré des opérations urbaines, afin d'écrêter les crues et de décanter les eaux de ruissellement. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales sera pour cela d'une aide intéressante. Le réseau d'eau potable dispose de capacités suffisantes pour permettre l'accueil des futures constructions.

II. LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

II.1. L'ARTICLE L146-2 : CAPACITE D'ACCUEIL

L'analyse de la capacité d'accueil de Saint-Jean de Monts au regard du projet de PLU est synthétisée dans le tableau suivant. (+ = amélioration des conditions et - = détérioration des conditions)

Le rapport de présentation doit argumenter de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en fonction notamment des objectifs de préservation et de protection des espaces nécessaires aux autres modes d'utilisation des sols et des contraintes liées à la capacité des différents réseaux structurants.

"*Pour déterminer* ***la capacité d'accueil*** *des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés".

Ressources à enjeux	Capacité à éviter la mise en péril de la ressource à enjeux	Eclairages des situations de déséquilibres potentiels de la ressource à enjeux	N°	Situation fil de l'eau	Scénario retenu	S2	S1	S0
ENVIRONNEMENT								
Eau	1 – Capacité à garantir le bon accès à l'eau toute l'année	A – Dépassement de la capacité nominale de production d'eau et/ou surcoût excessif de l'approvisionnement	1A1	Capacité résiduelle de production d'eau potable et volume annuel d'eau importée (été / hiver)				-
		B – Accroissement des restrictions de la consommation d'eau pour la population et les activités	1B1	Nb de jours de restriction par arrêté préfectoral				
			1B2	Volume total d'eau consommée par mois				-
	2 – Capacité à préserver une qualité de l'eau compatible avec les différents usages du bassin versant et de la mer	A – Dégradation de la qualité des eaux de ruissellement, souterraines et de surface	2A1	Qualité des eaux de ruissellement				
			2A2	Qualité des eaux de baignade et nb de jours de fermeture des plages				
		B – Dégradation de la qualité des eaux liée à des formes d'agriculture peu respectueuses de l'environnement	2B1	Taux de nitrates				
			2B2	Présence d'espèces animales ou végétales, témoins de la qualité de l'eau				--
		C – Interdictions de plus en plus fréquentes ou prolongées de la pêche, de la pêche à pied	2C1	Nb de jours d'interdiction de la pêche à pied				
Air	4 – Capacité à garantir un niveau sonore raisonnable	A – Augmentation des activités bruyantes (notamment nocturnes)	4A1	Nombre de plaintes et d'appels pour tapage nocturne ou nuisance sonore				
	5 – Capacité à garantir la qualité de l'air et à limiter ou réduire les émissions de GES	A – Dégradation de la qualité de l'air	5A1	Suivi des niveaux de pollution de l'air				
Sol	6 – Capacité à maîtriser l'extension urbaine	A – Consommation d'espace par l'urbanisation excessive	6A1	Tranche modale des surfaces construites			-	-
			6A2	Pression urbaine ressentie				-
			6A3	Surface totale occupée par l'urbanisation au regard des équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels			-	-
		B – Offre de terrains constructibles inadaptée à la demande	6B1	Capacité résiduelle d'urbanisation	+		-	-
			6B2	Faiblesse des opérations de renouvellement et de densification de l'existant	+	+	+	+
		C – Faible densité des espaces urbanisés	6C1	Densité des espaces urbanisés et des processus d'urbanisation, COS réglementaires, densité minimale	+	+		
		D – Dispersion spatiale exagérée et disparition des coupures entre les bourgs	6D1	Dispersion spatiale de la construction et étalement de la tâche d'urbanisation	+		-	-
		E – Foncier constructible disponible très élevé, y compris à moyen ou à long terme	6E1	Présence de zones AU ou NB	++	+		
			6E2	Surface des zones AU ou NB	++	+		
		F – Politique de maîtrise foncière insuffisante	6F1	Nb d'acquisitions amiables			+	+
			6F2	Usage du DPU (surfaces des DPU, ZAD, ZAC)				+
		G – Procédures d'urbanisme opérationnel réduites	6G1	Nb de lotissements et de projets de village	-			
	7 – Capacité à préserver les espaces nécessaires aux autres usages	A – Manque de disponibilités foncières pour les activités économiques	7A1	Surface disponible et taux d'occupation des ZAE	+	++	++	++
		B – Pressions importantes (régression et fragmentation) sur les terres agricoles	7B1	Surface agricole utile et utilisée			-	-
			7B2	Surface du zonage agricole dans le PLU	--	-	-	-
		C – Transformation ou disparition des habitats naturels	7C1	Surface totale du territoire en zone naturelle (occupation du sol)	+			
			7C2	Surface totale des zones humides comblées	+			-
			7C3	Proportion de la superficie en ZNIEFF classée : ZPS, ZSC, site inscrit/classé				-
		D – Urbanisation dans les zones exposées aux risques naturels	7D1	Présence d'un PPRN				
			7D2	Surfaces urbanisées ou urbanisables situées dans les zones à risques		-	-	-
		E – Sacrifice des espaces fragiles/ sensibles situés dans des zones à vocation urbaine des PLU	7E1	Surface des espaces fragiles situés en zone urbaine				-
		F – Envolée des prix du foncier	7F1	Prix des terrains à bâtir achetés			+	+
		G – Difficulté à trouver un site approprié pour les équipements collectifs (par exemple pour les déchets)	7G1	Surface disponible et localisation pour réaliser les nouveaux équipements et infrastructures				
	8 – Capacité à partager équitablement le domaine public (terrestre et maritime)	A – Pression sur les activités liées aux métiers de la mer notamment sur le trait de côte (nautisme, baignade, aquaculture,…)	8A1	Superficie des zones concédées sur le DPM				
		B – Saturation des plages (baignade, chenal, jeux, restauration,…)	8B1	Taux d'occupation de plages				
		C – Encombrement supplémentaire et excessif de certains espaces collectifs	8C1	Densité de l'encombrement ressenti en centre-ville, sur les remblais				

Ressources à enjeux	Capacité à éviter la mise en péril de la ressource à enjeux	Eclairages des situations de déséquilibres potentiels de la ressource à enjeux	N°	Indicateur décrivant la ressource à enjeux	Scénario retenu	S2	S1	S0
ENVIRONNEMENT (suite)								
Sol	9 – Capacité à éviter des pratiques déstabilisatrices voire irréversibles sur les sites naturels sensibles	A – Pratiques excessives et déstabilisatrices des espaces sensibles, par une utilisation non maîtrisée des parties vulnérables du territoire	9A1	Niveau de fréquentation des espaces fragiles à vocation naturelle				
			9A2	Ouverture de nouveaux sentiers par la fréquentation				
			9A3	Parkings aménagés aux abords des espaces fragiles naturels				
		B – Dégradation morphologique sous l'effet du piétinement (dunes, falaises, plages)	9B1	Evolution morphologie des dunes, des falaises, des plages				
			9B2	Eboulements, cheminements organisés, interdictions d'accéder aux sites naturels				
Faune	10 – Capacité à préserver la faune littorale	A – Perte de la diversité faunistique et diminution des individus emblématiques	10A1	Nb d'espèces				
			10A2	Taille des populations communes et emblématiques				-
		B – Prélèvement excessif ou/et non-sélectif ou/et non contrôle des quantités et des calibres	10B1	Respect des réglementations				
			10B2	Evolution des stocks (poissons et coquillages)				
		C – Absence ou faiblesse de mesures collectives de gestion	10C1	Mise en place et types de mesures collectives				
	11 – Capacité à éviter le dérangement de la faune sauvage	A – Pratiques concurrentielles sur l'estran en période sensible pour les oiseaux d'eau	11A1	Mise en place de zones de tranquillité				
			11A2	Nb de nids d'espèces emblématiques détruits/succès de la reproduction				
		C – Fort développement du kite-surf en période de migration et d'hivernage des oiseaux d'eau	11C1	Fréquentation du site par les oiseaux				
Flore	12 – Capacité à préserver les espèces floristiques indigènes	A – Uniformisation de la flore locale	12A1	Présence d'espèces invasives				
		B – Diminution du nombre d'espèces	12B1	Nb d'espèces indigènes				
		C – Piétinements anarchiques de la flore (dunes, falaises, landes, pelouses littorales)	12C1	Nb d'espèces disparues sous l'effet du piétinement				
	13 – Capacité à maintenir une trame verte cohérente	A – Mise en péril de la continuité des formations végétales et de leurs connexions	13A1	Surface des entités végétales remarquables	+			
			13A2	Existence de corridors écologiques				-
		B – Mauvais état de conservation des biotopes	13B1	Surface et taille des biotopes emblématiques				-
SOCIETE								
Culture	14 – Capacité à préserver l'identité locale (pratiques culturelles, identité maritime,…)	A – Expression de la culture locale altérée	14A1	Nb d'associations culturelles, sportives et artistiques actives/Nb d'adhérents, de journées évènementielles et poids de la période estivale				
	15 – Capacité à maintenir le caractère local du patrimoine bâti	A – Destruction du bâti ancien traditionnel, dissolution des villages anciens dans la tache urbaine, uniformisation, banalisation des caractères architecturaux	15A1	Nb de permis de démolir				
			15A2	Evolution spatiale de l'urbanisation	+			-
			15A3	Etude architecturale, formes urbaines				
	16 – Capacité à préserver les spécificités et la qualité paysagères	A – Transformations paysagères dues au développement de l'urbanisation (construction et infrastructures) et aux mutations de l'agriculture	16A1	Nb de dispositifs de gestion contractuelle sur les espaces protégés	+	+	+	+
		B – Appauvrissement de la spécificité paysagère locale	16B1	Nb d'espèces exogènes (baccharis, eucalyptus, oliviers…)				
		C – Perte de la qualité paysagère due à la multiplication et à la mauvaise intégration des infrastructures de déplacements	16C1	Evolution ressentie du paysage				
			16C2	Etude de terrain				
Démographie	17 – Capacité à assurer le maintien et le renouvellement des populations permanentes	A – Crainte d'une évolution démographique déséquilibrée	17A1	Nb d'habitants permanents			+	+
			17A2	Projection démographique dans les documents d'urbanisme	+			-
			17A3	Solde migratoire selon l'âge et la CSP				
		B – De moins en moins de jeunes au sein de la population locale	17B1	Indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans)				
		C – Baisse de la population permanente en âge d'être active et surreprésentation des inactifs chez les nouveaux résidents	17C1	Solde migratoire des inactifs de plus de 60 ans				
			17C2	Nb d'habitants entre 15 et 60 ans				
	18 – Capacité à maintenir un équilibre démographique entre les populations permanente et temporaire	A – Fréquentation et densité touristique excessive par rapport à la population permanente	18A1	Niveau de fréquentation touristique connue ou estimée (y compris pour le touriste à la journée) et rapport à la population permanente	+	+	+	+
			18A2	Densité mesurée et ressentie des populations permanentes et saisonnières				
Modes de vie des individus	19 – Capacité à maintenir des conditions de vie acceptables	A – Difficultés de circulation	19A1	Encombrements observés				
			19A2	Temps de trajet moyen au km sur certains itinéraires				
		B – Difficultés de plus en plus grandes de trouver un stationnement proche de son logement	19B1	Saturation des espaces de stationnement				
			19C2	Risque ressenti de danger de circulation				

Ressources à enjeux	Capacité à éviter la mise en péril de la ressource à enjeux	Eclairages des situations de déséquilibres potentiels de la ressource à enjeux	N°	Situation fil de l'eau	Scénario retenu	S2	S1	S0
SOCIETE (suite)								
Modes de vie des individus	20 – Capacité à préserver le fonctionnement social propre au territoire	A – Non-respect du code de la route par les vacanciers	20A1	Nb d'interventions et de procès-verbaux recensés par la gendarmerie et la police municipale rapportés à la population présente				
		B – Augmentation marquée des vols et des bagarres l'été	20B1	Part de l'été dans le nombre d'interventions de la police municipale				
		C – Multiplication des dépôts sauvages de déchets	20C1	Ressenti sur la propreté des lieux				
			20C2	Tonnage de déchets ramassés par les employés municipaux et saisonniers				
Mode d'habiter	21 – Capacité d'assurer la mixité résidentielle et sociale	A – Difficultés pour la population permanente de se loger sur place	21A1	Répartition entre les résidences principales et secondaires	+	+	+	+
		B – Ségrégation spatiale entre les résidences secondaires et principales à proximité de la mer	21B1	Evolution du prix du foncier	+	+	+	+
		D – Saturation des structures d'hébergement touristiques	21D1	Capacité et niveau de fréquentation par type d'hébergement				
		E – Difficultés de transmission des biens immobiliers entre les générations et difficultés à assurer des parcours résidentiels	21E1	Coût total médian et moyen des transactions immobilières rapporté au revenu disponible médian	+	+	+	+
			21E2	Nb de logements en primo-accession destinés aux jeunes ménages				
		G – Demande de logements locatifs annuels non satisfaite	21G1	Fonctionnement du parc locatif public (taux de vacance, de rotation, d élai d'attente…)				
		H – Difficultés d'accès au logement pour les étudiants et/ou les saisonniers	21H1	Etendus de la pratique de mise à disposition d'un logement par les employeurs ou Nb d'emplacements de campings occupés par des saisonniers	+	+	+	+
	22 – Capacité à diversifier l'offre d'hébergement touristique	A – Eviction du tourisme social par la disparition de la diversité des formes d'hébergement touristique	22A1	Structure de l'offre d'hébergement				
			22A2	Revenu des résidents secondaires et profil par CSP des touristes en séjour				
		B – Quartiers de résidences secondaires aux volets clos trop systématiques	22B1	Durée d'occupation des résidences secondaires				
Mode de travail	23 – Capacité à maintenir localement les emplois permanents et à les diversifier	A – Emplois nombreux mais fortement saisonniers	23A3	Part de l'emploi saisonnier dans l'emploi				
		B – Perte de la diversité des emplois (directs et indirects) par resserrement sur le tourisme et la construction	23B1	Répartition de l'emploi par secteur				
			23B2	Créations d'emplois liées au tourisme, rapportées aux pertes dans les autres secteurs				
		C – Baisse des possibilités de « Vivre et Travailler au pays »	23C1	Indicateur de concentration spatiale de l'emploi				
			23C2	Volume des migrations domicile-travail et kilomètres parcourus				
	24 – Capacité à entretenir des savoir-faire locaux	A – Appauvrissement du vivier de compétences locales	24A1	Répartition de la population permanente par niveaux de formation et tranches d'âge				
Vie collective	25 – Capacité à maintenir un débat politique apaisé entre les intérêts contradictoires	B – Expression radicalisée du mécontentement par les associations ou les individus	25B1	Nb de recours auprès du tribunal administratif				
	26 – Capacité à assurer la participation à la vie communale	A – Augmentation exceptionnelle du nombre d'associations de riverains	26A1	Nb d'associations NIMBY (Not In My BackYard = pas de nouveaux voisins, de nouvelles routes …)				
		B – Poids de plus en plus fort des nouveaux retraités dans le conseil municipal	26B1	Part des retraités nouvellement installés dans le conseil municipal				

Ressources à enjeux	Capacité à éviter la mise en péril de la ressource à enjeux	Eclairages des situations de déséquilibres potentiels de la ressource à enjeux	N°	Situation fil de l'eau	Scénario retenu	S2	S1	S0
ECONOMIE								
Capital matériel	27 – Capacité à adapter les équipements collectifs au pic de fréquentation (dimensionnement, qualité) et à bien les faire fonctionner toute l'année	A – Capacité d'assainissement des eaux usées insuffisante en qualité et/ou en quantité	27A1	Capacité résiduelle annuelle de la station d'épuration				
			27A2	Rendement épuratoire de la station				
		B – Capacité de traitement des déchets insuffisante sur le territoire et fortes variations saisonnières de la collecte	27B1	Volume annuel de déchets collectés				
		C – Allongement démesuré des circuits de collecte des déchets ménagers par rapport au nombre de foyers desservis	27C1	Nb de foyers desservis rapporté aux kilomètres parcourus par les circuits de collecte				
		D – Variation saisonnière très importante de l'utilisation des installations d'approvisionnement et de distribution d'eau potable	27D1	Ecart entre le volume consommé d'eau potable et la capacité de stockage				
			27D2	Nb de jours où la réserve en eau est inférieure au seuil de précaution				
		E – Saturation de la voirie et/ou des parkings	27E1	Niveau d'encombrement du trafic routier pendant la période estivale				
			27E2	Nb de stationnements sauvages				
			27E3	Offre et accessibilité des transports collectifs				
			27E4	Equipements deux-roues et piétons	+			
		F – Tensions sur l'approvisionnement en électricité	27F1	Capacité des réseaux de transport d'électricité				
	28 – Capacité à maintenir la diversité des utilisateurs des équipements et infrastructures	B – Accès inégal à l'eau entre le tourisme, les autres activités et les populations locales	28B1	Nb de jours où les restrictions d'usage concernent les activités et les populations non touristiques				
Capital financier	29 – Capacité à maîtriser financièrement l'urbanisation (équipements collectifs et services) et la spécialisation touristique	A – Solvabilité financière locale fortement réduite par l'arrivée de nouveaux habitants et de touristes	29A1	Coefficient d'autofinancement courant				
			29A3	Taux d'équipement				
			29A5	Coût d'entretien et de restauration des digues de protection à la mer à la charge de la commune				
		B – Surreprésentation de la Taxe d'habitation (TH) et de la Taxe sur le foncier bâti (TFB) dans les bases d'imposition communale	29B2	Recettes fiscales directes et taxes issues des touristes/dépenses d'équipement				
		C – Surcoût de la maîtrise foncière pour la collectivité locale	29C1	Montant des dépenses foncières communales pour les opérations de lotissements et zones d'aménagement				
			29C2	Charge financière de la constitution de réserves foncières	-			
Tissu économique local	30 – Capacité à maintenir la diversité du tissu économique local	A – Tourisme et Bâtiment concentrent l'essentiel de l'activité économique locale	30A1	Répartition des entreprises par secteur d'activités				
		C – Vision négative de l'activité touristique par les habitants permanents	30C1	Perception des effets du tourisme par la population permanente				
	31 – Capacité à maintenir une activité économique hors saison	A – Déséquilibre annuel de l'offre commerciale (suréquipement, diminution de l'offre de commerces/réductions des horaires d'ouverture en hiver)	31A1	Nb de commerces de détail par catégorie en été et en hiver				
		B – Rentabilité annuelle des entreprises locales très dépendante du chiffre d'affaires estival	31B1	Contribution de la saison (juin à septembre) au chiffre d'affaires annuel				
Offre de services d'intérêt général	32 – Capacité à adapter l'offre de services d'intérêt général, à une population changeante en nombre et en composition	A – Difficultés d'accès aux services de la santé	32A1	Ratios (été/hiver) de médecins, d'infirmières, de pharmaciens, de dentistes pour 1 000 habitants				
			32A2	Temps pour atteindre l'hôpital				
		C – Carence de divers services d'intérêt général	32C1	Ratios annuels facteurs, gendarmes, policiers, employés municipaux pour 1 000 habitants				
		D –Carence de desserte en transports collectifs	32D1	Temps d'accès à la gare TGV la plus proche				
			32D2	Mode de transport pour atteindre la gare				
			32D3	Accessibilité des polarités du territoire en transports collectifs				

A. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La Commune de Saint-Jean de Monts dispose sur son territoire de secteurs naturels d'une grande richesse avec les marais et la forêt, qu'elle a pour volonté de préserver au mieux. Au-delà de cette ambition, il lui faut considérer le Loi Littoral et les exigences qu'elle implique en termes de densité limitée en espaces proches du rivage, protection des espaces remarquables, continuité de l'urbanisation, préservation de la coupure verte … pour construire son projet urbain. Enfin, la question des capacités dépuration, des eaux pluviales, de l'eau potable, de l'énergie … ont mené à être très vigilant sur le développement urbain de demain.

Le PLU, par son PADD, dans son règlement graphique et écrit, ainsi que via ses orientations d'aménagement, rompt donc avec certaines logiques de développement urbain des années précédentes. Ce PLU a pour ambition de favoriser un développement économe en consommation d'espace.

En premier lieu, cela s'exprime à travers la volonté communale de baisser le rythme d'accroissement démographique connu jusqu'à présent et le nombre de constructions de résidences secondaires.

Ensuite, le PLU prend la mesure, à sa juste valeur, du potentiel de renouvellement urbain en centre-ville comme dans le tissu pavillonnaire et dans le secteur du front de Mer. Cela a été permis par un recensement précis des sites potentiels, et a abouti à considérer qu'une partie des constructions nouvelles seraient réalisées en « reconstruisant la ville sur elle-même ».

Cette volonté se traduit par la diminution des espaces d'urbanisation future. Ainsi, sont économisés les terrains nécessaires à la réalisation de 1 000 logements, résidences principes ou secondaires, par le biais de constructions en zone urbaine, dont une partie intéressante dans le bourg et sa périphérie. C'est autant de zones naturelles et agricoles de préservées. Afin de conforter cette orientation, les densités pourront être plus élevées qu'avec le POS. La modification des documents graphiques et des articles relatifs aux densités, aux implantations et aux hauteurs - 6, 7, 8, 9 et 10 - des zones urbaines et à urbaniser va notamment dans ce sens.

Il prévoit également une réduction des surfaces U - AU au regard de celles U – NA – NB du POS. Cela se traduit par la suppression de secteurs jusqu'à présent dévolus à l'urbanisation, en particulier le Salais, mais également les Carilles, une partie du Chenal, la Boutellière … et en prévoyant de rendre constructible seulement quelques secteurs dont la superficie est bien moindre. Cela permettra de rapprocher les secteurs d'urbanisation future des polarités d'activités et d'équipements montoises, de gagner donc en « compacité » et, à cette occasion, de s'ancrer davantage dans le principe de ville des courtes distances, favorable aux modes de déplacements alternatifs.

En outre, la Commune souhaite également mettre fin aux processus d'urbanisation spontanée via le zonage AU, alors que le POS classait souvent de vastes secteurs vierges en U ou NB. Cela permettra d'une part des aménagements cohérents, d'autre part de bénéficier dans ces secteurs de bonnes conditions de mixité sociale et d'espaces publics, enfin d'atteindre des densités plus importantes que celles des quartiers existants.

Pour rappel, le projet de PLU porte sur :

- 1 186 hectares d'espaces urbanisés U quasi entièrement bâtis, dont :
  . 885 ha pour l'habitat majoritaire,
  . 253 ha pour les activités et structures d'hébergement touristique,
  . 48 ha pour les équipements ;
  les parcelles vierges en zone U sont peu nombreuses, en effet, elles ont été pour l'essentiel reclassées en AU ;
- 125 hectares d'urbanisation future AU, dont :
  . 103 ha pour l'habitat majoritaire,
  . 22 ha pour les activités et structures d'hébergement touristique.

Les zones U (ex U et NB au POS) comme les AU (ex NA au POS) baissent toutes deux en surface.

Les autres zones, A et N, ne prévoient pas la possibilité d'étendre l'urbanisation. Elles croissent de plus de 200 hectares.

Parmi ce potentiel d'urbanisation future, on peut augurer qu'environ seuls 80 à 85 ha de terrains non bâtis seront réellement aménagés sur les dix ans à venir. En effet, le PLU comporte un certain nombre d'hectares prévus pour anticiper les phénomènes de rétention foncière et qui ne seront donc pas construits.

Le projet de PLU vise à limiter la progression du développement de l'hébergement saisonnier (restriction des créations et extensions des équipements d'hébergement de plein air et tendance au rééquilibrage entre proportion de résidences principales et résidences secondaires). Cette ambition a entre autres pour objectif d'orienter davantage Saint-Jean de Monts vers une ville fréquentée et animée toute l'année, ce qui est permis par un dimensionnement important de la capacité des réseaux.

B. LES IMPACTS DU PLU SUR L'HEBERGEMENT SAISONNIER

Les campings disposent de surfaces propres à assurer la possibilité d'extensions nécessaires à leur dynamisme et leur développement, dans les limites permises par la Loi Littoral et en particulier son article L146-4-1. Les mobil-homes et HL ne sont autorisés que dans les zones Ul et 1AUl, voire Nl. Ainsi, quelques hectares encore non occupés sont classés 1AUl (et Ul3 pour l'hébergement à caractère sanitaire et social). Des campeurs supplémentaires seront donc accueillis chaque été, en nombre limité au regard des capacités restantes. De plus, les possibilités d'évolution sont également maîtrisées grâce à la limitation à 5% du nombre de nouveaux emplacements et à l'interdiction de création de nouveaux établissements. De même, si le parc hôtelier de la commune demeure assez restreint, les gites ruraux se développent progressivement, ce qui permet d'accroître légèrement et de diversifier la fréquentation touristique.

Les effets induits du PLU ont par ailleurs été pris en compte en veillant à ne développer les constructions que dans les seuils de capacité actuelle et d'extension prévue des réseaux de voirie, d'eau potable, d'électricité et d'assainissement, ainsi que des équipements collectifs de superstructures.

C. LES IMPACTS DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS

Concernant la voirie, le projet porte plusieurs types d'orientations susceptibles de limiter la pression des déplacements automobiles en centre-ville, le long du littoral et dans certains espaces naturels de qualité.

La commune ne prévoit pas de nouvelle liaison routière d'envergure, d'une part car elles ne sont pas nécessaires au maintien des conditions de fluidité du trafic, d'autre part car elle préfère concentrer ses efforts sur la qualité de desserte interne des quartiers et la multi-modalité.

Ainsi, les orientations d'aménagement permettront d'assurer la « perméabilité » des nouveaux quartiers et d'éviter les systèmes de dessertes en impasses, à l'origine d'effets d'« entonnoirs » pour la circulation, générateurs de congestion, voire d'insécurité routière. De plus, la Commune va privilégier fortement les modes de déplacements alternatifs à l'automobile, par exemple par le biais des liaisons douces proposées au PADD et aux orientations d'aménagement, sans oublier les actions inscrites dans le cadre de la mise en œuvre de son plan communal de déplacements, dont beaucoup d'orientations n'ont pas de traduction réglementaire possible dans le PLU.
Enfin, la volonté de renforcer les densités en zone déjà urbanisée limitera les raisons de recourir à l'automobile.

D. LES IMPACTS DU PLU SUR LES RESEAUX

Les capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement peuvent être jugées suffisantes.
Celles d'électricité sont fragiles, en particulier en hiver, mais la construction d'un poste de transformation 90000/20000 Volts est en projet pour 2013 au Nord de St-Hilaire de Riez.

L'amélioration de la ressource en eau potable pour l'Ouest Vendée a fait l'objet de plusieurs scénarios dont un nouveau captage dans la Loire ou le barrage de l'Auzance. Ces équipements répondraient alors largement aux besoins, d'autant plus que Saint-Jean-de-Monts n'est pas identifiée comme faisant partie d'une zone où l'alimentation en eau potable pose de réels problèmes. Elle n'est pas incluse en Zone de Répartition des Eaux. En matière de distribution, les équipements nécessaires à la desserte des nouveaux quartiers seront adaptés progressivement.

L'assainissement a récemment (2005) fait l'objet de la définition d'un nouveau zonage. Celui-ci est remis à jour parallèlement à l'élaboration du PLU, avec des enquêtes publiques menées simultanément. Le réseau doit être étendu en direction des nouveaux quartiers, en particulier vers les secteurs d'Orouet, la Parée Verte, la Caillauderie et les Verrées. Toutes les zones d'urbanisation future seront desservies. La station a fait l'objet de travaux qui lui permettent de disposer de capacités suffisantes.
L'usine de traitement des 60 Bornes, située sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez, reçoit les effluents de Saint-Jean-de-Monts. Cette station d'épuration vient d'être agrandie et réhabilitée de façon à améliorer ses rendements épuratoires qui étaient moyens (augmentation de la capacité : passage de 92 700 à 98 300 équivalent-habitants) en considérant les projets d'urbanisme. L'augmentation de la population en période estivale ne pose aucun problème que ce soit d'un point de vue hydraulique ou organique. Les capacités sont donc suffisantes au regard du projet communal.

Enfin, concernant les réseaux électriques, les capacités sont suffisantes.

E. LES IMPACTS DU PLU SUR LES EQUIPEMENTS

Le projet porte également la volonté communale de développer les équipements collectifs de toute nature dans et autour du centre-ville afin de satisfaire aux besoins de la population existante et future, permanente ou touristique. Cette volonté se traduit par des projet de renforcement des équipements existants ou bien des équipements complémentaires de nature administrative, socioculturelle, touristique, scolaire, d'hébergement des seniors, des gens du voyage(récemment réalisé) et des travailleurs saisonniers, de loisirs et de sports (cf PADD).

F. LES IMPACTS DU PLU SUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET MARITIMES

Le projet de PLU a veillé à respecter un principe d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des activités primaires d'une part et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

La mise en œuvre de la révision du PLU a été conduite avec une démarche positive de prise en compte des espaces et milieux à préserver dans le cadre de l'application de l'article L 146-6 de la loi littoral. Ainsi, les espaces naturels à préserver, particulièrement les marais et la forêt, mais également certains boisements et corridors naturels (de part et d'autre de l'avenue de la Forêt, à la Grande Mare, ainsi que deux zones d'échanges au Sud entre la forêt et les marais de Saint-Hilaire-de-Riez) ont été exclus de toute possibilité de constructions ou d'installations susceptibles de remettre en cause leur préservation. Ainsi, les zones d'extension urbaine du POS ont pu être réduites en taille afin de mieux préserver les espaces de richesses environnementales. A l'inverse, elles ont été étendues (en moindre surface) sur des secteurs à sensibilité écologique faible. De plus, dans certains secteurs classés NB au POS, il a été préféré un zonage AU au PLU afin de favoriser une urbanisation plus rationnelle et plus dense de ces zones. Ces évolutions du document d'urbanisme permettront ainsi de promouvoir un meilleur équilibre entre développement urbain et protection de l'environnement et de l'agriculture.

Les surfaces urbanisables ont été réduites vis-à-vis de celles figurant au POS afin d'économiser davantage l'espace. Cela est permis d'une part par une programmation à la baisse du taux de croissance démographique, une réduction de la part des résidences secondaires et une densification en zone agglomérée.

La mise en œuvre de la révision du PLU a également été conduite avec une démarche forte de préservation des espaces nécessaires aux activités agricoles. Au niveau de ces activités, une réunion de travail collective et plusieurs entretiens individuels avec les agriculteurs ont permis d'examiner les situations. Associés à une réflexion sur le devenir de l'agriculture, cela a permis de proposer un projet qui cumule le respect des dispositions légales, en particulier celles relatives à la Loi Littoral, avec la pérennisation des activités agricoles grâce à la mise en œuvre de moyens permettant aux sièges agricoles de se développer.

Le PLU ne remet pas en cause les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés dans la mesure où aucune urbanisation nouvelle ne viendra par le PLU remettre en cause les possibilités de fréquentation de ces différents espaces et équipements. Au contraire, certaines orientations du PLU visent à les favoriser (continuités piétonnes et cyclables). Toutefois, dans les secteurs les plus sensibles, des mesures de type réglementaires ou physiques seront mises en place pour préserver l'isolement de la faune et limiter les piétinements.

II.2. L'ARTICLE L146-2 : COUPURES D'URBANISATION

Le PLU de Saint-Jean de Monts ne comprend pas de coupures d'urbanisation.

II.3. L'ARTICLE L146-4-1 : PRINCIPES DE CONTINUITE DE L'URBANISATION ET HAMEAUX NOUVEAUX

La zone urbanisée du territoire communal a comme singularité de s'étirer en longueur entre le marais et la forêt. La commune présente deux centralités : celle du bourg de St Jean lui-même et celle d'Orouet. De ce fait le village d'Orouet a fonctionné et fonctionne encore comme un centre de vie quotidienne.
Les secteurs non construits à l'intérieur et en continuité des espaces urbanisés ont été privilégiés.
Toutes les zones de développement urbain d'habitat, d'activités ou d'équipements U vierges, 1AU ou 2AU répondent à cette exigence.
Aucun hameau nouveau intégré à l'environnement n'est prévu.

A. ROUTE DE NOTRE-DAME

Route de Notre-Dame, le positionnement du secteur des Vignes vient en continuité des constructions implantées le long de la Route de Notre-Dame, avec déjà parfois des implantations en deuxième rideau.
Au Nord de la Parée du Jonc, le hameau situé chemin du Petit Sochard est classé Uc et permet le cas échéant la construction en dent creuse mais toutes les parcelles sont déjà bâties.

B. BOURG - FRONT DE MER

Dans le bourg, l'urbanisation prévue au Vasais et à la Métairie privilégie un positionnement à l'intérieur de la première enveloppe constituée par la rocade.
Les Verrées et les Clousis Sud et Nord se positionnent en revanche davantage comme des extensions de la zone agglomérée. Les Verrées viennent s'ancrer au tissu bâti constitué par le quartier de la rue Barrée. Les Clousis Nord et Sud viennent s'adosser de part et d'autre de la zone des Clousis déjà bâtie (et de la Rue barrée pour le second).

Rigonnettes et la Roussière correspondent à des îlots inscrits au sein de la zone agglomérée, de même que la Place de l'Europe côté littoral.

C. ROUTE DES SABLES

A la Grande Mare, le camping qui n'est plus exploité est en continuité directe du quartier de la Motte pour la partie Nord, inscrit au sein d'un ensemble de constructions de bord de voie pour la partie Sud. Le premier s'apparente plutôt à une extension de l'urbanisation, le deuxième à une densification d'îlot en milieu urbanisé.

D. OROUET

L'urbanisation du village d'Orouet s'est progressivement développée à partir du noyau originel situé Route des Sables, entre le carrefour avec l'avenue des Epines et celui avec l'avenue d'Orouet, avec sa propre centralité : services (école, chapelle, salle des fêtes …), commerces, camping et habitat. Les extensions et densifications progressives ont privilégié les terres situées hors marais, sur une bande d'axe Nord-Ouest – Sud-Est large de 500 mètres à 1 kilomètre, côté Est de la Route des Sables (RD38), sachant que les densités se réduisent à partir de 1 à 1,5 km du noyau selon les cas, avec une urbanisation plus diffuse. Cette urbanisation s'est le plus souvent réalisée de façon spontanée, sans véritable cohérence d'ensemble en termes de paysage urbain ou de voies de circulation et de cheminements, à part quelques opérations de lotissements, mais dont le système de desserte en impasse n'apparaît pas non plus comme la meilleure des solutions.

Concernant les densités des constructions, les surfaces de terrains bâtis varient de 500 à 100 m² dans le secteur du Pey Brûlé et, au fur et à mesure que l'on s'en éloigne, s'étendent généralement sur 1 000 à 3 000 m². Les terrains sont pour la plupart construits, avec quelques dents creuses interstitielles, que l'on observe plus souvent en cœurs d'îlots que le long des voies. Ces densités mesurées s'expliquent par d'une part le coût du foncier qui y était autrefois de faible valeur, par d'autre part des règlementations sanitaires qui exigeaient des surfaces parcellaires minimum de 1000 m². Les parcelles ont été le plus souvent construites à la suite de vente de terrains unitaires ou d'héritages. Cependant, en faisant abstraction de ces densités faibles, l'essentiel des terrains sont bâtis. Ce type d'urbanisation s'étend en direction du Sud, le long des chemins de l'Abbaye et de la Parée Verte, jusqu'aux secteurs de la Parée Bégaud et des Grandes Chaumes.

Les modalités de développement doivent donc davantage s'inspirer de celles du bourg, avec en premier lieu le comblement des dents creuses sur l'ensemble de l'enveloppe bâtie. Pour les îlots de taille plus importante, partiellement ou complètement enserrés au sein du tissu urbain (ex : Josselin, Parée Bégaud, Sertouzes), l'urbanisation sera densifiée par rapport aux modalités de développement actuelles. De surfaces moyennes de 2 000 à 2 500 m², les terrains devraient passer à des tailles plus réduites, d'une moyenne proche de 500 m². Le principe du zonage AU favorisera également une meilleure cohérence de l'aménagement, en particulier des liaisons inter-quartiers automobiles et modes doux. Cette densification permettra également de rationaliser davantage la desserte en transports collectifs, la rendant plus efficace.

Au-delà de ces premiers principes très économes en espaces, Orouet disposait de capacités d'extension assez importantes au POS. Celles-ci ne peuvent être toutes maintenues, d'une part car elles apparaissent surdimensionnées au regard du projet communal et de la nécessaire limitation de la consommation d'espace, d'autre part au regard des principes de continuité de l'urbanisation propres à un PLU littoral.
C'est pourquoi les secteurs les plus éloignés du noyau originel et séparés de ce dernier par un habitat qui devient de plus en plus diffus ont du être déclassés, au moins pour le présent PLU (principalement les Carilles et les Bouteillères).

En revanche, quelques secteurs ancrés à partir de la zone urbanisée peuvent constituer des extensions permettant d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs communaux :

- le Pas de rat en continuité directe des habitations situées au Sud-Ouest de la route départementale, à proximité directe du noyau originel d'Orouet ;
- les Grandes Chaumes incluses entre le secteur urbanisé de la Parée Bégaud à l'Ouest (dont le remplissage des « dents creuses » est progressif et régulier), celui de la Parée Verte au Sud, celui des Carilles à l'Est, et intégrant déjà deux bâtiments en son sein même.
  Toutefois, ce secteur est plus éloigné du village d'Orouet, son ouverture à l'urbanisation ne peut pas être envisagée à court terme, mais la densification des espaces intermédiaires favorisera encore davantage la perception de continuité.

Enfin, trois secteurs sont dans une position intermédiaire concernant leur qualification ou non d'« extension », car la morphologie locale est bien urbaine et ces secteurs viennent s'intégrer au sein de ces espaces bâtis, mais les densités sont moins fortes qu'autour du noyau originel. Il s'agit de :

- les Rivières, qui bénéficient d'un environnement urbain, cernées de constructions assez denses pour Orouet, avec les lieux dits dénommés le Beauséjour, les Bouts et les Rivières et où les terrains encore vierges sont progressivement construits ; la continuité avec le tissu urbain d'Orouet se fait notamment par l'intermédiaire des parties nord des Sertouzes et des Grandes Chaumes, urbanisées.
- les Sertouzes, entre les secteurs bâtis du Roucheron, de la Cailletière, du Norois et les constructions implantées le long du Chemin de la Parée verte ; plus vaste et plus complexe à aménager que les Rivières, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est repoussée à moyen – long terme ;
- Monastir, dans la continuité du Beauséjour et des constructions implantées le long de l'avenue d'Orouet et où là aussi la complexité du maillage parcellaire et des dessertes conduit à repousser l'ouverture à l'urbanisation.

Les secteurs concernés sont essentiellement occupés par des friches, de la dune dégradée, ou de l'agriculture sans intérêt majeur, les impacts seront donc très faibles. Parallèlement, l'entrée de ville devra être requalifiée.

Au-delà de la zone urbanisée, seules les parcelles résiduelles en dent creuse de taille modérée pourront être construites, de façon à ne pas porter atteinte à l'environnement et l'agriculture (ex : Impasse des Carilles, chemin de la Parée Verte). Certaines parcelles localisées en discontinuité de l'urbanisation ne peuvent en revanche bénéficier d'un caractère constructible (ex : Sertouzes Sud-Est, Champ de Bataille Nord, Boutellière Nord).

Les services actuels sont suffisants pour accompagner ce développement, l'extension des réseaux et de l'école sont même d'ores et déjà souhaitées par la commune. Une fois le PLU approuvé, la Commune pourra s'appuyer dessus pour définir un véritable projet urbain pour Orouet, affinant la question d'équipements nouveaux, de liaisons douces complémentaires, d'espaces publics, de secteurs de densification, de secteurs de préemption intéressants, de la programmation du développement ...

E. CAILLAUDERIE - CHENAL

Il est aussi ici utile de préciser que le secteur du Chenal présente une morphologie urbaine assez spécifique, peu dense avec de l'habitat traditionnellement implanté le long des voies et des campings et PRL sur de plus vastes surfaces. Sur place, le ressenti de la continuité urbaine est réel, n'ayant jamais plus de 100 mètres entre deux parcelles bâties. De la même façon, l'analyse des photographies aériennes laisse voir à une échelle éloignée une urbanisation réelle, même si la forte concentration arborée donne une image assez verte. La zone AU peut être identifiée à un îlot vierge d'espace urbanisé. De petites extensions urbaines, classées en zone U, sont possibles, en particulier le long des voies où le bâti est plus dense et davantage continu (chemin du Chenal des Dunes et rue du Chenal). A noter que concernant les campings Clarys et Acapulco, la continuité de l'urbanisation n'est pas avérée, ce qui entraîne un classement naturel.
La Caillauderie se présente comme une bande urbanisée d'une largeur d'environ 200 à 300 mètres à l'intérieur de laquelle subsistent des parcelles ou îlots vierges.

F. ZONES RURALES

Par ailleurs, dans les zones rurales, s'il n'est pas possible de procéder à des extensions urbaines, le PLU autorise l'évolution des constructions et installations existantes (ex : Ne pour l'habitat, Aa pour les exploitations agricoles, No pour l'Or brun …).

II.4. L'ARTICLE L146-4-2 : ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée. Elle est toutefois permise dans les secteurs déjà urbanisés, avec un potentiel d'accueil supplémentaire très réduit par rapport au nombre de logements déjà existants.

En milieu urbanisé, les parcelles sont toutes bâties et les possibilités de densification supplémentaires sont très réduites (cf. règlement écrit et graphique, en particulier le plan 4.2.). Quelques appartements supplémentaires sont possibles dans les immeubles du front de mer, notamment en attique.

Plus au Nord, les espaces proches du rivage ne sont pas urbanisés. Leur classement naturel en secteurs N, L146-6, N, Ne, Nh, Ng … ne permet pas de densifier ces sites mais seulement de permettre l'évolution de l'existant. Les classements Nl de la Tonnelle (où les PRL sont interdits), Ul de quelques campings et Uc du hameau du chemin du Petit Sochard et de la Parée du Jonc (où les constructions sont autorisées mais avec des densités et hauteurs limitées) ne permettent pas non plus de contrevenir à la règle de constructibilité limitée dans les espaces proches du rivage puisque peu de constructions seront possibles au regard des surfaces concernées et du règlement du PLU.

Globalement, les capacités d'accueil en espaces proches du rivage restent donc limitées et correspondent bien à la configuration des lieux, déjà urbanisés. Leur constructibilité en milieu urbain permet d'accueillir de nouveaux logements sans pour autant consommer d'espaces agricoles ou naturels, alors que ceux-ci sont limités à Saint-Jean-de-Monts.

II.5. L'ARTICLE L146-4-3 : BANDE DES 100 METRES

En dehors des espaces urbanisés classés UA et UB, la bande des 100 mètres est classée Nd L146-6, voire plus simplement N, Nh, Ng ou Np sur quelque sites très restreints. Le règlement de ces zones naturelles interdit quasiment toute nouvelle occupation dans cette bande, à l'exception des quelques autorisations que le Code de l'Urbanisme rend possible (ex : sentiers ou aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau).

II.6. L'ARTICLE L146-5 : TERRAINS DE CAMPING

La Commune compte plusieurs terrains de camping dont elle souhaite permettre le développement en raison notamment de leur intérêt économique (ressources financières) et social (emplois). Ces terrains sont classés en zone Ul, voire plus rarement Nl. Tous les campings se situent dans le prolongement d'espaces urbanisés.

La Commune ayant signé une charte avec le Conseil général, elle n'autorise pas la création de nouveaux établissements ni d'extensions supérieures à 5% du nombre d'emplacements ; ce qui interdit toute densification excessive.
Les extensions prévues au-delà des périmètres autorisés aujourd'hui sont classées en secteur 1AUL. Quelques campings sont concernés :

- le California à Orouet, en zone urbanisée dans la continuité des quartiers des Sertouzes et du Beauséjour,
- le Zagarella, chemin de la Belle Etoile, en entrée Sud du bourg, en zone urbanisée dans la continuité de lotissements plus au Nord,
- la Roussière, entre le camping précité et le centre-bourg, en zone urbanisée,
- le Bois Joly, Route de Notre-Dame, en entrée Nord du bourg, en zone urbanisée.

II.7. L'ARTICLE L146-6 : ESPACES REMARQUABLES

Les espaces remarquables sont protégés du développement de l'urbanisation, au Nord-Est et au Sud-Est (marais), comme dans la Forêt de Monts. Ils sont tous classés Nd-L146-6, dont le règlement interdit toute construction et installation, à l'exception des aménagements légers que l'on peut y autoriser après enquête publique (chemins piétonniers, aménagements nécessaires à l'activité agricole et forestière sous certaines conditions, ainsi que les travaux permettant la conservation ou la protection de ces espaces). Le classement en zone Natura 2000 (ZPS et PSIC) de la plupart de ces espaces renforce la nécessité de les protéger.
Sur les franges du marais, certains secteurs artificialisés ne présentent plus de caractère d'espace remarquable, comme au Salais, à la piste de karting, sur un site de dépôt de matériaux … Aussi, un zonage naturel différent du L146-6 s'y avèrera plus adapté. De plus, les grands axes routiers traversant le marais sont également exclus du zonage L146-6 car ils ne peuvent être considérés comme espaces remarquables.
En revanche, les rares terrains classés espaces remarquables au POS et exclus de cette dénomination au PLU font l'objet de précisions quant à leur intérêt modéré, dans le chapitre relatif au traitement des impacts sur l'environnement.

II.8. L'ARTICLE L146-6 : ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

Tous les espaces boisés significatifs présents sur le territoire communal sont classés en Espaces Boisés Classés, à savoir en premier lieu la forêt de Monts. Quelques espaces boisés ont été également classés dans ce même secteur, ainsi que dans ceux d'Orouet et du Chenal. Il faut enfin signaler que les boisements de second rang bénéficient aussi de protections.
Pour plus d'informations, voir la partie relative à l'analyse du règlement graphique et de ses modifications vis-à-vis du POS, présente dans l'analyse des incidences sur l'environnement.

II.9. L'ARTICLE L146-7 : NOUVELLES ROUTES A PROXIMITE DU RIVAGE

Aucune nouvelle route de transit n'est prévue à moins de 2 km du rivage.

III. MOTIFS DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL

III.1. LE DECOUPAGE EN ZONES

A. SYNTHESE DES SURFACES

Types	destination	zone	POS	PLU
urbanisées	habitat	Ua, b, c*	1 013	885
	activités	Ue	13	61
	hébergement	Ul	164	191
	équipements	Us	24	48
à urbaniser	habitat	1AUb, c	59	71
	activités	1AUe	36	18
	hébergement	1AUl	41	5
	habitat	2AU	113	32
agricoles	agricole	A	3 833	124
naturelles	protégé	N	878	4 800
Total			6 174	6 235

* Y compris NB au POS

Nota : la surface des zones du PLU excède de 13 ha celle de la commune car les zones dépassent la partie émergée de la commune.
La surface totale des zones du PLU est supérieure de 1% à celles du POS car la méthode de calcul et la projection ne sont pas les mêmes. Les données du PLU sont plus tangibles que celles du POS.

Détail des surfaces du PLU

Ua1	9,76	1AUb	31,68
Ua1i	14,09	1AUc1	3,5
Ua2	58,74	1AUc2	30,81
Ub1	46,37	1AUc2i	2,08
Ub2	202,86	1AUc3	2,86
Uc1	163,21	1AUe1	11,78
Uc2	320,21	1AUe2	5,79
Uc2i	8,48	1AUL	4,73
Uc3	53,4	2AU	31,5
Uc3i	8,52	Aa	115,95
Ue1	35,7	Aai	8,28
Ue2	25,21	N	215,06
Ul1	157,57	Nd-L146-6	4262,23
Ul1i	29,86	Ne	164,5
Ul2	1,54	Nei	6,88
Ul3	2,34	Nf	2,29
Us	35,28	Ng	51,14
Usc	5,91	Nh	24,7
Uss	6,94	Nl	44
		No	16,3
		Np	13,23
		Total zones	**6235,3**

B. LES ZONES URBAINES

1) *LA ZONE UA*

Délimitations de la zone : La zone recouvre le front de mer aux constructions denses et hautes (Ua1) et le tissu ancien du centre-ville où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu (Ua2).

Evolution du périmètre : Le secteur Ua1 a été étendu pour incorporer les derniers immeubles construits dans le secteur de l'avenue des Pays de Monts en bordure de littoral. Le secteur Ua2 intègre désormais une partie de la ZAC de la Taillée et l'îlot rue de Challans - Bd Maréchal Juin (ex Ub) afin de faciliter sa restructuration grâce à des densités plus avantageuses. Sur le front de mer, il incorpore désormais les secteurs denses de la rue du Marché et de la rue des Landes.
Ces évolutions favoriseront les opérations de renouvellement urbain et de densification des espaces centraux, dans l'esprit de la Loi SRU.

2) *LA ZONE UB*

Délimitations de la zone : La zone concerne les premières extensions du centre-ville et certaines opérations denses plus récentes, ainsi que quelques quartiers denses en arrière du front de mer. La zone comprend encore quelques dents creuses. Le secteur Ub1 vient en première couronne de la zone Ua, le secteur Ub2, moins dense, en deuxième couronne.

Evolution du périmètre : Les ex zones NA urbanisées et les secteurs denses des ZAC aujourd'hui remplies (la Taillée et Touristique), sont intégrés au secteur Ub.
Certains secteurs classés Uc au POS sont reclassés en Ub pour prendre en compte leurs caractéristiques denses et leur potentiel d'évolution : à l'Ouest du centre (secteur du Bouria), à l'Est (secteurs du Pré Rochet, de la Maison neuve et du Bois Martineau, rue du Both) ou près de Saint-Hilaire de Riez (av. du Roseau Gaillard ainsi qu'entre les secteurs de la Caillauderie et du Moussaillon). La zone est ponctuellement réduite au profit de la zone Ua (voir ci-dessus).
Le long du front de mer, si la zone Ub est certes réduite au profit de la zone Ua comme vu ci-dessus, mais également à celui de la zone US pour les espaces publics situés le long du front de mer au droit de l'avenue des Pignons et de la Place de l'Europe afin de mieux les préserver, elle est étendue sur l'ex Uc le long de l'av. de la Forêt pour constituer un véritable front urbain mixte habitat - commerces, comme dans le secteur de l'avenue des Tilleuls et de part et d'autre du Bd des Maraîchins, où les densités sont déjà très fortes.
La zone Ub est également étendue auprès de la gendarmerie afin de permettre une extension mesurée et nécessaire de ces installations plutôt qu'un déménagement. En revanche, elle est réduite au niveau du centre de gériatrie, avec un classement Us mieux adapté à sa destination et Nd-L146-6 derrière le centre pour acter du caractère remarquable de l'espace.
La mutation Ub → Us s'observe également au niveau des équipements collectifs du chemin des Grenouillères.

3) *LA ZONE UC*

Délimitations de la zone : La zone correspond aux extensions périphériques de l'agglomération, à l'urbanisation traditionnelle linéaire le long des voies principales (Routes de Notre-Dame, des Sables et de la Caillauderie notamment) et aux anciens villages aujourd'hui rattachés à l'agglomération, tel Orouet notamment, occupés essentiellement par l'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible. Elle est divisée en secteurs de densité plus (Uc1) ou moins (Uc3) faible, avec un secteur Uc2 intermédiaire. Uc2i et Uc3i correspondent à la zone de submersion.

Evolution du périmètre : La zone reprend les contours de la zone Uc du POS avec les modifications suivantes :

- le reclassement de certains secteurs en zone Ub (cf. page précédente),
- l'intégration des zones NB du POS, en particulier dans les secteurs de la Route des Sables, d'Orouet et du Chenal, à l'exception :
  . de vastes terrains non urbanisés reclassés en AU au PLU afin de produire des aménagements d'ensemble cohérents,
  . de parcelles présentes au sein ou en marge de la forêt de Monts sur lesquelles il est préférable de ne pas accueillir de nouvelles habitations, grâce à un zonage NdL146-6, voire un nouveau zonage Ne,
  . de parcelles en discontinuité de la zone agglomérée, notamment dans le secteur de la Boutellière, à reclasser en zone naturelle,
  . de fonds de parcelles, voire de parcelles entières au contact du marais de Saint-Hilaire de Riez, reclassés NdL146-6, car situées en corridor humides et très proches du marais,
- la transformation d'ex zones Uc en zones AU dans la même logique que certaines ex zones NB du POS,
- à l'inverse, le reclassement d'ex zones 1NA en Uc car aujourd'hui construites ou bien fortement réduites ou qu'un aménagement d'ensemble n'est plus nécessaire,
- l'ajout ou la soustraction de quelques parcelles de ci de là pour que le périmètre soit mieux adapté à la réalité du terrain, à savoir :
  . ajout de 3 parcelles situées au bout de la rue de la Mourette (ex 1NAa) car un projet devrait y voir le jour rapidement, de 2 parcelles au chemin de l'Abbaye (ex NC), des parcelles bâties du chemin du Pas du Roseau et de la Route du Mailleau (ex NC), d'une parcelle sur la RD38 face au Both (ex ND L146-6), sans intérêt environnemental particulier,
  . soustraction du triangle extrême de la zone UC2 située chemin de la Parée du Jonc et du plan d'eau proche de la ZAC Touristique pour un reclassement en zonage naturel plus protecteur,
- le redécoupage partiel de certaines zones de camping avec des ajustements apportés (extensions du zonage Ul ou 1AUl pour les campings Plein Sud, du Bois Joly, des Verres, Zagarella, la Pinède de la Caillauderie et réductions Ul ou 1NAl camping Plein Sud et de la Roussière, chapelle d'Orouet),

Nota : quelques parcelles Uc2 et Uc3 sont reclassées Uc2i et Uc3i pour tenir compte de l'aléa de submersion marine.

4) *LA ZONE UE*

Délimitations de la zone : La zone couvre les zones d'activités existantes (notamment le Clousis et la Rivière). Deux secteurs se distinguent : Ue1 pour les activités plutôt secondaires et Ue2 pour celles plutôt tertiaires.

Evolution du périmètre : La zone est reconduite sur la Rivière et est étendue sur :
- le secteur ex 1NAa et aujourd'hui occupé par le supermarché au Sud de la RD38 bis,
- une partie de l'ex ZAC et ex NAe du Clousis sur les espaces bâtis ou au moins déjà lotis,
- sur l'ex zone Us du Champ de tir (qu'il reste ou déménage, ce classement ne le contraint pas et le périmètre de la zone Ue est plus cohérent.

5) *LA ZONE UL*

Délimitations de la zone : La zone couvre les sites d'hébergement touristique de plein air et comprend trois types de secteurs : Ul1 : campings, PRL, colonies de vacances (Ul1i : submersion marine), Ul2 : terrain d'accueil des gens du voyage et Ul3 : hébergement touristique à caractère sanitaire et social.

Evolution du périmètre : La zone Ul reprend non seulement les secteurs classés comme tels au POS, mais également la plupart des ex 1NAL, avec comme modification de périmètre :
- une parcelle située entre le supermarché et le camping de la Roussière afin de rendre possible l'extension de ce dernier,
- le mini-golf de la Route de Notre-Dame qui passe non pas de 1NAL en Ul mais en Us car il s'agit d'un équipement collectif,
- le camping fermé de la Grande Mare reclassé en 1AUc,
- d'autres modifications très ponctuelles sur de petites parcelles.

Nota : quelques parcelles Ul1 sont reclassées Ul1i pour tenir compte de l'aléa de submersion marine.

6) *LA ZONE US*

Délimitations de la zone : La zone couvre les sites d'équipements existants ou futurs, avec trois sous-secteurs : USc destiné au cimetière et USs d'équipements liés aux personnes âgées.

Evolution du périmètre : La zone reprend les zones Us du POS, avec les modifications suivantes :
- son extension au niveau du centre de gériatrie sur des secteurs classés Ub et ND L146-6 au POS, afin de bien autoriser le projet de renforcement de ce pôle sans admettre des constructions d'autre nature (création d'un secteur USs réservé aux équipements liés aux seniors et d'un secteur USc pour le cimetière et son extension),
- l'ajout du mini-golf, ex 1NAL (cf ci-dessus) et des équipements collectifs du chemin des Grenouillères (ex Ub au POS),
- l'intégration d'une partie de la zone 1NAa le long de la RD 38 bis pour le centre de médecine physique,
- le classement Us des espaces publics de la Place de l'Europe,
- le classement Us des espaces publics situés entre l'av. des Pignons et le front de Mer,
- en revanche, le secteur USst du champ de tir est reclassé en Ue (cf ci-dessus).

C. LES ZONES A URBANISER

1) *LA ZONE 1AUB*

Délimitations de la zone : La zone est située au Nord-Est et au Sud-Est du centre-ville.

Evolution du périmètre : La zone 1AUb du Vasais était déjà classée 1NA au POS. Celle des Verrées était classée NC mais est intégrée au projet de développement urbain de Saint-Jean-de-Monts pour compenser, en partie, la suppression de la zone du Salais, jusqu'à présent classée 2NA.
La plupart des autres zones NAa du POS sont reclassées en zones U d'habitat, d'activités ou d'équipements selon l'orientation prise (cf l'explication des modifications du périmètre des zones U. De la même façon, la majeure partie de la zone NA située av. des Epines près du camping Acapulco est reclassée en secteur N afin de bien protéger le plan d'eau.

2) *LA ZONE 1AUC*

Délimitations de la zone : La zone s'étend surtout en frange de la zone agglomérée, en particulier dans le secteur d'Orouet. Elle comprend un secteur 1AUci concerné par le risque de submersion marine au Pas de Rat.

Evolution du périmètre : Les observations sont à rapprocher de celles du périmètre 1AUb.
Il faut ajouter que pour l'essentiel, ces zones sont issues d'ex NB (ex : la Grande Mare Sud, Rivières ou la Parée Bégaud), voire quelques Uc (ex : le Pas de Rat). Ce classement s'explique par l'absence de réseau à l'intérieur des zones et la nécessité de créer des aménagements d'ensemble. A la Grande Mare Nord, c'est un camping fermé (Ul1 au POS + quelques terrains NB) qui est reclassé en 1AUc.
Enfin, le secteur des Vignes (ex 2NA au POS) est ouvert à l'urbanisation car disposant à proximité des équipements en capacité suffisante.

3) *LA ZONE 1AUE*

Délimitations de la zone : La zone couvre les zones d'activités futures envisagées au Nord-Est du centre-ville (1AUe1 pour les activités plutôt secondaires, et 1AUe2 pour les tertiaires en plus restrictif).

Evolution du périmètre : La zone est remodelée sur plusieurs aspects :
- reclassement en Ue des espaces bâtis au Clousis,
- reclassement en secteurs N et Nd L146-6 de franges du Clousis destinées à demeurer naturelles,
- intégration de parcelles de la ZAC du Clousis non encore bâties,
- extension de la zone 1AUe au Sud-Est sur des terrains classés NC au POS.

4) *LA ZONE 1AUL*

Délimitations de la zone : La zone couvre les zones d'extensions de campings.

Evolution du périmètre : La zone vient la plupart du temps remplacer des secteurs 1NAl (ex la Roussière), NB (Tropicana) ou UC (ex : Zagarella, le Bois Joly), voire 2NA (les Amiaux). En revanche, toutes les 1NAl ne sont pas reprises en raison de la réalisation des campings depuis (avec donc un reclassement en Ul1) ou bien de la situation en discontinuité de l'urbanisation (Acapulco - le Clarys).

5) *LA ZONE 2AU*

Délimitations de la zone : La zone est composée de secteurs où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur la zone.

Evolution du périmètre : La zone 2NA a été supprimée au Salais pour être reclassée en secteurs N + Ne (cf explications page précédente), et a été remplacée par un secteur 1AUc aux Vignes. Aux Places Dorées, la zone 2NA a été reclassée en N car inondable (sauf secteur 1AUl). Aux Grandes Chaumes, à Monastir et aux Sertouzes, les secteurs NB ont été reclassés 2AU afin de prévoir un aménagement d'ensemble dont les caractéristiques pourront être précisées ultérieurement par le biais de l'orientation d'aménagement, avec une réduction de ces zones au profit d'un zonage naturel sur des parcelles sensibles (notamment abritant des espèces animales ou végétales protégées) et / ou en discontinuité de l'urbanisation. En outre, une zone 2AU est créée aux Verrées pour pouvoir disposer de capacités d'accueil suffisantes.

D. LA ZONE AGRICOLE

Délimitations de la zone : Conformément à la Loi SRU, la zone A privilégie fortement l'agriculture, tout en considérant également les autres critères de classement, en particulier la richesse naturelle des sites et la Loi Littoral (cf ci-dessous). Outre les services publics ou d'intérêt collectif, il s'agit de la seule occupation du sol autorisée dans cette zone. Toute création de nouveau logement de tiers y est formellement interdite. La construction de logements d'agriculteurs y est très encadrée. La zone A recouvre les bâtiments d'exploitation agricole en ayant un périmètre suffisamment large pour en autoriser les évolutions. Le secteur Aai concerne les sites touchés par le risque de submersion marine.
Par ailleurs, un zonage est classé Aa dans le secteur du Jabot Rouge route de Notre-Dame de Monts, en raison de l'implantation d'un élevage de chevaux. Un autre l'est aussi en Aa au Sud de l'av. des Epines, permettant l'installation pressentie d'un agriculteur.

Evolution du périmètre : La zone a été réduite afin notamment de reclasser en secteurs N et Nd L146-6 certains sites naturels de qualité (espaces remarquables, extension Sud-Est du Clousis et partie Sud du Salais notamment). Les marais n'ont pu être maintenus en zone A, hormis les sites recevant les bâtiments d'exploitation et leurs alentours. En effet, la Loi Littoral exigeant la continuité de l'urbanisation est défavorable au développement des constructions sur ce type de secteur rural (bien qu'elle autorise quelques exceptions). Le classement en secteurs N y permet également la prise en compte de la richesse des marais et des zones humides à protéger. De plus, le Code de l'Urbanisme ne permet pas de maintenir les écarts et habitations isolées en zone A, d'où leur classement en Ne. Le secteur NCo est reclassé en No pour affirmer davantage son environnement naturel plus qu'agricole. Enfin, la zone agricole a été réduite dans le secteur des Verrées classé 1AUb et 2AU afin de permettre son urbanisation future.

E. LA ZONE NATURELLE

Délimitations de la zone : Ces espaces sont pour la plupart présents sur le marais et dans la forêt de Monts. Il s'agit des espaces naturels de qualité (bois, berges de ruisseaux, vallons …), d'écarts et de constructions isolées.

La zone est découpée en 9 secteurs :
- Nd-L146-6 pour les espaces remarquables à préserver au titre de la Loi Littoral,
- N pour les autres sites naturels de qualité à préserver,
- Ne pour les hameaux non constructibles et habitations ou activités isolées y compris des campings à la ferme (Nei : submersion marine).
- Nf pour l'exploitation de la forêt,
- Ng pour le golf,
- Nh pour l'hippodrome,
- Nl pour les structures d'hébergement dans la forêt,
- No pour celui de l'exploitation de l'Or brun, voire d'extraction d'argile,
- Np pour la plage des Demoiselles.

L'essentiel des constructions présentes en zone N ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Evolution du périmètre : La surface de la zone a été augmentée afin notamment d'y introduire les espaces remarquables du Nord de la commune, les habitations de tiers en milieu rural, des secteurs intermédiaires entre marais et zone agglomérée où l'implantation de nouvelles exploitations agricoles dégraderait le paysage ou pourrait générer des nuisances vis-à-vis de l'habitat proche, les franges de certaines zones d'urbanisation future (le Clousis en particulier). Quelques autres modifications ont été apportées, listées ci avant (ex : 2NA (POS) → Naturel au Salais). En outre, il faut retenir le reclassement de NB (POS) → NdL146-6 (PLU) de parcelles du Chenal, en corridor biologique ou accueillant des espèces protégées, et avenue des Epines, en frange d'espace remarquable et en discontinuité de l'urbanisation existante, NB (POS) → N et NdL146-6 (PLU) de parcelles sensibles aux Grandes Chaumes et au Sud-Est des Sertouzes (+ discontinuité de l'urbanisation), NB (POS) → N aux Carilles et aux Boutellières sur des terrains en discontinuité de l'urbanisation et pouvant avoir un intérêt environnemental, 2NA (POS) → N aux Places Dorées car inondable, 1NAL → N au Sud d'Acapulco - Clarys car en discontinuité de l'urbanisation, Nd → Nl (PLU) au camping de l'Orée des Bois le long de la Route de Notre-Dame, la partie Nord de la ZAC touristique → Ng pour le Golf, la partie Sud (littorale) de la ZAC touristique → Nd L146-6 et le plan d'eau en partie centrale de la ZAC touristique → N et la transformation de la majeure partie du secteur NCo en No, NDL146-6 (POS) → Uc2 et Uc2i av. des Epines et RD38 sur Orouet pour les raisons précitées (cf Uc), sans oublier la modification du zonage dans le secteur de l'avenue de la forêt et traitée en détail précédemment et dans le cadre de l'évaluation environnementale. Enfin, les marais sont désormais en très grande majorité classés en secteurs N (et même le plus souvent Nd-L146-6) afin de prendre en compte leur caractère humide et leur richesse naturelle, et, à l'inverse, la bande littorale est reclassée en zone Np au droit du front de mer bâti, afin d'y autoriser les manifestations et activités de plage.
Des constructions existantes au sein de la forêt de Monts n'avaient pas été « détourées » au POS, elles le sont désormais via le secteur Ne. Le même principe est appliqué dans les marais, où il s'agit le plus souvent d'habitations, et plus rarement d'activités et d'équipements, avec de plus le classement des grands axes routiers en N. En outre, quelques espaces en bordure de marais non remarquables car occupés mais pour lesquelles cette occupation ancienne n'a pas fait l'objet d'autorisation, sont classés en N (piste de karting, parcelle Nord du camping Plein Sud) de même que des secteurs dégradés ou sans intérêt particulier en bordure.
La surface de la zone a également été augmentée afin notamment d'y introduire les sites naturels de qualité (marais, boisements, cours d'eau, zones humides ...), et d'intégrer des hameaux et habitations isolées.

III.2. LE REGLEMENT

1 – Dispositions générales

- 1.1. Champs d'application du PLU
- 1.2. Articles du RNU qui continuent à s'appliquer
- 1.3. Divisions en zones – typologie
- **1.4. Adaptations mineures et équipements techniques :** justification : règles d'exception pour les équipements techniques afin d'en favoriser la souplesse d'insertion sans impact néfaste notable
- **1.5. Energies renouvelables :** justification : règles d'exception pour les énergies renouvelables (économie et production afin de favoriser le développement durable
- **1.6. Application des règles au regard de l'unité foncière :** justification : afin de préserver les paysages urbains locaux à l'intérieur des nouveaux quartiers
- **1.7. Régime des démolitions et prescriptions pour les opérations portant atteinte au patrimoine bâti, paysager et naturel :** justification : préservation des éléments patrimoniaux, architecturaux et paysagers
- 1.8. Reconstructions après sinistres et restaurations
- 1.9. Vestiges archéologiques
- 1.10. Définitions

2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

	UA	UB	UC
Caractère zone	Habitat et activités compatibles, traditionnellement continu et dense Centre-ville et front de mer	Habitat et activités compatibles dense	Habitat et activités compatibles de densité moyenne à faible
Sous-secteur	Ua1 : collectifs denses du front de mer, densité et hauteur plus importante Ua2 : groupés et collectifs de centre-ville et d'arrière du front de mer, hauteur plus limitée	Ub1 : intermédiaire dense en couronne du centre-ville Ub2 : intermédiaire dense de périphérie	Uc1 : secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne Uc2 : secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible Uc2i : idem mais sous la zone de submersion marine Uc3 : secteur pavillonnaire périphérique de faible densité Uc3i : idem mais sous la zone de submersion marine
ART. 1 – Occupation et utilisation des sols interdites	Etablissements non compatibles avec salubrité, tranquillité, sécurité ; dépôts divers (ferrailles …) ; carrière, gravière ; campings et PRL ; stationnement et garages collectifs de caravanes ; résidences mobiles de loisirs et HLL ; affouillements et exhaussements si non nécessaires à une opération autorisée ; bâtiments agricoles (en Uc : sauf extension existant ou mise aux normes) ; activités commerciales ou de loisirs qui génèrent des nuisances sonores ou visuelles ; élevages ; constructions et installations sur secteurs d'éléments écologiques repérés au zonage ; parcs photovoltaïques ou éoliens		
ART. 2 – Types d'occupations admises sous conditions	Installations classées si nécessaires à la commodité des habitants et compatibles avec les milieux environnants Extension d'activités existantes incompatibles : si pas d'aggravation des nuisances Obligation de logements locatifs sociaux : 20% des logements nouveaux dans toute opération ≥ 10 nouveaux logements arrondi au nombre supérieur (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination) + Uc2i et Uc3i : respect des dispositions selon les aléas mais ni caves ni sous-sols enterrés et mise hors d'eau des bâtiments + niveau refuge. + Ub : respect des orientations d'aménagement doc 2b + Ub et Uc : fossés protégés ou modifiables sous conditions		
Modifications/POS	Obligation d'un % de logements locatifs sociaux sur certaines opérations Construction réglementée dans les secteurs de risques de submersion Interdiction de détruire des éléments écologiques et aux parcs photovoltaïques ou éoliens + Ub : possibilité d'évolution pour bâtiments agricoles		
Justifications	Favoriser la mixité urbaine et sociale Limiter les facteurs de risques naturels (submersion) ou technologiques (ICPE) et les nuisances (limiter les activités générant du bruit, de la circulation de poids lourds…ou consommatrices d'espaces) Préserver le paysage local (fossés et étiers) et les espèces protégées et zones humides		
ART. 3 – Accès et voirie	**Règle générale :** Desserte/voie/accès suffisant(e) et adapté(e) à la sécurité En cas de desserte par plusieurs voies, accès exigible sur celle présentant les meilleures conditions de sécurité et de fluidité. Il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de division ou d'opération groupée, pour des raisons de sécurité Groupes de garages et aires de stationnement : 1 seul accès, accès distants ≥ 10 m et aire d'évolution obligatoire. Si création ou réaménagement de voie : Voies ≥ 5 m de largeur d'emprise. Respect des écoulements des eaux de la voie publique Voies en impasse : autorisées en l'absence d'autre solution ; en cas d'impasse, favoriser une desserte en boucle, voire une palette de retournement pour demi-tour et conception pour désenclaver les parcelles arrière. **Dispositions particulières :** dérogation : changements de destination, extensions et constructions annexes non concernées.	**Règle générale :** Desserte/voie/accès suffisant(e) et adapté(e) à la sécurité En cas de desserte par plusieurs voies, accès exigible sur celle présentant les meilleures conditions de sécurité et de fluidité. Il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de division ou d'opération groupée, pour des raisons de sécurité Groupes de garages et aires de stationnement : 1 seul accès ou accès distants ≥ 10 m et aire d'évolution obligatoire. Largeur de chaussée adaptée à la sécurité si dessert 1 logement ou si voie existante. Si création ou réaménagement de voie et si > 1 logement desservi : si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie ≥ 6 m de large, l'emprise exigée pour la voie nouvelle sera ≥ 6 m de large et la chaussée sera ≥ 4 m de large ; si la largeur de façade est ≤ 6 m, pas de largeur de voie minimum exigée mais largeur de chaussée adaptée à la sécurité Respect des écoulements des eaux de la voie publique Voies en impasse : autorisées en l'absence d'autre solution ; en cas d'impasse, favoriser une desserte en boucle, voire une palette de retournement pour demi-tour et conception pour désenclaver les parcelles arrière. **Dispositions particulières :** dérogation : changements de destination, extensions et constructions annexes non concernées.	**Règle générale :** Idem Ub, excepté : Groupes de garages et aires de stationnement : 1 seul accès ou accès distants ≥ 15 m et aire d'évolution obligatoire. Si création ou réaménagement de voie : si > 1 logement desservi : si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie ≥ 6 m de large, l'emprise exigée pour la voie nouvelle sera ≥ 6 m de large et la chaussée sera ≥ 4 m de large ; si la largeur de façade est < 6 m, pas de largeur de voie minimum exigée mais largeur de chaussée adaptée à la sécurité Si > 10 logements desservis : si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie ≥ 8 m de large, l'emprise exigée pour la voie nouvelle sera ≥ 8 m de large et la chaussée sera ≥ 6 m de large ; si la largeur de façade est < 8 m, pas de largeur de voie minimum exigée mais largeur de chaussée adaptée à la sécurité

	UA	UB	UC
Modifications/POS	Voies ≥ 5 m de largeur de chaussée remplace 4 m Ajout du regroupement des accès · Suppression des spécificités du secteur UA1 (largeur de voirie de 10 m minimum)	· Ajout du regroupement des accès	Suppression de la norme pour l'accès à un seul logement Ajout du regroupement des accès Si > 10 logement : largeur de façade > à 8 m et emprise de 8 m remplacent 7 m
Justifications	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès fluides, fonctionnels et sécurisés. Les accès peuvent être limités en nombre et doivent être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou accidentogènes. Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité. Elles doivent être limitées afin que les quartiers soient mieux reliés entre eux.	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès fluides, fonctionnels et sécurisés. Les accès peuvent être limités en nombre et doivent être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou accidentogènes. Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité. Elles doivent être limitées afin que les quartiers soient mieux reliés entre eux.	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès fluides, fonctionnels et sécurisés. Les accès peuvent être limités en nombre et doivent être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou accidentogènes. Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité. Elles doivent être limitées afin que les quartiers soient mieux reliés entre eux.
ART. 4 – Desserte par les réseaux	**EAU** : Raccordement obligatoire au réseau public **ASSAINISSEMENT** : raccordement obligatoire au réseau public Eaux usées : raccordement obligatoire Eaux pluviales : référence au zonage eaux pluviales annexé, avec secteurs à rétention à la parcelle et d'autres où le rejet en réseau est autorisé. **ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION** : obligatoirement établis en souterrain (idem pour reprise, restructuration ou déplacement de réseaux) **DECHETS** : local exigible		**Règle générale :** Idem Ub, excepté : Eaux usées : raccordement obligatoire. En l'absence, assainissement non collectif conforme + prévoir raccordement ultérieur
Modifications/POS	· + local déchets exigible · gestion des eaux pluviales à la parcelle dans certains cas		· + local déchets exigible · gestion des eaux pluviales à la parcelle dans certains cas
Justifications	Le raccordement obligatoire aux réseaux d'eau et d'assainissement est à but de salubrité et de santé. Pour le respect de l'environnement, interdiction de mettre en place un système d'assainissement non collectif d'eaux usées en zones Ua et Ub. L'enterrement des réseaux est à but esthétique. Le local déchet commun facilite la collecte.		Le raccordement obligatoire aux réseaux d'eau et d'assainissement est à but de salubrité et de santé. Pour le respect de l'environnement, interdiction de mettre en place un système d'assainissement non collectif d'eaux usées en zones U. En l'absence de réseau, un dispositif non collectif conforme et un raccordement ultérieur afin de préserver le milieu L'enterrement des réseaux est à but esthétique. Le local déchet commun facilite la collecte.
ART. 5 – Superficie minimum des terrains	Il n'est pas fixé de règle particulière		Minimum parcellaire de 400 m² en l'absence de réseau d'assainissement en Uc1 et Uc2 et de 600 m² en Uc3
Modifications/POS	Suppression des règles		La règle ne change pas pour Uc3 (correspond au secteur UCa du POS), elle passe de 600 à 400 pour Uc1 et Uc2.
Justifications	Afin de favoriser la densité sur ces secteurs où l'assainissement collectif est présent		Un minimum parcellaire est requis afin de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme
ART. 6 – Implantation / aux voies et emprises publiques	**Règle générale :** **UA1** : constructions à l'alignement : linéaire de façade ou prolongement de l'existant ou ancrage figuré sur les docs graphiques. **UA2** : dans la bande des 5 m : linéaire de façade d'au moins 2/3 du linéaire total à inscrire à l'intérieur cette bande **Dispositions particulières :** dérogations : si projet avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du PLU révisé et implantée à une distance supérieure sur le terrain d'assiette ou sur une unité foncière immédiatement voisine : recul alors au plus égal à l'existant ; pour les constructions d'annexes indépendantes (recul alors > 5 m) ; si la largeur de façade sur voie de l'unité foncière ne permet que le passage de l'accès ; si équipement collectif ou activité, sous réserve d'insertion harmonieuse (recul alors < 15 m possible) ; si changement de destination ; un seul côté pour les terrains en angle	**1. DANS TOUS LES CAS :** - ≥ 15 m des berges des étiers - ≥ 6 m des berges des autres fossés (plan annexé au PLU) sauf si fossés font l'objet de rectification ou busage en accord avec le syndicat des marais - Sauf changements de destination ou amélioration **2. En agglomération :** Idem UA2 **3. Hors agglomération :** **Règle générale :** . voir reculs figurant sur documents graphiques . ≥ 3 m / emprise autres voies **Dispositions particulières :** dérogations : si projet avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du PLU révisé et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette ou sur une unité foncière immédiatement voisine : recul alors au moins égal à l'existant ; si lotissement ou opération d'ensemble (recul possible alors > 1 m des voies internes à l'opération) ; si équipements collectifs (recul alors ≥ 1 m possible)	**1. DANS TOUS LES CAS :** - ≥ 15 m des berges des étiers - ≥ 6 m des berges des autres fossés (plan annexé au PLU) sauf si fossés font l'objet de rectification ou busage en accord avec le syndicat des marais - Sauf changements de destination ou amélioration **2. En agglomération :** **Règle générale :** . voir reculs figurant sur documents graphiques . ≥ 3 m / emprise autres voies **Dispositions particulières :** dérogations : si projet avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du PLU révisé et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette ou sur une unité foncière immédiatement voisine : recul alors au moins égal à l'existant ; si lotissement ou opération d'ensemble (recul possible alors ≥ 1 m des voies internes à l'opération) ; si équipements collectifs (recul alors ≥ 1 m possible). **3. Hors agglomération :** Idem UB
Modifications/POS	Ua2 : 2/3 du linéaire total de façade est à inscrire dans la bande des 5 m afin d'éviter les décrochements de façade trop importants Dérogations concernant les équipements collectifs et changements de destination	Plusieurs reculs désormais précisés sur documents graphiques Ajout d'exceptions Suppression des reculs Loi Barnier Reculs hors agglomération passent de 5 à 3 mètres	Plusieurs reculs désormais précisés sur documents graphiques Reculs passent de 5 à 3 mètres Ajout d'exceptions
Justifications	Dans les quartiers centraux, implantation à l'alignement ou dans la bande des 5 m afin de préserver le caractère particulier de ces secteurs (régularité du front urbain).	Dans la « périphérie » même principe qu'en UA, recul par rapport à la voie afin de conserver une forme urbaine plus aérée et une ambiance plus verte. Reculs sur les documents graphiques tenant compte des projets urbains réalisés dans le cadre de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme mais aussi de la suppression des voies à grande circulation	En quartiers pavillonnaires, recul par rapport à la voie afin de conserver une forme urbaine plus aérée et une ambiance plus verte. Reculs sur les documents graphiques tenant compte des projets urbains réalisés dans le cadre de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme mais aussi de la suppression des voies à grande circulation

	UA	UB	UC
ART. 7 – Implantation / aux limites	**Règle générale :** Première bande constructible de 18 m : d'une limite à l'autre ou retrait ≥ 3 m. Bande constructible secondaire : soit retrait ≥ 3 m, soit limite (avec L cumulée bande 2^{aire} ≤ 10 m et H ≤ 4.00 m au faîtage et H ≤ 3.00 m à l'égout) DANS TOUS LES CAS : ≥ 10 m / limite avec la zone NdL146-6 de la forêt domaniale **Dispositions particulières :** dérogations : si projet est contigu à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU révisé et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette : recul alors au moins égal à l'existant ; ou si la construction jouxte une construction existante sur l'unité foncière voisine en bon état dont elle n'excède pas les dimensions ou convention de cour commune ou projet d'ensemble (entente entre voisins) ou construction de SHOB < 10 m² et hauteur faîtage < 3,20 m (recul alors ≥ 0,5 m) ; si changement de destination.	**Idem UA, sauf profondeur de la bande : 15 m et :** DANS TOUS LES CAS : + ≥ 15 m des berges des étiers figurant au plan 5.1. + ≥ 6 m des berges des autres fossés figurant aux docs graphiques	**Règle générale :** Première bande constructible de 18 m : soit retrait ≥ 3 m, soit limite (construction principale : H ≤ 3,5 m et H ≤ 5 m si pignon ; construction annexe : H ≤ 3.00 m et H ≤ 4.00 m si pignon) Bande constructible secondaire : soit retrait ≥ 3 m, soit limite (avec L cumulée bande 2^{aire} ≤ 10 m et H ≤ 4.00 m au faîtage et H ≤ 3.00 m à l'égout) DANS TOUS LES CAS : - ≥ 10 m / limite avec la zone NdL146-6 de la forêt domaniale- - ≥ 15 m des berges des étiers figurant au plan 5.1. - ≥ 6 m des berges des autres fossés figurant aux docs graphiques **Dispositions particulières :** dérogations : si projet est contigu à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU révisé et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette : recul alors au moins égal à l'existant ; ou si la construction jouxte une construction existante sur l'unité foncière voisine en bon état dont elle n'excède pas les dimensions, si convention de cour commune ou projet d'ensemble (entente entre voisins) ou construction de SHOB < 10 m² et hauteur faîtage < 3,20 m (recul alors ≥ 0,5 m) ; si changement de destination.
Modifications/POS	La bande de 18 m remplace une bande de 15m Accroissement des hauteurs en limites : + 0,50 m. Ajout d'exceptions	Accroissement des hauteurs en limites : + 0,50 m. Ajout d'exceptions	Distinction entre une bande constructible primaire et une bande constructible secondaire afin d'aérer l'arrière des parcelles Accroissement des hauteurs en limites : + 0,50 m. Suppression des distances H/2 Ajout d'exceptions
Justifications	Profondeur supérieure afin de favoriser la densité Dans les quartiers centraux, implantation en limites séparatives possible afin de préserver le caractère particulier de ces secteurs (régularité du front urbain). En fond de parcelle, préservation de l'intimité en limitant l'implantation en limites.	Dans les quartiers périphériques du centre, implantation en limites séparatives possible afin de préserver le caractère particulier de ces secteurs (régularité du front urbain). En fond de parcelle, préservation de l'intimité en limitant l'implantation en limites.	En quartier pavillonnaire, recul par rapport aux limites afin de conserver une forme urbaine plus aérée et une ambiance plus verte
ART. 8 – Implantation des constructions les unes / autres	Au regard des caractéristiques du projet, ≥ 3 mètres imposable entre deux bâtiments sur une même unité foncière pour salubrité et sécurité		
Modifications/POS	Simplification de la règle et réduction de la distance		
Justifications	Prévoir des mesures de sécurité tout en ne s'opposant pas aux densifications		
ART. 9 – Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle particulière	70%, sauf exception pour bâti existant	UC1 : 50% UC2 : 40% UC3 : 30% sauf exception pour bâti existant
Modifications/POS	RAS	L'emprise au sol était de 60 % et il n'existait pas d'exception	Il 'existait pas d'exception
Justifications	Favoriser l'habitat dense en UA	Permettre des densités suffisamment élevées tout en évitant la sur-densification sur les secteurs de bâtis périphériques et réduisant les constructions en 2ème rideau	éviter la sur-densification en milieu pavillonnaire, et réduire les constructions en 2ème rideau
ART. 10 – Hauteur des constructions	**Règle générale :** **UA1** : Voir le document 4.2. du PLU sur les hauteurs en UA1 Toutefois, au-dessus de ces hauteurs maximum, seront autorisés un attique ou une construction supplémentaire en retrait ≥ 1 m par rapport à la ligne de façade, limités à 1 étage et à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère **UA2 :** H ≤ 10 m (13 m au faîtage, 15 si ardoises) et R + 2 + combles (secteur église : H égout ≤ 6 m (9 m au faîtage, 11 si ardoises) et R + 1+ combles sur profondeur de 10 m) **Dispositions particulières :** dérogations : équipements collectifs, souches de cheminées et équipements techniques exemptés de la règle	**Règle générale :** **UB1** : H ≤ 10 m (13 m au faîtage, 15 si ardoises) et R + 2 + combles **UB2** : H ≤ 7 m (10 m au faîtage, 12 si ardoises) et R + 1 + combles **Dispositions particulières :** dérogations : équipements collectifs, souches de cheminées et équipements techniques exemptés de la règle	**Règle générale :** H ≤ 6 m (9 m au faîtage, 11 si ardoises) et R + 1 + combles **Dispositions particulières :** dérogations : équipements collectifs, souches de cheminées et équipements techniques exemptés de la règle
Modifications/POS	UA1 : autorisation et réglementation des attiques, Une hauteur maxi en m remplace une hauteur maxi en nombre de niveaux UA2 : R+ 2 +C (10 m à l'égout) remplace R+2 (9 m à l'égout) Hauteur supérieure autorisée pour les toitures à ardoises Secteur Eglise : règle assouplie en réduisant la marge des hauteurs réduites	UB1 :R+ 2 + C (10 m à l'égout et 13 m au faitage) remplace R+2 (9 m à l'égout) UB2 : R + 1 + C (10 m au faîtage) remplace R+1 (6 m à l'égout) Hauteur supérieure autorisée pour les toitures à ardoises	R + 1 + C (précision 10 m au faîtage) remplace R+1 Hauteur supérieure autorisée pour les toitures à ardoises
Justifications	Préserver les caractéristiques locales en termes de volume et le cadre de vie des riverains. Ajout des attiques pour permettre des formes urbaines contemporaines. Suppression des hauteurs relatives, autorisation des combles et exceptions pour les ardoises pour une plus grande souplesse dans la règle et favoriser les densités	Préserver les caractéristiques locales en termes de volume et le cadre de vie des riverains. Suppression des hauteurs relatives, autorisation des combles et exceptions pour les ardoises pour une plus grande souplesse dans la règle et favoriser les densités	Préserver les caractéristiques locales en termes de volume et le cadre de vie des riverains Suppression des hauteurs relatives, autorisation des combles et exceptions pour les ardoises pour une plus grande souplesse dans la règle et favoriser les densités

	UA	UB	UC
ART. 11 – Aspect extérieur des constructions	Respect charte, régionalisme et couleurs Toitures / tuiles / ardoises ou autres et débords, selon conditions Ouvertures / proportions et harmonie Annexes / aspect et couleur des matériaux Devantures commerciales et enseignes / intégration - discrétion, consultation services maritimes et feux rythmés (UA1 seulement)		
	Clôture en harmonie avec constructions environnantes et ≤ 1.50 m à l'alignement jusqu'à la façade de la construction principale et ≤ 2 m au-delà, avec dispositions spécifiques pour les parcelles d'angle Murs, murets maçonnerie enduits, murs de pierre (de hauteur limitée à 1 m en façade) et surmontés ou non de grillage (clôtures pleines interdites en secteur de submersion marine) ou dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) doublé ou non de haie Pas de plaque de béton Pas de gêne pour la sécurité routière + zone de risque de submersion : interdiction d'édifier des clôtures pleines		
Modifications/POS	Complété suite à une étude spécifique avec ajout de recommandations en annexes		
Justifications	Préserver le style architectural local (esthétique, aspect, homogénéité) tout en autorisant l'architecture contemporaine et favorisant les économies d'énergie.		
ART. 12 – Stationnement	Habitation : 1 place / 50 m² de SHON et ≥ 1 / logement Bureaux, commerces et restaurants : 1 place / 50 m² de SHON Hôtellerie et résidence de tourisme si hébergement à la chambre : 1 place / chambre Résidence de tourisme si logement : 1 place / logement Equipements collectifs : pas de règle particulière Autres : 1 place / 100 m² de SHON Stationnement deux roues couvert ≥ 1,5% de SHON globale	**Idem UA +** Espace collectif de stationnement pour opération > 10 logements : 1 / 3 logements	
Modifications/POS	- Ajout de normes, - Ajout du local deux-roues	Ajout de normes, + souples pour petit commerce, + dures pour habitat - Ajout du local deux-roues	
Justifications	Il doit correspondre aux besoins (évalués au regard des occupations) afin d'éviter la saturation de l'offre tout en n'empêchant pas le renouvellement urbain. Le local 2 roues favorise l'utilisation de ce mode	Il doit correspondre aux besoins (évalués au regard des occupations) afin d'éviter la saturation de l'offre. En opération d'ensemble, les places sur domaine public sont destinées aux visiteurs. Le local 2 roues favorise l'utilisation de ce mode	
ART. 13 – Espaces libres et plantations	Paysagement et plantation des surfaces libres et délaissés des aires de stat. Boisements protégés aux docs graphiques : autorisation coupe obligatoire, admise seulement si nécessaire pour constructions, accès et stationnement.	**Idem UA + :** - Lotissements ou groupe d'habitation > 10 log : prévoir au moins 10 % du terrain en espaces communs complété par « dont un d'un seul tenant sur ≥ 5% »	
Modifications/POS	Ajout de la règle concernant les boisements protégés aux docs graphiques	Ajout de la règle concernant les boisements protégés aux docs graphiques	
Justifications	Il est exigé des plantations pour donner une image verte et arborée de la commune en zone agglomérée. Les espaces verts sur domaine privé favoriseront également cette image. Les espaces verts communs offrent des sites récréatifs aux habitants et favorisent le lien social et l'image « verte » de la commune.		
ART. 14 – COS	Il n'est pas fixé de règle particulière		
Modifications/POS	suppression du COS de 0,8 en Ub et de 0,20 à 0,40 en Uc		
Justifications	Favoriser les densités		

	UE	UL	US
Caractère zone	Zone réservée pour l'implantation de constructions d'activités à caractère industriel, artisanal et commercial	Zone d'hébergement à caractère touristique ou social	Equipements collectifs scolaires, péri-scolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé, de logements groupés ou collectifs à caractère social
Sous-secteur	Ue1 : activités mixtes plutôt secondaires Ue2 : activités mixtes plutôt tertiaires	Ul1 : équipements collectifs de tourisme et de loisirs (notamment campings-caravaning, centre de vacances, PRL et constructions liées) ; Ul1i : idem mais sous la zone de submersion marine Ul2 : aire d'accueil des gens du voyage Ul3 : hébergement à vocation sanitaire et sociale	Us : équipements collectifs Usc : cimetière Uss : équipements liés aux personnes âgées
ART. 1 – Occupation et utilisation des sols interdites	Constructions non compatibles (habitat, camping, loisirs) Résidences mobiles de loisirs et HLL Affouillements et exhaussements si non nécessaires à une opération autorisée Carrière, gravière ; stationnement hors garages collectifs de caravanes ; bâtiments agricoles Elevages Parcs photovoltaïques ou éoliens + **Ue1** : Grandes surfaces alimentaires et hôtels + **Ue2** : Industries et entrepôts non liés à une opération autorisée	Toute occupation et utilisation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 Constructions et installations sur secteurs d'éléments écologiques repérés au zonage	Toute occupation et utilisation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
ART. 2 – Types d'occupations admises sous conditions	- Loge de surveillance, maintenance, direction si SHOB ≤ 35 m² et ≤ 10% SHOB des bâtiments d'activité et intégrée à la construction principale d'activités - Extension des logements existants à la date d'approbation du PLU (+ 30 m² d'emprise au sol maxi) + fossés protégés ou modifiables sous conditions	**UL1** : - Réaménagement des hébergements existants, dans la limite de +5% du nombre d'emplacements - extension centres de vacances. - Constructions ayant un rapport direct avec ces activités + Ul1i : respect des dispositions selon les aléas mais ni caves ni sous-sols enterrés et mise hors d'eau des bâtiments + niveau refuge. **UL2** : Terrain d'accueil des gens du voyage **UL3** : Hébergement touristique à vocation sanitaire et sociale + fossés protégés ou modifiables sous conditions	- Equipements scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sociaux, sportifs, de loisirs et de santé - Logements à caractère social de type hébergement d'urgence, hébergement temporaire pour les actifs saisonniers, logements de fonction, foyers logements - Respect des orientations d'aménagement doc 2b - Fossés protégés ou modifiables sous conditions - USc : équipements sous réserve d'être lié au cimetière et à son extension - USs : équipements sous réserve d'être lié à l'hébergement et à la santé des personnes âgées
Modifications/POS	Ajout interdiction parcs éoliens ou photovoltaïques Distinction entre Ue1 et Ue2 Loge de surveillance devant être ≤ 35 m² remplace 80 m²	Distinction entre Ul1, Ul2 et Ul3 Construction réglementée dans les secteurs de risques de submersion éléments écologiques protégés	
Justifications	Pour une plus forte spécialisation des zones d'activités afin de favoriser les synergies et limiter les nuisances aux habitants Préserver certains éléments du paysage local (fossés) et zones humides	Pour une plus forte spécialisation des zones de loisirs et éviter les conflits dus aux nuisances Limiter les facteurs de risques Préserver certains éléments du paysage local (fossés) et zones humides	Pour une spécialisation des zones d'équipements afin de bénéficier d'effets de synergie. Limiter les facteurs de risques Préserver certains éléments du paysage local (fossés) et zones humides
ART. 3 – Accès et voirie	Desserte/voie/accès suffisant(e) et adapté(e) à la sécurité En cas de desserte par plusieurs voies, accès exigible sur celle présentant les meilleures conditions de sécurité et de fluidité. Il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de division ou d'opération groupée, pour des raisons de sécurité ou accès distants ≥ 20 m Groupes de garages et aires de stationnement : 1 seul accès ou accès distants ≥ 20 m et aire d'évolution obligatoire. Accès sur RD 38 bis interdit Si création de voie : Voies principales ≥ 12 m de largeur d'emprise et ≥ 7 m de chaussée et autres voies ≥ 10 m de largeur d'emprise et ≥ 6 m de chaussée Respect des écoulements des eaux de la voie publique Voies en impasse : autorisées en l'absence d'autre solution ; en cas d'impasse, favoriser une desserte en boucle, voire une palette de retournement de 15 m X 15 m pour demi-tour et conception pour désenclaver les parcelles arrière.	**Règle générale :** Desserte/voie/accès suffisant(e) et adapté(e) à la sécurité En cas de desserte par plusieurs voies, accès exigible sur celle présentant les meilleures conditions de sécurité et de fluidité (+ en Us : notamment le long des RD sur lesquelles les nouveaux accès doivent être évités dans la mesure du possible). Il pourra être exigé le regroupement des accès Si création de voie ≥ 7 m de largeur d'emprise et ≥ 5 m de chaussée (pas les voies internes en Ul) Respect des écoulements des eaux de la voie publique En cas d'impasse, palette de retournement pour demi-tour **Dispositions particulières :** dérogation : changements de destination, extensions et constructions annexes non concernées.	
Modifications/POS	Ajout du regroupement des accès Groupe de garages : accès réglementé Voies principales ≥ 12 m de largeur d'emprise et ≥ 7 m de chaussée et autres voies ≥ 10 m de largeur d'emprise et ≥ 6 m de chaussée remplace 4 m de largeur de chaussée	Ajout du regroupement des accès Pour la création de voie nouvelle 7 m de largeur d'emprise remplace 6 m (mais suppression règle / voies internes de Ul). US : Palette de retournement exigée en cas d'impasse Ajouts d'exceptions	
Justifications	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès fluides, fonctionnels et sécurisés adaptés au caractère d'activités de la zone. Les accès peuvent être limités en nombre et doivent être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou accidentogènes. Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité.	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès fluides, fonctionnels et sécurisés adaptés au caractère de la zone. Les accès peuvent être limités en nombre et doivent être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou accidentogènes. Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité.	

	UE	UL	US
ART. 4 – Desserte par les réseaux	**EAU** : Raccordement obligatoire au réseau public **ASSAINISSEMENT** : raccordement obligatoire au réseau public Eaux usées : raccordement obligatoire, rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif soumis à autorisation (prétraitement approprié peut être imposé) Eaux pluviales : référence au zonage eaux pluviales annexé, avec secteurs à rétention à la parcelle et d'autres où le rejet en réseau est autorisé. E**LECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION** : obligatoirement établis en souterrain (idem pour reprise, restructuration ou déplacement de réseaux) **DECHETS** : local exigible	**EAU** : Raccordement obligatoire au réseau public **ASSAINISSEMENT** : raccordement obligatoire au réseau public Eaux usées : raccordement obligatoire. En l'absence, assainissement non collectif conforme + prévoir raccordement ultérieur ; évacuation des EU dans fossés, cours d'eau et égouts pluviaux interdits Eaux pluviales : référence au zonage eaux pluviales annexé, avec secteurs à rétention à la parcelle et d'autres où le rejet en réseau est autorisé. E**LECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION** : obligatoirement établis en souterrain (idem pour reprise, restructuration ou déplacement de réseaux) **DECHETS** : local exigible	
Modifications/POS	Ajout réseaux souterrains obligatoires	RAS	
Justifications	Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et insertion paysagère. Le raccordement obligatoire aux réseaux d'eau et d'assainissement est à but de salubrité et de santé. Pour le respect de l'environnement, interdiction de mettre en place un système d'assainissement non collectif d'eaux usées en zones U. gestion des eaux pluviales à la parcelle dans certains cas Le local déchet commun facilite la collecte.	Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et insertion paysagère. Le raccordement obligatoire aux réseaux d'eau et d'assainissement est à but de salubrité et de santé. Pour le respect de l'environnement, interdiction de mettre en place un système d'assainissement non collectif d'eaux usées en zones U. gestion des eaux pluviales à la parcelle dans certains cas L'enterrement des réseaux est à but esthétique. Le local déchet commun facilite la collecte.	
ART. 5 – Superficie minimum des terrains	Il n'est pas fixé de règle particulière		
Modifications/POS	RAS		
Justifications	RAS		
ART. 6 – Implantation / aux voies et emprises publiques	- ≥ 15 m des berges des étiers - ≥ 6 m des berges des autres fossés (plan annexé au PLU) sauf si fossés font l'objet de rectification ou busage en accord avec le syndicat des marais **6.1. Règle générale :** . voir reculs figurant sur documents graphiques. A défaut : . ≥ 10 m / emprise des autres voies pour les constructions à usage principal d'activité industrielle, artisanale, commerciale et d'entrepôt) . ≥ 5 m / emprise des autres voies pour les constructions à usage exclusif de service, bureau, hôtel, boutique d'accueil) **6.2. Dispositions particulières :** Si équipements collectifs (recul alors ≥ 1 m possible) Cas des terrains en angle de voie (hors RD) : le recul s'applique sur le côté de l'accès principal ou celui qui présente le plus de sécurité ; pour l'autre limite, ≥ 4 m / emprise Sauf changements de destination ou amélioration	- ≥ 16,40 m des berges des étiers - ≥ 6 m des berges des autres fossés (plan annexé au PLU) sauf si fossés font l'objet de rectification ou busage en accord avec le syndicat des marais **6.1. Règle générale :** . voir reculs figurant sur documents graphiques. A défaut : . ≥ 5 m / emprise voies **6.2. Dispositions particulières :** dérogations : si existant à la date d'approbation du PLU révisé et implanté à une distance inférieure (implantation à une distance au moins égale à l'existant), si voies internes à une opération d'ensemble (alignement et recul alors ≥ 1 m possible), si équipements collectifs (recul alors ≥ 1 m possibles) ; si changement de destination ou amélioration.	**1. DANS TOUS LES CAS :** - ≥ 15 m des berges des étiers - ≥ 6 m des berges des autres fossés (plan annexé au PLU) sauf si fossés font l'objet de rectification ou busage en accord avec le syndicat des marais **2. En agglomération :** **Règle générale :** . voir reculs figurant sur documents graphiques. A défaut : . recul façade principale ≤ 20 m / emprise autres voies **3. Hors agglomération :** **Règle générale :** . voir reculs figurant sur documents graphiques. A défaut : . ≥ 5 m / emprise autres voies **Dispositions particulières :** dérogations : si existant à la date d'approbation du PLU révisé et implanté à une distance inférieure (implantation à une distance au moins égale à l'existant)
Modifications/POS	Règle générale : passage de 6 à 5 m de recul Ajout d'exceptions	Plusieurs reculs désormais précisés sur documents graphiques Ajout d'exceptions Suppression des reculs Loi Barnier	Ajouts du recul/ berges des étiers et fossés Zone agglomérée : constructions à édifier dans une bande de 20 m remplace les 5 m de recul prévus au POS Suppression des reculs Loi Barnier
Justifications	Implantation en recul des voies afin d'assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone, tout en conservant une certaine souplesse.	Recul par rapport à la voie afin de conserver une forme urbaine plus aérée et une ambiance plus verte et limiter les nuisances sonores pour les vacanciers. Suppression mention d'« espaces urbanisés » car suppression des voies à grande circulation	Alignement possible pour faciliter l'insertion de ces constructions d'intérêt général, recul jusqu'à 20 m pour permettre parvis et / ou stationnement. Hors agglo, recul par rapport à la voie et les limites afin de conserver une forme plus aérée et une ambiance plus verte. Suppression mention d'« espaces urbanisés » car suppression des voies à grande circulation
ART. 7 – Implantation / aux limites	**Règle générale :** . retrait ≥ 4 m DANS TOUS LES CAS : - ≥ 15 m des berges des étiers figurant au plan 5.1. - ≥ 6 m des berges des autres fossés figurant aux docs graphiques **Dispositions particulières :** dérogations : implantation sur 1 limite séparative (sauf en limite de zone) si mur coupe-feu et hauteur à l'égout ≤ 7 m ; si changement de destination	**Règle générale :** . Pour les constructions et installations diverses (mobil-homes, HLL... immobilisés de façon temporaire ou permanente) : retrait ≥ 3 m . Pour les constructions hors installations diverses, implantation possible en limite, sauf en limite de zone (avec L ≤ 15 m et H ≤ 4.00 m en limite ou 4.50 m si mur pignon) DANS TOUS LES CAS : - ≥ 10 m / limite avec la zone NdL146-6 de la forêt domaniale- - ≥ 15 m des berges des étiers figurant au plan 5.1. - ≥ 6 m des berges des autres fossés figurant aux docs graphiques **Dispositions particulières :** dérogations pour les constructions hors installations diverses : si la construction jouxte une construction existante en bon état dont elle n'excède pas les dimensions (et sauf si limite Ul) ou convention de cour commune ou projet d'ensemble (entente entre voisins) ; si changement de destination	**Règle générale :** . soit retrait ≥ 3 m, soit limite (avec L ≤ 20 m) DANS TOUS LES CAS : - ≥ 5 m / limite avec la zone NdL146-6 de la forêt domaniale- - ≥ 15 m des berges des étiers figurant au plan 5.1. - ≥ 6 m des berges des autres fossés figurant aux docs graphiques **Dispositions particulières :** dérogations pour les constructions hors installations diverses : si projet est contigu à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU révisé et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette : recul alors au moins égal à l'existant, ou si la construction jouxte une construction existante en bon état dont elle n'excède pas les dimensions ou convention de cour commune ou projet d'ensemble (entente entre voisins) ; si changement de destination

	UE	UL	US
Modifications/POS	Possibilité désormais de s'implanter en limites sous conditions (hors limite de zone, mur coupe-feu et hauteur limitée) Ajout dérogation pour changements de destination	Suppression règle H/2 et modification règles d'implantation en limites (pas en limite de zone et 5,5 m si mur pignon) Ajout dérogation pour changements de destination	Suppression règle H/2 Ajouts du recul/aux berges des étiers et fossés, forêt, espaces remarquables Implantation des constructions en limite désormais possible Ajout dérogation pour changements de destination
Justifications	Règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique de la zone. Assurer la sécurité de la zone.	Dans ces secteurs d'hébergements, retrait obligatoire des limites séparatives afin de préserver l'intimité et de limiter les nuisances + question de forme urbaine souvent de qualité médiocre	Règles d'implantation en respect avec la morphologie et l'esthétique de la zone. Assurer la sécurité de la zone.
ART. 8 – Implantation des constructions les unes / autres	≥ 4 mètres	Au regard des caractéristiques du projet, ≥ 3 mètres imposable entre deux bâtiments sur une même unité foncière pour salubrité et sécurité	≥ 4 mètres
Modifications/POS	Simplification de la règle.	Simplification de la règle et réduction de la distance.	Simplification de la règle.
Justifications	Implantation en retrait sur la même propriété propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone, tout en conservant une certaine souplesse.	Implantation en retrait sur la même propriété propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments autorisés dans la zone, tout en conservant une certaine souplesse.	Implantation en retrait sur la même propriété propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments
ART. 9 – Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle particulière		
Modifications/POS	RAS		
Justifications	RAS		
ART. 10 – Hauteur des constructions	**Règle générale :** H égout ≤ 10 m et H faîtage ≤ 14 m **Dispositions particulières :** dérogations : équipements collectifs, souches de cheminées et équipements techniques (hors enseignes) exemptés de la règle	**Règle générale :** H ≤ 9 m (exception logements : 6 m) **Dispositions particulières :** dérogations : souches de cheminées et équipements techniques exemptés de la règle (toutefois, les équipements ludiques tels que toboggans et autres manèges doivent respecter la règle générale)	**Règle générale :** H ≤ 10 m (13 m au faîtage, 15 m si ardoises) et R + 2 + combles **Dispositions particulières :** dérogations : équipements collectifs, souches de cheminées et équipements techniques exemptés de la règle
Modifications/POS	Suppression des hauteurs en fonction de l'éloignement par rapport aux emprises.	Fonctionnalité et adaptation des hauteurs à la réalisation d'équipements collectifs	12 m au faitage remplace 9 m. Fonctionnalité et adaptation des hauteurs à la réalisation d'équipements collectifs
Justifications	Préserver les caractéristiques locales en termes de volume, d'esthétique et de cadre de vie des riverains.	Préserver les caractéristiques locales en termes de volume, d'esthétique et de cadre de vie.	Préserver les caractéristiques locales en termes de volume d'esthétique et de cadre de vie.
ART. 11 – Aspect extérieur des constructions	Généralités / intégration, respect charte, régionalisme et couleurs, volumes simples Toitures / pentes et sens du faîtage Stockages masqués Enseignes / intégration	Généralités / intégration, respect charte, régionalisme et couleurs Toitures / tuiles / ardoises ou autres et débords, selon conditions Ouvertures / proportions et harmonie Annexes / aspect et couleur des matériaux. Enseignes / intégration	Il n'est pas fixé de règle particulière
	Clôture ≤ 2.00 m en haie vive ou bien : - façade : mur plein enduit ou peint ≤ 1.00 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie - limite latérale : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence Pas de plaque de béton Pas de gêne pour la sécurité routière	Clôture ≤ 2.00 m en haie vive ou bien : - façade : mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie - précisions sur les types de toitures autorisées - limite latérale : mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou bien grillage vert de préférence, avec ou sans soubassement Pas de plaque de béton Pas de gêne pour la sécurité routière + zone de risque de submersion : interdiction d'édifier des clôtures pleines	Clôture en harmonie avec constructions environnantes et ≤ 1.50 m à l'alignement jusqu'à la façade de la construction principale et ≤ 2 m au-delà Murs, murets maçonnerie enduits, murs de pierre (de hauteur limitée à 1 m en façade) et surmontés ou non de grillage ou dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) doublé ou non de haie Pas de plaque de béton Pas de gêne pour la sécurité routière + zone de risque de submersion : interdiction d'édifier des clôtures pleines
Modifications/POS	Complété suite à une étude spécifique avec ajout de recommandations en annexes	Complété suite à une étude spécifique avec ajout de recommandations en annexes	complété pour réglementer les clôtures
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion dans le paysage, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local.	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion dans le paysage, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local.	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion dans le paysage, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local.
ART. 12 – Stationnement	Bureaux et restaurants : 1 place/50 m² de SHON Commerces : 1 place/25 m² de surface de vente Hôtels : 1 place/chambre Equipements collectifs : pas de règle particulière Autres : 1 place / 100 m² de SHON Fonctionnement générant déchargement sur voie publique interdit Prévoir stationnement véhicules de livraison, de transport, de service, visiteurs + surfaces nécessaires pour permettre le stationnement et les manœuvres de chargement et déchargement.	Campings et PRL : 1 place / emplacement + Espace collectif de stationnement accessible 24h/24 : 20% du nombre d'emplacements Hôtels : 1 place/chambre Autres : pas de règle particulière	Il n'est pas fixé de règle particulière
Modifications/POS	Les stationnements pour hôtels n'étaient pas réglementés	Les stationnements pour hôtels n'étaient pas réglementés	Plus de souplesse
Justifications	Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités autorisées dans la zone (véhicules de livraison, stationnement du personnel et de la clientèle, etc.).	Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.	Equipement collectif, plus de souplesse pour leur insertion.

	UE	UL	US
ART. 13 – Espaces libres et plantations	Paysagement et plantation et espaces verts sur surfaces libres et délaissés des aires de stat. Ecran de verdure autour des dépôts Boisements protégés aux docs graphiques : autorisation coupe obligatoire, admise seulement si nécessaire pour constructions, accès et stationnement.	Paysagement et plantation des surfaces libres et délaissés des aires de stat. Boisements protégés aux docs graphiques : autorisation coupe obligatoire, admise seulement si nécessaire pour constructions, accès et stationnement. +US : + mention des zones vertes des orientations d'aménagement	
Modifications/POS	Ajouts des boisements protégés, ajouts des orientations d'aménagements	Ajouts des boisements protégés, ajouts des orientations d'aménagements	
Justifications	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère de ces zones d'activités.	Définition de règles afin de garantir une bonne insertion dans le paysage	
ART. 14 – COS	Il n'est pas fixé de règle particulière		
Modifications/POS	RAS		
Justifications	RAS		

3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser		
	1AU	2AU
Caractère zone	Zone à vocation d'urbanisation à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée	Zone à vocation d'urbanisation pou de l'habitat à moyen ou long terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité insuffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée
Sous-secteur	1AUb : intermédiaire d'habitat et activités compatibles 1AUc1 : habitat et activités compatibles de densité moyenne 1AUc2 : habitat et activités compatibles de densité assez faible de périphérie 1AUc2i : idem mais sous la zone de submersion marine 1AUe1 : activités mixtes plutôt secondaires 1AUe2 : activités mixtes plutôt tertiaires plus restreintes 1AUl : équipements collectifs de tourisme et de loisirs (notamment campings-caravaning, centre de vacances, PRL et constructions liées)	
ART. 1 – Occupation et utilisation des sols interdites	**1Aub et c** : voir Ub et c, + hôtellerie **1Aue1** : voir Ue1 + restaurants **1Aue2** : idem Ue + grandes surfaces alimentaires, hôtels, industries et entrepôts non liés à une opération autorisée **1Aul** : idem Ul1	Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
ART. 2 – Types d'occupations admises sous conditions	**1Aub** : voir Ub, + orientations d'aménagement à respecter dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou ≥ 1 ha (sauf reliquats de secteurs ≤ ce seuil), sauf : changements de destination, extensions et bâtiments annexes sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ≤ 50 m2 cumulés d'emprise au sol pour l'habitat existant et ≤ 200 m² pour les autres **1Auc** : voir Uc, + orientations d'aménagement à respecter dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou ≥ 1 ha (sauf reliquats de secteurs ≤ ce seuil), sauf : changements de destination, extensions et bâtiments annexes sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ≤ 50 m2 cumulés d'emprise au sol pour l'habitat existant et ≤ 200 m² pour les autres **1Aue** : voir Ue + orientations d'aménagement à respecter dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou ≥ 2,5 ha (sauf reliquats de secteurs ≤ 2,5 ha), sauf : extensions et bâtiments annexes sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ≤ 200 m2 cumulés d'emprise au sol **1Aul** : voir Ul1 + fossés protégés ou modifiables sous conditions	Fossés protégés ou modifiables sous conditions ; extensions et annexes si SHOB cumulée nouvelle ≤ 70 m² ; changement de destination des bâtiments existants et leur extension sous conditions : reste essentiel des murs porteurs et au minimum 50 m² existants, en bon état ou caractère architectural ou patrimonial, aspect extérieur et principales caractéristiques respectées, qu'il ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et sans contrainte supplémentaire pour l'activité agricole, que l'assainissement soit réalisable, que la destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) soit compatible avec milieu environnant.
Modifications/POS	Redéfinition des différents types de zones (activités, habitat) Orientation d'aménagement à respecter Obligation d'un % de logements locatifs sociaux sur certaines opérations Surface minimum pour les projets d'ensemble et emprise limitée pour l'évolution de l'existant Construction réglementée dans les secteurs de risques de submersion Préserver les zones humides Interdiction des parcs photovoltaïques ou éoliens Distinction 1Aue1 et 2 Création de la zone 1AUl	Changements de destination et annexes n'étaient pas autorisées. En revanche, les extensions n'étaient pas limitées et les fossés non protégés.
Justifications	Ne pas obérer l'aménagement futur par des implantations isolées non organisées Favoriser la mixité urbaine et sociale Limiter les facteurs de risques naturels (submersion) ou technologiques (ICPE) et les nuisances (limiter les activités générant du bruit, de la circulation de poids lourds … ou consommatrices d'espaces) Préserver les éléments de paysage local (fossés et étiers) 1Aue : pour une plus forte spécialisation des zones d'activités afin de favoriser les synergies et limiter les nuisances aux habitants 1AUl correspond aux zones d'extension des campings au-delà de leur périmètre réglementaire actuel.	Permettre la préservation du patrimoine (changements de destination) et tout en restreignant les possibilités de construction à l'aménagement de l'existant afin de ne pas obérer le développement futur de la zone.

	1AU	2AU
ART. 3 – Accès et voirie	**1AUI** = UI + compatibilité avec desserte de l'ensemble de la zone **Autres secteurs 1AU :** Desserte/voie/accès suffisant(e) et adapté(e) à la sécurité En cas de desserte par plusieurs voies, accès exigible sur celle présentant les meilleures conditions de sécurité et de fluidité. Il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de division ou d'opération groupée, pour des raisons de sécurité ou accès distants ≥ 10 m en 1AUb et 15 m dans les autres zones et aire d'évolution obligatoire. Groupes de garages et aires de stationnement : 1 seul accès ou accès distants ≥ 10 m en 1AUb et 15 m dans les autres zones. Respect des écoulements des eaux de la voie publique Réseau de voirie : intégration dans un schéma d'aménagement d'ensemble **+ 1Aub :** En opérations d'ensemble, emprise des voies de proximité adaptée à la morphologie du nouveau quartier **+ 1Aub et c :** Si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie ≥ 6 m de large, l'emprise exigée pour la voie nouvelle sera ≥ 6 m de large et la chaussée sera ≥ 4 m de large ; si la largeur de façade est ≤ 6 m, pas de largeur de voie minimum exigée mais largeur de chaussée adaptée à la sécurité **+ seulement en 1Auc** : Si > 10 logements desservis : si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie ≥ 8 m de large, l'emprise exigée pour la voie nouvelle sera ≥ 8 m de large et la chaussée sera ≥ 5 m de large ; si la largeur de façade est < 8 m, pas de largeur de voie minimum exigée mais largeur de chaussée adaptée à la sécurité Voies en impasse : autorisées en l'absence d'autre solution ; en cas d'impasse, favoriser une desserte en boucle, voire une palette de retournement pour demi-tour et conception pour désenclaver les parcelles arrière. **1Aue** : L'emprise exigée pour la voie nouvelle principale sera ≥ 12 m de large et la chaussée sera ≥ 7 m Si création de voie secondaire : ≥ 10 m de largeur d'emprise et ≥ 6 m de chaussée Impasses interdites	Il n'est pas fixé de règle particulière
Modifications/POS	Emprise et largeur des voiries définies en fonction de la nature des zones Ajout du regroupement des accès Suppression de la mention de l'accès aux RD car le Code de l'urbanisme exige déjà de la consultation du gestionnaire	RAS
Justifications	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès fluides, fonctionnels et sécurisés. Les accès peuvent être limités en nombre et doivent être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou accidentogènes. Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité. Elles doivent être limitées afin que les quartiers soient mieux reliés entre eux.	RAS
ART. 4 – Desserte par les réseaux	**1AUb et c** : voir Uc, + Eaux usées : l'évacuation des eaux usées non traités dans fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite **1AUe** : voir Ue **1AUI** : voir UI	Il n'est pas fixé de règle particulière
Modifications/POS	local déchets Interdiction de l'évacuation des eaux usées non traités dans fossés, cours d'eau et égouts pluviaux gestion des eaux pluviales à la parcelle dans certains cas	RAS
Justifications	Le raccordement obligatoire aux réseaux d'eau et d'assainissement est à but de salubrité et de santé. Pour le respect de l'environnement. L'enterrement des réseaux est à but esthétique. Le local commun déchets facilite la collecte.	RAS
ART. 5 – Superficie minimum des terrains	**1AUb et c** : voir Ub et c **1AUe** : voir Ue **1AUI** : voir UI	Il n'est pas fixé de règle particulière
Modifications/POS	Un minimum parcellaire est requis sur le secteur 1AUc afin de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme 1AUb et 1AUe : RAS	RAS
Justifications	La règle ne change pas (correspond au secteur 1NA, 1NAa et 1NAb du POS)	RAS
ART. 6 – Implantation / aux voies et emprises publiques	**1AUb et c** : voir Ub et Uc **(+1AUb** : recul de 5 à 10 mètres si justifié) **1AUe** : voir Ue, sauf exception / changements de destination et améliorations existant car inutile **1AUI** : voir UI	. voir reculs figurant sur documents graphiques ; à défaut : . ≥ 5 m / alignement . ≥ 15 m des berges des étiers et ≥ 6 m des berges des autres fossés . dérogations : changements de destination ou amélioration
Modifications/POS	Plusieurs reculs désormais précisés sur documents graphiques Reculs hors agglomération en 1AUb et c (et en agglo pour 1AUc) passent de 5 à 3 mètres Ajout d'exceptions diverses Suppression des reculs Loi Barnier	Nouvelle règle
Justifications	**1AUb et c :** En périphérie, recul par rapport à la voie et les limites afin de conserver une forme urbaine plus aérée et une ambiance plus verte. Reculs sur les documents graphiques tenant compte des projets urbains réalisés dans le cadre de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme, mais aussi de la suppression des voies à grande circulation **1AUe :**Implantation en retrait des voies publiques permettant d'assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone, tout en conservant une certaine souplesse, mais aussi de la suppression des voies à grande circulation	Obligatoire / Code de l'Urba pour aérer le tissu et permettre évolutivité des voies

	1AU	2AU
ART. 7 – Implantation / aux limites	**1AUb et c** : voir Ub et c **1AUe** : voir Ue **1AUl** : voir Ul	. retrait ≥ 4 m . ≥ 15 m des berges des étiers . ≥ 6 m des berges des autres fossés figurant aux docs graphiques . ≥ 4 m des berges des autres fossés . dérogations : changement de destination ou amélioration,
Modifications/POS	1AUb et c : ajout de la limite des 15 m / berges Accroissement des hauteurs en limites : + 0,50 m. Ajout d'exceptions diverses 1AUc : Distinction entre une bande constructible primaire et une bande constructible secondaire afin d'aérer l'arrière des parcelles 1AUe : Possibilités de s'implanter en limites sous conditions (hors limite de zone, mur coupe-feu et hauteur limitée) 1AUl : implantation en limites sauf limites de zone	Nouvelle règle
Justifications	Dans les quartiers périphériques, implantation en limites séparatives afin de préserver le caractère particulier de ces secteurs (régularité du front urbain). En quartier pavillonnaire, recul par rapport aux limites afin de conserver une forme urbaine plus aérée et une ambiance plus verte	Obligatoire / Code de l'Urba pour aérer le tissu et permettre évolutivité de la zone
ART. 8 – Implantation des constructions les unes / autres	**1AUb et c** : voir Ub et c **1AUe** : voir Ue **1AUl** : voir Ul	Distance entre 2 constructions ≥ 4 m (avec exceptions si le bâti existe déjà)
Modifications/POS	**1AUb, c et l :** Simplification de la règle et réduction de la distance **1AUe :** Simplification de la règle	Cet article n'était pas réglementé
Justifications	**1AUb et c :** prévoir des mesures de sécurité / salubrité tout en ne s'opposant pas aux densifications **1AUe :** Implantation en retrait sur la même propriété propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone, tout en conservant une certaine souplesse.	Prévoir des mesures de sécurité / salubrité.
ART. 9 – Emprise au sol	**1AUb** : 70% **1AUc** : voir Uc **1AUe** : voir Ue **1AUl** : voir Ul	Il n'est pas fixé de règle particulière
Modifications/POS	L'emprise au sol est multipliée par deux en 1AUb et n'était pas réglementée en 1AUc, elle l'est désormais L'emprise au sol de 50% n'est plus réglementée en 1AUe	RAS
Justifications	1AUb et c : éviter la sur-densification sur les secteurs de bâtis périphériques et réduire les constructions en 2ème rideau 1AUe : permettre une plus grande souplesse dans l'organisation urbaine de la zone	RAS
ART. 10 – Hauteur des constructions	**1AUb** : H ≤ 7 m (10 m au faîtage, 12 si ardoises) et R + 1 + combles **1AUc** : voir Uc **1AUe** : voir Ue **1AUl** : voir Ul	H ≤ 3 m à l'égout et RdC pour habitations et H ≤ 6 m au faîtage (8 m si ardoises) et RdC pour activités et équipements collectifs dérogations : équipements collectifs, souches de cheminées, équipements techniques et changements de destination exemptés de la règle
Modifications/POS	**1AUb** : 7 m et R+1+C (précisions 10 m au faîtage) remplace 6 m et R+1 Hauteur supérieure autorisée pour les toitures à ardoises **1AUc :** R+1+ C (précisions 10 m au faîtage) remplace R+1 Hauteur supérieure autorisée pour les toitures à ardoises **1AUe :** RAS	Cet article n'était pas réglementé
Justifications	Préserver les caractéristiques locales en termes de volume, d'esthétique et de cadre de vie des riverains. Autorisation des combles pour une plus grande souplesse dans la règle et favoriser les densités	Préserver les caractéristiques locales en termes de volume, d'esthétique et de cadre de vie des riverains.
ART. 11 – Aspect extérieur des constructions	**1AUb et c** : voir Ub et c **1AUe** : voir Ue **1AUl** : voir Ul	Voir Ne, sauf pour les risques de submersion, toitures autres bâtiments, devantures et enseignes car non concernée
Modifications/POS	**1AUb et c** : Complété suite à une étude spécifique avec ajout de recommandations en annexes **1AUe :** Complété suite à une étude spécifique avec ajout de recommandations en annexes	Cet article n'était pas réglementé
Justifications	**1AUb et c** : Préserver le style architectural local (esthétique, aspect, homogénéité) tout en autorisant l'architecture contemporaine et favorisant les économies d'énergie. **1AUe :** Définition de règles afin de garantir une bonne insertion dans le paysage, une certaine qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du style architectural local.	Préserver le style architectural local (esthétique, aspect, homogénéité) tout en autorisant l'architecture contemporaine et favorisant les économies d'énergie.

	1AU	2AU
ART. 12 – Stationnement	**1AUb et c** : voir Ub et c **1AUe** : voir Ue **1AUl** : voir Ul	Doit correspondre aux besoins
Modifications/POS	**1AUb et c** : Ajout de normes, + souples pour petit commerce, + dures pour habitat - Ajout du local deux-roues **1AUe** : Les stationnements n'étaient pas réglementés	Cet article n'était pas réglementé
Justifications	**1AUb et c** : Il doit correspondre aux besoins (évalués au regard des occupations) afin d'éviter la saturation de l'offre. Le local 2 roues favorise l'utilisation de ce mode tout en n'empêchant pas le renouvellement urbain En opération d'ensemble, les places sur domaine public sont destinées aux visiteurs. **1AUe** : Création d'aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités autorisées dans la zone (véhicules de livraison, stationnement du personnel et de la clientèle, etc).	Il doit correspondre aux besoins (évalués au regard des occupations) afin d'éviter la saturation de l'offre.
ART. 13 – Espaces libres et plantations	**1AUb et c** : voir Ub et c + mention des zones vertes des orientations d'aménagement **1AUe** : voir Ue + mention des zones vertes des orientations d'aménagement **1AUl** : voir Ul	Il n'est pas fixé de règle particulière
Modifications/POS	**1AUb et c** et **1AUe** : Mention des orientations d'aménagements Ajout de la règle concernant les boisements protégés aux docs graphiques	RAS
Justifications	**1AUb et c** Il est exigé des plantations pour donner une image verte et arborée de la commune en zone agglomérée. Les espaces verts sur domaine privé favoriseront également cette image. Les espaces verts communs offrent des sites récréatifs aux habitants et favorisent le lien social et l'image « verte » de la commune. **1AUe** : Définition de règles afin de garantir une bonne insertion paysagère de ces zones d'activités.	RAS
ART. 14 – COS	**1AUb et c** : voir Ub et c **1AUe** : voir Ue **1AUl** : voir Ul	Il n'est pas fixé de règle particulière
Modifications/POS	suppression du COS en 1AUb et c 1AUe : pas de changements	RAS
Justifications	Favoriser les densités	RAS

4 – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

	A	N
Caractère zone	Zone de richesses agricoles à protéger	Zone naturelle (qualité de sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt) et constructions isolées
Sous-secteur	Aa : zone agricole commune Ai : idem mais sous la zone de submersion marine	N : zone naturelle à préserver NdL146-6 : espaces remarquables Ne : constructions isolées non agricoles en milieu rural (Nei : idem mais sous la zone de submersion marine) Nf : exploitation Office National des Forêts Ng : terrain de golf Nh : hippodrome Nl : terrains de camping et équipements de loisirs liés No : exploitation et mise en valeur des produits issus de la mer et de la terre Np : plage des Demoiselles
ART. 1 – Occupation et utilisation des sols interdites	Toute occupation et utilisation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 Destruction de fossés en NDL146-6	
ART. 2 – Types d'occupations admises sous conditions	Affouillements et exhaussements si non liés aux opérations autorisées ; constructions et installations agricoles sous réserve du respect des distances de réciprocité ; construction d'extensions et installations des exploitations agricoles existantes ; constructions et extensions à destination d'habitation et annexes à condition d'être liées et nécessaires aux exploitations, qu'elles soient implantées sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole ou à proximité des bâtiments d'exploitation agricole constituant le siège d'exploitation agricole, et que l'habitation suive la création de nouveaux bâtis agricoles ; changement de destination des bâtiments existants et leur extension sous conditions : reste essentiel des murs porteurs, en bon état ou caractère architectural et patrimonial, aspect extérieur et principales caractéristiques respectées, que le changement soit directement lié à une exploitation agricole, que la nouvelle destination (habitat, bureaux, services, commerces ou activités touristiques de type gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique, usages mentionnés à l'alinéa 2.2. …) soit compatible avec le milieu environnant terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois à condition qu'ils soient liés à une activité agricole permanente et à titre principal (art. R .421-19 c) du Code de l'Urbanisme) ; constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve maintien du fonctionnement hydraulique ; fossés protégés ou modifiables sous conditions + Aai : respect des dispositions selon les aléas mais ni caves ni sous-sols enterrés et mise hors d'eau des bâtiments + niveau refuge.	NdL146-6 : référence à l'art. R146-2 du Code de l'Urbanisme + respect de dispositions de sauvegarde dans la zone inondable de l'étier de Sallertaine. Toute la zone N hors NdL146-6 : constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve maintien du fonctionnement hydraulique, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux et infrastructures de déplacements sous réserve maintien du fonctionnement hydraulique ; travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique sous réserve maintien du fonctionnement hydraulique ; affouillements et exhaussements liés à l'agriculture ou autres sous réserve maintien du fonctionnement hydraulique ; fossés protégés ou modifiables sous conditions + sous la zone de risque de submersion marine, respect des dispositions selon les aléas mais ni caves ni sous-sols enterrés et mise hors d'eau des bâtiments et niveau refuge + en Ne : extensions et annexes si SHOB cumulée nouvelle ≤ 70 m² pour l'habitat et 250 m² pour les activités et équipements collectifs (activités existantes autorisées de stockage permettent de réaliser ces bâtiments nouveaux, même si absence de bâti existant) ; changement de destination des bâtiments existants et leur extension sous conditions : reste essentiel des murs porteurs et au minimum 50 m² existants, en bon état ou caractère architectural ou patrimonial, aspect extérieur et principales caractéristiques respectées, qu'il ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et sans contrainte supplémentaire pour l'activité agricole, que l'assainissement soit réalisable, que la destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) soit compatible avec milieu environnant ; respect de dispositions de sauvegarde dans la zone inondable de l'étier de Sallertaine. + Nei : respect des dispositions selon les aléas mais ni caves ni sous-sols enterrés et mise hors d'eau des bâtiments + niveau refuge + en Nf : équipements et installations liés à l'exploitation de la forêt si SHOB cumulée nouvelle ≤ 50 m² + en Ng : équipements et installations liés au golf si SHOB cumulée nouvelle ≤ 100 m² + en Nh : équipements et installations liés à l'hippodrome + en Nl : constructions, équipements et installations liés à camping-caravaning si SHOB cumulée nouvelle ≤ 150 m² + en No : exploitation et mise en valeur des produits issus de la mer et de la terre et carrières (extraction d'argile) sous réserve + en Np : installations saisonnières de bungalows ou autres structures démontables Nota : dans la bande des 100 m du littoral, les autorisations ci-dessus doivent exiger la proximité immédiate de l'eau (+ après enquête publique)
Modifications/POS	- précisions relatives aux possibilités de diversification de l'activité agricole et conditions d'aménagement, de reconstruction, d'extension et de changement de destination de constructions non liées à l'activité agricole - précisions sur le type de constructions et installations autorisées dans la zone et leurs conditions d'implantation - construction réglementée dans les secteurs de risques de submersion	Création du zonage Ne pour les constructions isolées (règlement se rapproche de l'ex NC, avec toutefois quelques modifications visant à mieux encadrer les évolutions de l'existant, par extension, annexe ou changement de destination) Nl : extensions et nouveaux campings sont désormais interdits Création du secteur Np spécifique à la Plage des Demoiselles Construction réglementée dans les secteurs de risques de submersion
Justifications	Réserver cette zone à l'agriculture afin d'organiser et de pérenniser cette activité économique Préserver les zones humides	Préserver le caractère naturel et paysager de cette zone en restreignant les possibilités de construction à l'aménagement de l'existant. Moduler les interdictions et autorisations sous conditions en fonction de la fragilité des milieux considérés Préserver le secteur rural et agricole du mitage Respect des dispositions de la loi littoral (espaces remarquables) Prévention de la dégradation des espaces naturels sensibles, et plus particulièrement des espaces remarquables (art. L.146-6 c. urb.), y compris pour les campings inclus dans ces espaces Préserver les zones humides
ART. 3 – Accès et voirie	**Règle générale :** Desserte/voie/accès suffisant(e) et adapté(e) à la sécurité En cas de desserte par plusieurs voies, accès exigible sur celle présentant les meilleures conditions de sécurité et de fluidité. Si création de voie : Voies ≥ 6 m de largeur d'emprise et ≥ 4 m de chaussée Respect des écoulements des eaux de la voie publique **Dispositions particulières :** dérogation : changements de destination, extensions et constructions annexes non concernées.	
Modifications/POS	Voies nouvelles ≥ 6 m de largeur d'emprise et ≥ 4 m de chaussée Respect des écoulements des eaux de la voie publique Suppression de la mention de l'accès aux RD car le Code de l'urbanisme exige déjà de la consultation du gestionnaire	
Justifications	Tout terrain doit être desservi par des voies et accès fluides, fonctionnels et sécurisés. Assurer une desserte suffisante des constructions par les réseaux et voiries divers, ainsi que sécurité sur la voie publique.	

	A	N
ART. 4 – Desserte par les réseaux	**EAU** : Raccordement obligatoire au réseau public. + zone A : Sont interdits tous travaux de branchement au réseau public d'EP non destiné à desservir une installation autorisée. **ASSAINISSEMENT** : raccordement obligatoire au réseau public Eaux usées : raccordement obligatoire. En l'absence, assainissement non collectif conforme + prévoir raccordement ultérieur ; évacuation des EU dans fossés, cours d'eau et égouts pluviaux interdits Eaux pluviales : référence au zonage eaux pluviales annexé, avec secteurs à rétention à la parcelle et d'autres où le rejet en réseau est autorisé. **ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION** : branchement à un réseau électrique interdit si pas destiné à desservir une installation autorisée.	
Modifications/POS	gestion des eaux pluviales à la parcelle dans certains cas	
Justifications	Garantir salubrité et santé publiques, ainsi que protection de l'environnement et la préservation des paysages.	
ART. 5 – Superficie minimum des terrains	Il n'est pas fixé de règle particulière excepté pour les changements de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement : minimum parcellaire de 1 500 m² en l'absence de réseau d'assainissement	
Modifications/POS	Réduction de la surface de NC → Ne de 3000 à 1500 m²	
Justifications	Garantir salubrité et santé publiques	
ART. 6 – Implantation / aux voies et emprises publiques	**1. DANS TOUS LES CAS :** - ≥ 15 m des berges des étiers - ≥ 6 m des berges des autres fossés (plan annexé au PLU) sauf si fossés font l'objet de rectification ou busage en accord avec le syndicat des marais - Sauf changements de destination ou amélioration **2. En agglomération :** **Règle générale :** . voir reculs figurant sur documents graphiques. A défaut : . ≥ 5 m / emprise autres voies **Dispositions particulières :** dérogations : si existant à la date d'approbation du PLU révisé et implanté à une distance inférieure (implantation à une distance au moins égale à l'existant) ; en N si équipements collectifs : recul ≥ 1 m possibles ; en Np s'applique / mur soutènement front de mer ; en Nl s'applique aussi aux emplacements de camping **3. Hors agglomération :** **Règle générale :** . voir reculs figurant sur documents graphiques. . ≥ 15 m / axe des autres voies . ≥ 10 m / axe des chemins **Dispositions particulières :** dérogations : si existant à la date d'approbation du PLU révisé et implanté à une distance inférieure (implantation à une distance au moins égale à l'existant), en Nl s'applique aussi aux emplacements de camping	
Modifications/POS	reculs figurant sur documents graphiques. règle / axe des chemins en plus ajout dérogations / changements de destination Suppression des reculs Loi Barnier	reculs figurant sur documents graphiques. ajout dérogations / changements de destination Suppression des reculs Loi Barnier
Justifications	Implantation en retrait des voies publiques propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone et tenant compte de la suppression des voies à grande circulation	Implantation en retrait des voies publiques propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone et tenant compte de la suppression des voies à grande circulation
ART. 7 – Implantation / aux limites	**Règle générale :** . retrait ≥ 4 m DANS TOUS LES CAS : - ≥ 10 m / limite avec la zone NdL146-6 de la forêt domaniale - ≥ 15 m des berges des étiers - ≥ 6 m des berges des autres fossés figurant aux docs graphiques - ≥ 4 m des berges des autres fossés **Dispositions particulières :** dérogations : changement de destination ou amélioration ; en A en cas d'implantation contre une construction voisine de moindre recul ; en Nl s'applique aussi aux installations de type caravanes	
Modifications/POS	Distance /NdL146-6 et la forêt domaniale en + Suppression règle H/2 Ajout d'exceptions	
Justifications	Implantation en retrait des limites séparatives propre à assurer un certain isolement à des fins d'intégration paysagère, de sécurité et de fonctionnalité des bâtiments d'activités autorisés dans la zone.	
ART. 8 – Implantation des constructions les unes / autres	Distance entre 2 constructions ≥ 4 m (avec règle légèrement différente entre A et N)	
Modifications/POS	En N, une distance de 6 m était requise	
Justifications	Prévoir des mesures de sécurité / salubrité	

	A	N
ART. 9 – Emprise au sol	Nh : CES ≤ 1% No : CES ≤ 30% Autres secteurs : il n'est pas fixé de règle particulière	
Modifications/POS	RAS en A, ajout du CES en Nh et No	
Justifications	Le caractère et la vocation de la zone ne nécessitent pas la définition de règles de densité à l'exception des secteurs Nh et No	
ART. 10 – Hauteur des constructions	**Règle générale :** Habitation = H ≤ 3 m à l'égout et RdC Autres construction : il n'est pas fixé de règle particulière **Dispositions particulières :** dérogations : équipements collectifs, souches de cheminées, équipements techniques et changements de destination exemptés de la règle	**Règle générale :** Ne : H ≤ 3 m à l'égout et RdC pour habitations et H ≤ 6 m au faîtage (8 m si ardoises) et RdC pour activités et équipements collectifs Nf : H ≤ 6 m à l'égout (9 m au faîtage, 11 m si ardoises) et R + 1 + combles N, Nl et Np : H ≤ 3 m à l'égout et RdC Ng, Nh : il n'est pas fixé de règle particulière No : H ≤ 6 m à l'égout (9 m au faîtage) **Dispositions particulières :** dérogations : équipements collectifs, souches de cheminées, équipements techniques et changements de destination exemptés de la règle
Modifications/POS	Ajout d'exceptions	R + 1 + combles en Nf remplace R + 1 Ajout de hauteur maximum en No Ajouts d'exceptions
Justifications	Fonctionnalité des bâtiments d'exploitation / Insertion paysagère des bâtiments à usage d'habitation.	Insertion paysagère des bâtiments
ART. 11 – Aspect extérieur des constructions	Généralités / intégration, respect charte, régionalisme et couleurs Espaces de stockages à masquer Toitures / tuiles / ardoises ou autres et débords, selon conditions (en zone N, règles plus souples pour les bâtiments autres que l'habitat) Ouvertures / proportions et harmonie Annexes / aspect et couleur des matériaux Devantures commerciales et enseignes / intégration – discrétion, consultation services maritimes et feux rythmés Sauf équipements collectifs et bâtiments agricoles Règles différentes pour agriculture de diversification	
	Clôture en harmonie avec constructions environnantes et ≤ 1.50 m à l'alignement jusqu'à la façade de la construction principale et ≤ 2 m au-delà, avec dispos spécifiques pour parcelles en angle Murs, murets maçonnerie enduits, murs de pierre (de hauteur limitée à 1 m en façade) et surmontés ou non de grillage (clôtures pleines interdites en secteur de submersion marine) ou dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) doublé ou non de haie Pas de plaque de béton Pas de gêne pour la sécurité routière + zone de risque de submersion : interdiction d'édifier des clôtures pleines	
Modifications/POS	complété suite à une étude spécifique avec ajout de recommandations en annexes	
Justifications	Préserver le style architectural local (esthétique, aspect, homogénéité) tout en autorisant l'architecture contemporaine et favorisant les économies d'énergie.	
ART. 12 – Stationnement	Doit correspondre aux besoins	Doit correspondre aux besoins Notamment : camping = 1 place / emplacement **+** Espace collectif de stationnement accessible 24h/24 : 20% du nombre d'emplacements
Modifications/POS	RAS	RAS
Justifications	Eviter le stationnement non sécurisé en bord de route	Eviter le stationnement non sécurisé en bord de route
ART. 13 – Espaces libres et plantations	Bâtiments agricoles et dépôts : entourés d'un écran de verdure Plantations privilégiant espèces locales Boisements protégés aux docs graphiques : autorisation coupe obligatoire, admise seulement si nécessaire pour constructions, accès et stationnement.	Paysagement et plantation des surfaces libres et délaissés des aires de stationnement (plantations d'arbres et arbustes) Bâtiments d'activités et dépôts : entourés d'un écran de verdure Boisements protégés aux docs graphiques : autorisation coupe obligatoire, admise seulement si nécessaire pour constructions, accès et stationnement.
Modifications/POS	Protection des boisements protégés aux docs graphiques en +	écran de verdure atour des bâtiments d'activités et dépôts en +
Justifications	Garantir une bonne insertion paysagère	Garantir une bonne insertion paysagère
ART. 14 – COS	Il n'est pas fixé de règle particulière	
Modifications/POS	RAS	
Justifications	RAS	

III.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés inscrits au PLU sont liés à la création de voie nouvelle, à leur élargissement ou à celle de chemins, de parkings et d'équipements publics. Aucune construction n'est autorisée sur les secteurs concernés, excepté celles pour lesquelles ils ont été inscrits (destination). Le propriétaire des terrains visés bénéficie du droit de délaissement.

Figurent dans la liste :

- Les équipements collectifs :
. Réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage (n°5) : le projet communal distingue cette orientation en précisant son intérêt social ;

- Les aménagements du réseau de déplacements :
. Aménagement de chemins de promenade (n°3) : pour améliorer les conditions de promenade et offrir de nouveaux débouchés piétons aux lotissements voisins, la Commune souhaite prolonger l'avenue des Pins par un chemin piéton, voire cyclable, le long de la forêt.
. Aménagement de chemins d'accès à la mer (n°1, 2 et 4) : pour améliorer le cadre de vie de ses habitants et offrir des solutions alternatives à la voiture, la Commune souhaite étendre son réseau de cheminements en prévoyant des aménagements piétons voire cyclables pour la promenade ou l'accès aux plages. La sécurité routière n'en sera qu'améliorée et la pression du stationnement pourra être réduite ;

III.4. LES ESPACES BOISES CLASSES

Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. L'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbre(s) est délivrée par les services de l'Etat. Les espaces boisés classés figurant au POS sont pour l'essentiel confirmés par le présent PLU.

La surface des EBC atteint globalement 766 hectares. L'essentiel des EBC est représenté par la forêt de Monts. Ils ont été légèrement réduits dans le secteur de l'avenue de la Forêt sur des espaces proches de l'agglomération et de moindre intérêt, et permettront d'y autoriser un projet d'intérêt général. En revanche, dans cette même forêt, ils ont été étendus autour de l'hippodrome, vers le Chenal, au Moulin de Montociel et Moulin de la Belle Etoile.
En outre, quelques boisements ont été nouvellement classés EBC afin de permettre leur protection, en particulier dans le secteur d'Orouet (la Basse Epine, la Maison neuve, la Poelière et l'Abbaye d'Orouet),
Globalement, les surfaces inscrites en espaces boisés classés ont augmenté de 7 hectares par rapport à celles figurant au POS.

III.5. LES BOISEMENTS A PRESERVER AU TITRE DU L. 123.1.5.7°)

Repérés aux documents graphiques, toute coupe d'arbre devra faire l'objet d'une autorisation du Maire. Ces éléments ont été localisés par le biais de l'étude des photographies aériennes et de visites de terrain. Il s'agit notamment de bois d'intérêt moindre que celui des EBC mais qu'il semble nécessaire de préserver pour leur valeur patrimoniale, leur aspect paysager, la faune et la flore qu'ils abritent, voire leur rôle de corridor écologique.

III.6. LES ELEMENTS ECOLOGIQUES A CONSERVER AU TITRE DU L. 123.1.5.7°)

Repérés aux documents graphiques, des éléments écologiques ont également été recensés : espèces protégées ou zones humides. Ces éléments ne pourront faire l'objet d'atteinte quelconque et devront être protégés.

III.7. LES SECTEURS A PAYSAGER

Repérés par une bande verte, il s'agit de zones tampons à créer autour de zones d'activités, pour limiter les risques de nuisances esthétiques ou phoniques. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol sur les terrains concernés devra faire l'objet de paysagement et de plantations.

III.8. LES MARGES DE RECUL / VOIES

Les marges de recul vis à vis du réseau départemental, repérées par des tirets, sont figurées sur les documents graphiques. Il y est fait référence à l'article 6 des zones concernées. Les interdictions de construire visent à préserver avant tout les futures constructions de nuisances sonores, maintenir de bonnes conditions de visibilité et ne pas empêcher à l'avenir toute évolution du réseau de voirie, particulièrement en termes d'élargissements et de carrefours.

III.9. LE PATRIMOINE BATI A PROTEGER AU TITRE DU L. 123.1.5.7°)

Les bâtiments sont repérés aux documents par une coloration jaune, tout projet qui portera atteinte à ces bâtiments devra faire l'objet d'un permis de démolir. Le repérage de ces éléments est issu d'un recensement effectué par un architecte. Il s'agit de préserver le patrimoine architectural de la commune comme le recommande le Code de l'Urbanisme.
Nota : la Commune souhaite ultérieurement étendre ce travail d'inventaire au patrimoine bâti du marais.

III.10. LE SECTEUR DE L'EGLISE ET SES HAUTEURS LIMITEES

Les hauteurs sont limitées autour de l'Eglise de Saint-Jean afin de préserver la qualité des paysages urbains.

III.11. LES MARGES DE RECUL / 100 M DU LITTORAL

La bande des 100 mètres le long du littoral non urbanisé est quasi totalement inconstructible afin d'en préserver les espaces, tel que le Code de l'Urbanisme l'exige.

III.12. LES FOSSES PROTEGES

Ces fossés ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection par l'impossibilité de les supprimer en vertu des articles 2 des zones Le repérage est issu d'une analyse spécifique menée de manière exhaustive. Le Syndicat des marais mène actuellement des travaux de mise à jour de cet inventaire et pourra consulter les agriculteurs s'il le juge utile (procédure indépendante du PLU). Le PLU sera modifié en fonction des résultats.

III.13. LES ZONES D'ALEAS D'INONDATION DE L'ETIER DE SALLERTAINE

Ces zones sont exposées à des risques qui justifient d'y prévoir quelques règles limitant les possibilités d'y construire. Le règlement graphique repère cette zone par une trame et le règlement écrit comprend des prescriptions de sauvegarde des biens et des personnes.

III.14. LES ZONES D'ALEAS DE SUBMERSION

Ces zones sont exposées à des risques qui justifient d'y prévoir quelques règles limitant les possibilités d'y construire. Dans l'attente d'études techniques complémentaires telles que celles nécessaire à l'élaboration d'un PPRI, la cote de référence est de 4,20 m, conformément au courrier préfectoral du 03 décembre 2010. Le règlement graphique repère la zone de submersion et attribue un indice « i » aux secteurs où des constructions sont admises, assujettis à des prescriptions de sauvegarde des biens et des personnes intégrées au règlement écrit.

III.15. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ces orientations, constituées de schéma et tableau explicatif, ont un caractère obligatoire mais les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées. Elles portent sur les zones 1AU et ponctuellement sur la zone Ub/Us de l'av. de la Forêt.

Y figurent les éléments ci-après :

- le réseau de voiries majeures et les accès sur le réseau existant : le réseau structurant doit être cohérent à plusieurs titres : accès sécurisés au réseau existant, si possible regroupés et faisant face à un autre accès existant ou prévu à l'avenir pour une gestion plus aisée des carrefours (4 branches), mise en relation des quartiers environnants plutôt que système de desserte en impasse, rationalisation de la desserte interne, palettes de retournement en fond d'impasse (sauf exception évoquée). D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone. Les voies futures représentées sont indiquées à titre de principes, leur localisation exacte pourra varier dans le respect de ces principes.
  Pour le secteur des Verrées, une hiérarchisation du réseau est présentée, avec en particulier une liaison inter-quartiers forte et des liaisons tertiaires mixtes avec les modes doux qui devront privilégier les principes de zones de circulation apaisée.
- les continuités piétonnes et cyclables à préserver ou à créer (ou « liaisons douces ») : elles permettent de mieux relier les quartiers entre eux, ou des chemins existants, dans le but d'améliorer le cadre de vie et la sécurité et participent à la promotion de ce mode de circulation douce respectueux du développement durable. Ces chemins et voies cyclables pourront bien entendu être complétés par des itinéraires supplémentaires même s'ils ne figurent pas sur les schémas.
- les constructions futures : sites privilégiés d'implantation de logements (avec parfois des densités plus fortes sur certains secteurs géographiquement appropriés), voire d'équipements et activités compatibles avec l'habitat.
- les implantations d'activités : sites privilégiés d'implantation d'activités.
- les implantations d'équipements collectifs : sites destinés à des équipements collectifs pour leur positionnement à l'échelle de la commune ou de la zone et leur capacité d'accueil adéquats pour certains types d'équipements.
- les haies, éléments écologiques, zones humides (mares, dépressions, fossés,…) et bois à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations, réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, utilisation de bois comme espace vert commun ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Toutefois, ces éléments paysagers pourront être ponctuellement coupés pour permettre un accès ou le passage d'une voie ou d'un chemin. Ils ne pourront pas non plus s'opposer à la réalisation de constructions mais visent à préserver les boisements sur les espaces libres (dans les jardins la plupart du temps). Il peut également être intéressant, comme au Chenal, de préserver le caractère dunaire de certains sites.
- les espaces verts protégés : justifiés par la nécessité de proposer des espaces de vie commune aux habitants dans le but d'améliorer leur cadre de vie, ces espaces ont parfois pu être localisés dès l'élaboration du présent PLU (dans le cas contraire, ils devront être proposés conformément aux dispositions de l'art. 1AU 13) ; leur localisation est issue d'une recherche des sites les plus appropriés à partir des études paysagères, de la topographie, de leur accessibilité (limiter leur relégation en « fond de zone »), de la proximité des secteurs denses …
- Les bandes à paysager visent à traiter de manière paysagère les franges de certaines zones afin de favoriser des transitions de qualité avec les espaces alentours. Cet objectif concerne également les transitions entre zones d'activités et d'habitat.
  En particulier, aux Verrées, un espace paysager permettra l'intégration d'un système de récupération des eaux pluviales.

VII ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le présent Rapport de présentation comporte ci-après une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement telle qu'exigée par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme et fait l'objet d'une évaluation environnementale telle que mentionnée aux articles L. 121-10 et suivants et R.123-2.1.

Cette évaluation environnementale est requise dans la mesure où le PLU est susceptible de comporter des incidences sur les zones Natura 2000 intéressant la commune.

I. EFFETS DE L'URBANISATION DES ZONES D'HABITAT, EQUIPEMENTS ET CAMPINGS : ZONES U ET AU

I.1. EFFETS SUR LA RESSOURCE HYDRIQUE

Les projets de développement urbains prévus par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Saint-Jean-de-Monts auront des effets de nature et de degré divers selon les usages considérés. Les effets porteront sur :

- l'augmentation de la consommation d'eau potable, cela, quelle que soit la stratégie de développement choisie (prolongement des zones agglomérées ou extension modérée). Le tableau suivant permet d'apprécier de manière globale et sectorisée l'augmentation des volumes d'eau potable qui seront nécessaires à l'alimentation de la population prévue sur ces zones.

	Nombre moyen cumulé d'habitants supplémentaires (PADD)	Estimation du volume d'eau potable (m^3/an)*
2011	122	+6 233
2012	244	+1 2466
2013	366	+18 699
2014	488	+24 932
2015	610	+31 165
2016	732	+37 398
2017	854	+43 631
2018	976	+49 865
2019	1 098	+56 098
2020	1 220	+62 331

**Hypothèses de 140 litres d'eau potable par habitant et par jour.*

L'approvisionnement en eau potable de la population de Saint-Jean-de-Monts est assuré par deux retenues : l'usine d'Apremont et l'usine du Jaunay. D'ici 2021, d'après ces estimations, la part de la consommation imputable aux 1 220 habitants supplémentaires prévus sur la commune représentera environ 0,5% des volumes actuellement produits par ces usines. Les effets sur les réserves d'eau destinées à l'AEP sont donc très limités.
En outre, l'amélioration de la ressource en eau potable pour l'Ouest Vendée a fait l'objet de plusieurs scénarios mentionnés dans le diagnostic du présent rapport. Ces équipements répondraient alors largement aux besoins, d'autant plus que Saint-Jean-de-Monts n'est pas identifiée comme faisant partie d'une zone où l'alimentation en eau potable pose de réels problèmes et n'est pas incluse en Zone de Répartition des Eaux.
En matière de distribution, les équipements nécessaires à la desserte des nouveaux quartiers seront adaptés progressivement.

- l'assainissement des eaux usées.
Actuellement, les surfaces en assainissement collectif et en projet d'assainissement collectif sont respectivement de 1 327 hectares et 175 hectares.
Les tableaux suivants synthétisent l'organisation de l'assainissement sur les zones à urbaniser, en fonction du projet énoncé dans le PADD et des orientations d'aménagement du PLU. Le nombre de logements et d'habitants est fourni à titre indicatif et n'a ici aucune portée réglementaire.

Habitants permanents et habitants des résidences secondaires confondus (cf. orientations d'aménagement) pour les parcelles non bâties :
Nota : le nombre d'habitants supplémentaire est supérieur aux prévisions car d'une part il inclut les résidents secondaires et le potentiel de compensation de la rétention foncière et d'autre part il n'est pas ici modéré par la baisse de population attendue dans les logements existants

	Surface vierge (ha)*	Nombre de logements	Nombre d'habitants
Projet Assainissement Collectif			
Les Vignes	2,5	30	68
Le Vasais	8,3	108	243
Les Verrées	13,2	238	535
La Métairie	6,0	72	162
La Grande Mare Nord	4,9	59	132
La Grande Mare Sud	1,3	16	35
Le Grand Cairuy	8,9	125	280
Josselin	2,6	36	82
Le Chenal	11,8	379	853
La Parée Bégaud	3,7	44	100
Les Grandes Chaumes	9,2	110	248
Les Rivières	2,8	34	76
Les Sertouzes	6,6	86	193
Monastir	2,4	31	70
Le Pas de rat	1,7	20	46
Zones U		70	203
TOTAL	**87**	**1 458**	**3 325**
% du total	**91%**	**74%**	**90%**
Assainissement Collectif			
La Roussière	3,5	56	126
La Rigonette	2,4	29	65
La Caillauderie	2,5	30	68
Zones U		385	99
TOTAL	**8**	**500**	**358**
% du total	**9%**	**26%**	**10%**
TOTAL GENERAL	**96**	**1 957**	**3 682**

** surfaces aménageables hors terrains bâtis et hors emprises des voies majeures incluses (ex : RD)*

▸ *Uniquement les habitants permanents (cf. PADD) :*

	Nombre moyen cumulé d'habitants supplémentaires (PADD)	Estimation du nombre d'habitants situés sur une zone en projet d'assainissement collectif	Estimation du nombre d'habitants situés sur une zone en assainissement collectif
2011	122	110	12
2012	244	220	24
2013	366	330	36
2014	488	441	47
2015	610	551	59
2016	732	661	71
2017	854	771	83
2018	976	881	95
2019	1098	991	107
2020	1220	1101	119
% pop. nouvelle en 2020		90%	11%

Dans le cadre du prolongement des zones urbaines existantes, les nouvelles habitations seront raccordées au réseau de collecte des eaux usées existant. A ce jour, ont déjà été élaborés ou sont actuellement en projet :

- o un nouveau zonage d'assainissement adopté en juillet 2005, en cours de révision parallèlement à l'élaboration du PLU,
- o un programme d'assainissement faisant l'objet d'un contrat d'agglomération avec l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne,
- o un schéma de promotion de l'assainissement non collectif ayant commencé les contrôles des installations neuves en 2002 et des installations existantes pour 2009.

La station d'épuration de Saint-Hilaire-de-Riez possède, suite à une réhabilitation en 2005, une capacité de 98 300 EH, capacité suffisante pour accueillir les nouvelles habitations.

- **l'extension des surfaces imperméabilisées et la gestion des eaux pluviales associée**.

Le tableau suivant présente une estimation de l'augmentation des surfaces imperméabilisées en fonction des projets de développement urbain présentés dans le PADD du PLU.
Il s'agit d'estimations réalisées à partir :

- o des surfaces prévues pour l'urbanisation en fonction des orientations du PADD (surface des extensions des zones agglomérées) ;
- o d'un coefficient moyen d'imperméabilisation estimé à partir des hypothèses d'aménagement du PADD et de l'orientation d'aménagement (nombre de logements / hectare).

La surface imperméabilisée est la surface totale sur laquelle l'eau ruisselle multipliée par un coefficient d'imperméabilisation. Un coefficient moyen de 0,50 à 0,6 selon la densité au sol attendue a été retenu sur les nouvelles zones à urbaniser d'habitat, pour un coefficient de 0,70 à 0,80 pour les zones d'activités.

HABITAT	Surf vierge*	Coefficient imperm	Surface imperméabilisée (ha)
les Vignes	2,5	0,5	1,3
Total Route de Notre-Dame	**2,5**	**0,5**	**1,3**
le Vasais	8,3	0,6	5,0
la Roussière	3,5	0,6	2,1
Total Centre-ville - Front de Mer	**11,8**	**0,6**	**7,1**
les Verrées	13,2	0,6	7,9
la Métairie	6,0	0,6	3,6
la Rigonette	2,4	0,5	1,2
Total Entrée de ville Sud	**21,6**	**0,6**	**12,7**
la Grande Mare Nord	4,9	0,5	2,5
la Grande Mare Sud	1,3	0,5	0,7
le Grand Cairuy	8,9	0,5	4,5
Josselin	2,6	0,5	1,3
Total Route des Sables	**17,7**	**0,5**	**8,9**
la Caillauderie	2,5	0,5	1,3
le Chenal	3,4	0,5	1,7
Total Caillauderie - Chenal	**5,9**	**0,5**	**3,0**
la Parée Bégaud	3,7	0,5	1,9
les Grands Chaumes	9,2	0,5	4,6
les Rivières	2,8	0,5	1,4
les Sertouzes	6,6	0,5	3,3
Monastir	2,4	0,5	1,2
le Pas de rat	1,7	0,5	0,9
Total Orouet - Parée Verte	**26,4**	**0,5**	**13,2**
TOTAL GENERAL	**85,9**	**0,5**	**46,1**
ACTIVITES	**Surface**	**Coefficient imperm**	**Surface imperméabilisée (ha)**
le Clousis Nord	11,5	0,7	8,1
le Clousis Sud	3,5	0,8	2,8
la Métairie	2,0	0,7	1,4
TOTAL GENERAL	**17,0**	**0,7**	**12,3**
TOTAL GENERAL H + A	**103**	**0,6**	**58**

** surf vierge = surf hors terrains bâtis, hors destination équipements et activités quand zone d'habitat, et hors voies majeures incluses (de type RD)*

Ces valeurs sont à rapprocher de celles quantifiables à l'heure actuelle sur les zones urbanisées :

Secteur	Coefficient d'imperméabilisation	Surface estimée Etat initial (ha)	Surface imperméabilisée (ha)
Rural	0.3	4164	1249,2
Pavillonnaire	0.5	745	372,5
Centre-ville	0.65	323	209.9
Front de mer	0.8	92	73.6

Aujourd'hui, les surfaces imperméabilisées totales sur le territoire communal s'élèvent à 1 905 hectares dont 656 en milieu urbain. Les projets d'urbanisation augmenteraient ces surfaces imperméabilisées d'environ 58 hectares.

Sur Orouet et le Chenal, la limitation des densités à 12 à 14 logements / ha réduira l'artificialisation des sols et par là même leur imperméabilisation.

Le prolongement de l'urbanisation au niveau de zones d'ores et déjà agglomérées aura donc pour conséquence d'augmenter les volumes d'eau ruisselés au dépend de ceux qui s'infiltraient préalablement.
Ainsi, la réglementation actuelle (Code de l'Environnement, nomenclature Loi sur l'Eau) prévoit qu'à partir de 1 ha de surfaces assainies[19], le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, fasse l'objet d'une analyse de ses incidences et de mesures compensatoires si nécessaire. Les mesures qui seront adoptées devront donc permettre de retrouver à l'exutoire du bassin versant de la future zone aménagée un débit correspondant à celui de l'état initial ou aux préconisations de la police de l'eau (débit de fuite maximal). Il faudra néanmoins veiller à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse de manière cohérente à une échelle plus globale.

Notons par ailleurs qu'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales est en cours d'élaboration, en application du SDAGE. Il établit les dispositions à prendre (coefficient d'imperméabilisation à ne pas dépasser, ouvrages à créer/modifier,…) pour ne pas créer de désordres hydrauliques liés à la gestion des eaux pluviales.

[19] Surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet.

I.2. EFFETS SUR LE PATRIMOINE NATUREL

A. SECTEURS D'ETUDE

Les investigations portent sur les zones à vocation d'urbanisation (AU du projet de PLU).

B. METHODOLOGIE

Les éléments ayant permis de dresser l'état des lieux du milieu naturel sont répertoriés dans le tableau suivant.

	Niveau européen	Niveau national	Niveau régional	Niveau départemental	Niveau communal
Inventaires et protection du patrimoine naturel	**Site internet de la DREAL**				
Flore	Liste des plantes de l'annexe II de la Directive Habitats	- Liste des plantes protégées en France - Inventaire des plantes protégées en France (1995) - Atlas partiel de la flore de France (1990) - Livre rouge de la flore menacée en France. Tome 1 : espèces prioritaires (1995)	- Liste des plantes protégées Pays de la Loire	Atlas floristique 44/85	Expertises écologiques ponctuelles réalisées par SCE Visites de terrain (sept, oct., dec. 2007, janv. Mars 2008) Bulletin LPO85 Analyse des photographies aériennes Document d'objectifs Natura 2000 du Marais breton
Oiseaux	Statut de conservation des Oiseaux d'Europe (Birdlife International 2004) Espèces de l'annexe I Directive Oiseaux 1979 Rapaces nicheurs de France (2004)	- Oiseaux menacés et à surveiller en France : liste rouge et priorités (1999) - Oiseaux nicheurs rares et menacés en France en 2003 et 2004 (2006) - Nouvel atlas des oiseaux nicheurs de France (1994)			
Amphibiens et reptiles	Espèces de l'annexe II de la Directive Habitats	- Liste des amphibiens et reptiles protégés en France - Inventaire de la faune menacée en France (1995) - Atlas des reptiles et amphibiens de France (1989)	Les amphibiens de France, Belgique et Luxembourg (2003)	Les amphibiens de France, Belgique et Luxembourg (2003)	
Insectes	Espèces de l'annexe II de la Directive Habitats	- Inventaire de la faune menacée en France (1995) - Liste des insectes protégés en France (Arrêté du 22 juillet 1993) - Les papillons de jour de France, Belgique et Luxembourg et leurs chenilles (2000) - Atlas préliminaire des odonates de France (1994)		Les papillons de jour de France, Belgique et Luxembourg et leurs chenilles (2000) *(niveau de rareté à l'échelle du département)*	
Mammifères	Espèces de l'annexe II de la Directive Habitats	Inventaire de la faune menacée en France (1995) Atlas des mammifères sauvages de France (1984)			

C. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1) *ENJEUX RECONNUS*

Cf. carte page.

Type d'inventaire / protection	Nom	Description sommaire (source : DREAL Pays-de la Loire)
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux	Baie de Bourgneuf et marais Breton	Vaste zone humide littorale comprenant une large baie maritime ouverte avec ses vasières et ses prés salés, d'importantes surfaces de marais salés, saumâtres et doux avec des prairies humides, ainsi qu'un petit estuaire, une lagune et un massif dunaire, etc. Ce site littoral figure aussi parmi les zones d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau, tels que les anatidés et les limicoles (Bernache cravant, Tadorne de Belon, Fuligule milouin, Huitrier-pie, Avocette, Pluvier argenté, Bécasseau variable, Courlis cendré, etc...). C'est aussi une zone importante pour la nidification d'espèces remarquables (Butor étoilé, Blongios nain, Sarcelle d'été, Canard souchet, Busard cendré, Hibou des marais, Echasse blanche, Avocette, Vanneau huppé, Bécassine des marais, Barge à queue noire, Chevalier gambette, Gorgebleue, Panure à moustaches, Rousserolle Turdoïde, etc.).
Sites Natura 2000 Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	SIC/pSIC	« Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. » Intérêts multiples en terme d'habitats naturels et notamment le milieu dunaire avec une flore typique et menacée (Cynoglosse des dunes) et les prairies et dépressions humides du marais intérieur. La loutre, le Triton crêté ainsi que le Grand capricorne et la Bouvière y sont également présent. »
	ZPS	« Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet ».
ZNIEFF de type I	Ancien cours de la Baisse Site 50010013	Marais arrière littoral centre-atlantique avec prairies méso-hygrophiles à hygrophiles, fauchées ou pâturées en secteur doux du Marais breton entourant une importante zone marécageuse avec roselières et correspondant à l'ancien cours de la Baisse. Intérêt ornithologique : Zone de nidification du Butor et du Blongios nain, espèces rares au niveau national, liées aux roselières. Présence de passereaux paludicoles et d'anatidés patrimoniaux nicheurs (Mésange à moustaches, Gorge bleue, Canard souchet et Sarcelle d'été) Intérêt botanique : Elevé avec la présence d'espèces rares inféodées aux roselières - Grande douve, Pesse d'eau, Oseille des marais- et aux milieux aquatiques : Cératophylle submergé. Plusieurs espèces intéressantes dont une protégée (*Ranunculus ophioglossifolius*) dans les prairies humides au sud de la Petite Herse avec notamment un groupement sub-halophile à Jonc de Gérard et un groupement hygrophile à Glycerie flottante, ainsi que dans les prairies périphériques au nord de ce lieu-dit (Germandrée scordioide, Laiteron maritime...) Intérêt phytocénotique et écosystémique des différents facies de roselière (haute à phragmite, basse à hippuris) occupant le lit mineur d'une ancienne rivière. Intérêt mammalogique : Présence régulière de la Loutre d'Europe.
	Zone d'Orouet Site 50010014	Marais arrière littoral à caractère saumâtre très atténué : prairies hygrophiles pâturées ou abandonnées (et alors reconquises par des faciès de phragmitaie sèche) et réseau de fossés à riche végétation dulçaquicole. Intérêt botanique : Elevé au niveau de certaines dépressions longuement inondables. Présence de l'Oseille des marais, de la Pesse d'eau, du Scirpe de Tabernaemontanus. Dans les fossés, présence du Cératophylle submergé et dans certaines prairies dont le sol contient une fraction sableuse notable du Laiteron maritime et de la Germandrée scordium. Intérêt batracologique : Présence d'amphibiens rares et/ou menacés (Crapaud calamite et Pélodyte ponctué), notamment dans les parcelles les plus proches des dunes (secteur ouest).
	Prairies humides de la croix Bussard et du pré Sauveur Site 50010020	Ensemble de parcelles à topographie plane en zone interne du Marais breton (oligo-saumâtre à doux) caractérisées par des prairies méso-hygrophile à hygrophile, pâturées ou fauchés, ceinturées de fossés à végétation aquatique et amphibie. Intérêt ornithologique : Zone importante pour la nidification de plusieurs espèces d'anatidés et de limicoles patrimoniaux (Canard souchet, Sarcelle d'été, Bécassine des marais...) Premier site français pour la Barge à queue noire (26 couples).

Type d'inventaire / protection	Nom	Description sommaire (source : DREAL Pays-de la Loire)
ZNIEFF de type II	Marais Breton – Baie de Bourgneuf Site 50010000	Très vaste zone humide résultant du comblement progressif des golfes de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne : vasières, schorre, végétation aquatique saumâtre à douce, prairies halophiles, subhalophiles et non salées, avec tous les degrés d'humidité, marais, roselières, formations tourbeuses en bordure. Intérêt botanique : Végétation d'une remarquable diversité avec toutes les transitions des parties toujours en eau à celles immergées en permanence, des zones salées aux zones douces, des sols argileux aux sols sableux ou tourbeux. Présence d'un très riche contingent d'espèces rares, menacées ou protégées à divers titres. Développement, sur des surfaces souvent significatives, de groupements végétaux caractéristiques et synendémiques des marais arrières littoraux. Intérêt ornithologique remarquable : Première zone humide française pour la nidification du Canard souchet et des limicoles (Barge à queue noire, Chevalier gambette, Avocette, Vanneau huppé et Bécassine des marais). Zone importante pour la nidification de la Gorge bleue à miroir blanc (taxon endémique). Zone de grand intérêt pour l'alimentation des hérons et rapaces nicheurs, également pour la Spatule blanche et la Cigogne blanche. Site d'importance internationale pour les limicoles et canards hivernants. Intérêt mammalogique : Présence régulière de la Loutre d'europe, espèce rare et menacée en France.
	Forêt de Monts Site 50250000	Ensemble morcelé comprenant des éléments de très forte valeur biologique. Qualité botanique remarquable avec la présence de 10 plantes protégées dont *Omphalodes littoralis, Dianthus gallicus, Linaria arenaria*. Magnifiques habitats de dunes grises. Valeur ornithologique avec la reproduction de passereaux méridionaux inféodés à la dune comme l'Alouette calandrelle, le Pipit rousseline ou le Cochevis huppé. Nidification sur le haut de plage (Fromentine) du Gravelot à collier interrompu, de l'Engoulevent d'Europe, du Faucon hobereau, du Héron cendré et de l'Aigrette garzette en forêt. Intérêt majeur pour les batraciens avec la présence d'une population de Crapaud accoucheur et du Pelobate cultripède, espèce pratiquement en limite d'aire de répartition (limite septentrionale située à Noirmoutier). Les principales menaces sur cette ZNIEFF: - L'urbanisation et l'aménagement d'infrastructures lourdes qui ont entraîné le déclassement de certaines zones (Golf de Saint-Jean entre autre). - Certains boisements (Cyprès) réalisés sur la dune grise, qui conduisent à la destruction d'habitats et d'habitats d'espèces remarquables (*Omphalodes, Pancratium*...). - La sur-fréquentation touristique est source de perturbation pour la faune et le piétinement de la flore (dune grise en particulier et haut de plage).

2) *ENJEUX EN TERME D'HABITATS*

LES MARAIS INTERIEURS

Le Marais breton est un site écologiquement très intéressant. S'étendant sur près des deux-tiers du territoire communal, ce marais est limité sur sa frange ouest par le massif dunaire de la Forêt de Monts.

L'intérêt botanique principalement lié aux dépressions humides rencontrées au niveau des roselières et prairies humides (canaux, fossés et mares) est reflété par la présence d'espèces menacées comme : la Grande douve, la Pesse d'eau, l'Oseille des marais, le Cératophylle submergé et la Renoncule à feuilles d'ophioglosse.

Les oiseaux trouvent dans ces habitats d'intérêt communautaire constitués de prairies et de réseaux de fossés et canaux, des sites propices à leur nidification ou à leur alimentation. Parmi les espèces aviennes fréquentant ces marais, peuvent notamment être citées : la Barge à queue noire, le Chevalier gambette, le Butor étoilé, le Blongios nain, l'Avocette élégante, le Vanneau huppé, la Bécassine des marais, le Canard souchet et la Sarcelle d'été. La Loutre, mammifère semi-aquatique menacé, est également présente. A la faveur des dépressions humides, les amphibiens comme la Rainette arboricole, le Crapaud calamite, le Pélodyte ponctué et le Triton crêté peuvent être rencontrés.

LA FORET DE MONTS

Principalement dominé par le pin maritime avec un sous étage arbustif de chêne vert, ce massif forestier typique des dunes grises atlantiques accueille sur des parties moins boisées, des espèces végétales rares et menacées comme l'Œillet de France, le Cynoglosse des dunes et la Linaire des sables. Ces zones ouvertes aux influences méridionales impliquent également la présence d'une avifaune assez originale avec entre autres l'Alouette calandrelle, le Cochevis huppé et le Pipit rousseline. On note, sur les parties boisées, la présence de l'Engoulevent d'Europe et de grosses colonies d'ardéidés (aigrette garzette et héron cendré). Pour les amphibiens, on note la présence de l'Alyte accoucheur et du rare pélobate cutripède.

LES BOISEMENTS

Minoritaires, les boisements situés sur la commune de Saint Jean de Monts sont de deux types :

- ✓ Reliques isolées de la forêt de Monts. Constituées également de pins maritimes et de chênes verts. Le substrat sableux peut impliquer la présence de certaines espèces protégées.
- ✓ Boisements de chênes sessiles et de chênes pédonculés situés sur les abords du Marais breton. De temps à autre constitué de parcs privés plantés d'espèces ornementales.

LA BANDE LITTORALE

Constitué du rivage, du haut de plage et de la dune mobile, ce milieu bien que très dérangé et a priori hostile de par la salinité, accueille quelques espèces très intéressantes. Ainsi, le Gravelot à collier interrompu niche sur les hauts de dunes. Le peuplement floristique dunaire, relativement original, implique une protection stricte de ces milieux menacés. Enfin le milieu marin et le trait de côte attirent des espèces aviennes comme les Plongeons imbrin, arctique et catmarin, les Macreuses noires et brunes et le Puffin des Baléares.

3) *ENJEUX FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES*

La commune abritant plusieurs centaines d'espèces animales et végétales, seules les plus remarquables seront détaillées dans cette partie.

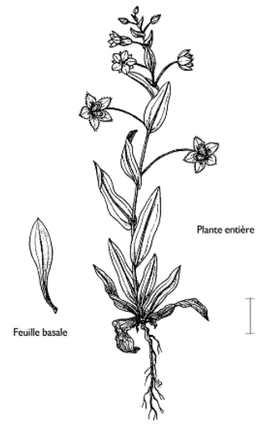
LA FLORE ET LES HABITATS

Le milieu dunaire :

Milieu ayant subi de lourdes modifications lors des principales périodes d'urbanisation du littoral français, le milieu dunaire accueille aujourd'hui une flore menacée. Les dunes de Saint-Jean-de-Monts permettent à l'Œillet de France, au Cynoglosse des dunes et à la Linaire des sables de se développer. La quasi-majorité des stades d'évolution des dunes sont des milieux d'intérêt communautaire.



L'Œillet de France



Le Cynoglosse des dunes

Les marais :

Les marais constituent un intérêt floristique indéniable. La flore des canaux et dépressions humides y est notamment très intéressante. Plusieurs espèces protégées aux niveaux national et/ou régional sont présentes, comme la Renoncule à feuilles d'ophioglosse, la Renoncule grande douve, l'Oseille des marais, la Pesse d'eau et le Cératophylle submergé.



Le Cératophylle submergé



La pesse d'eau



La Renoncule grande douve



La Renoncule à feuilles d'ophioglosse

LA FAUNE

Avifaune

L'intérêt faunistique majeur semble résider dans le peuplement avifaunistique particulièrement riche. Ainsi, 94 espèces d'oiseaux classées à l'annexe I de la Directive Oiseaux sont présentes sur la ZPS » Marais breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts ». Si la totalité de ces espèces ne fréquente pas la commune de Saint-Jean-de-Monts, les différents habitats décrits ci-dessus en accueillent vraisemblablement une grosse majorité. Idéalement placés sur les routes de migrations, les marais littoraux atlantiques proposent outre des lieux de ravitaillement pour les espèces migratrices, des lieux de reproduction et d'hivernage.



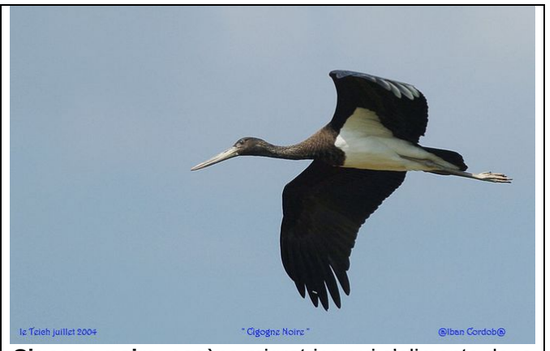
Engoulevent d'Europe, espèce inféodée localement au boisement de pins de la forêt de Monts



Barge à queue noire, espèce nicheuse. La commune accueille le plus grand site de nidification de l'espèce en France (26 couples)



Panure à moustache, petit passereau inféodé aux grandes roselières. Présent notamment sur les roselières près de la Baisse



Cigogne noire, espèce migratrice qui s'alimente dans les canaux et fossés du marais Breton. Cette espèce a été aperçue à maintes reprises lors des investigations de terrain de fin d'été.



Balbuzard pêcheur, espèce de rapace effectuant des haltes migratoires dans le Marais breton



Aigrette garzette, espèce résidente qui niche dans la forêt de Monts et s'alimente dans les fossés du marais Breton



Rainette arboricole



Grand capricorne



Loutre d'Europe



Campagnol amphibie

Amphibiens, mammifères et invertébrés

Relativement bien représentés, les amphibiens profitent d'un réseau de fossés et de mares encore bien présent. Le triton crêté, classé à l'annexe II de la directive Habitats Faune Flore, est l'espèce la plus emblématique du secteur. En ce qui concerne les mammifères, la Loutre, mammifère semi-aquatique menacé, est présente, ainsi que le Campagnol amphibie, espèce en régression sur l'ensemble de son aire de répartition. Pour les invertébrés, seul le Grand capricorne, espèce de coléoptère prioritaire, semble avoir un intérêt majeur.



Triton crêté



Pélodyte ponctué

4) *LES ENJEUX FONCTIONNELS*

LES GRANDES ENTITES NATURELLES

Le paysage de la commune est une mosaïque d'éléments qui peuvent être classés en trois types :

- Les taches qui sont des habitats particuliers, de tailles variables, plongés dans la matrice. Il s'agit ici des îlots de milieux semi-naturels comme la Forêt de Monts, les boisements isolés et les étangs et grandes pièces d'eau du Marais Breton ; au niveau floristique et faunistique, ces zones sont les plus intéressantes, à la fois comme refuge d'espèces mais aussi comme source d'espèces pour des milieux périphériques moins favorables, même si la matrice (Le marais Breton) est écologiquement très intéressante et riche.

- les corridors qui sont des structures linéaires plus ou moins homogènes parcourant la matrice (réseaux de haies, bords de route, réseaux de canaux, fossés). Certaines taches rectilignes et suffisamment étendues préalablement décrites et notamment la Forêt de Monts joue également ce rôle, permettant les échanges faunistique et floristique du nord au sud et inversement.

- la matrice, "milieu dominant" du paysage composé par le marais Breton et l'ensemble des prairies pâturées et parcelles agricoles. Les éléments qui concentrent la biodiversité sont inclus dans cette matrice constituée d'espaces agricoles et naturels hébergeant habituellement une flore et une faune plus banales, mais qui dans ce contexte de marais apparaît exceptionnellement intéressante.

LA FRAGMENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'un des risques majeurs pour la biodiversité est la fragmentation des territoires qui aboutit à un éclatement des populations animales et végétales en petites unités dont la viabilité dépend de nombreux facteurs (taille, dynamique…) et notamment de la manière dont elles sont reliées par des échanges d'individus. Parmi les facteurs entraînant une fragmentation des habitats comme l'agriculture intensive, ou l'urbanisation, les infrastructures linéaires de transport (routes, voies ferrées, canaux) tiennent une place importante, du fait de la coupure qu'elles entraînent.

Sur la commune, deux axes principaux semblent jouer ce rôle de barrière. En effet, pour le SETRA (2000), le seuil de trafic sur le réseau routier susceptible d'entraîner des perturbations dans les déplacements de la faune, et donc d'entraîner le fractionnement des territoires a été apprécié à 4000 véh./jour :

- la Route Départementale 38 (4 500 à 6 100 véh./j en moyenne journalière annuelle en 2008) qui longe l'ensemble de la côte vendéenne et draine l'ensemble des flux estivaux vers les équipements liés aux activités touristiques.
- la Route Départementale 753 (10 000 véh./j en moyenne journalière annuelle en 2008) qui permet un accès direct à la commune par les grands axes et notamment les véhicules en provenance de l'autoroute A 83 (nota : cette voie est supplantée par la RD 205 depuis peu).

Fortement utilisées, en particulier, lors des week-ends, vacances scolaires et notamment en période estivale, ces routes constituent des obstacles infranchissables en journée pour la faune lors des gros trafics. La RD 38 isole notamment l'ensemble de la frange littorale et la partie forestière dunaire du marais breton selon un axe est-ouest. Les RD 205 et 753 divisent le marais breton en parties bien distinctes selon un axe de nord-est, sud-ouest.

Ces trois axes de fragmentation sont doublés de quelques réseaux de routes secondaires et par la bande urbanisée longeant la côte et/ou ceinturant la forêt de Monts.

Le territoire de la commune est donc relativement cloisonné, même si de grandes entités (notamment des marais) sont encore identifiables. Les effets de ces barrières et de ce morcellement sur l'environnement sont néfastes notamment pour les mammifères (la Loutre particulièrement sensible aux collisions routières) et les populations d'amphibiens. Néanmoins, le déplacement des espèces terrestres et amphibies s'effectue essentiellement la nuit et, pour ce qui est des amphibiens, en fin d'hiver, au printemps et à l'automne, périodes au cours desquelles, le trafic ne constitue plus un obstacle. L'enjeu est donc de maintenir des corridors pour permettre, face à ces « pressions », les échanges biologiques et donc le déplacement des espèces d'une entité naturelle à l'autre.

D. LES EFFETS DE L'URBANISATION DES ZONES U ET DES ZONES AU SUR LE PATRIMOINE NATUREL

1) *APPROCHE PAR SCENARIOS*

Cf cartes numéro 17, 18 et 19

Plusieurs scénarios ont été travaillés avant de parvenir au choix final, ici présenté. Leur logique est synthétisée ci-après.

SCENARIO 0

Ce scénario avait pour objectif de proposer un développement démographique supérieur à l'actuel et un développement économique au moins autant consommateur d'espace que celui passé. Pour cela, il s'appuyait sur le maintien de l'essentiel des zones urbanisables du POS et quelques extensions supplémentaires. Il proposait, entre autres, le maintien de la zone du Salais sur plus de 100 ha, un développement Sud des Clousis sur 13 ha, une extension d'Orouet au-delà des Carilles et une extension des équipements de l'avenue de la forêt sur plusieurs ha. Par ailleurs, la zone de la Métairie était uniquement destinée aux activités économiques. Son impact important sur l'environnement, en particulier les marais, et la consommation d'espace entraînée a justifié son abandon.

SCENARIO 1

Ce scénario se présentait comme une variante du précédent, avec des objectifs de développement démographique revus à la baisse (prolongation du rythme annuel de développement sur 12 ans), afin de réduire notamment les impacts de la zone du Salais, via son déplacement partiel vers le Sud-Est sur des terrains moins sensibles. Ce scénario a été de nouveau jugé trop impactant sur l'environnement et la consommation d'espaces et donc abandonné.

SCENARIO 2

Ce scénario se distinguait davantage des deux précédents par une baisse volontariste à la fois du rythme de développement démographique (+1,5% par an) et de la consommation d'espaces économiques. Il portait donc sur une consommation d'espaces bien moindre, grâce à la suppression de la zone du Salais, compensée en partie par une nouvelle zone d'urbanisation future aux Verrées, ainsi que la suppression des zones les plus éloignées d'Orouet (Carilles Est, extrémité est des Bouteillières), et de la partie Est de la zone du Chenal. Les possibilités de construire avenue de la Forêt étaient réduites pour préserver un corridor. Par ailleurs, l'extension Sud des Clousis était réduite pour limiter l'impact sur les marais. Enfin, des modifications sur la programmation des zones 1AU / 2AU étaient apportées. Si ce scénario présentait une réelle avancée sur le plan environnemental, il avait pour inconvénient de comporter quelques extensions dont le respect de la Loi Littoral prêtait à interrogations. De plus, sa durée de 12 ans générait une consommation d'espaces encore forte. Enfin, la programmation des zones privilégiait trop le court - moyen terme.

SCENARIO 3

Cf cartes numéro 20 à 24

Ce scénario n'apparaît pas sur une carte de synthèse, mais il est détaillé sur cinq planches.
Il s'agit de celui le plus orienté développement durable, en particulier sur le volet environnemental. Il présente également un plus grand respect des principes de la Loi Littoral. Il a donc été retenu par la Commune. Ses principes sont déclinés dans le PADD et dans le présent rapport. On peut en retenir synthétiquement le maintien du rythme démographique du scénario 3 mais un passage de 12 à 10 ans et un effort important sur la densification des zones de développement économique. Cela s'est traduit par la réduction de la zone des Verrées, la suppression des Carilles et des Bouteillières, la réduction de la surface du projet av. de la Forêt, la suppression de la zone des places dorées à l'Ouest, la préservation des corridors de la Grande Mare et entre la forêt de Monts et les marais de St-Hilaire, la suppression de quelques zones U, en particulier celle de l'Ouche Blanc et celle de l'av. des Epines, le déclassement de l'extension Sud de Clarys - Acapulco. La densité prévue sur les secteurs d'urbanisation d'Orouet a été renforcée. La programmation des zones d'habitat fait davantage appel aux 2AU. La surface des zones d'activités futures est réduite avec la diminution des Clousis Sud et la réaffectation de la fonction dominante de la Métairie sur de l'habitat. Par ailleurs, la zone d'espaces remarquables s'étend désormais sur la quasi-totalité du marais et de Natura 2000.

2) *PREAMBULE NECESSAIRE A LA BONNE COMPREHENSION DES CARTES ET DES FICHES*

L'atlas cartographique comprend une série de 5 cartes sont 'objet est de superposer les résultats des campagnes de relevés de terrain faune / flore / zones humides avec les documents graphiques du PLU, afin de bien mettre en évidence l'interface entre le diagnostic et le projet.

Les tableaux ci-après analysent les enjeux associés aux zones U et AU du projet de PLU, sur la base des premiers périmètres envisagés préalablement à l'engagement de la démarche d'évaluation environnementale dédiées à l'habitat et les effets de son urbanisation.

Il s'agit pour la grande majorité de secteurs en bordure de zones urbanisées ou enclavées, au contact du marais ou de la forêt de Monts, donc sur la marge des grandes entités naturelles de la commune, même si des éléments intéressants peuvent y subsister.

Chaque code couleur correspond au niveau de sensibilité des parcelles :

Il est à signaler que les sites U et AU listés dans le tableau ci-dessous n'ont pas fait l'objet d'analyse, soit en raison de la situation urbaine enclavée soit car ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ou encore étant en cours de construction.

Numéro	Code PLU	Description
Zone 1-1	Uc2	Lotissement autorisé, PC délivré
Zone 1-3	Uc2	Terrain de camping autorisé et exploité
Zone 1-5	Uc2	Lotissement autorisé et terrains en cours de construction
Zone 1-6	Uc2	Lotissement autorisé et terrains en cours de construction
Zone 1-7	Uc2	PC délivré
Zone 1-14	Ub2	Lotissement autorisé
Zone 1-15	Ub2	Enclavé en zone déjà urbanisée
Zone 1-17	Ub2	Enclavé en zone déjà urbanisée
Zone 1-18	Ub2	Enclavé en zone déjà urbanisée
Zone 1-19	Ub2	Enclavé en zone déjà urbanisée
Zone 1-25	Uc1	Lotissement autorisé
Zone 2-3a	1AUb2	Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau et projets de lotissement
Zone 2-5	1AUe1	Autorisation d'urbanisme
Zone 2-11	1AUc2	Lotissement autorisé
Zone 2-12	1AUc2	Terrain bâti
Zone 2-13	1AUc2	Lotissement autorisé
Zone 2-18	1AUc2	« projet sur les parcelles non bâti »

La numérotation des zones comporte des « trous » étant donné que des secteurs pressentis dans un premier temps pour être urbanisés ont été supprimés, avec leur propre numéro.

Code couleur	Niveau de sensibilité de la zone	Incidences compte-tenu des orientations d'aménagement
	Sensibilité écologique forte	Incidences fortes
	Sensibilité écologique modérée	Incidences modérées
	Sensibilité écologique faible à nulle	Incidences faibles à nulles
\\\\

3) *ENJEUX DE L'URBANISATION DES ZONES U*

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2009)
Zone 1-2	Prairie anciennement pâturée dégradée pour cause de déprise agricole. Ce milieu est en cours de fermeture, (encerclement par des boisements divers – ormaie au sud, saulaie à l'ouest- + ronces). Cette parcelle est entourée de fossés accompagnés de roseau sur une grande partie. Au cœur de la parcelle deux dépressions humides à *Juncus* persistent.	**Néant**	Enjeu zone humide limité à certaines jonçaies au sein de quelques dépressions topographique Fossé central et périphérique, potentialité importante pour des espèces d'amphibiens protégées		Uc2 Prise en compte des fossés
Zone 1-4	Prairie de fauche d'intérêt communautaire bordée de fossé en eau accompagné de roseau parfois en zone dense. Présence d'un plan d'eau central connecté au réseau de fossé. La parcelle possède de nombreuses dépressions en eau plus ou moins connecté au réseau de fossé (secteur en Joncaie limité). Présence d'épervier, faucon sp et busard des roseaux.	<u>Inventaire</u> ZICO	Potentialité pour les amphibiens assez forte (nombreuses grenouilles vertes) ainsi que pour le campagnol amphibie. Prairie d'intérêt communautaire de niveau topographique supérieur, pas assez humide pour plantes protégées (ex. de relevé dans la parcelle contiguë au nord –accès interdit- : Carex divisa 2, Oenanthe silaifolia 2, Althaea officinalis +, Silene flos-cuculi 1, Lysimachia nummularia +, Anthoxanthum odoratum 3, Festuca arundinacea 2, Poa pratensis 2, Elymus repens 2, Gaudinia fragilis 1, Ranunculus sardous 1, Holcus lanatus 2, Arrhenatherum elatius 1, Sonchus asper +, Cerastium fontanum 1, Vicia sativa +, Trifolium pratense +, Rumex crispus +)		Uc1 Prise en compte des mares et fossés
Zone 1-8	Prairie de fauche entourée partiellement de fossé. Parcelle dans ses points bas possédant des dépressions en eau avec cariçaie et joncaie	**Néant**	Enjeu modéré localisé à la zone humide en milieu de parcelle, propice aux amphibiens patrimoniaux (cependant la période en eau semble être limitée dans le temps) Pas d'enjeu particulier	 Dépressions en eau	Uc1
Zone 1-9	Partie Nord boisée (populus + essence diverses) avec en sous étage un roncier. Partie Sud en prairie subhalophile dégradée et fauchée.	**Néant**	Pas d'enjeu particulier		Uc1

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 1-10	Grande parcelle de fauche, bordée de fossé et haie (arbre de haut jet). Secteur Est en prairie partiellement retournée et fortement dégradée. Présence d'une haie paysagère (Cyprès, Laurier palme).	Néant	Site mitoyen du marais breton offrant des potentialités modérées aux amphibiens et au campagnol amphibie Pas d'enjeu particulier		Uc1
Zone 1-11	Partie Sud en maïs avec une petite zone boisée attenante (charmaie). Présence d'une friche herbacée avec de légères dépressions en eau	Néant	Pas d'enjeu particulier		Uc1
Zone 1-12	Grande friche herbacée (urbanisée en Nord-Ouest) avec, par placette extrêmement limitée, des zones de type prairie sub-halophile. Dépression en bas de parcelle humide.	Néant	Prairie humide et réseau de fossés bordés de roseau commun Pas d'enjeu particulier		Uc1
Zone 1-13	La partie Sud est une zone dénudée par la présence en nombre de chevaux. La parcelle présente au centre du site, correspond à une prairie de fauche bordée de fossé et d'arbre têtard propice aux insectes saproxylophages. Au Nord, présence d'une friche herbacée	Néant	Réseau de fossés bordés de « saules têtards ». Potentialités pour des insectes saproxylophages patrimoniaux de type Grand Capricorne. Pas d'enjeu particulier		Ub2

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 1-16 (avenue de la Forêt)	Abords du Centre gériatrique Ernest-Guérin. Pineraie maritime avec sous-bois de chêne vert, plus ou moins dense. Abords immédiats au Nord et au Sud plutôt dégradés (voir analyse plus fine § suivant).  	<u>Inventaire</u> ZPS (au nord et à l'est) ZNIEFF type 2	Forêt dunaire à *Pinus pinaster* (2270), localement dégradée. A noter à l'angle Sud-Est la présence d'une dépression à Choin noirâtre[20] et Roseau des bois, habitat dégradé ici (plantation dense de pin, *Cotoneaster, Pyracantha*, herbe des pampas, embroussaillement). Présence avérée d'*Epipactis phyllantes* (Conservatoire Botanique de Brest), très rare en France et protégée présente un peu partout ici, ainsi que de deux autres plantes protégées : *Carex liparocarpos* et *Crepis suffreniana*	  *Crepis suffreniana* (protégées en Pays de la Loire)	Us et NdL146-6 + boisements protégés (EBC et L123-1-7°)) + orientation d'aménagement confirme ces protections
Zone 1-21	Au centre, zone de remblai mitoyen à un potager et une pépinière A l'Est, zone cultivée avec dépression en eau. A l'Ouest, prairie pâturée avec des zones en déprise agricole. Fossé bordé par une phragmitaie	Néant	Enjeu limité au fossé bordé par une phragmitaie		Ul1
Zone 1-22	Petite parcelle centrale de type prairie de fauche mésophile à dépression hygrophile. Présence à l'Ouest d'une jonçaie en bas de pente. La parcelle est bordée de fossé riche en roseau.	Néant	L'enjeu ici, est lié aux zones humides que sont les jonçaies et les fossés bordés de roseaux.		Uc1
Zone 1-23	Parcelle de type friche herbacée dont une grande partie est urbanisée. Présence d'un fossé bordé de roseaux peu dense.	Néant	Pas d'enjeu particulier		Uc1
Zone 1-24	Friche herbacée sur sable ne présentant pas d'intérêt particulier	Néant	Pas d'enjeu particulier		Uc1

[20] *Schoenus nigricans,* rare et très intéressant en Loire-Atlantique/Vendée d'après DUPONT (2001)

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 1-26	Parcelle maraîchère (en activité). Présence d'une mare (de type réserve d'eau)	Néant	Mare peu intéressante mais néanmoins habitat potentiel pour des amphibiens Pas d'enjeu particulier		Uc2
Zone 1-27	Prairie permanente mésophile (pâturage équins et bovins hivernants). Une parcelle est déjà construite. Présence d'une zone en boisement. L'ensemble du site est limitrophe du marais breton, il rend le secteur Sud du site sensible à l'urbanisation (expansions de crue). Présence de quelques arbres têtard offrant des potentialités aux insectes saproxyliques protégés	<u>Inventaire</u> Extrémité sud en SIC, ZPS, ZSC, ZICO ZNIEFF type 1 et ZNIEFF type 2	Pas d'enjeu particulier L'ensemble du site est limitrophe du marais breton, il rend le secteur Sud du site sensible à l'urbanisation (expansions de crue). Présence de quelques arbres têtard offrant des potentialités aux insectes saproxyliques protégés	 	Uc2
Zone 1-29	Prairie pâturée mésophile. La partie Ouest du site est en contact avec le marais, dans ces zones d'expansion.	<u>Inventaire</u> SIC, ZPS, ZSC, ZICO ZNIEFF type 2 (seulement sur fond de parcelle orange)	Pas d'enjeu particulier Secteur Ouest en contact avec les expansions de crue du marais		Uc3
Zone 1-30	Zone déjà aménagée Terrains humides à l'Est	Néant	Pas d'enjeux		Ul1

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 1-32	Partie Sud déjà construite. Partie Nord : ancienne zone cultivée, actuellement en friche herbacée.	**Néant**	Pas d'enjeu particulier		Uc2
Zone 1-33	La zone centrale est utilisée pour l'hivernage de bovins, prairie dégradée. Présence de petit verger, haies tristrate et d'une mare qui collecte les eaux des fossés.	**Néant**	Présence d'une mare offrant des potentialités aux amphibiens Réseau de fossé dégradé Pas d'enjeu particulier		Uc2 Prise en compte de la mare et des fossés

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 1-34	Friche herbacée, petite zone de boisement divers et enfin une haie de chêne.	**Néant**	Pas d'enjeu particulier		Uc2
Zone 1-36	A l'Est, friche herbacée, présence au centre d'un chemin arboré (nombreux terriers lapins). Parcelle à l'Ouest de type friche herbacée en cours de fermeture. Au sud, parcelle de sable nue avec un talus sableux boisé (pinède) de type dune grise. Partie du site en cours d'urbanisation.	**Néant**	Pas d'enjeu particulier Potentialité pour des plantes patrimoniales arrière dunaire		Uc2
Zone 1-37	Zone prairial mésophile à sub. halophile en friche (en cours de fermeture). Présence de boisement (chênaie et divers)	**Néant**	Boisement sur sable intéressant Pas d'enjeu particulier		Uc2
Zone 1-38	Friche en partie herbacée, prairie banale, alignement de frêne en fond de parcelle ; faible surface, utilisation par la faune réduite, pas de zone humide	**Néant**	Pas d'enjeu particulier, pas de potentialité pour plantes protégées	 	Uc2

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 1-39	Pelouse / prairie très dégradée sur sable (nombreuses espèces de friches sur sol nu), absence de végétation dunaire caractéristique Partie Nord-Est : zone de transition avec le marais Pas de zone humide Grands peupliers en fond de parcelle	**Néant**	Zone de bordure avec le marais Pas d'enjeu particulier Capacité d'accueil de population de plantes protégées		NdL146-6 pour la partie Nord-Est Uc2 pour la bande proche de la route Conservation des grands peupliers (EBC)
Zone 1-41	Quelques secteurs dunaires avec végétation typique, mais globalement forte dégradation par remblaiement, plantations d'arbres exotiques, développement de ligneux non indigènes et envahissants Contexte largement urbanisé, situation refuge pour faune-flore sauvages. Contact entre forêt dunaire et zones très urbanisées Localement diversité de micro-habitats en bordure sud-Est (lisières ensoleillées, variations topographiques, point d'eau – exutoire eaux pluviales). Capacités d'accueil d'espèces intéressantes en bordure sud-est Reproduction d'espèces spécialisées peu probable, hormis bordure sud-est (amphibiens ?)	**Néant**	Pas d'enjeu particulier		Ub1 Prise en compte de la zone à protéger
Zone 1-43	Dune boisée de pin maritime et de chêne vert en sous-étage avec quelques propriétés privées. Dent creuse. Ecureuil roux	**Néant**	Dunes avec forêts à Pinus pinaster (2270) Zone située en dehors des périmètres. Aucune incidence sur les zonages Natura 2000		Uc2 Boisement protégés par les orientations d'aménagements
Zone 1-44	Complexe de friches et de prairies pâturées et fauchées. 3 petits canaux secs sous forme de noue naturelle dans la zone. Présence du terrain d'accueil des gens du voyage existant.	Inventaire SIC, ZPS, **ZNIEFF 2**	En périphérie du marais breton, prairie dégradée.		UI2

4) ENJEUX DE L'URBANISATION DES ZONES AU

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés		Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 2-2 *(les Vignes)*	Fossés et canaux intéressants. Cultures et friche cultural d'intérêt très limité. Présence du Pélodyte ponctué, du triton palmé, de la grenouille verte et agile. Herbier de characées (code Natura 2000 3140). (Présence également du Campagnol amphibie, Cisticole des joncs, Bouscarle de cetti, Bruant zizi, Perdrix grise, Sympétrum sp, Agrion élégant, *Anax sp* en ponte sur la mare).	**Inventaire** **ZICO**	Cigogne noire (en survol), Busard des roseaux (en survol), Aigrette garzette (en alimentation) PRESCRIPTIONS Conservation des fossés	Parcelles d'intérêt limité (culture et friche cultural, prairie tondu au sud) Fossés à sensibilité écologique modérée, liée à la vie batracologique du site Mare centrale, habitat naturel du Pélodyte ponctué, du triton palmé, de la grenouille verte et agile. Herbier de characées (code Natura 2000 3140)		Zone 1AUc2 L'orientation d'aménagement définit : - une bande paysagée sur la limite Nord, pour réaliser une transition avec le marais, un espace à protéger au niveau du fossé qui traverse la partie Est de la zone. Les fossés sont protégés par le règlement et la mare est protégée par l'orientation d'aménagement
Zone 2-4 (La Roussière)	Dent creuse avec cultures sans intérêt particulier si ce n'est le réseau de haies, de canaux et fossés. Faucon crécerelle en chasse. Grenouille verte dans les fossés. Cultures au détriment des prairies. Zone située en dehors des périmètres. Aucune incidence sur les zonages Natura 2000.	**Néant**	Site peu favorable aux espèces d'intérêt communautaire.			1 AUc1
Zone 2.6 (La Métairie)	Complexe de prairies mésophiles à l'abandon et cultures, avec zone de remblais sableux et deux mares intéressantes qui accueillent la Grenouille agile. Présence de cultures. Zone ceinturée par la RD 38 et les campings. Petite ferme en partie abandonnée située au centre de cette zone. Lézard vert, Grenouille verte, G. agile, Buse variable, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris et noir, Leste sp, Agrion élégant. Présence potentielle de Chiroptères dans la ferme abandonnée.	**Inventaire** **ZNIEFF 2**	Présence de mares accueillant des amhibiens (grenouille agile) Partie de remblais dunaire accueillant potentiellement des espèces protégées.			1AUb Mares préservées par l'orientation d'aménagement

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 2-8 (Les Verrées)	Zone maraîchère en bordure de marais sans grande sensibilité environnementale	**Néant**	Les parcelles n'hébergent quasiment plus de prairies, qui du fait de leur position en bordure du marais sont surtout mésophiles et n'appartiennent donc pas à l'habitat 1410-3. Le réseau de fossé avec phragmitaie linéaire présente toujours un intérêt à préserver Mares et étangs à conserver		1AUb, 2AU, A et N Préservation de la mare et des haies au sein de l'orientation d'aménagement
Zone 2-10 (La Rigonette)	Dune boisée de pin maritime et de chêne vert en sous étage avec entretien (tas de bois). Dent creuse. Ecureuil roux	**Néant**	Dunes avec forêts à ***Pinus pinaster* (2270)** Zone située en dehors des périmètres. Aucune incidence sur les zonages Natura 2000		1AUc Boisement protégés par les orientations d'aménagements
Zone 2-14 (La Grande Mare)	Cultures, prairies pâturées. Pas de mare, pas de canaux, mais réseaux de haies intéressants. Buse variable	**Néant**	Zone située en dehors des périmètres. Aucune incidence sur les zonages Natura 2000		1AUc2 (et préservation du corridor central en NdL146-6)
Zone 2-15 (La Minoterie)	Zone dominée par la maïsiculture. Mare de mauvaise qualité. Grenouille verte	**Néant**	Zone située en dehors des périmètres. Aucune incidence sur les zonages Natura 2000		1AUc Boisements protégés par l'orientation d'aménagement et bande paysagée en bordure de marais

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 2-16 (Le Chenal)	Dune grise en partie boisée ceinturée par des zones d'habitations et lotissements en construction. Nota : certaines parties de zone n'étaient pas accessibles lors des relevés	**Inventaire** **ZICO (bordure sud-ouest)**	Dunes avec forêts à ***Pinus pinaster* (2270)** Dune côtière fixée à végétation herbacée : dune grise (2130) Présence avérée de l'Engoulevent d'Europe à proximité (LPO). Zone difficile d'accès largement privée et grillagée, localement favorable à des plantes protégées (par ex présence de *Carex liparocarpos* en bordure de route le long du site). Présence d'une mare.	 2 	Secteurs N, 2AU et Uc Protection des boisements
Zone 2-17 (Josselin)	Complexe de prairies de fauches mésophiles. Réseau de haies intéressant à conserver. Pas de mare ni de canaux.	**Néant**	Zone située en dehors des périmètres. Aucune incidence sur les zonages Natura 2000		1AUc2 Protection des haies par l'orientation d'aménagement
Zone 2-18 (La Pas de rat)	Complexe de prairies de fauches mésophiles. Présence de haies discontinues. Un secteur humide en partie centrale. Inscrit en zone de submersion mais d'aléa faible à moyen.	**ZICO au Sud de la zone**	Zone située en dehors des zonages Natura 2000 mais débordement de la ZICO sur la partie Sud bâtie		1AUc2i
Zone 2-19 (La Parée Begaud)	Zone privée avec boisement non naturel et plantations de peupliers notamment. Pas d'accès possible. Aucune expertise	**Néant**	Zone située en dehors des périmètres. Aucune incidence sur les zonages Natura 2000		1AUc2 Protection des boisements par l'orientation d'aménagement

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 2-20 (Les Grandes Chaumes)	Prairies pâturées, cultures de maïs, ponctuées de quelques bosquets de pins maritimes. Cultures au détriment des prairies et boisements de la dune grise.	**Néant**	Prairie pâturée avec végétation sur sable Dunes avec boisements à ***Pinus pinaster* (2270),** mare (dans prairies pâturées, avec amphibiens) et dune relictuelle à *Alyssum minus, Epipactis phyllantes* (protégées)	 *Alyssum minus* 	2AU Protection des boisements, haies et mares par l'orientation d'aménagement Partie Nord de la haie en NdL146-6
Zone 2-23 (Les Rivières)	Boisement de pin maritime avec sous étage à Chêne vert, et zone de culture minoritaire sur dune grise. Dent creuse. Présence du Lézard vert, de la Buse variable et du Traquet motteux	**Inventaire** **ZICO (moitié)**	Dunes avec forêts à *Pinus pinaster* (2270). Site potentiellement favorable à l'Engoulevent d'Europe. Aucune incidence sur les zonages Natura 2000. Zone privée non pénétrée mais fortes potentialités d'espèces dunaires protégées		1AUc3 Protection des boisements et franges de marais par l'orientation d'aménagement
Zone 2-24 (Monastir)	Zone semi-ouverte avec terrain en friche peut-être pâturé à certaines périodes. Présence de trois étangs en mauvais état. Présence de quelques haies de peupliers et boisement de pin maritime. Réseau de canaux. Zone entourée d'habitations plus ou moins récentes. Boisements de Chêne vert. Canard colvert, Héron cendré, Rainette arboricole, Grenouille verte, Lézard vert, Lézard des murailles, Leste vert, Leste brun et *Sympétrum foscolombi*	**Inventaire** **Néant**	Dunes avec forêts à *Pinus pinaster* (2270). Zone privée non pénétrée mais fortes potentialités d'espèces dunaires protégées Mare et fossés intéressants au Nord-Est		2AU Protection de la partie sensible par un secteur N

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 2-25 (Les Sertouzes)	Dune grise boisée ou enfrichée. Quelques pâtures et prairies avec une mare très intéressante. Zone ceinturée au sud par la RD 38 et des zones d'habitations au Nord. Sous-étage de chêne vert avec certains très âgés. Lézard vert et Ecureuil roux Nota : certaines parties de zone n'étaient pas accessibles lors des relevés	**Néant**	Pas d'enjeu particulier Localement Dunes avec forêts à *Pinus pinaster* (2270) et en lisière et clairières, les plantes protégées *Alyssum simplex* et *Epipactis phyllantes.* Des secteurs clos privés n'ont pas été prospectés  *Epiâtes phyllantes* (mai 2009)  *Alyssum simplex* dans une clairière (avril 2009)		2AU Protection des boisements, haies et franges de marais par l'orientation d'aménagement N sur la partie Sud-Est, secteur le plus sensible, de plus en discontinuité avec l'urbanisation existante

5) *ENJEUX DE L'URBANISATION DES ZONES U OU AU SUR LES BOISEMENTS*

Secteur forestier situé en zone à urbaniser							
Secteur	Photographie	Nature	Intérêt sylvicole	Intérêt paysager	Intérêt biologique	Intérêt écologique	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Centre de gériatrie Les pinèdes des abords du centre gériatrique et en particulier le secteur compris entre ce centre et le cimetière sont inscrits en espaces remarquables L146-6 au POS, ainsi qu'en ZPS. Elles montrent néanmoins une nette hétérogénéité. Les secteurs proches de la route montrent une topographie plane, tandis que le relief s'accentue vers le nord-est (vers le château d'eau), ce qui modifie singulièrement le paysage.		Pineraie maritime - chênaie verte sur dune au bord de la route.	Faible : problème de régénération, mort liée aux embruns (250 kg/ha) et calcaire contenu dans le sol.	Faible près de la route, moyen plus à l'est (topographie et boisement clair donnent un cachet particulier à la zone).	Faune habituelle dans ce genre de milieux : écureuil roux, engoulevent d'Europe, Hibou moyen-duc.	Habitat d'intérêt communautaire classique en ZPS aujourd'hui ; Beaucoup d'arbustes échappés de jardins. Exemple de relevé de végétation montrant la dominance d'arbustes exotiques* en sous-étages : Strate arborescente : *Pinus pinaster4* Strate arbustive : *Quercus ilex 2, Ulex europaeus 2, Cotoneaster sp.* 2, Viburnum tinus* 3, Pyracantha sp.* 1, Taxus baccata* 1, Elaeagnus sp.* 2, Ligustrum vulgare 2, Lonicera peryclimenum 1, Crataegus monogyna +* Strate herbacée : *Hedera helix 3, Quercus ilex 2, Sanguisorba minor 1, Rubia peregrina 1, Rubus sp. 1, Brachypodium sylvaticum 1.* PRESCRIPTIONS : préserver la dune boisée caractéristique de la ZPS.	NdL146-6 + EBC
		Boisement très dense autour du centre gériatrique.	Faible	Faible, zone très fermée. Caractère « pinède littorale » absent.	Faible, boisement banal.	Faible avec arbres et arbustes exotiques (cf. relevé évoqué ci-dessus, + arbuste et liane méditerranéenne introduits : *Rhamnus alaternus, Clematis flammula.*	NdL146-6 + EBC et USs + protection L123-1-7 sur la partie proche du centre de gériatrie + orientation d'aménagement
		Boisement plus clair au nord-est.	Faible : problème de régénération, mort liée aux embruns (250 kg/ha) et calcaire contenu dans le sol.	Fort, caractère « pinède littorale » affirmée avec sous-étage de chêne vert. Relief jouant un rôle important dans l'intérêt paysager.	Moyen : écureuil roux, habitat favorable à l'Engoulevent d'Europe. Présence d'espèces végétales protégées, identifiées par le Conservatoire National Botanique de Brest : *Epipactis phyllantes* (présente un peu partout), mais également *Carex liparocarpos* et *crepis suffreniana*	Fort. Pinède caractéristique d'intérêt communautaire, peu altérée. PRESCRIPTIONS : - préserver le corridor forestier entre les deux parties du massif boisé couvert par la ZPS et interrompu par l'avenue de la Forêt, - assurer la protection des stations d'espèces végétales protégées identifiées sur la dune boisée.	Espace Boisé Classé et zonage NDL.146-6 dans la partie centrale Traduction dans l'orientation d'aménagement : création d'une continuité forestière. USc + protection L123-1-7°) près du cimetière + traduction dans le règlement : taux de déboisement limité, dans les espaces aménageables de cette zone, afin de maintenir la continuité forestière. ➔ préservation des stations d'espèces protégées et maintien d'un corridor entre les espaces boisés de la ZPS, de part et d'autre de l'avenue de la Forêt.

Secteur forestier situé en zone à urbaniser							
Secteur	Photographie	Nature	Intérêt sylvicole	Intérêt paysager	Intérêt biologique	Intérêt écologique	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
		Boisement dense au Sud de l'ancien centre hospitalier.	?	?	Présence d'espèces végétales patrimoniales (non protégées), identifiées par le Conservatoire National Botanique de Brest : *Epipactis palustris, Schoenus nigricans, Chlora perfoliata, Salix repens subsp. dunensis*	PRESCRIPTIONS : assurer la protection des stations d'espèces végétales protégées identifiées sur la dune boisée.	USc + EBC au Sud et protection L123-1-7°) sur le reste + traduction dans le règlement : taux de déboisement limité, dans les espaces aménageables de cette zone, afin de maintenir la continuité forestière.
Gendarmerie		Chênaie verte, quelques cyprès et pins maritimes.	Faible	Faible	Faible	Faible - Situation en bordure de zone urbaine, le long d'un GR.	Ub1

Nota : parallèlement à ces dégradations de la trame boisée de Saint-Jean de Monts, un grand nombre d'espaces boisés protégés ont été ajoutés au Plan Local d'Urbanisme et les mesures de protection des boisements secondaires ont été renforcées (cf chapitre IV).

Planche photographique autour du centre de gériatrie


Photo1


Photo2


Photo3


Photo4



Photo5


Photo6


Photo7


Photo8


Photo9


Photo10

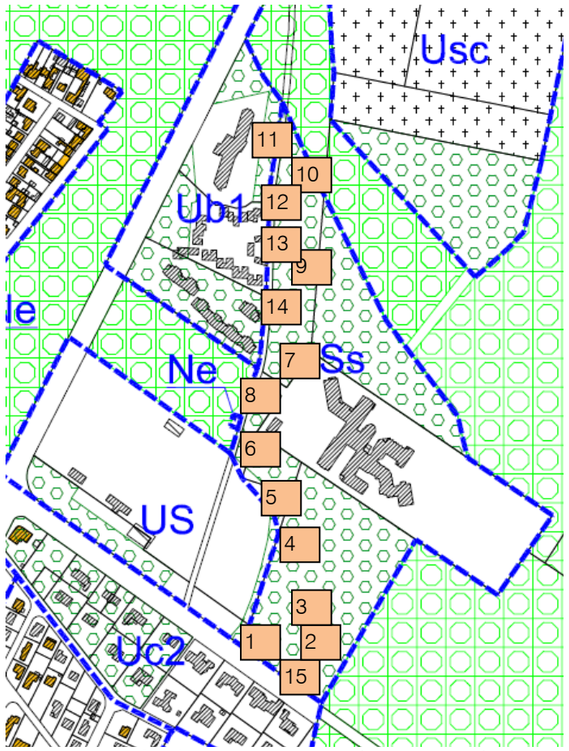

Photo11


Photo12


Photo13


Photo14


Photo15



Nota : pour le fond de plan, il ne s'agit pas d'un extrait du zonage définitif approuvé

E. SYNTHESE DES EFFETS DE L'URBANISATION FUTURE

Les effets de l'urbanisation sont multiples et diffèrent suivant la sensibilité écologique de la zone définie.

Type d'impact	Secteurs concernés parmi les zones U et AU n'étant ni urbanisée ni objet d'une autorisation à l'heure actuelle	
Destruction potentielle d'espèces typiques d'habitats d'intérêt communautaire et notamment des marais et milieux dunaires relictuels ou en marge du marais	1-16 2-2 2-16 2-18 2-20 2-23 2-25	Avenue de la Forêt Les Vignes, Le Chenal, Le Pas de rat, Les Grandes Chaumes, Les Rivières, Les Sertouzes.
Destruction potentielle d'habitats d'intérêt communautaire et notamment les « dunes avec forêts à *Pinus pinaster* (2270) », « Dune côtière fixée à végétation herbacée : dune grise (2130) » et « prairies sub-halophiles»	1-16 1-40 1-41 2-10 2-16 2-18 2-20 2-23 2-25	Avenue de la Forêt Le Chenal Nord Place de l'Europe La Rigonette, Le Chenal, Le Pas de rat, Les Grandes Chaumes Les Rivières Les Sertouzes,
Emprise d'une zone urbanisable sur une portion boisée de la ZPS près du centre gériatrique en bordure de celle-ci	1-16	Avenue de la Forêt

Ces impacts négatifs sont en partie supprimés par les mesures prises via le règlement graphique, grâce au zonage ou à la protection de secteurs biologiques (exemple : Grandes Chaumes, Place de l'Europe …). Ils peuvent également être supprimés ou dans une moindre mesure atténués (cf. mesures décrites pages 152 et suivantes) :

- les orientations d'aménagement élaborées pour chaque zone AU visent à intégrer les éléments naturels dans les projets d'urbanisation de ces zones (conservation de mares, d'espaces boisés, d'espaces dunaires) et à les connecter aux marais et/ou boisements limitrophes (par la création de bandes paysagées périphériques et/ou le maintien de boisements présents sur le pourtour. L'urbanisation de zones AU, de par l'adaptabilité des constructions et aménagements, permet notamment de conserver un certain nombre d'éléments naturels intéressants et ainsi de limiter les impacts sur l'environnement.

- Selon la sensibilité des sites, leur taille et leur localisation, cette protection peut aussi être assurée via le règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1-7°).

- Le marais, considéré comme zone humide, doit bénéficier d'un classement protecteur, permettant toutefois l'évolution des constructions et activités existantes.

  Pour certains terrains situés en frange de marais ou inclus en milieu urbain, et dégageant des enjeux en termes de développement urbain, il est tenu compte des critères suivants :
  - le caractère parfois très artificialisé de la végétation (cultures), la limite Natura 2000, recalée sur ces mêmes arguments il y a quelques années, est assez pertinente ;
  - le caractère moins humide de la végétation (sauf en bordure de parcelle contiguë à des fossés) : parcelles en jaune sur la carte des enjeux écologiques. Ceci nécessite de prévoir des mesures compensatoires et/ou d'insertion du projet avec maintien du fonctionnement hydraulique, voire élargissement de fossés avec une configuration plus favorables aux groupements amphibies par exemple (cf. planche Propositions d'aménagement des étiers de l'atlas cartographique annexé). Quoi qu'il en soit, il sera nécessaire de maintenir le fonctionnement hydraulique des fossés plus épars grâce au règlement protecteur ou, le cas échéant, par des exigences en termes de reconstitution. Enfin, les secteurs intérieurs de fossés et de mares peuvent être préservés par des espaces naturels à maintenir dans leur configuration naturelle, repérés aux documents graphiques ;
  - les incidences des projets d'urbanisation sur les zones humides, maintenus au PADD à l'issue des travaux sur les scénarios, devront faire l'objet de mesures compensatoires dans le cadre des dossiers Loi sur l'Eau.

- Dérangement et destruction des nids et couvées, lors de la période de nidification des oiseaux (ensemble des parcelles, adapter la période des travaux pour détruire la végétation en dehors de la période de reproduction : éviter la période mars-juillet pour le défrichage et les terrassements).

F. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 (SIC ET ZPS)

Globalement, les zones analysées AU destinées à l'habitat dans le PLU touchent quelques hectares seulement de sites Natura 2000 présents sur la commune.

1) *INCIDENCES DE L'EXTENSION DU CENTRE GERIATRIQUE ET DU CIMETIERE (1-16)*

L'extension du centre gériatrique et du cimetière se place en bordure de la ZPS dans la forêt de Monts. Une analyse conjointe avec l'ONF a permis de hiérarchiser les espaces initialement prévus pour ces extensions et de retenir comme zones constructibles les secteurs les plus dégradés : bordures de route et du centre actuel, fort recouvrement d'arbustes exotiques naturalisés, boisements dunaires non typiques. Cette zone présente de faibles enjeux pour des oiseaux d'intérêt communautaire comme l'engoulevent d'Europe.

2) *INCIDENCES DE LA PARCELLE UC2I DE LA BASSE EPINE (1-27) ET UC3 DE LA ROUTE DU CHENAL (1-29)*

La taille très réduite des emprises concernées n'est pas sujette à incidence notable sur l'environnement.

3) *INCIDENCES DE LA PARCELLE UL2 D'EXTENSION DU TERRAIN DES GENS DU VOYAGE (1-44)*

La taille réduite des emprises concernées, la promiscuité avec le terrain d'accueil existant et l'état actuel des prairies n'est pas sujette à incidence notable sur l'environnement.

G. INCIDENCES POUR LES ZONAGES SITUES HORS ZONES NATURA 2000

Les autres parcelles pressenties pour une urbanisation future sont situées en dehors des sites Natura 2000. Malgré tout, les possibles impacts de projets d'urbanisation situés en dehors mais à proximité immédiate de périmètre Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur ce dernier. Les incidences étant faibles mais non nulles, des mesures sont proposées (cf. § suivants), comme l'acquisition par la commune de secteurs intéressants en bordure de marais avec une gestion agro-écologique (propositions LPO de 3 secteurs en site Natura 2000, soit 180 ha).

1) *INCIDENCES SUR LA FAUNE*

L'ensemble de zones à urbaniser comble le plus souvent des dents creuses et isolats sans intérêt majeur pour la faune locale utilisant le périmètre Natura 2000.

Cependant quelques zones en contact direct avec le Marais breton vendéen constituent des milieux d'alimentation pour l'Aigrette garzette, le Busard des roseaux et le Martin pêcheur qui fréquentent également le site Natura 2000. Les effectifs observés sont minimes face aux populations présentes sur le marais, et la mise en place de mesures d'atténuation comme le maintien des étiers et des mares conserveront des zones d'alimentation pour ces oiseaux. La mise en place de zones de compensation (terrains identifiés par la LPO) permettra également de limiter l'impact sur les populations d'oiseaux, en optimisant au maximum ces zones par divers aménagements. Diverses espèces en profiteront à leur tour et notamment celles ayant conduit à la désignation du site Natura 2000.

2) *INCIDENCES SUR LA FLORE ET LES HABITATS*

Quelques habitats d'intérêt communautaire relictuels subsistent dans les dents creuses en bordure de la forêt de Monts, dans les fossés-mares. Il est proposé d'en tenir compte au maximum dans les projets d'urbanisation des zones U et AU, afin d'y préserver les espèces remarquables. Selon la sensibilité des sites, leur taille et leur localisation, lorsque le zonage n'a pu être adapté pour sortir ces secteurs de la zone urbanisable (ce qui correspond à la première mesure envisagée), ces espaces sont inclus, selon les cas, dans :

- des espaces à préserver définis par les orientations d'aménagement,
- des secteurs à protéger au titre de l'article L.123-1-7°.

Les incidences sur ces habitats et espèces sont ainsi réduites.

3) *INCIDENCES GENERALES*

Les deux sites Natura 2000 peuvent être impactés de façon notable par :

- La possible pollution du marais par des rejets et lessivages d'eaux polluées en provenance des zones d'habitation.
  Cette incidence est malgré tout peu probable, grâce aux diverses dispositions d'assainissement rendues obligatoires par la loi sur l'eau (cf. VIIII page 150).

- Les obstacles au déplacement des espèces, induits par une urbanisation continue entre les différents secteurs naturels de la ZPS, générant un morcèlement des milieux et des populations.

I.3. EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

L'urbanisation des zones agglomérées et des villages est sans effet sur le patrimoine architectural et archéologique connu.
En ce qui concerne le patrimoine bâti, les prescriptions du règlement visent l'insertion des projets de construction dans la typologie architecturale locale. Il est donc possible de considérer que ces derniers seront sans effet sur le patrimoine architectural local.

Route de Notre Dame

Ce secteur de marais est caractérisé par un paysage plat et des vues longues. Les parcelles sont essentiellement occupées de prairies de fauche et pâturées. La zone et ses alentours sont marqués par l'opposition de deux paysages majeurs, les paysages ouverts et naturels des prairies proches des marais, et les paysages urbanisés constitués par les campings au sud.

Les Vignes, ce secteur présente un paysage de prairies fauchées et de canaux.
L'impact paysager se manifestera essentiellement par un renforcement du front bâti visible depuis la RD 38 et le chemin de la Minée.
Les vues sur les constructions depuis le nord seront atténuées notamment par la réalisation d'une bande paysagée (cf. orientation d'aménagement). Le règlement de la zone 1AUc2 permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 6,00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré à travers l'article 9 (emprise au sol maximale de 40%) et les articles 6 (constructions à 15 m des berges des étiers etc.) et 7 (bande de constructibilité limitée en fonds de parcelles).
En cas de destruction de fossés, ils devront être reconstitués comme l'exige le règlement.

Centre-bourg - front de mer

Le Vasais

Le secteur du Vasais s'étend en bordure sud de la RD 38 bis. Il se situe sur une zone naturelle de marais doux, en continuité de l'agglomération montoise. La zone et ses alentours sont ceinturés par la RD 38 bis et les secteurs d'habitations.

L'impact paysager se manifestera essentiellement par un renforcement du front bâti visible depuis la RD 38bis et la route de Notre Dame.

Les vues sur les constructions depuis le nord seront atténuées notamment par la réalisation d'une bande de recul paysagée de 50 m de l'axe de la RD 38 bis (cf. orientation d'aménagement). Le règlement de la zone 1AUb permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 7,00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré à travers les articles 6 (constructions à 15 m des berges des étiers etc.) et 7 (bande de constructibilité limitée en fonds de parcelles). L'orientation d'aménagement s'appuie également sur des cônes de vue et permet de les préserver.
En cas de destruction de fossés, ils devront être reconstitués comme l'exige le règlement.

La Roussière

Ce secteur à vocation d'habitat s'insère dans une enclave non bâtie de ce quartier à vocation pavillonnaire. Le paysage de champs cultivés est maillé de quelques haies et fossés.
Cette nouvelle zone viendra structurer le paysage urbain du secteur, constitué de lotissements successivement réalisés.
Une marge de recul paysagée de 50 m par rapport à l'axe de la RD 38bis est prévue (cf. Orientations d'aménagement).
Le règlement de la zone 1AUc1 permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 6,00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations), de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Avec l'article 9 (emprise au sol maximale de 50%) et les articles 6 (constructions à 15 m des berges des étiers, etc.) et 7 (bande de constructibilité limitée en fonds de parcelles), il est prévu de ne pas trop densifier le site.
En cas de destruction de fossés, ils devront être reconstitués comme l'exige le règlement.

Avenue de la Forêt

Ce secteur s'étend entre l'avenue de la Forêt et la Forêt domaniale des pays de Monts. Il offre un paysage de boisements non naturels et de plantations de peupliers notamment ponctués de plusieurs bâtiments et terrains de sports masqués par la végétation.
L'extension des bâtiments publics présents sur le secteur aura pour principal impact une diminution de la surface boisée. Toutefois, de nombreux espaces verts seront conservés au centre de la zone via d'abord le classement Nd-L146-6 et ensuite les orientations d'aménagement. Dans le même état d'esprit, le cimetière sera paysagé.
Le règlement des zones Ub1 et Us permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 9,00 m (Ub1) et 10 m (Us) à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré à travers l'article 6 (constructions à 15 m des berges des étiers, etc.).

Entrée de ville Sud

Les secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat ici concernés sont situés au Sud de la RD 38 bis. Il s'agit d'un paysage de frange urbaine où se juxtaposent secteurs de loisirs, secteurs d'activités, secteurs d'habitat, et le marais au Nord et au Nord-Est.

Les Verrées

Le secteur des Verrées s'étend en bordure nord de la Route des Sables. Il se situe sur une zone agricole, avec des tenues maraîchères et quelques cultures de plein champ, dans un environnement déjà assez urbanisé. On note, par ailleurs, quelques fossés dans la partie Sud-Est, ainsi que de petites mares agricoles. La zone est bordée par les marais à l'Est.

Ce secteur comprend un certain nombre de constructions agricoles et quelques maisons de tiers.

Le relief y est plat. L'altitude NGF varie de 2 à 3 m sur le secteur.

L'orientation d'aménagement préservera les points sensibles (mares, haies …).

Le règlement de la zone 1 AUb1 permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 9,00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré et de hauteur limitée en bordure de marais. Les fossés détruits devront être reconstitués.

La Rigonette

Cette enclave non bâtie de la zone urbanisée présente un paysage de dune boisée de pins maritimes et de chênes verts.
L'impact paysager sera limité dans la mesure où l'orientation d'aménagement vise à respecter le caractère boisé des zones.
Le règlement de la zone 1AUc2 permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 6,00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré à travers l'article 9 (emprise au sol maximale de 40%) et les articles 6 (constructions à 15 m des berges des étiers, etc.) et 7 (bande de constructibilité limitée en fonds de parcelles).

La Métairie

La zone est située à l'Est de la RD 38 bis, où celle-ci marque un coude pour se raccorder à la RD 38. Il s'agit d'un secteur en mutation, où se mêlent constructions d'habitations et bâtiments agricoles. De nombreuses haies bocagères et arbres isolés masquent le front des habitations.
A l'exception de la ferme, le secteur est entièrement non construit. Il est majoritairement occupé de prairies et de haies bocagères. Au Nord subsistent plusieurs fossés qui appartiennent à l'ancien maillage hydraulique du Marais Breton et dont ils ont été séparés lors de la création de la rocade. Sur le site, les vues sont cloisonnées par les rideaux d'arbres ou des bosquets qui offrent des perspectives changeantes au fur et à mesure de la progression à travers les parcelles.
L'extension de la zone d'activités va impacter le paysage par l'urbanisation de ce secteur naturel. L'impact paysager restera cependant limité dans la mesure où les abords Est, Ouest et Sud du secteur sont déjà bâtis.
Le projet prévoit, de plus, des mesures d'insertion paysagère par une bande paysagée tout autour du secteur. Plusieurs mares seront également protégées au sein de la zone.
Le règlement de la zone 1 AUb1 permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 9,00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré et de hauteur limitée en bordure de marais. Les fossés détruits devront être reconstitués.

Route des Sables

Le secteur s'étend sur la zone agglomérée existante le long de la Route des Sables, il s'agit d'un secteur d'habitat diffus et de campings situés entre la forêt Domaniale des Pays de Monts au sud et les marais au nord.

Les quatre secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat s'étendent de part et d'autres de la RD 38 bis. Ces secteurs présentent des paysages agricoles (maïsiculture à la Minoterie, prairies pâturées et cultures à la Grande Mare) ou naturelles (prairies de fauches sur Josselin).

L'urbanisation de ces secteurs va venir renforcer le front bâti existant entre les marais et la forêt domaniale. Des mesures propres à assurer l'insertion de ces zones à proximité des milieux naturels ont été prises notamment au sein des orientations d'aménagement : préservation du corridor écologique et marge de recul paysagée aux abords de la RD 38 bis (la Grande Mare), protection de boisements ou paysagements aux abords des marais (la Minoterie, Josselin).

Le règlement de la zone 1AUc2 permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 6,00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré à travers l'article 9 (emprise au sol maximale de 40%) et les articles 6 (constructions à 15 m des berges des étiers etc.) et 7 (bande de constructibilité limitée en fonds de parcelles).
En cas de destruction de fossés, ils devront être reconstitués comme l'exige le règlement.

La Caillauderie - le Chenal

La Caillauderie

La Caillauderie se situe au Sud-Est de la commune aux abords de la forêt domaniale, de Saint-Hilaire et non loin des plages. Les ambiances paysagères alternent entre les séquences d'espaces boisés et les secteurs d'habitat et de campings.
La zone d'urbanisation du secteur de la Caillauderie présente un caractère naturel affirmé, composé d'une dune boisée de pins maritimes et de chênes verts en sous étage.
Le secteur naturel de dune boisée sera donc réduit au profit de l'urbanisation.
Les projets d'urbanisation à vocation d'habitat laissent cependant dans ce secteur de la ville une large place aux boisements. Ces derniers sont protégés dans une grande majorité à travers les orientations d'aménagement.

Le règlement de la zone 1AUc2 permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 6,00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré à travers l'article 9 (emprise au sol maximale de 40%) et les articles 6 (constructions à 15 m des berges des étiers, etc.) et 7 (bande de constructibilité limitée en fonds de parcelles).

Le Chenal

Ce secteur 2AU se situe au Sud-Est de la commune aux abords de la forêt domaniale et des marais, quelques habitations l'entourent.
La présence d'une dune grise en partie boisée en contact avec des secteurs d'habitations clairsemés au sein de boisements caractérise le paysage. La forêt domaniale des Pays de Monts est immédiatement perceptible au Nord du secteur.
L'urbanisation d'une partie de ce secteur va renforcer l'ambiance urbaine de la zone au profit de son caractère naturel. Toutefois, des mesures ont été prises pour réduire fortement l'emprise du secteur constructible. L'orientation d'aménagement du secteur du Chenal qui sera réalisée à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (par le biais d'une modification du PLU) devra prévoir de conserver le caractère boisé et dunaire de la zone.

Orouët

Le village d'Orouët se situe dans la continuité des extensions urbaines de la RD 38. Il est essentiellement occupé par de l'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible construit sous un ensemble boisé.

Les secteurs d'urbanisation situés au sein de la zone agglomérée et à sa périphérie auront pour effet d'augmenter l'artificialisation des milieux naturels situés aux abords du village. Ils permettront en outre de renforcer le caractère urbain du secteur.

Ces secteurs présentent des paysages naturels (plantations de peupliers sur la Parée Begaud), naturels et agricoles (pins maritimes et chênes verts et zone de culture sur dune grise sur le secteur des Rivières, prairies pâturées et cultures de maïs sur les Grandes Chaumes, dune grise boisée et quelques pâtures et prairies sur les Sertouzes, complexe de prairies et cultures avec canaux et fossés sur Le Pas de rat).

L'urbanisation de ces secteurs va venir renforcer la zone urbaine d'Orouët. Des mesures propres à assurer l'insertion de ces zones à proximité des milieux naturels ont été prises par le biais des orientations d'aménagement : maintien du caractère boisé des zones (la Parée Bégaud, les Rivières, Monastir, les Grandes Chaumes), paysagement aux abords des marais (Les Grands Chaumes, les Rivières, Les Sertouzes, Le Pas de rat).

Le règlement des zones 1AUc2 et 3 permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 6,00 m à l'égout), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (création d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Il permet également de privilégier un tissu urbain aéré tel que celui d'Orouët, à travers l'article 9 (emprise au sol maximale de 40%) et les articles 6 (constructions à 15 m des berges des étiers etc.) et 7 (bande de constructibilité limitée en fonds de parcelles).
En cas de destruction de fossés, ils devront être reconstitués comme l'exige le règlement.

Les campings

De manière générale, les campings sont limités à une extension de 5 % de leur nombre d'emplacements et les nouveaux campings sont interdits. En outre, les nouveaux parcs résidentiels de loisirs ne sont pas autorisés.

Seuls deux campings sont implantés en espaces remarquables, d'où leur classement Nl. Le périmètre de ces secteurs Nl reprend celui des installations elles-mêmes ; aussi, toute extension ne sera pas possible et les constructions autorisées sont très limitées. Enfin, des dispositions du règlement écrit exigent une intégration paysagère de qualité.

I.4. EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN

A. EFFETS LIES AUX RISQUES ET NUISANCES

1) *RISQUES INDUSTRIELS*

Le PLU n'augmente pas et ne densifie pas la population résidente aux abords des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement situées sur la commune : L'Or Brun, la COVED et la Mie Câline (Monts fournil SA). La zone de marais présente aux abords de L'Or Brun est classée sous le zonage Aa (à vocation agricole) ; les secteurs voisins de la COVED et de la Mie Câline, actuellement non urbanisés, sont destinés à recevoir de nouvelles activités prévues dans le cadre de l'urbanisation de la zone d'activités des Clousis (zonages Ue1, 1AUe1 et 1AUe2).
Le PLU n'engendre pas d'exposition supplémentaire de la population résidente et des biens à usage d'habitation vis-à-vis des risques industriels liés à ces activités.

2) *RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN ET SECHERESSE*

Les arrêtés pris l'ont été pour la plupart pour les agriculteurs, sans enjeu de sécurité.

3) *TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES*

Le PLU inscrit au contact direct de la RD 38 et de la RD 38bis, voies utilisées pour le transport de matières dangereuses, plusieurs zones U et AU à usage d'habitation ou d'activités :
- le Vasais : une zone 1AUb déjà 1NAa dans le POS en vigueur,
- les Verrées : une zone 1AUb, sur un zonage NC dans le POS actuel,
- la Métairie : une zone 1AUb, sur un zonage NA au POS,
- secteur des Clousis :
  - création d'une zone 1AUe1 et 1AUe2, correspondant actuellement au périmètre de la ZAC des Clousis, par rapport à la liaison Challans-St Jean-de-Monts),
  - création d'une zone 1AUe1, actuellement NC,
- route des Sables : création d'une zone 1AUc2, actuellement NB et NAl (La grande Mare) et quelques parcelles non bâties en zone UC2, actuellement NB de part et d'autre de la RD38,
- Orouët : création d'une 2AU actuellement NB (les Sertouzes).

En conséquence, par rapport au POS en vigueur, seuls les secteurs 1AUe des Clousis et la transformation du secteur des Verrées vers un zonage 1AUb constituent une évolution du PLU induisant une augmentation de la densité de l'habitat et des activités (respectivement immédiate et à court ou moyen terme) à proximité directe de la RD 38bis.

Il est à noter par ailleurs, que les orientations d'aménagement, intègrent une marge de recul le long de ces voies, contribuant ainsi à réduire les risques liés à l'exposition directe des personnes et des biens vis-à-vis du transport de produits dangereux.

4) *SITES OU SOLS POLLUES*

Aucun site ou sol pollué n'est recensé au droit des zones à urbaniser destinées à l'habitat. Aucun effet n'est donc à attendre sur les habitants de la commune vis-à-vis de ce paramètre.

5) *ALEAS ET RISQUES NATURELS*

Le PLU prévoit dans la zone d'aléa faible de l'atlas d'inondation marine des secteurs Ul1, 1AUl, une zone Ul, une zone 1AUc et une zone UC (secteur sud d'Orouët), tous inclus dans des secteurs aménagés, mais comprenant encore pour ces secteurs quelques possibilités de constructions supplémentaires. La densité limitée prévue sur ces deux types de zonage est compatible avec les enjeux qui sont identifiés sur ces secteurs. Le PLU reporte en outre cette zone d'aléa pour information sur le plan de zonage et prévoit des secteurs indicés « i ».
Le règlement intègre quant à lui des prescriptions visant à ne pas accentuer les risques induits par le phénomène de submersion marine (caves et clôtures pleines interdites et mise hors d'eau des bâtiments).

Le simple fait d'être dans une zone de marais submersible ne suffit pas à caractériser l'existence d'un risque susceptible de justifier un zonage inconstructible.

Le PLU inscrit dans la zone d'aléa faible de l'atlas de submersion marine, en raison du risque de franchissement de la chaussée de la Pège par les eaux maritimes :

- une zone 1AUc2 (« Le Pas de rat ») le long de la RD 38, dans le secteur d'Orouët,
- un zonage Ul correspondant à des campings existants, dans le secteur du Chenal. Pour l'essentiel, ce zonage ne fait qu'acter une situation en place et n'est pas de nature à exposer davantage les personnes et les biens à cet aléa. En outre, dans ces zones, la faible imperméabilisation des sols n'est pas de nature à accentuer les phénomènes d'inondation susceptibles d'être rencontrés. Les occupations devront respecter les prescriptions imposées par le règlement.
- Quelques parcelles de la zone Uc2 situées dans les secteurs des Epines et du Chenal, qui ne sont pas totalement urbanisées à l'heure actuelle et où des prescriptions réglementaires devront aussi être respectées.

Pour ces secteurs soumis au risque de submersion marine, le règlement est adapté afin d'y interdire la réalisation de caves et sous-sols, et d'imposer la surélévation des rez-de-chaussée, des postes et réseaux de distribution au-dessus des niveaux des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge.

Par ailleurs, il ressort de l'arrêté préfectoral du 26 août 2005 portant approbation de la liste des communes exposées aux risques majeurs dans le département de la Vendée que la Commune de SAINT JEAN DE MONTS n'est pas répertoriée comme soumise au risque d'inondation marine. En effet, et comme indiqué en page 10 du DDRM, il convient de distinguer aléa et risque majeur : '' Un événement potentiellement dangereux ALEA n'est un RISQUE MAJEUR que s'il s'applique à une zone où des ENJEUX humains, économiques ou environnementaux sont en présence.'' En l'espèce, la Commune de SAINT JEAN DE MONTS est seulement indiquée dans le DDRM comme étant soumise à l'aléa d'inondation marine, sans enjeu humain donc.

Enfin, une étude devrait être menée courant 2011 sur la définition exacte des périmètres des zones d'aléas. Le PLU pourra alors faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée pour être adapté à ses résultats.

Les risques d'inondation terrestre, d'érosion littorale et de feux de forêt ne sont, quant à eux, pas spatialisés sur un support cartographique. Néanmoins, il est à considérer que :

- Le risque lié au feu de forêt concerne directement les zonages Ul situés en sous-bois (campings) ainsi que les zonages U et 1AU situés sur le pourtour du massif forestier et dans les secteurs d'Orouët et du Chenal.
  Les autres secteurs destinés à l'habitat et aux activités, situés en dehors des zones boisées, sont concernés indirectement par les fumées, les émanations provenant de la combustion de matériaux, les cendres et les perturbations de la circulation que pourraient générer un incendie.
- Le risque d'érosion littorale concerne directement les zonages côtiers. Les zonages urbanisés et urbanisables situés plus en retrait, sur la dune, sont concernés de manière indirecte et sur le long terme : en participant au déboisement du massif dunaire, ils fragilisent celle-ci vis-à-vis du phénomène d'érosion (action des vents, des précipitations,…). Pour cette raison, le règlement de l'ensemble des zonages U et 1AU impose, en cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés.

Les risques d'inondation terrestre, d'érosion littorale, de feux de forêt et sismiques ne sont, quant à eux, pas spatialisés sur un support cartographique officiel, mais sont toutefois schématisés dans le diagnostic du présent rapport (sauf pour le sismique qui concerne toute la commune).

Même s'il n'existe pas d'atlas en la matière, les terrains concernés par le risque d'inondation terrestre tels que les Places Dorées ont pu être exclues du domaine constructible, grâce à la connaissance acquise par le biais de la mémoire collective locale.

L'érosion littorale ne sera pas accrue par le projet de PLU.

De par la présence de massifs boisés sur certains secteurs de la commune, le risque de feu de forêt concerne a priori directement :

- le zonage USs situé dans la forêt de Monts (secteur du centre gériatrique) ainsi que ceux situés en périphérie proche de celle-ci : zones Ub, Uc, et Ul (respectivement au sens large) situées sur son pourtour, zones 1AUc2 de la Caillauderie, de la Grande Mare, de la Rigonnette, zones Uc3, Ul1, Ul3 et 2AU du Chenal,
- les zonages urbanisables du secteur d'Orouët : les zones 1AUc2 et 2AU de la Parée Bégaud et des Grandes Chaumes.

Ces secteurs sont toutefois moins nombreux que ceux urbanisables au POS. Les autres secteurs, situés en dehors des zones boisées, sont concernés indirectement par les fumées, les émanations provenant de la combustion de matériaux, les cendres et les perturbations de la circulation que pourraient générer un incendie. La présence du centre de secours sur la commune permettra une intervention rapide.

Concernant le risque sismique, une nouvelle règlementation sur la construction parasismique vient d'entrer en vigueur. Les constructions de classes II à IV devront en respecter les normes.

L'identification du risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, caractérisé en aléa moyen, n'a à ce jour pas d'incidences réglementaire directes. Néanmoins, une partie de la zone urbanisée et à urbanisée de St-Jean de Monts étant concernée, il est fortement recommandé de vérifier la portée ce risque dans les zones concernées via des études de reconnaissances de sols.

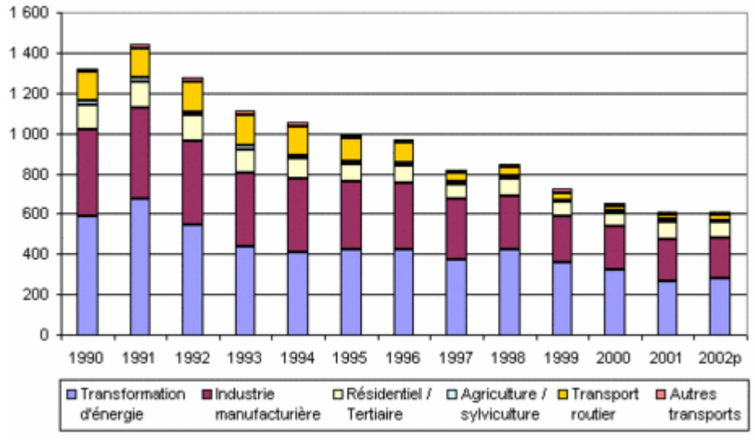
Enfin, les dispositions générales du règlement rappellent ces notions de risques sismique, sécheresse et feu de forêt (études de reconnaissances de sols et débrousaillage).

B. EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR

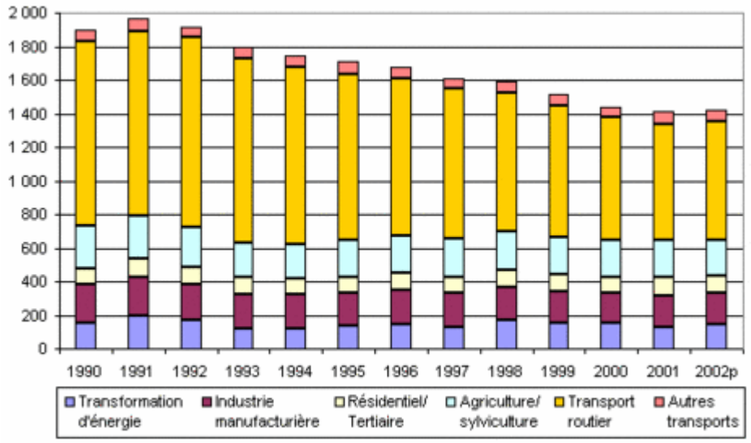
Plusieurs orientations du PADD sont favorables à l'amélioration globale de la qualité de l'air et à la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Elles portent notamment sur le transport, ce secteur étant une source majeure d'émission de polluants atmosphériques comme l'illustrent les graphes donnés ci-après (source : IFEN) :

- la recherche d'une forme urbaine compacte, visant la densité de l'urbanisation dans les centres existants (autour du centre-ville, à la Métairie, aux Verrées et dans le secteur d'Orouët) ainsi que le long des axes majeurs de circulation,
- des liaisons cyclables Est-Ouest à travers les marais, transversales à celles existantes (Sud-Est/Nord-Ouest) et utilisables par les rollers, permettant de desservir les écarts montois et les bourgs de l'arrière-pays, comme le propose le Schéma Directeur de Circulations Douces de la Communauté de Communes,
- la recherche de continuités pédestres et cyclistes qui favorise les modes de déplacement doux. Les orientations d'aménagement proposent déjà plusieurs orientations en ce sens,
- l'incitation réglementaire à installer des moyens de production d'énergie renouvelable sur les constructions (ex : panneaux solaires),
- la possibilité de construire des bâtiments de conception bioclimatique qui limitent les besoins en chauffage,
- la possibilité d'aménager les nouveaux quartiers avec une Approche Environnementale de l'Urbanisme en étudiant les solutions d'optimisation collective de production et de consommation d'énergie,
- la Commune a opté pour le renouvellement urbain en centre-ville et le renforcement de l'urbanisation dans un périmètre proche qui permet de limiter les déplacements et d'optimiser les transports collectifs.

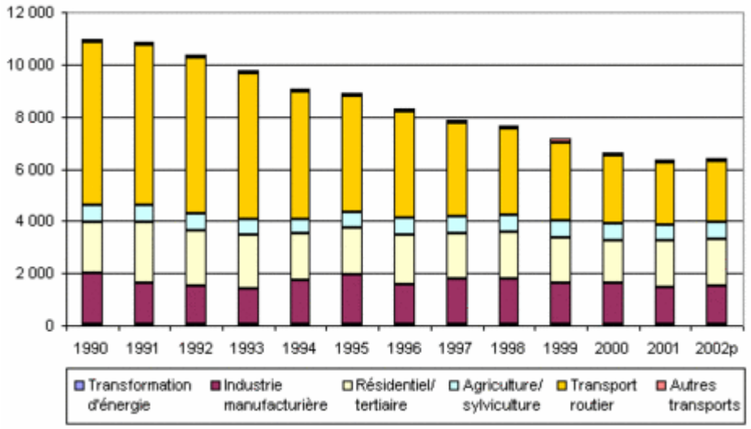
Les émissions de dioxyde de soufre (SO_2) en France



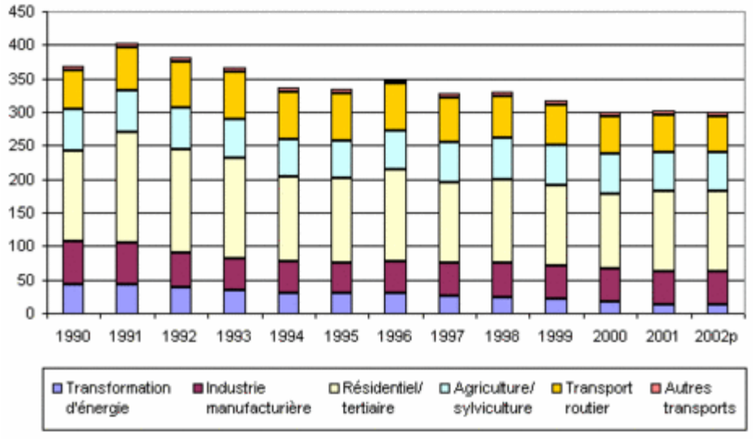
Les émissions d'oxydes d'azote (NO_x) en France

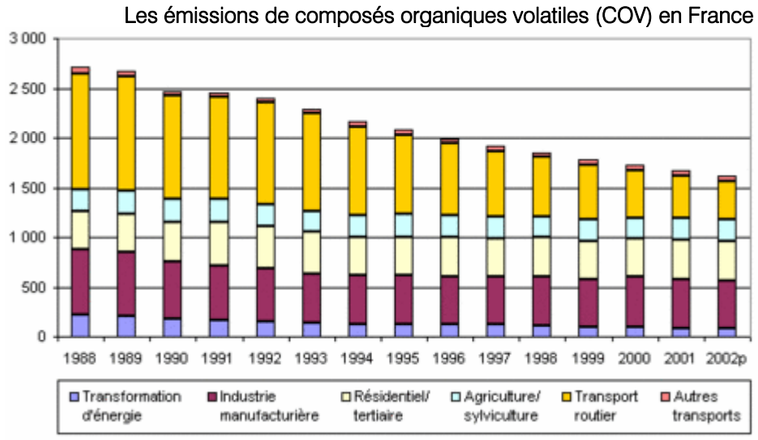


Les émissions de monoxyde de carbone (CO) en France



Les émissions de particules de diamètre inférieur à 2,5 μm (PM2,5) en France





C. EFFETS LIES AU BRUIT

Le PLU prévoit, le long des RD 38 et 38bis, des zones 1AU ainsi que des zones U, ces dernières correspondant à certaines zones NB du POS en vigueur qui se sont progressivement urbanisées (route de Notre-Dame).
Des nuisances sonores sont donc à attendre dans les secteurs constructibles situés au plus près de ces infrastructures.

Toutefois, dans les secteurs affectés par le bruit qui sont définis de part et d'autre de la RD 38 et de la RD 38B, l'arrêté préfectoral annexé au PLU précise que les habitations et certains ERP susceptibles d'être gênés par le bruit sont admis à condition de bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions dudit arrêté.

NB : compte tenu des contraintes physiques, des sources de nuisances, des richesses environnementales et des règlementations diverses, en particulier celles liées à la Loi Littoral, la Commune ne peut disposer l'ensemble de ses secteurs de développement urbain en dehors de ces sites d'intérêt ou qu'il aurait semblé a priori envisageable de préserver.

D. EFFETS LIES A LA SECURITE ROUTIERE

Le PLU comprend un certain nombre de mesures visant à favoriser plus ou moins directement les conditions de sécurité routière, en particulier par le biais des orientations d'aménagement et de continuité piétonnes et cyclables. Le règlement, dans ses articles 3 et 6, prévoit également des dispositions allant en ce sens.

I.5. EFFETS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Les agriculteurs ont été consultés durant la phase d'études et à l'issue de celle-ci afin de recueillir leurs observations sur leurs projets d'évolution et les impacts du PLU sur leurs exploitations. Des entretiens individuels et une réunion publique auprès de la profession ont permis de constater que le projet de PLU ne générait pas d'effets néfastes pour l'activité agricole, un grand nombre de terrains constructibles n'étant pas exploité (notamment des secteurs de dunes, de marais artificialisés, de friches).

En particulier, le zonage du secteur des Verrées a fait l'objet de rencontres directes avec les agriculteurs exploitant les terrains, et les limites de zones ont été fixées en concertation. Concernant les installations existantes au Sud-Est de la zone 1AUb, le maraîcher est informé de l'impossibilité de les faire évoluer sur site. Les installations présentes dans les zones N proches sont limitées à des serres en plastique. Le règlement de la zone permet des extensions mesurées.

I.6. EFFETS SUR LA GESTION DES DECHETS

Les dispositions faisant suite au PADD, en matière de gestion des déchets, obligent à la prise en compte d'une augmentation naturelle de la production des déchets ménagers du fait de la croissance démographique attendue.

PREVISIONS DE LA PRODUCTION DE DECHETS

Production moyenne de déchets (tonnes) de la population résidente

année	mensuelle	annuelle	habitants	kg / hab / an
2006*	248	2 976	7 650	0,389
2010**	264	3 163	8 130	0,389
2020	303	3 637	9 350	0,389
évolution 2010/2020	**40**	**475**	**1 220**	

Production moyenne de déchets (tonnes) de la population estivale***

année	mens. 01/04 au 30/09	ttl 01/04 au 30/09
2006*	780	4 680
2010**	796	4 867
2020	835	5 341
évolution 2010/2020	**40**	**475**

Production totale de déchets (tonnes)

année	mensuelle 01/04 au 30/09	annuelle
2006*	1 028	7 656
2010**	1 059	8 030
2020	1 138	8 979
évolution 2010/2020	**79**	**949**

** source :rapport annuel de la COVED, 2006.*
*** estimation SCE*
**** du 1er avril au 30 septembre*

La production actuelle de déchets s'élève à 8 030 tonnes en 2010.
Nota : nous considérons une croissance de population estivale égale à celle de la population résidente fixe (le PLH prévoit 55% de résidences principales pour 45% de résidences secondaires).
Les prévisions envisagent une production de 8 979 tonnes en 2020, soit en période estivale une moyenne mensuelle de 835 tonnes, en période basse une moyenne de mensuelle de 303 tonnes.
Cela engendrera des impacts par l'augmentation de la production et du transport de déchets, ainsi que des nuisances liées aux activités de collecte et de traitement de ces déchets.
En 2006, 515 bennes ont été nécessaires pour collecter 7 656 T d'ordures ménagères. Dans des conditions identiques (soit sans réduction du poids de déchets à la source et avec des bennes de même capacité), 540 sont nécessaires en 2010 pour 604 en 2020, soit une croissance d'un peu plus de 60 bennes.
Toutefois, l'augmentation des trafics de poids lourds induite par l'accroissement de la production de déchets n'aura pas d'impact significatif sur les trafics et la qualité de l'air à l'échelle du territoire communal.
L'augmentation attendue de la production de déchets sur la commune et, par voie de conséquence, des temps de collecte n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

II. EFFETS DE L'URBANISATION LIEE AUX ACTIVITES

II.1. EFFETS SUR LA RESSOURCE HYDRIQUE

Les effets de l'urbanisation liée à l'industrie, à l'artisanat et au commerce portent sur les mêmes domaines de l'eau que ceux évoqués précédemment dans le cadre du développement de l'urbanisation des zones agglomérées :

- Augmentation de la consommation en eau potable.

  Compte-tenu des éléments apportés à ce jour, l'absence d'industries fortement consommatrices en eau potable permet de conclure que la part de consommation en eau des activités industrielles n'est pas la plus conséquente. Même si la disponibilité de la ressource n'est pas à ce jour un facteur limitant sur le secteur (retenues d'Apremont et du Jaunay), l'installation de nouvelles activités industrielles supposera néanmoins d'évaluer la compatibilité des futurs besoins selon le type d'industrie vis-à-vis des capacités d'approvisionnement sur la commune.

- Collecte et traitement des eaux usées, avec la contrainte supplémentaire de la présence éventuelle de substances chimiques dont la plupart sont polluantes à faibles doses (composés organiques, éléments métalliques traces …).

  Dans le cas où ces entreprises seront reliées au réseau collectif d'assainissement, des conventions de rejets sont nécessaires entre les industriels et la Collectivité. Ces documents préciseront les caractéristiques que les effluents industriels devront présenter pour être admis et correctement traités par la/les stations d'épuration urbaines. Dans le cas où les industries se doteraient de dispositifs propres spécifiques, des normes de rejets seront fixées par le cadre réglementaire de manière à répondre aux objectifs de qualité des milieux aquatiques récepteurs.

- Imperméabilisation de grandes surfaces et gestion des eaux pluviales en termes de régulation mais également de traitement éventuel en fonction du type d'activités et de la fréquentation des sites.

  Comme dans le cadre d'aménagements urbains, au-delà de 1 ha de surfaces assainies, les aménagements seront soumis à la réalisation d'un dossier réglementaire d'incidence au titre du Code de l'Environnement (loi sur l'eau et/ou dossier installations classées).

II.2. EFFETS SUR LE PATRIMOINE NATUREL

A. INCIDENCES GLOBALES DES ZONES AU A VOCATION D'ACTIVITES

Le tableau ci-après analyse les enjeux associés à quelques zones d'urbanisation destinées aux activités. Chaque code couleur correspond au niveau de sensibilité des parcelles :

Code couleur	Niveau de sensibilité de la zone
	Sensibilité écologique très faible
	Sensibilité écologique faible
	Sensibilité écologique modérée

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 2.7 **(Clousis Sud)**	Complexe de prairies pâturées et fauchées. Peu de Réseau de canaux au sein de la zone. Une parcelle de maïs. Zone ceinturée par la RD 38, la zone industrielle et les zones d'habitation. *Butomus umbellatus, Wolffia anhiza, Teucrium scordium, Juncus gerardii.* Cisticole des joncs, Rousserolle effarvatte, Héron cendré, Buse variable, Gobemouche noir, Pic vert, Campagnol amphibie, Grenouille verte, Leste barbare, Agrion élégant, *Sympetrum sp, Aeschne sp*. La partie la plus intéressante est l'angle sud-est (hors Natura 2000)	**Inventaires** **ZICO** **ZNIEFF 2 en partie**	Prairies subhalophiles hygrophiles à méso-hygrophiles (partie sud-est) Aigrette garzette (en alimentation) plusieurs individus Cigogne noire (survol) Héron garde-bœuf (survol) Busard des roseaux (en chasse) Epervier d'Europe (en chasse)		1AUe1 Partie sensible reclassée en A et NdL146-6

A. INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Les zones AU destinées aux activités concernent pour 10,5 ha des zonages Natura 2000 (ZPS et SIC). Il s'agit d'une partie de la zone 2.5 (le Clousis Nord) qui touche les 2 sites Natura 2000 (dont les limites coïncident) sur ses marges. L'analyse des incidences a déjà été réalisée sur le secteur 2.5, et a obtenu les autorisations administratives nécessaires et préalables à l'aménagement de la zone. L'analyse des incidences de l'aménagement de cette zone n'est donc pas refaite ici.

Conclusion : Les incidences sur le site Natura 2000 seront faibles. La prise en compte des éléments les plus intéressants permet de réduire ces incidences.. Une remise en état de ces derniers peut également être envisagée et améliorer ainsi les conditions d'accueil de la faune.

II.3. EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Le Clousis

Les secteurs d'urbanisation à vocation d'activités sont situés au Nord et au Sud de la rocade. Il s'agit d'un paysage de frange urbaine où se juxtaposent loisirs, activités, habitat et marais au nord et au nord-est.

Le Clousis Nord

Ce secteur à vocation d'activités s'inscrit à l'Ouest du nouvel axe St-Jean - Challans. Il s'agit d'un ensemble de prairies pâturées bordées de fossés en eau. L'extension de la zone d'activités va impacter le paysage par l'urbanisation de ce secteur naturel et agricole.
Le projet prévoit toutefois des mesures d'insertion paysagère par des marges de recul paysagées de 50 m par rapport à l'axe de la RD 38bis et à l'axe de la nouvelle route St-Jean - Challans. L'Est et le Nord de la zone seront également masqués par des bandes paysagées.

Le règlement de la zone 1AUe permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 10,00 m au faîtage), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (créations d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. En cas de destruction de fossés, ils devront être reconstitués comme l'exige le règlement.

Le Clousis Sud

Ce secteur à vocation d'activités s'inscrit à l'Ouest du nouvel axe St-Jean - Challans. Il s'agit d'un ensemble de prairies pâturées et fauchées avec un canal central. L'extension de la zone d'activités va impacter le paysage par l'urbanisation de ce secteur naturel et agricole.
Le projet prévoit, toutefois, des mesures d'insertion paysagère par un paysagement des abords Nord et Est de la zone qui seront les plus perceptibles depuis les secteurs de marais.
Le règlement de la zone 1 AUe permet à travers les articles 10 (hauteurs limitées à 10,00 m au faîtage), 11 (aspects extérieurs des constructions) et 13 (créations d'espaces verts et de plantations) de garantir l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. Les fossés seront préservés dans la mesure du possible et s'ils doivent être détruits, ils devront être reconstitués comme l'exige le règlement.

Concernant le repérage de zone humide sur les terrains du Clousis Sud, le caractère secondaire de la qualité de la végétation induit une coloration des parcelles en jaune sur la carte des enjeux écologiques. Ceci nécessite de prévoir des mesures compensatoires et/ou d'insertion du projet avec maintien du fonctionnement hydraulique, voire élargissement de fossés avec une configuration plus favorables aux groupements amphibies par exemple (cf. planche Propositions d'aménagement des étiers de l'atlas cartographique annexé). Quoi qu'il en soit, il sera nécessaire de maintenir le fonctionnement hydraulique des fossés plus épars grâce au règlement protecteur ou, le cas échéant, par des exigences en termes de reconstitution. Les incidences du projet d'urbanisation sur la zone humide, maintenue au PADD à l'issue des travaux sur les scénarios, devront faire l'objet de mesures compensatoires dans le cadre des dossiers Loi sur l'Eau.

II.4. EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN

A. EFFETS LIES AUX RISQUES ET NUISANCES

1) *RISQUES ET NUISANCES INDUSTRIELS*

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ainsi que toutes les activités susceptibles de générer des risques et nuisances sont exclues des secteurs d'habitat, excepté celles nécessaires à la vie d'un quartier.
En tout état de cause, dans les zones d'activités existantes, toutes les activités susceptibles de relever de la réglementation des installations Classées pour la Protection de l'Environnement, voire de la directive Seveso II seront, de fait, soumises à une étude de dangers spécifique et préalable à toute autorisation d'exploiter. Cette étude statuera sur le niveau de nuisance et/ou de risque vis-à-vis de la population.

2) *TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES*

Les capacités d'accueil d'activités derrière l'hypermarché (zone Ue2) et aux Clousis (zonages Ue et 1AUe) sont concernées par le transport de matières dangereuses réalisé sur la RD 38bis.

3) *SITES OU SOLS POLLUES*

Plusieurs sites et/ou sols pollués sont recensés dans les zones d'activités identifiées par le plan de zonage du PLU[21] (cf. localisation dans l'état initial de l'environnement).
En cas de nouvelle implantation dans les zonages du PLU dévolus aux activités, au niveau d'un des sites répertoriés par BASIAS, une recherche historique devra être réalisée. En fonction des éléments mis à jour par cette recherche, une dépollution du site pourra s'avérer nécessaire avant une nouvelle implantation d'activité.

4) *ALEAS ET RISQUES NATURELS*

Le développement des activités n'est pas concerné par ces aléas.

B. EFFETS LIES A LA QUALITE DE L'AIR

Il n'est pas possible, à l'heure actuelle et sans avoir connaissance de la nature des entreprises qui s'implanteront sur les zonages à vocation d'activités, de décrire les incidences sur la qualité de l'air susceptibles d'être générées par le choix de ces secteurs dans le PLU.
Il est cependant à noter que ces zones sont localisées en périphérie et entrée de ville, au plus près des infrastructures majeures qui desservent la commune (le long de la RD 38bis et au niveau des nœuds RD753/RD 38bis et RD 38bis/RD 205), ce qui limite le transit des camions et les émissions de polluants atmosphériques dans le centre de Saint-Jean-de-Monts.

[21] *Base de données BASIAS : concerne les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites, et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.*

C. EFFETS LIES AU BRUIT

Les zones d'activités sont réparties sur des secteurs distincts des zones d'habitat aggloméré.
Elles sont en outre situées le long d'infrastructures routières déjà sources de nuisances sonores. Les effets directs sur le contexte acoustique actuel de ces zones sont donc *a priori* limités au regard des niveaux sonores connus aux abords de ces infrastructures. Néanmoins, il n'est pas possible, au stade de l'élaboration du PLU, de présager sur la nature exacte des activités qui s'y implanteront et sur la nature des émissions sonores qu'elles seront susceptibles de générer. En tout état de cause, les entreprises susceptibles de générer des nuisances acoustiques relèveront d'une réglementation leur imposant des niveaux sonores à ne pas dépasser en période diurne et en période nocturne.
De manière indirecte cependant, les trafics supplémentaires induits par leur fonctionnement accentueront les nuisances sonores vis-à-vis des habitations situées le long des axes qui les desservent.

II.5. EFFETS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

La seule exploitation ayant indiqué être concernée par le projet de PLU en termes d'impacts liés au développement des activités était l'exploitation d'apiculture située le long du chemin du Fer à Cheval. Cependant, la zone d'extension Sud des Clousis ayant été fortement réduite, cette exploitation n'est plus concernée par l'implantation d'activités.

II.6. EFFETS SUR LA GESTION DES DECHETS

Concernant les déchets professionnels, la commune n'étant pas compétente ni sur la part assimilable ni sur la part non assimilable des déchets professionnels, même si une augmentation naturelle de la production de ces déchets est attendue, elle reste difficilement appréciable.
Elle peut au moyen de l'urbanisme inciter à une prise en compte de ces déchets et à l'initiative des entreprises par le regroupement et la mutualisation.

III. EFFETS LIES AUX CHOIX DES SECTEURS NATURELS ET AGRICOLES ET AUX DISPOSITIONS LES CONCERNANT

III.1. EFFETS SUR LA RESSOURCE HYDRIQUE

Au sein des vastes ensembles de marais, le PLU autorise uniquement :

- dans les secteurs Ne (parcelles déjà occupées par des constructions) : les extensions, dépendances et changements de destination ;
- dans les zones Aa : les installations agricoles et services d'intérêt général, sous réserve de l'avis de la Commission des Sites.
- dans les secteurs N : certaines installations et services d'intérêt général.

Les zones correspondant aux espaces remarquables définis en application de la Loi Littoral (art. L.146-6 du Code de l'Urbanisme) sont quant à elles couvertes par un zonage NdL.146-6, dans lesquels ne sont autorisés que les infrastructures, aménagements légers (chemins, mobilier, sanitaires) et locaux $< 20\ m^2$.

De fait, dans ces secteurs naturels et agricoles, la population et les surfaces imperméabilisées n'augmenteront pas significativement et la qualité des eaux ne risque pas d'être aggravée par :

- des apports d'eaux pluviales significativement supplémentaires ou significativement porteuses de pollution,
- des rejets issus de systèmes d'assainissement autonome, sous couvert des contrôles réalisés par le SPANC et des mises aux normes demandées, le cas échéant, par celui-ci.

La qualité physico-chimique des eaux et le régime d'écoulements naturels ne seront donc pas modifiés.

Outre ces aspects liés à l'assainissement, certaines de ces zones (contexte de marais), au-delà de la protection de leur intégrité physique (et au-delà de la mise en œuvre du PLU), nécessiteront la mise en place de modes de gestion agricole adaptés à la préservation de leurs fonctions écologiques.

Par ailleurs, compte tenu de la faible évolution démographique à attendre sur ces « îlots », la « pression » exercée sur la ressource en eau potable ne sera pas significative.

III.2. EFFETS SUR LE PATRIMOINE NATUREL

Le projet intègre en partie les zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel définis sur la commune.
Il intègre également les dispositions de la Loi Littoral, laquelle vise à protéger les sites sensibles inféodés aux régions littorales.

Cela se traduit par l'application d'une zone N décomposée en sous-secteurs adaptés à la sensibilité et aux usages possibles de ces terrains, soit par exemple :

- N, sur la partie des marais la plus proche des zones urbanisées, parfois dégradée comme au droit du Salais ou occupée comme pour la piste de karting, ainsi que des espaces verts et secteurs de qualité moyenne à préserver.
- Nd-L.146-6, sur les secteurs correspondant dans le PLU aux espaces remarquables au sens de la Loi Littoral, qui restreignent très fortement les aménagements possibles ; ce zonage est affecté à la quasi-totalité des zones de marais situées en Natura 2000 ainsi qu'aux espaces forestiers situés sur les dunes littorales et au marais présent au Sud-Ouest.
- Ne, correspondant aux constructions de tiers en zone rurale, pour lesquelles ne sont autorisées que les extensions et annexes limitées ainsi que les changements de destination.
- No, sur le secteur dit de l'Or brun, dans les marais, pour permettre à l'exploitation des produits de la mer de se développer tout en limitant, grâce au règlement, les impacts possibles de l'urbanisation ; voire l'éventualité d'un site d'extraction d'argile.

Les zones A couvrent quant à elles les sièges d'exploitation agricole, avec l'autorisation pour eux de s'étendre dans leurs abords directs.

Elles ont pour but de favoriser le maintien des activités traditionnelles (élevage) qui participent à l'entretien des marais, à la conservation des mares et au maintien du réseau de fossés.

Les constructions à usage agricole et les installations d'intérêt général sont autorisées dans les zones Aa. S'agissant de marais identifiés comme présentant un intérêt écologique sur le plan communautaire (SIC et ZPS) et identifiés en tant que zones humides par l'Observatoire National des Zones Humides[22], les constructions et installations autorisées dans le zonage Aa sont susceptibles de porter atteinte à des espèces et milieux d'intérêt national et européen. Au titre de la Loi Littoral et de la nécessaire continuité de l'urbanisation, ces constructions, si elles ne sont pas réalisées dans la continuité des installations existantes, devront faire l'objet d'un examen en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ainsi que d'une évolution du zonage PLU. Par les études nécessaires à cette procédure, il sera possible d'identifier les impacts propres à ces projets d'aménagement.

Les incidences des quelques secteurs Natura 2000 classés naturels mais pas en Nd-L146-6 (ex : N, Ne, No …) seront très réduites puisque le règlement de ces secteurs est très limitatif, n'autorisant que des aménagements restreints et l'extension de l'existant.

Le secteur No de l'Or brun a été réduit par rapport à la zone NCo, comme dit précédemment, afin de limiter l'impact sur le milieu naturel et les paysages. Pour ce qui concerne plus particulièrement l'extraction d'argile, dont le POS ne faisait jusqu'à présent pas référence, l'usage attendu de ce produit ne devrait générer que des volumes limités, sur une profondeur modérée. L'impact sur milieu et le paysage sera donc également réduit, d'autant plus que le site a volontairement été sélectionné aux abords directs des établissements de l'Or Brun, afin d'éviter de disperser cette extraction à travers le marais.

Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Or brun	Entreprise de production de compost et abords proches : hangars, zones de dépôt, cultures, prairies, étang	<u>Inventaire</u> SIC, ZPS ZNIEFF type 2 ZICO	Les enjeux, faibles sont limités à l'extrémité est de la zone : prairies d'intérêt communautaire avec quelques dépressions linéaires 		No. Toutefois, la zone est réduite de plusieurs hectares dans sa partie Est.

[22] *L'Observatoire national des zones humides (ONZH) a été créé en 1995 dans le cadre du plan national d'action pour les zones humides. Sa mise en œuvre a été confiée à l'Ifen. Sa mission est d'assurer le suivi de l'évolution des zones humides d'importance majeure.*

Le périmètre d'étude de l'ONZH porte aujourd'hui sur 152 zones humides d'importance majeure se répartissant en 4 types (littoral atlantique, de la Manche et de la mer du Nord ; littoral méditerranéen ; vallées alluviales ; plaines intérieures), auxquelles s'ajoutent 52 massifs à tourbières. Ces zones sont représentatives des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain, tant du point de vue de la diversité écologique des milieux que des services socio-économiques rendus.

III.3. EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

En ce qui concerne le patrimoine bâti, les possibilités très restreintes d'aménagements sur les secteurs agricoles limitent fortement les risques d'atteinte au patrimoine architectural local. Le règlement, dans son article 11 notamment et ses recommandations, apporte des moyens de protection complémentaires. Les changements de destination seront possibles sous conditions en zone naturelle Ne (ainsi que certains en zone A), ce qui permettra de valoriser ce patrimoine et d'éviter qu'il ne tombe en ruine.

La délimitation des zones N permet de protéger plusieurs types de zones. Ce sont principalement les marais et leurs abords, ainsi que la forêt. L'impact sur le paysage sera positif puisque le zonage limite la possibilité de créer des bâtiments, y compris ceux agricoles dans les marais classés espaces remarquables.

Les espaces boisés classés existant au POS sont quasiment tous maintenus et ont été renforcés par quelques nouveaux. Des espaces de moindre sensibilité mais intéressants sont également protégés par l'art. L.123-1-7°).
Des mesures réglementaires permettent de préserver les fossés.

III.4. EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN

A. EFFETS LIES AUX RISQUES ET NUISANCES

Les occupations autorisées dans les zones N et A ne sont pas de nature à induire des risques ou des nuisances sur la population, excepté celles liées à l'activité agricole mais encadrées par la règlementation du Code rural et du PLU, ainsi que celles liées aux aléas d'inondation et de submersion, voire de feu de forêt, mais seule l'évolution de l'existant y est autorisé et sous réserve de respecter des mesures de protection réglementaires.

B. EFFETS LIES A LA QUALITE DE L'AIR

Seuls l'utilisation d'engins agricoles et l'épandage de produits phytosanitaires sur les terres agricoles sont susceptibles de générer une pollution de la qualité de l'air. Cette pollution, limitée à un espace proche de la parcelle et à la durée de l'intervention (labour, traitement, fauche, récolte…), n'est pas de nature à produire des effets sur la santé de la population riveraine.

C. EFFETS LIES AU BRUIT

Les activités agricoles peuvent être source de nuisances sonores ponctuelles (matériel et animaux) pour les riverains non impliqués dans le fonctionnement de l'exploitation.

III.5. EFFETS SUR LA GESTION DES DECHETS

Les zones naturelles peuvent être soumises à des dépôts sauvages à cause de l'absence de solutions de gestion des déchets et de l'éloignement des zones urbanisées ou parce qu'il s'agit d'un lieu de dépôt historique. Ainsi, dans ces zones, il n'est pas rare de constater la présence de déchets d'origine ménagère et/ou professionnelle. Il arrive que les vacanciers déposent leurs ordures ménagères à proximité des points d'apport volontaire réservés au tri des déchets valorisables. Ces dépôts peuvent, en fonction des typologies de déchets, engendrer des pollutions en particulier lorsqu'il s'agit de déchets dangereux.

Il existe néanmoins 20 points d'apports volontaires sur Saint-Jean-de-Monts et une déchèterie intercommunale à La-Barre-de-Monts, à même d'accepter les déchets valorisables. Les collectes sur la commune (avec une fréquence adaptée aux secteurs et aux périodes de l'année) sont également mises en place pour une gestion adaptée de la prise en charge des déchets. L'urbanisation présente dans les secteurs « naturels », représentant une faible part de la population communale, n'est donc pas de nature en elle-même (soit en dehors de comportements isolés) à induire des effets sur la gestion des déchets.

IV. EFFETS TRANSVERSAUX SUR LA RESSOURCE ET LA QUALITE DES EAUX

Application au PLU de Saint-Jean-de-Monts

- Pour ce qui concerne **l'alimentation en eau potable**, les perspectives d'évolution démographique et de fréquentation de la commune en période estivale, ne sont pas de nature à remettre en cause l'état quantitatif de la ressource. Des projets d'amélioration de la ressource en eau potable sont par ailleurs en cours sur le secteur Ouest-Vendée. Ces équipements répondraient alors largement aux besoins, d'autant plus que Saint-Jean-de-Monts n'est pas identifiée comme faisant partie d'une zone où l'alimentation en eau potable pose de réels problèmes et n'est pas incluse en Zone de Répartition des Eaux.

- Pour ce qui concerne la **gestion hydraulique**, la commune est en cours de révision de son schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Celui-ci définit des coefficients maximaux de ruissellement par secteurs d'urbanisation, coefficients avec lesquels le PLU est rendu compatible.

- Concernant **l'amélioration de la qualité des eaux**, les zonages urbanisables dans le PLU sont choisis pour relever prioritairement des secteurs raccordables à l'assainissement collectif.

- En regard du **risque de submersion marine** qui concerne certains secteurs du territoire, le zonage expose de façon limitée les biens et les personnes à la survenue d'un évènement de ce type. Le PLU inscrit dans la zone d'aléa faible de l'atlas de submersion marine :
  - une zone 1AUc2 (« Le Pas de rat ») le long de la RD 38, dans le secteur d'Orouët,
  - deux zones Ul1 correspondant à des campings existants, dans le secteur du Chenal. Ces zonages ne font qu'acter une situation en place et ne sont pas de nature à exposer davantage les personnes et les biens à ce risque ; en outre, dans ces zones, la faible imperméabilisation des sols n'est pas de nature à accentuer les phénomènes d'inondation susceptibles d'être rencontrés,
  - quelques parcelles vierges de la zone Uc située à proximité de l'avenue des Epines, du Chemin des Bosses et de l'avenue d'Orouet.

  Pour ces secteurs soumis au risque de submersion marine, le règlement est adapté afin d'y interdire la réalisation de caves et sous-sols, et d'imposer la surélévation des rez-de-chaussée, des postes et réseaux de distribution au-dessus des niveaux des plus hautes eaux connues. Les secteurs A et Ne concernés ont également un indice « i » restrictif en termes de constructibilité.

- Concernant la **protection des zones humides** et des écosystèmes littoraux, la protection de la richesse écologique et de l'usage extensif du marais, la pérennité du réseau hydraulique, un certain nombre de dispositions sont prises afin d'assurer leur protection :
  - Mise en place d'un zonage Nd-L146-6 sur les espaces remarquables (dans lequel les remblais de fossés sont interdits), couvrant la quasi-totalité des marais,
  - Dans les zones de marais, le règlement prescrit que le remblaiement de fossés nécessaire à la création d'une assise de terrain suffisante aux aménagements sera compensé par une obligation de maintien du fonctionnement hydraulique au moyen principal de fossés, sans busage supplémentaire, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent,
  - Déclassement de zones urbanisables (le Salais et une partie des Clousis notamment),
  - Application d'une trame L123-1-7°) pour les zones humides intégrées aux zones U,
  - Pour les mares, les fossés et les roselières, selon la sensibilité des sites, leur taille et leur localisation, s'ils n'ont pas pu être exclus des zones urbanisables, cette protection est assurée au titre de l'article L.123-1-7° et/ou par l'orientation d'aménagement.
    - U ➔ protection au titre du L.123-1-7°,
    - AU ➔ intégration aux orientations d'aménagement.
  - Le zonage prévoit le maintien de corridors entre les différentes entités naturelles du territoire communal (en particulier les différentes entités de la ZPS) par un zonage naturel ou agricole, voire des EBC.
  - Les incidences des projets d'urbanisation sur les zones humides, maintenus au PADD à l'issue des travaux sur les scénarios, devront faire l'objet de mesures compensatoires dans le cadre des dossiers Loi sur l'Eau.

VIII MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE, SUPPRIMER OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre a pour objet de présenter :

- les objectifs fixés avec la commune vis-à-vis des thématiques environnementales sur lesquelles la mise en œuvre du PLU engendre des incidences,

- les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement (notamment dans le but de répondre aux objectifs fixés).

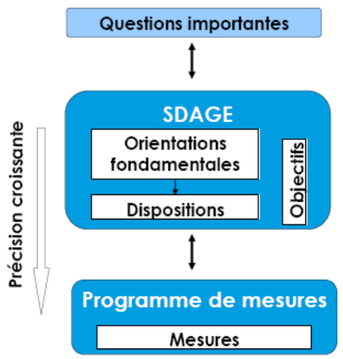
I. MESURES CONCERNANT LA RESSOURCE HYDRIQUE

Les mesures associées à la protection des milieux aquatiques et à la ressource en eau sont conformes aux dispositions prises par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne.

Le comité de bassin Loire-Bretagne a approuvé le 18 novembre 2009, la révision du SDAGE pour aboutir à un nouveau projet. Ce SDAGE couvrira la période 2010-2015.
Il a été élaboré à travers toute une série de concertations techniques et politiques impliquant tous les acteurs de l'eau (consommateurs, agriculteurs, pêcheurs, industriels, associations de protection de la nature, élus, Etat).

Le SDAGE Loire-Bretagne a été bâti de manière à répondre aux 15 questions importantes définies en termes de gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques.
Ces questions importantes sont déclinées à différents niveaux de précisions, de la manière suivante :

- Chaque orientation fondamentale définit un principe d'action, en réponse à une question importante,
- Elle est déclinée de manière concrète en dispositions. Une disposition doit être précise car elle est opposable aux décisions administratives dans le domaine de l'eau (décisions de la police de l'eau par exemple), et à certains documents dans le domaine de l'urbanisme (PLU, SCOT).
- Un objectif est un résultat à atteindre pour une masse d'eau pour une date donnée.
- Une mesure est une action précise, localisée, avec un échéancier et un coût.



SDAGE
1. Repenser les aménagements des cours d'eau – Empêcher toute nouvelle dégradation des milieux – Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau – Limiter et encadrer la création de nouveaux plans d'eau – Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur – Contrôler les espèces envahissantes – Favoriser la prise de conscience – Améliorer la connaissance
2. Réduire la pollution par les nitrates – rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE – inclure systématiquement certaines dispositions dans les programmes d'actions en zones vulnérables – en dehors des zones vulnérables, développer l'incitation sur les territoires prioritaires – Améliorer la connaissance – Maîtriser l'évolution de l'espace rural, afin de réduire les risques de lessivage et de ruissellement
3. Réduire la pollution organique – Poursuivre la réduction des rejets directs de phosphore – Prévenir les apports de phosphore diffus – Développer la métrologie des réseaux d'assainissement – Améliorer les transferts d'effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales
4. Maîtriser la pollution par les pesticides – réduire l'utilisation des pesticides à usage agricole – limiter les transferts des pesticides vers les cours d'eau – promouvoir les méthodes sans pesticides dans les villes et sur les infrastructures publiques – développer la formation des professionnels – favoriser la prise de conscience – Améliorer la connaissance
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses – Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances – Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives – Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement – Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable – Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages – Lutter contre les pollutions diffuses nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages – Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages en eau superficielle – Réserver certaines ressources à l'eau potable – Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade en eaux continentales et littorales – Renforcer les contrôles sur les zones de pêche à pied – Maintenir et/ou améliorer la qualité sanitaire des zones et eaux conchylicoles – Mieux connaître les rejets et le comportement dans l'environnement des substances médicamenteuses
7. Maîtriser les prélèvements d'eau – Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins – Economiser l'eau – Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux – Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements – Gérer la crise

8. Préserver les zones humides et la biodiversité – Préserver les zones humides – Recréer des zones humides disparues, restaurer les zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associés – Favoriser la prise de conscience – Améliorer la connaissance
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs – Assurer la continuité écologique des cours d'eau – Restaurer le fonctionnement des circuits de migration – Favoriser la prise de conscience – Assurer une gestion équilibrée de la ressource piscicole – Mettre en valeur le patrimoine halieutique
10. Préserver le littoral – Limiter l'eutrophisation des eaux côtières et de transition – Limiter ou supprimer certains rejets en mer – Améliorer la qualité des eaux de baignade – Protéger la qualité bactériologique des eaux destinées à la conchyliculture – Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement – Améliorer la connaissance et la protection des écosystèmes littoraux – Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins
11. Préserver les têtes de bassins versants – Adapter les politiques publiques à la spécificité des têtes de bassins versants – Favoriser la prise de conscience
12. Crues et inondations – Améliorer la connaissance de la culture du risque et la gestion de la période de crise – Arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables – Améliorer la protection dans les zones déjà urbanisées – Réduire la vulnérabilité dans les zones inondables
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques – Des SAGE partout où c'est nécessaire – Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau – Renforcer la cohérence des actions de l'Etat – Renforcer la cohérence des politiques publiques
14. Mettre en place des outils règlementaires et financiers – Mieux coordonner l'action règlementaire de l'Etat et l'action financière de l'agence de l'eau – Optimiser l'action financière
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges – Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées – Favoriser la prise de conscience – Améliorer l'accès à l'information sur l'eau

En outre, les mesures prises pour protéger la ressource hydrique prennent également en compte les enjeux identifiés dans le cadre de l'état des lieux réalisé pour l'élaboration du SAGE du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf :

- Considérer à l'échelle du bassin versant les contraintes de gestion hydraulique des marais et des inondations,
- Garantir la pérennité du réseau hydraulique,
- Adapter la gestion hydraulique pour répondre aux besoins des différents usages et fonctions,
- Améliorer la qualité des eaux des marais doux et salés,
- Développer des actions spécifiques vis-à-vis de la richesse écologique, de l'usage agricole extensif du marais et du développement des activités conchylicoles, aquacoles et salicoles.

La préservation des zones humides est totale, le PADD et le zonage du PLU n'y permettant que l'évolution des constructions et installations existantes, à l'exception de quelques terrains, localisés aux Clousis et dans le secteur d'Orouet / le Chenal, mais où la qualité biologique est médiocre en raison notamment de l'utilisation des sols à des fins de culture, voire de remblais anciens.

En raison d'une faible diversification et d'un éloignement des ressources, le risque d'incident sur le système d'approvisionnement en eau potable semble renforcé. Des mesures de sécurisation de l'alimentation en eau potable doivent être envisagées (rechercher de nouvelles ressources, développer les interconnexions… cf. à ce sujet les informations fournies par la partie III-I-3-G).
En outre, face à une croissance démographique certaine, il semble nécessaire de mettre en place une politique d'économie d'eau (sensibilisation, équipements des établissements publics de matériels « économiseurs d'eau »…) et d'engager une réflexion sur la réutilisation des eaux pluviales. Avant toute nouvelle implantation industrielle, la collectivité pourra également s'assurer que les besoins futurs de l'activité en question sont compatibles avec le potentiel de production et de distribution.

Concernant les campings classés, leur extension sera limitée en terme de nombre d'emplacements à 5% compte tenu de la signature du contrat « environnement-littoral » de la commune auprès du Conseil Général. Concernant les campings situés en zone agricole, leur capacité d'hébergement sera limitée à 20 campeurs.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le zonage d'assainissement en cours de révision garantit :

- une optimisation des modalités d'assainissement (assainissement collectif dans les zones urbaines et à) urbaniser, non collectif dans les écarts) ;
- un bon fonctionnement des systèmes épuratoires (capacités suffisantes pour les stations d'épuration) et a priori de la collecte des eaux usées (contrôle des branchements, diagnostic réseaux prévu).

Les capacités de traitement de la station d'épuration de Saint-Hilaire-de-Riez qui collecte les eaux usées de Saint-Jean-de-Monts ont été récemment augmentées lors d'une réhabilitation en 2005 en anticipant les projets d'urbanisation des collectivités qui lui sont raccordées.
Lors des nouveaux projets d'urbanisation, il sera important de développer les réseaux d'eaux usées et les raccordements de type séparatif pour une protection contre les eaux pluviales et les infiltrations.

En parallèle, la mise en place du Service Public d'Assainissement Non Collectif par la communauté de communes devrait également permettre d'assurer une meilleure protection des milieux aquatiques vis-à-vis des rejets de l'assainissement non collectif même si sa mission première se concentre sur le contrôle des dispositifs.

Enfin, la gestion des eaux pluviales, notamment en contexte de marais, est un enjeu important sur le territoire, surtout si les zones imperméabilisées se multiplient. Ainsi, l'étude de zonage des eaux pluviales, une fois mise à jour et approuvée est annexée au présent PLU pour proposer plusieurs types d'interventions et de règles au regard des différents sites de la commune. En particulier, elle incite fortement à l'absorption des eaux sur l'unité foncière.

La nature des sols sur la commune de Saint-Jean de Monts est, sur des secteurs étendus, très propice à l'infiltration des eaux dans le sol (sols sableux très perméables).

L'infiltration est la technique à privilégier dans tous les cas, car elle présente le double avantage de ne rejeter aucun débit d'eaux pluviales vers l'aval, et de permettre un rechargement des nappes.

Des études préliminaires pourront être menées dans le cadre de tout aménagement réalisé sur la commune, en vue de déterminer les possibilités d'infiltrer les eaux pluviales : sondages pédologiques (détermination de la nature des couches de sols), test de perméabilité de type Porchet (détermination de la capacité d'infiltration du sol), éventuellement suivi piézométrique en cas de risque d'affleurement de la nappe.

L'infiltration des eaux pluviales est imposée sauf si ces études préliminaires mettent en évidence une incapacité à recourir à cette technique (incapacité totale ou contexte trop défavorable induisant des surcoûts très importants pour la mise en œuvre de cette technique).

L'infiltration des eaux pluviales pourra être mise en œuvre :

- ✓ à la parcelle, par l'aménagement de puits d'infiltration individuels,
- ✓ à l'échelle de l'aménagement, par la réalisation de noues, bassins ou tranchées d'infiltration

En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration, des ouvrages de régulation des eaux pluviales seront mis en œuvre.

Les débits de régulation de ces ouvrages seront calculés conformément aux préconisations du schéma directeur.

La réglementation actuelle (Code de l'Environnement, nomenclature Loi sur l'Eau) prévoit qu'à partir de 1 ha de surfaces assainies[23], le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, fasse l'objet d'une analyse de ses incidences et de mesures compensatoires si nécessaire. Les mesures qui seront adoptées devront donc permettre de retrouver à l'exutoire du bassin versant de la future zone aménagée un débit correspondant à celui de l'état initial ou aux préconisations de la police de l'eau (débit de fuite maximal). Il faudra néanmoins veiller à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse de manière cohérente à une échelle plus globale.

Par ailleurs, afin que le marais puisse jouer son rôle tampon lors des hautes eaux et épisodes pluvieux, les travaux d'entretien des canaux engagés par la commune au travers des syndicats impliqués dans la gestion du marais, devront être poursuivis en faisant l'objet d'une programmation pluriannuelle.

[23] Surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet.

II. MESURES CONCERNANT LE PATRIMOINE NATUREL

Les zones urbanisables possédant une sensibilité écologique identifiée feront l'objet de mesures adaptées pour limiter au mieux l'impact de l'urbanisation.

Les zones à sensibilité écologique très faible (dents creuses principalement dominées par l'agriculture intensive) devront néanmoins :

- ✓ Garantir le maintien des réseaux de canaux et liens écologiques (franges paysagées et conservation de haies existantes en périphérie, fossés).
- ✓ Effectuer les défrichements entre août et mars, hors période de nidification des oiseaux.

Les zones à sensibilité écologique faible (dents creuses principalement dominées par des forêts à *Pinus pinaster*) devront :

- ✓ Garantir le maintien de liens écologiques et de corridors biologiques (ex. au niveau du Chenal, de la Grande Mare ou du Centre gériatrique, où une continuité boisée doit subsister entre l'est et l'ouest de la Forêt de Monts).
- ✓ Garantir le maintien des mares biologiquement riches présentes au sein et en périphérie immédiate de la parcelle.
- ✓ Maintenir le plus grand nombre de *Pinus pinaster* (pins maritimes), dans les milieux boisés.
- ✓ Effectuer les défrichements entre août et mars, hors période de nidification des oiseaux.

Les zones à sensibilité écologique modérée (dents creuses principalement dominées par des zones de prairies et de canaux en contact direct avec le marais breton, dents creuses dominées par des dunes fixées boisées et herbacées) devront :

- ✓ Garantir le maintien des canaux et des fossés les plus intéressants et de corridors biologiques.
- ✓ Garantir le maintien des haies et des réseaux de canaux et dépressions adjacentes qui accueillent potentiellement des espèces protégées.
- ✓ Garantir le maintien des mares présentes au sein de la parcelle.
- ✓ Maintenir le plus grand nombre de *Pinus pinaster* (pins maritimes), dans les milieux boisés.
- ✓ Effectuer les défrichements entre août et mars, hors période de nidification des oiseaux.

Ces mesures se traduisent par les dispositions envisagées dans l'aménagement des sites urbanisables (cf. orientations d'aménagement et analyse des effets) :

Zones U et AU	Mesure
Les Vignes	Création d'une bande paysagée au contact du marais. Protection de la mare et des fossés.
Avenue de la forêt (zone Us)	Protection de la forêt sur dune grise par le biais d'un espace boisé classé. Maintien d'un corridor par le biais de l'EBC et des espaces boisés à protéger au titre de l'article L.123-1-7° définis de part et d'autre de celui-ci. Obligation de replanter, dans les espaces protégés au titre de l'article L.123-1-7°, un nombre d'arbres équivalent à ceux abattus.
Extension du terrain d'accueil des gens du voyage	Protection d'une bande paysagée le long des marais
Le Clousis Sud	Protection d'une bande paysagée le long des marais
La Roussière	Protection d'une bande paysagée le long de la RD 38bis
La Rigonnette	Préservation du caractère boisé en cœur de zone.
La Grande Mare	Protection d'une bande boisée périphérique au Sud et de haies à l'intérieur. Création d'une bande paysagée le long de l'avenue d'Orouët.
La Minoterie	Création d'une haie au sud. Création d'une bande paysagée au contact du marais.
Josselin	Protection des boisements périphériques au contact du marais et intérieurs.
La Parée Bégaud	Préservation du caractère boisé de la zone.
Les Grandes Chaumes	Préservation du caractère boisé en cœur de zone. Conservation des sites recensant des espèces protégées. Création d'une bande paysagée au contact du marais.
Les Rivières	Préservation du caractère boisé sur la quasi totalité de la zone. Création d'une bande paysagée au contact du marais.
Les Sertouzes	Protection des haies périphériques. Préservation de la pinède sur dune en cœur de zone.
Les Grandes Chaumes	Préservation du caractère boisé.
Le Pas de rat	Création d'une bande paysagée au contact du marais.
La Caillauderie	Préservation du caractère boisé de la zone.
Le Chenal	L'orientation d'aménagement devra préserver les secteurs d'intérêt naturel et paysager lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce site.
Les Verrées (zone 1AUb et 2AU)	L'orientation d'aménagement devra tenir compte à terme des mares, du réseau de fossés et de la transition paysagère urbanisation / marais
L'Or brun (zone No)	Seule l'extrémité Est mérite de conserver son caractère agri-naturel (prairies avec quelques dépressions)

De plus, pour les zones 2AU sensibles, un inventaire complémentaire d'espèces faunistiques et floristiques s'avèrera utile préalablement à leur ouverture.

Dans les zones de marais, le remblaiement des étiers et fossés nécessaire à la création d'une assise de terrain suffisante aux aménagements sera autorisé seulement s'il est nécessaire à la réalisation du projet. Dans ce cas, cela devra être compensé par le maintien du fonctionnement hydraulique sans busage et / ou la réalisation de zones de stockage.

Cf carte numéro 25

Compensations forestières

L'intégration, dans des zones AU, de parcelles forestières inscrites en tant qu'EBC et espaces remarquables est réalisée contre la création de nouveaux EBC sur des sites boisés présentant un intérêt écologique, dont deux concernés par les zonages Natura 2000. Seuls des boisements de qualité ont pu bénéficier d'une telle protection, ceux relevant d'un intérêt paysager, mais moindre du point de vue naturel, bénéficiant d'un classement de rang secondaire, au titre de l'article L123-1-7°) du Code de l'Urbanisme.

La carte des EBC jointe à l'atlas cartographique fait apparaître les différences de classement entre le POS et le projet de PLU.

EBC supprimés					
Secteur	**Nature**	**Photographie**	**Surface**	**Enjeu sylvicole**	**Enjeu écologique**
7 - Centre gériatrique	Pineraie maritime - chênaie verte sur dune		5,6 ha	Peuplement de qualité correcte	Hors ZPS aujourd'hui. Forêt dunaire classique avec quelques dépressions à Choin noirâtre
7bis - Gendar-merie	Chênaie verte, quelques cyprès et pins maritimes.		0,2 ha	Peuplement de qualité moyenne	Faible

Nouveaux EBC					
Secteur	**Nature**	**Photographie**	**Surface**	**Enjeu sylvicole**	**Enjeu écologique**
1 - Chenal - Grainette	Pineraie maritime - chênaie verte sur dune avec importantes variations topographiques		0,9 ha	Peuplement de meilleure qualité qu'aux abords du Centre gériatrique, régénération de Pin maritime	**En site Natura 2000 (ZPS et SIC). Habitat d'intérêt communautaire. Présence d'une dépression en eau**
2 - avenue des Epines	Végétation de dune grise en bordure de route et pied de dune, quelques pins maritimes		0,5 ha	Pas d'enjeux sylvicoles	**En site Natura 2000 (ZPS et SIC). Habitat d'intérêt communautaire**
3 - L'Abbaye d'Orouet	Chênes et peupliers		1,1 ha	Pas d'enjeux sylvicoles	**En bordure de la ZNIEFF de type 1 et du site Natura 2000 Boisement d'essences indigène hébergeant une faune courante en bordure de marais ouvert**
4 - Chemin de la Petite Mare à la Poëtière			0,5 ha	Pas d'enjeux sylvicoles	**En bordure de ZNIEFF de type 2. Boisement d'essences indigène hébergeant une faune courante en bordure de marais ouvert**
5 - La Basse Epine Sud	Boisement frais de frêne, saule, chêne et peuplier		0,8 ha	Pas d'enjeux sylvicoles	**En ZNIEFF de type 1. Boisement d'essences indigène frais, hébergeant une faune courante en bordure de marais ouvert**

Nouveaux EBC					
Secteur	**Nature**	**Photographie**	**Surface**	**Enjeu sylvicole**	**Enjeu écologique**
6 - La Maison neuve	Boisement frais	*Pas de photo*	0,9 ha	Pas d'enjeux sylvicoles	**En bordure de ZNIEFF de type 1. Boisement hébergeant une faune courante en bordure de marais ouvert**
9 - Moulin de la Belle Etoile	Pineraie maritime - chênaie verte sur dune	*Absence de photo*	0,5 ha	Méconnu	**En bordure de la forêt de Monts classée Natura 2000 et ZNIEFF**
10 - Montociel	Pineraie maritime - chênaie verte sur dune		3,0 ha	Méconnu	**En bordure de la forêt de Monts classée Natura 2000 et ZNIEFF**
11 - Hippodrome	Pineraie maritime - chênaie verte sur dune	*Absence de photo*	2,3 ha	Méconnu	**En bordure de la forêt de Monts classée Natura 2000 et ZNIEFF**
12 - Chenal des Dunes	Pineraie sur dune avec sous étage de chêne vert en bon état de conservation avec clairières favorables aux plantes protégées		1 ha	Moyen	**En bordure de la forêt de Monts classée Natura 2000 et ZNIEFF**
13 - av. de la Forêt	Pineraie maritime - chênaie verte sur dune		1 ha	Méconnu	**Hors site Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 malgré les bonnes potentialités du secteur**

Au total, 12,5 ha sont ajoutés en EBC, contre 5,6 supprimés, soit une compensation supérieure au double des suppressions.

Les compensations ne se traduisent pas seulement par ces classements en EBC, mais également par des échanges fonciers permettant à l'ONF d'accroître la surface des espaces boisés pour assurer une meilleure cohérence sylvicole.

Outre ces compensations, un nouveau secteur sera confié à l'ONF, jusqu'à présent constructibles au POS, déjà boisé mais non classées EBC et dont l'habitat naturel est dégradé, sur la parcelle 64 près du Chenal. En outre, l'ONF est très intéressé par la continuité des massifs : les modifications vont en ce sens.

III. MESURES CONCERNANT LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Ce document permet un développement de l'habitat, des activités et des équipements collectifs sur des espaces dont la surface nécessaire a été estimée rationnellement et dont la localisation privilégie la continuité de l'urbanisation existante. Le document limite nettement et fortement les extensions de l'habitat sur les autres secteurs agricoles et naturels. Le document protège, par ailleurs, les sites naturels exceptionnels et les espaces boisés qui présentent un intérêt paysager.

L'extension urbaine future est limitée par l'obligation pour les aménageurs de prévoir, au contact des secteurs naturels ou agricoles des interfaces naturelles (protections de haies, boisements). Le règlement impose l'intégration paysagère des bâtiments en zone agricole. Des espaces verts communs dans les secteurs d'urbanisation.

Les projets urbains vont générer une mutation partielle ou complète des espaces considérés, accompagnée d'une requalification. L'insertion paysagère sur ces sites passe par la recherche d'une continuité de la trame paysagère et l'insertion du bâti.

Les orientations principales s'articuleront autour de :
- la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments ;
- le traitement des façades ;
- le traitement des aires de stationnement et des voiries ;
- le mobilier urbain et la signalétique (obtenir une unité entre existant et réalisations futures) ;
- les espaces verts et aménagements paysagers (plantations d'arbres à grand développement) …

Les bâtiments seront d'une architecture simple et respectueuse des traditions locales, avec des hauteurs et des structures créant une continuité avec l'existant (architecture sobre, couleurs harmonieuses). Toutefois, des constructions d'architecture contemporaine de bonne facture seront également autorisées, particulièrement lorsqu'elles participeront au respect des principes de développement durable. En milieu rural, les constructions devront respecter le règlement du PLU qui vise à restreindre le mitage en zone naturelle ou agricole.

Dans les écarts, le zonage et le règlement associé permettent non seulement la réhabilitation d'habitations mais également le changement de destination des bâtiments agricoles en maisons d'habitation ou autre fonction compatible, sous réserve de concerner un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial et de respecter l'agriculture en place.

La Commune souhaite ultérieurement étendre le travail d'inventaire du patrimoine bâti au marais.

De nouveaux appels visuels pourront apparaître sur les territoires, conservant au maximum les champs visuels en direction des éléments patrimoniaux des zones considérées. L'exploitation de la trame verte existante permettra d'en préserver la diversité végétale.
L'ensemble de ces applications donnera un caractère propre aux sites. Ils devront constituer des éléments attractifs pour les habitants.

Des opérations de pré-verdissement seront engagées afin de constituer rapidement des paysages de qualité. Elles structureront l'espace par un premier maillage paysager et limiteront l'aspect de friche.

Les espaces verts auront une importance majeure dans les emprises de ces projets par la création :
- d'espaces verts communs aux opérations de lotissement ;
- d'espaces plantés autour des bâtiments et de certains stockages autorisés ;
- de boisements dans les espaces publics ;
- d'arbres sur les nouveaux parkings communs et le long des voies.

L'intégration paysagère des infrastructures routières et l'insertion des modes doux permettront d'amoindrir l'effet de barrière créé et de privilégier plutôt leur rôle de liaison. En outre, dans certains secteurs, la réalisation d'aires de stationnement végétalisées pourra être encouragée.

Cf carte numéro 26

Les canaux, étiers et fossés bénéficient d'un certain nombre de mesures de protection (cf. notamment les art. 2, 6 et 7 du règlement). En cas de destruction, ils devront être reconstitués comme précisé précédemment.

La protection et la mise en valeur du patrimoine local seront totalement intégrées aux projets d'aménagement et participeront pleinement à la qualité paysagère souhaitée. Des mesures sont également mises en œuvre par la commune (règlement) pour protéger le patrimoine architectural. Cela n'empêchera pas l'émergence de projets d'architecture contemporaine, en particulier de ceux favorables aux économies d'énergie et des ressources naturelles. En effet, l'utilisation des énergies renouvelables devra être développée, à savoir les réseaux de chaleur, le solaire, le bois énergie, voire la géothermie.

En matière d'archéologie, le cas échéant, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.
Prescriptions particulières applicables en ce domaine :
"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".
Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".
En outre, l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

IV. MESURES CONCERNANT LE MILIEU HUMAIN

IV.1. LES RISQUES

Des dispositions particulières sont prévues pour les zones urbanisables situées dans le périmètre d'aléa faible de submersion marine.
Cela passe, d'une part, par la limitation du potentiel constructible dans ces secteurs (il s'agit surtout de zones déjà urbanisées ou inconstructibles), d'autre part, par des mesures réglementaires (interdiction de caves et de clôtures pleines et mise hors d'eau des bâtiments). En outre, les habitants et activités devront veiller à ne pas stocker de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau.

Les campings situés en zone d'aléa de submersion devront rester fermés durant l'hiver, qui est la période la plus propice à la réalisation du risque en cause, et que l'ensemble des éléments susceptibles d'être endommagés ou de causer des dommages devront être enlevés des terrains.

Pour limiter les risques d'inondations liés à l'étier de Sallertaine, le règlement a été également conçu de façon à préserver des possibilités de refuge notamment.
Concernant le risque sismique, les pétitionnaires d'autorisation pourront être informés en mairie, notamment pour les techniques à utiliser.

Le risque de feu de forêt est lui combattu via notamment la réduction des terrains constructibles pour l'habitat dans la forêt de Monts. La présence du centre de secours entre le bourg et les établissements d'hébergement de l'avenue de la Forêt est également un atout.

IV.2. LA QUALITE DE L'AIR

La recherche de continuités douces participe aux efforts de limitation de la circulation automobile pour une amélioration à la fois du cadre de vie et de la qualité de l'air.

La concentration de la plus grande part des zones urbanisables par de l'habitat près du bourg et des axes majeurs de circulation permet de rationaliser et de recentrer les déplacements sur la commune. Cette disposition sera profitable au recours aux modes de circulation douce plutôt que de favoriser toujours plus l'automobile, et concourra ainsi à limiter les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

Le cas échéant, le soutien de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U., méthode développée par l'ADEME) envers la commune pour les quartiers qui seront créés permettra une prise en compte des choix énergétiques pour le chauffage et d'une utilisation raisonnée des circulations automobiles à l'échelle de ces quartiers. Cette approche intégrée sera de nature à optimiser les consommations énergétiques et donc les émissions de polluants atmosphériques.

IV.3. LE BRUIT

Les marges de recul fixées dans les orientations d'aménagement vis-à-vis des axes de desserte permettront d'éloigner les futures constructions des nuisances sonores créées par celles-ci.

De plus, les arrêtés de classement des infrastructures routières sonores par le Préfet rappellent le décret ministériel n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs aux mesures d'isolement acoustique à prendre en compte le long de ces axes (cf également l'annexe 5.5. du présent dossier de PLU).
Pour ce qui concerne les zones réservées aux entreprises, le PLU n'est pas en mesure, au stade de son élaboration, de présager de la nature exacte des activités (en dehors de leur typologie) qui s'implanteront sur les secteurs qui leur sont dédiés. Toutefois, par précaution, ces secteurs ont été positionnés dans des zones dédiées, déconnectés des zones d'habitat aggloméré afin de limiter les nuisances, mais pas trop éloignés afin de limiter les distances de déplacements.

V. MESURES CONCERNANT L'ACTIVITE AGRICOLE

Une réunion de concertation avec les exploitants agricoles s'est déjà tenue en mairie pour présenter le projet de PLU. En outre, chaque agriculteur a été reçu individuellement en mairie au moins une fois. Lorsque le PLU sera approuvé, la Commune pourra informer les agriculteurs exploitant des terrains en zone AU de ce statut, bien que cela est déjà fait sur la plupart des sites. Elle souhaite constituer des réserves foncières avec la SAFER, être particulièrement vigilante au sort des exploitations qui seront le plus touchées. Concernant les pertes de terres agricoles par les agriculteurs et les compensations, la commune souhaite donc concerter avec la profession afin d'aboutir à constituer des réserves foncières et favoriser la reprise des parcelles non exploitées, ainsi que l'échange des parcelles. Une réunion de coordination avec les institutions compétentes pourra ainsi se tenir afin de formaliser cette volonté.

VI. MESURES CONCERNANT LA GESTION DES DECHETS

Compte tenu de l'augmentation prévisible de la production des déchets et des impacts sur l'environnement engendrés, les actions suivantes pourront être envisagées notamment à l'échelle intercommunale :

- faire évoluer le service de collecte sur la commune en fonction des zones d'urbanisation,
- proposer des moyens de gérer les fluctuations saisonnières en facilitant le tri et la valorisation des déchets (extension du service),
- favoriser le tri et faciliter la collecte au niveau des collectifs en particulier, avec la possibilité de mettre en place un local de dépôt des ordures ménagères pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs,
- prévoir des dimensionnements de voiries suffisants pour les opérations de collecte des déchets en porte à porte, limiter les impasses et ainsi diminuer les risques pour ces opérations,
- limiter les dépôts sauvages en particulier dans les zones dites naturelles en proposant un service adapté voire les réhabiliter en donnant des vocations nouvelles aux sites.

VII. L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS

Le respect du principe de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population dans la commune. Les nouveaux quartiers devront présenter un programme favorisant à la fois mixité des formes urbaines et mixité sociale. L'intervention foncière ou opérationnelle publique souhaitée dans certains secteurs de grande taille accompagnera cette ambition. Espaces verts, équipements, voire commerces et services, pourront trouver aussi leur place dans chaque opération d'habitat.
Des liaisons piétonnes et/ou cyclables seront systématiquement privilégiées entre les nouveaux quartiers et les anciens, ainsi qu'entre eux, préservant une cohérence du territoire communal.

Les programmes de travaux devront maintenir l'accessibilité à l'ensemble des commerces, services et équipements, afin de préserver de façon optimale la vie de la cité pendant cette période de grands changements et d'éventuels désagréments. Des plans de circulation spécifiques (automobiles, piétons) pourront être mis en œuvre à cette occasion, accompagnés d'un suivi par la commune.

IX PROPOSITIONS D'INDICATEURS DE SUIVI

En application des dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation

Le présent chapitre a pour objet, au vu :

- du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire communal,
- des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU,
- des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU,
- des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan,
  …de proposer des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures compensatoires envisagées.

I. LE MILIEU NATUREL

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
De vastes zones de marais d'intérêt européen	Préserver les zones naturelles reconnues comme remarquables	Préservation de zones de marais remarquables initialement en zone 2NA. Extension des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral au nord de la commune.	Suivi du patrimoine naturel sur les secteurs remarquables de la commune (population d'oiseaux par ex. limicoles nicheurs ou autres) Evolution de la surface toujours en herbe sur la commune (du fait des mares agricoles liées à un mode d'exploitation agricole).	69% de la SAU en STH en 2000 (source : DDAF Vendée, 2002), mais évolution défavorable entre 1988 et 2000 (-18% du cheptel bovin)
La dune et la forêt dunaire		Préservation de zones sensibles au sein de zones à urbaniser	Présence d'une végétation dunaire dans ces zones sensibles.	Végétation de dune grise, liste d'espèces caractéristiques et plantes remarquables
La bande littorale		Préservation du littoral non urbanisé Abandon du projet d'extension du golf Poursuite du nettoyage doux des plages (démarche ISO 14001 de la ville et de ses services techniques)	Linéaire de plage avec nettoyage doux Végétation des laisses de mer, passereaux nicheurs des dunes (d'après l'étude de la LPO réalisée en 2006, *l'habitat naturel d'intérêt communautaire "Végétation annuelle des laisses de mer" est très peu présent sur la commune. Il est représenté par des faciès très appauvris et sur une largeur très faible. Quant à l'avifaune, les plages de Saint-Jean-de-Monts n'abritent plus d'espèces nicheuses (le Gravelot à collier interrompu y a probablement niché, au moins dans les années 1970). Par contre, des espèces patrimoniales nicheuses de la dune (Pipit rousseline et Cochevis huppé) et utilisant les plages comme zone d'alimentation, sont encore présentes. De même, des oiseaux migrateurs et hivernants sont parfois en nombre important sur le site (Bécasseau sanderling, laridés…).*	5000 m de littoral « naturel » avec plage et système dunaire associé (soit 65% du littoral de la commune, 2800 m de littoral urbanisé) Suivi de l'état biologique des plages de la commune en cours en 2008 (étude LPO)
La fragmentation des espaces naturels	Préserver des coupures vertes (« corridors ») dans l'organisation du territoire Préserver des zones non fragmentées Préserver les liens entre les marais	Le maintien de coulées vertes : secteur du Clousis, le Chenal, Centre gériatrique. Regroupement de l'urbanisation sur les pôles existants pour éviter le « mitage » des espaces « naturels ».	Nombre des grandes zones non fragmentées.	2 grandes entités de marais séparées par la RD 753 (trafic de 10 000 véh./j) et la RD 205.
Le patrimoine naturel : un élément du cadre de vie	Limiter la consommation d'espaces par des densités plus importantes	Renforcer les densités via le règlement et le principe des zones AU	Nombre de permis de construire délivrés / an Surfaces concernées par les dépôts de permis de construire et d'aménager, selon la nature habitat, activités, tourisme - campings, équipements Densité de logements dans les opérations d'aménagement / an Rythme de recours au Droit de préemption urbain	Surface urbanisée de la commune en 2010 : 20% environ Nombre de PC délivrés en 2008 : - 96 logements : 42 résidences principales, 27 résidences secondaires, 27 log. collectifs - 15 pour activités économiques, 3 équipements publics, 5 agricoles, 72 particuliers (ex : extension). Total SHON 2008 : 13 874 m^2 Densité de logement actuelle : inconnue et très variée selon les secteurs Surfaces de terrain et SHON de bâtiments objets du DPU

II. LES PAYSAGES

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Les grands paysages urbains et ruraux	Connaître l'évolution des zones protégées fortement par le PLU	Protections des paysages à travers les zones naturelles inconstructibles	Evolution des paysages protégés au titre des espaces remarquables Nd L146-6 et des autres zones naturelles classées N	4 262 ha de zones Nd-L146-6 au PLU 211 ha de secteur N au PLU 13 ha de secteur Np au PLU
Les éléments de paysages urbains et ruraux plus ponctuels	Observer et qualifier l'évolution de ces paysages	Les obligations de protection et de paysagement aux documents graphiques. Le patrimoine bâti sujet à permis de démolir. La réglementation sur les hauteurs, les densités, les reculs et retraits, l'aspect extérieurs des constructions et les espaces libres.	Nombre de demandes de coupes réalisées et autorisées dans les espaces protégés aux documents graphiques. Linéaire ou surface de fossés détruits et reconstitués Nombre de permis de démolir déposé / accordé sur des éléments recensés.	0 0 0

III. LA RESSOURCE HYDRIQUE

<table>
<tr><th>Enjeux</th><th>Objectifs</th><th>Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU</th><th>Indicateurs de suivi</th><th>Etat 0</th></tr>
<tr>
<td>Améliorer la qualité des eaux superficielles</td>
<td>Atteindre l'objectif de « bon potentiel » du marais breton et de son réseau hydrographique, au sens de la DCE :
➢ limiter l'eutrophisation en réduisant plus spécifiquement les rejets de phosphore (domestiques et agricoles),
➢ optimiser et fiabiliser le traitement et la collecte des eaux usées pour réduire les pollutions domestiques
➢ améliorer le fonctionnement hydraulique du marais : écoulement, circulation piscicole …,
➢ rétablir l'hydromorphologie des cours d'eau,
➢ préserver les habitats.</td>
<td>Mettre en place une coordination de gestion hydraulique concernant le Marais Breton en concertation avec l'ensemble des syndicats existants.

Contrôler les dispositifs d'assainissement individuels.

Développer lors des nouveaux projets d'urbanisation les réseaux d'eaux usées et les raccordements de type séparatif pour une meilleure protection contre les eaux pluviales et les infiltrations

Contrôler les branchements des réseaux d'eaux usées.</td>
<td>Suivi de la qualité des cours d'eau avec les paramètres physico-chimiques : matières organiques et oxydables, matières azotées, nitrates, matières phosphorées, pesticides.

Nombre de dispositifs d'assainissement contrôlés

Nombre de branchements des réseaux d'eaux usées contrôlés</td>
<td><u>Qualité physico-chimique avec la grille SEQ-Eau</u> :
<table>
<tr><th></th><th>Canal de la Taillée (point de mesure au Canal du Perrier)</th></tr>
<tr><td>MOOX</td><td>Mauvaise</td></tr>
<tr><td>Matières azotées</td><td>Médiocre</td></tr>
<tr><td>Nitrates</td><td>Bonne</td></tr>
<tr><td>Matières phosphorées</td><td>Médiocre</td></tr>
</table>
Données avril 2008 - A mettre à jour quand les nouvelles modalités de suivi qualité DCE (surveillance …).seront mises en place (en application de la circulaire « Bon Etat » fin juillet 2005).

<u>Situation 2010 :</u>
➢ Réhabilitation de la station d'épuration en 2005 : augmentation de sa capacité en considérant les projets d'urbanisme
➢ Actualisation du zonage d'assainissement en 2005 puis 2010
➢ Système de collecte de type séparatif</td>
</tr>
</table>

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Optimiser la gestion des ressources actuelles et sécuriser l'approvisionnement en eau potable	Garantir l'alimentation en eau potable en anticipant sur les besoins futurs	Renforcer/Créer des interconnexions et rechercher de nouvelles ressources Développer une politique d'économie d'eau (sensibilisation…) Equiper les établissements publics et préconiser pour les nouvelles zones urbanisées des matériels « économiseurs » d'eau. Développer la recherche de ressources alternatives ?	Evolution du bilan des consommations d'eau : *volume des prélèvements pour l'alimentation en eau potable (mais traité à l'échelle de syndicats)* Actions menées sur les interconnexions : nombre, type, résultats.	<u>Etat 2010</u> : Consommation non connue actuellement à l'échelle de la commune car calculée à l'échelle du syndicat d'approvisionnement en eau potable (sources : SAUR et Vendée Eau).
Limiter l'aléa de submersion marine et anticiper les risques d'inondation.	Améliorer la gestion des eaux pluviales. Améliorer la gestion hydraulique globale.	Mise en application de prescriptions pour les clôtures et constructions. Création et mise en application d'un schéma directeur des eaux pluviales. Réfléchir à l'incidence des eaux pluviales dès les avant-projets d'aménagement. Inclure dans les projets d'urbanisation les solutions alternatives pour la régulation des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, …)….	Respect des prescriptions du PLU pour l'occupation du sol. Surfaces imperméabilisées. Nombre de logements exposés à des risques naturels de submersion	<u>Etat 2010 :</u> Surfaces imperméabilisées : ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.3 : **4164 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.5 : **745 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.65 : **323 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.8 : **92 ha** Logements exposés : à renseigner par la Commune

IV. LA QUALITE DE L'AIR

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Une qualité de l'air à maîtriser	Assurer aux Montois une bonne qualité de l'air.	Favoriser les circulations douces. Permettre la construction de bâtiments dont les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables…). Développer l'offre et l'usage des transports collectifs	Linéaire de continuités douces. Transports urbains : nombre de km offerts / an et nombre de voyages / an	A renseigner par la commune A renseigner par la commune

V. LA GESTION DES DECHETS

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Limiter la production des déchets.	Prévenir et réduire la production des déchets à la source.	Actions à mener avec TRIVALIS et les partenaires locaux (COVED)	Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Diminuer les dépôts sauvages et les réhabiliter.	Gérer les déchets de la production à l'élimination dans le respect de l'environnement naturel et urbain et en cohérence avec les outils de planification et la réglementation actuelle.		Coût à l'habitant (€/hab) Coût au professionnel pour les déchets assimilables (€/entreprise)	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Sécuriser les opérations de collecte et traitement.	Prévenir les risques de l'activité « déchet » sur la commune.	Actions à mener avec la COVED	Nombre d'accidents en lien avec la gestion des déchets (personnel / usager)	A recueillir auprès de la COVED

VI. LA POLLUTION DU SOL, LES RISQUES ET LES NUISANCES

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Des sols à protéger pour garantir : ➢ leur utilisation future (habitat, agriculture), ➢ la protection de la ressource hydrique ➢ la protection du patrimoine et des équilibres biologiques.	Contenir l'implantation d'activités polluantes sur des secteurs réservés aux activités et de moindre sensibilité vis-à-vis du contexte hydrique et du milieu naturel.	Les zones d'activités sont maintenues dans des zones dédiées, séparées des zones d'habitat, dans la continuité de sites d'activités existants.	Suivi BASOL : sites industriels appelant une action des pouvoirs publics. Suivi BASIAS : sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites.	Nombre de sites BASOL : 0 Nombre sites BASIAS : 43
L'existence de secteurs concernés par des risques naturels et technologiques : ➢ 3 ICPE, ➢ risque d'inondation terrestre sans enjeu humain, ➢ risque de submersion marine avec aléa faible à moyen, ➢ risque d'érosion littorale (enjeu pas encore clairement défini), ➢ risque de feux de forêts avec enjeu humain.	Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques	Regroupement des entreprises et notamment des ICPE dans des zones dédiées. Limitation du potentiel constructible et prescriptions pour les constructions dans les zones soumises à l'aléa de submersion marine identifiées par l'atlas.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par des risques naturels et technologiques	0
Assurer la qualité du cadre de vie des montois au travers du confort acoustique des lieux fréquentés par les habitants (logements, espaces extérieurs, zones récréatives). Tenir compte de la présence d'infrastructures et d'activités bruyantes. Tenir compte de la présence de zones calmes. Tenir compte de la présence de bâtiments sensibles.	Préserver les zones calmes. Réduire les nuisances sonores dans les secteurs bruyants.	Regroupement des futures habitations et activités sur les zones déjà agglomérées ou occupés par des activités et desservies par des infrastructures : préservation du calme des zones agricoles et naturelles.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par les normes d'isolation acoustiques le long des axes bruyants	0

X ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR L'EVALUATION DES IMPACTS ET DIFFICULTES RENCONTREES

Ce chapitre a pour objectif, dans un but de transparence et de rigueur, non seulement de décrire le processus d'étude et les méthodes utilisées pour l'analyse de l'état initial et des impacts, mais également de faire état des difficultés méthodologiques ou pratiques rencontrées.

I. METHODES D'EVALUATION DES IMPACTS

L'évaluation des impacts est basée tout d'abord sur l'analyse de l'état initial du site du projet. Cette analyse a été réalisée de la façon suivante :

- Pour le milieu naturel :
  - investigations sur le territoire communal en septembre-octobre, décembre 2007, janvier-mars 2008, mars 2009, avril-mai-juin 2009, et novembre 2010,
  - consultation des études réalisées par la LPO en 2006,
  - Bulletin LPO85,
  - Analyse des photographies aériennes,
  - Document d'objectifs Natura 2000 du Marais breton,
  - pour les espèces et milieux présents sur le territoire communal :

	Niveau européen	Niveau national	Niveau régional	Niveau départemental	Niveau communal
Inventaires et protection du patrimoine naturel	**Site internet de la DREAL**				
Flore	Liste des plantes de l'annexe II de la Directive Habitats	- Liste des plantes protégées en France - Inventaire des plantes protégées en France (1995) - Atlas partiel de la flore de France (1990) - Livre rouge de la flore menacée en France. Tome 1 : espèces prioritaires (1995)	- Liste des plantes protégées Pays de la Loire	Atlas floristique 44/85	Expertises écologiques ponctuelles réalisées par SCE Visites de terrain Bulletin LPO85 Analyse des photographies aériennes Document d'objectifs Natura 2000 du Marais breton
Oiseaux	Statut de conservation des Oiseaux d'Europe (Birdlife International 2004) Espèces de l'annexe I Directive Oiseaux 1979 Rapaces nicheurs de France (2004)	- Oiseaux menacés et à surveiller en France : liste rouge et priorités (1999) - Oiseaux nicheurs rares et menacés en France en 2003 et 2004 (2006) - Nouvel atlas des oiseaux nicheurs de France (1994)			
Amphibiens et reptiles	Espèces de l'annexe II de la Directive Habitats	- Liste des amphibiens et reptiles protégés en France - Inventaire de la faune menacée en France (1995) - Atlas des reptiles et amphibiens de France (1989)	Les amphibiens de France, Belgique et Luxembourg (2003)	Les amphibiens de France, Belgique et Luxembourg (2003) *(niveau de rareté à l'échelle du département)*	

	Niveau européen	Niveau national	Niveau régional	Niveau départemental	Niveau communal
Insectes	Espèces de l'annexe II de la Directive Habitats	- Inventaire de la faune menacée en France (1995) - Liste des insectes protégés en France (Arrêté du 22 juillet 1993) - Les papillons de jour de France, Belgique et Luxembourg et leurs chenilles (2000) - Atlas préliminaire des odonates de France (1994)	- Atlas des Orthoptères et des Mantides de France (2003	Les papillons de jour de France, Belgique et Luxembourg et leurs chenilles (2000) *(niveau de rareté à l'échelle du département)*	
Mammifères	Espèces de l'annexe II de la Directive Habitats	Inventaire de la faune menacée en France (1995) Atlas des mammifères sauvages de France (1984)			

- Pour le milieu hydrique :
  - SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf,
  - SDAGE,
  - Fascicules départementaux sur la qualité de seaux édités par le RBDE,
  - Banque Hydro,
  - consultation des services techniques en charge de l'assainissement (Ville de Saint-Jean-de-Monts et Communauté de Communes Océan-Marais de Monts,
  - consultation des organismes en charge de l'approvisionnement en eau potable (SAUR, Vendée Eau),
- Pour les risques, sites et sols pollués :
  - Porté A Connaissance (PAC) transmis par les Services de l'Etat à la commune,
  - Bases de données publiées par le BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) : BASOL et BASIAS,
  - atlas des Aléas de submersion marine- (SOGREAH, DDE85),
  - Pour les déchets :
  - rapport d'activités 2006 de la COVED
  - données TRIVALIS (www.trivalis.fr)
- Pour le bruit :
  - Arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transport terrestre,
- Pour le paysage :
  - Analyse paysagère réalisée en parcourant la commune, photographies prises dans le but de réaliser un observatoire photographique sur le territoire.

La démarche a eu pour objectif, à partir de cet état initial, de :

- donner une dimension prospective au diagnostic écologique,
- cerner les enjeux majeurs quant au devenir de l'environnement sur le territoire de la commune,

afin d'inscrire dans son PLU des orientations qui permettront la prise en compte de l'environnement.

De façon générale, pour ce qui est des choix d'urbanisation inscrits dans le PADD, l'évaluation des impacts a été réalisée par analogie, fondée sur les impacts constatés lors d'opérations d'aménagement similaires à celles programmées via le PLU.
Le niveau de précision est néanmoins inférieur à celui qui serait fourni pour des projets précis dans la mesure où le PLU ne peut pas, à ce stade, présager de la nature exacte des aménagements qui seront réalisés.
Par conséquent, au vu de l'expérience acquise dans le cadre d'études d'impact, l'évaluation des incidences se fait ici en tentant d'extrapoler les résultats pour les adapter aux orientations du PADD et aux sites destinés à être aménagés à court ou moyen terme.
L'évaluation par analogie fait appel à l'expérience des auteurs ainsi qu'à des prospectives et des analyses réalisées sur site.

II. DIFFICULTES RENCONTREES

Il est nécessaire de rappeler que l'évaluation porte essentiellement sur des orientations d'aménagement et non sur des projets précis. Le niveau d'analyse des effets de la mise en œuvre du PLU est donc adapté à celui des orientations qu'il contient, sans présager de la nature exacte des opérations qui en découleront. De même, le but de l'évaluation environnementale du PLU n'est ni de se substituer à l'étude d'impact ultérieure de projets rendus possibles par le zonage du PLU, ni de refaire l'analyse des impacts de projets qui ont d'ores et déjà fait l'objet d'études d'incidences et d'une autorisation administrative.
Dans cet esprit, les projets d'aménagement en cours (secteur des Clousis Nord par exemple) n'ont pas fait l'objet de nouvelles études d'incidences spécifiques.
Le présent document est établi au vu des informations disponibles à la date de sa réalisation.

XI RESUME

Thématique	Caractéristiques principales de l'état initial	Principaux enjeux	Objectifs du PLU		Incidences positives	Incidences négatives	Mesures visant à réduire, supprimer ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement	Indicateurs de suivi
Milieu naturel	De vastes zones de marais d'intérêt européen, localement des habitats d'intérêt communautaire. Le réseau de fossés, souvent dense sur la commune, est le support de la biodiversité dans le marais. Les mares, qui n'ont pas été identifiées spécifiquement sur l'ensemble de la commune, également.	Préserver la qualité et l'intérêt écologique des vastes zones de marais d'intérêt européen.	Préservation de zones de marais remarquables initialement en zone 2NA. Extension des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral au nord de la commune.	De manière transversale, le choix de la Commune de réduire son rythme de croissance démographique et sa consommation d'espace pour les activités économiques concourt à faire baisser la pression du document de planification urbaine sur les milieux naturels	Préservation de zones de marais.	/	Secteurs PLU : N et Nd-L.146-6.	Suivi du patrimoine naturel sur les zones remarquables de la commune (population d'oiseaux par ex. –limicoles nicheurs ou autres-). Evolution de la surface toujours en herbe sur la commune (du fait des mares agricoles liées à un mode d'exploitation agricole).
	Une analyse spécifique a révélé la présence d'enjeux de milieux naturels localisés dans ces espaces dunaires relictuels (enjeux limités ne remettant pas en cause les intérêts de la forêt dunaire).	Veiller à la prise en compte des enjeux écologiques inféodés à la dune et la forêt dunaire.	Préservation de zones sensibles au sein de zones à urbaniser.		/	Risque d'atteinte à des milieux sensibles.	Intégration des secteurs sensibles dans les orientations d'aménagement des zones AU, sous forme de zones à préserver (espaces verts et boisements protégés, ou à préserver, zones à caractère dunaire à préserver).	Présence d'une végétation dunaire dans ces zones sensibles.
	La flore et la faune typiques des sommets de plage et dune sont à préserver.	Protéger les habitats présents sur la bande littorale.	Préservation de littoral non urbanisé. Poursuite du nettoyage doux des plages (démarche ISO 14001 de la ville et de ses services techniques).		Protection du littoral.	/	/	Linéaire de plage avec nettoyage doux. Oiseaux nicheurs liés à la laisse de mer comme le Gravelot à collier interrompu.
	Des espaces naturels connectés par des corridors biologiques.	Maintenir des continuités entre les espaces naturels permettant les déplacements indispensables à la survie des espèces.	Préserver des coupures vertes (« corridors ») dans l'organisation du territoire, préserver des zones non fragmentées, préserver les liens entre les marais, avec : - le maintien de coulées vertes : secteur du Clousis, de la Grande Mare, de l'Epine, du Centre gériatrique, - le regroupement de l'urbanisation sur les pôles existants pour éviter le « mitage » des espaces « naturels ».		/	Risque d'interruption ou de réduction de corridors écologiques.	Maintien des continuités écologiques existantes (par des boisements à protéger, des espaces libres à préserver, coulées vertes à créer) au travers des orientations d'aménagement.	Nombre des grandes zones non fragmentées.
	Le patrimoine naturel est un élément participant à la qualité du cadre de vie (identités culturelle, patrimoniale, paysagère).	Mettre en valeur le cadre de vie et communiquer sur les raisons des choix faits pour assurer la protection et la valorisation du patrimoine naturel.	Réduire la consommation d'espace par une baisse du rythme de croissance démographique et l'accroissement des densités Sensibiliser la population au patrimoine naturel remarquable de la commune. Informations sur les choix environnementaux portés par le PLU.		Développement d'un urbanisme moins consommateur d'espace	Un développement de l'urbanisation risquant d'amoindrir la perception et la qualité du paysage naturel.	Préservation d'éléments écologiques au sein des opérations Information auprès des aménageurs et constructeurs sur la qualité urbaine et architecturale	Evolution de la population (rappel : objectif +1,50%/an pour 1,64% actuellement). Fichiers permis de construire et d'aménager selon la nature des constructions Densités moyennes dans les opérations Actions de communication sur le patrimoine naturel menées sur la commune.

Thématique	Caractéristiques principales de l'état initial	Principaux enjeux	Objectifs du PLU	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures visant à réduire, supprimer ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement	Indicateurs de suivi
Ressource en eau	Une dégradation de la qualité des eaux vis-à-vis des matières organiques et oxydables, des matières phosphorées et azotées. Une altération de l'hydromorphologie des cours d'eau. Dégradation de la qualité biologique des marais.	Améliorer la qualité des eaux superficielles	Atteindre l'objectif de « bon potentiel » du marais breton et de son réseau hydrographique, au sens de la DCE : ➢ limiter l'eutrophisation en réduisant plus spécifiquement les rejets de phosphore (domestiques et agricoles), ➢ optimiser et fiabiliser le traitement et la collecte des eaux usées pour réduire les pollutions domestiques ➢ améliorer le fonctionnement hydraulique du marais : écoulement, circulation piscicole …, ➢ rétablir l'hydromorphologie des cours d'eau, ➢ préserver les habitats. Réduire les impacts liés à la croissance démographique : ➢ fiabiliser la collecte	Anticipation des projets d'extension urbaine et du volume d'effluents supplémentaire à gérer. Incidences positives à terme sur la qualité physico-chimique et écologique des milieux aquatiques. Préservation du réseau bocager Amélioration de la qualité de l'eau / atteinte du bon potentiel Préservation de la biodiversité	Pressions globalement liées à la croissance urbaine (augmentation des besoins en eau, du volume d'eaux usées à gérer, imperméabilisation des surfaces…). La gestion de ces pressions fait partie du PLU, qui a vocation à limiter leurs incidences négatives en les prenant en compte dès le stade de la planification.	Adapter le zonage d'assainissement aux extensions urbaines projetées. Envisager la sécurisation de l'alimentation en eau potable. Mise en place d'une politique d'économie d'eau. Réflexions sur la réutilisation des eaux pluviales.	Suivi de la qualité des cours d'eau avec les paramètres physico-chimiques : matières organiques et oxydables, matières azotées, nitrates, matières phosphorées, pesticides. Nombre de dispositifs d'assainissement contrôlés Nombre de branchements des réseaux d'eaux usées contrôlés
	L'usage eau potable est assuré sur l'ensemble de l'année. Manque de sécurité au vue de l'éloignement des ressources et du manque d'interconnexions	Optimiser la gestion des ressources actuelles et sécuriser l'approvisionnement en eau potable	Renforcer/Créer des interconnexions et rechercher de nouvelles ressources Développer une politique d'économie d'eau (sensibilisation…) Equiper les établissements publics et préconiser pour les nouvelles zones urbanisées des matériels « économiseurs » d'eau. Développer la recherche de ressources alternatives.	Satisfaction de l'usage alimentation en eau potable à moyen et long terme. Limitation de la pression de prélèvements sur les ressources.			Evolution du bilan des consommations d'eau : volume des prélèvements pour l'alimentation en eau potable et pour les activités industrielles. Actions menées sur les interconnexions : nombre, type, résultats.
	Présence d'un aléa de submersion marine faible au Sud-Est de la commune. Présence de zones de marais sensibilisant le territoire vis-à-vis du risque d'inondation.	Limiter les effets potentiels de l'aléa inondation	Mise en application de prescriptions pour les clôtures et constructions. Création et mise en application d'un schéma directeur des eaux pluviales. Réfléchir à l'incidence des eaux pluviales dès les avant-projets d'aménagement : inclure dans les projets d'urbanisation les solutions alternatives pour la régulation des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, …)….	Anticipation des projets d'extension urbaine pour une meilleure gestion des eaux pluviales.	Pressions globalement liées à la croissance urbaine (augmentation des besoins en eau, du volume d'eaux usées et d'eaux pluviales à gérer, imperméabilisation des surfaces…). La gestion de ces pressions fait partie du PLU, qui a vocation à limiter leurs incidences négatives en les prenant en compte dès le stade de la planification.	Nouveau schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Recommandation de l'usage de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales pour les aménageurs. Poursuite des opérations d'entretien des canaux du marais pour permettre la bonne évacuation des eaux pluviales.	Respect des prescriptions du PLU pour l'occupation du sol. Surfaces imperméabilisées.

Thématique	Caractéristiques principales de l'état initial	Principaux enjeux	Objectifs du PLU	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures visant à réduire, supprimer ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement	Indicateurs de suivi
Paysages	Plusieurs types de paysages réunis sur une même commune :						
	- marais	Préserver la qualité paysagère des marais.	Zonage agricole et naturel protecteur, à l'exception des extensions urbaines prévues Fossés et bandes paysagères protégés.	Protection des marais et de leur exploitation agricole	/	Traitement paysager des zones de transition, reconstitution des fossés	Surface des zones A et N
	- forêt dunaire	Préserver la qualité paysagère de la forêt de Monts.	Zonage naturel sur cet espace remarquable, EBC.	Préservation de la forêt	/	Maintien d'une continuité verte avec la préservation de la couverture verte et boisée au maximum dans la mesure du possible	Surface de la zone Nd-l146-6
	- habitat assez dense à très dense	Préserver certains bâtiments et les caractéristiques architecturales locales tout en favorisant la densification.	Patrimoine bâti recensé aux documents graphiques et règles et recommandations pour l'existant et les nouvelles constructions.	Maintien de la cohérence architectural et du patrimoine bâti	/	Charte architecturale	Permis de démolir d'éléments de patrimoine bâti recensés
	- pavillonnaire peu dense et boisé	Préserver les boisements, éléments paysagers ponctuels et zones tampons	Protections paysagères inscrites aux orientations d'aménagement et aux documents graphiques, densités limitées par le règlement	Maintien du tissu relativement aéré en périphérie	Développement de l'urbanisation pouvant amoindrir la perception et la qualité du paysage naturel.	Traitement paysager des zones de transition, reconstitution des fossés	Coupes d'arbres dans les espaces protégés par les documents graphiques Linéaires de fossés détruits et reconstitués

Thématique	Caractéristiques principales de l'état initial	Principaux enjeux	Objectifs du PLU	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures visant à réduire, supprimer ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement	Indicateurs de suivi
Qualité de l'air	Aucun suivi ne permet de disposer d'une connaissance de la qualité de l'air sur la commune et ses environs. Néanmoins compte tenu du contexte (proximité du littoral favorisant la dispersion des polluants atmosphériques), la pollution de l'air est vraisemblablement très limitée dans l'année. L'afflux estival peut en revanche, conjugué au rayonnement solaire, être source d'élévations fortes des teneurs en polluants atmosphériques, bien qu'aucun suivi de ne permette à l'heure actuelle de le vérifier.	Une qualité de l'air à maîtriser.	Favoriser les circulations douces et limiter le transport automobile. Favoriser les constructions dont les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable.	Permettre, au travers du PLU, la réalisation d'aménagements visant à limiter l'émission de gaz à effets de serre et de polluants atmosphériques. Intégrer au règlement du PLU la possibilité d'installer des équipements et/ou de réaliser des constructions visant à limiter l'émission de gaz à effets de serre et de polluants atmosphériques.	Augmentation de la population accentuant les déplacements et les émanations liées aux appareils de chauffage, amplifiant l'émission de gaz à effets de serre et de polluants atmosphériques.	Favoriser les circulations douces. Permettre la construction de bâtiments dont les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables…). Développer l'offre et l'usage des transports collectifs.	Linéaire de continuités douces. Transports urbains : nombre de km offerts / an et nombre de voyages / an.

Thématique	Caractéristiques principales de l'état initial	Principaux enjeux	Objectifs du PLU	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures visant à réduire, supprimer ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement	Indicateurs de suivi
Pollution du sol, risques et nuisances	43 sites BASIAS identifiés sur la commune. 3 ICPE (Or Brun et 2 dans la zone des Clousis). Un aléa de submersion marine faible à moyen au Sud de la forêt de Monts. Des routes départementales traversant la commune et utilisées pour le transport de matières dangereuses. Un aléa d'inondation terrestre et marine dans le marais, un risque d'érosion littorale et de feux de forêt.	Des sols à protéger pour garantir : ➢ leur utilisation future (habitat, agriculture), ➢ la protection de la ressource hydrique ➢ la protection du patrimoine et des équilibres biologiques. Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques Assurer la qualité du cadre de vie des montois au travers du confort acoustique des lieux fréquentés par les habitants (logements, espaces extérieurs, zones récréatives). Tenir compte de la présence d'infrastructures et d'activités bruyantes. Tenir compte de la présence de zones calmes. Tenir compte de la présence de bâtiments sensibles.	Ne pas augmenter l'exposition de personnes et de biens : - aux risques naturels et technologiques, - aux pollutions connues, aux nuisances sonores.	Prise en compte des risques naturels et technologiques ainsi que des nuisances dans le projet de développement urbain de la commune.	En l'absence des dispositions prises par le PLU, le développement urbain et l'accroissement de la population sur le territoire communal engendreraient des risques d'exposition supplémentaire de personnes et de biens aux risques dentifiés. Pour ce qui concerne les nuisances, des zones 1AU et des zones U sont créées le long des RD 38 et 38bis, ces dernières correspondant à certaines zones NB du POS en vigueur qui se sont progressivement urbanisées (route de Notre-Dame). Des nuisances sonores sont donc à attendre dans les secteurs constructibles situés au plus près de ces infrastructures.	Regroupement des entreprises et notamment des ICPE dans des zones dédiées (zonages destinés à recevoir des activités). Pas de densification de la population à proximité par des zones urbanisables dédiées à l'habitat. Pas d'urbanisation à vocation d'habitat sur les sites inventoriés par BASIAS. Limitation du potentiel constructible et prescriptions pour les constructions dans les zones soumises à l'aléa faible de submersion marine identifiées par l'atlas. Lancement d'une étude de définition des périmètres d'aléas. Application d'une marge de recul de 25 à 50 m le long des axes majeurs et assurant le transport de matières dangereuses. Dans les secteurs affectés par le bruit qui sont définis de part et d'autre de la RD 38 et de la RD 38B, l'arrêté préfectoral annexé au PLU précise que les habitations et certains ERP susceptibles d'être gênés par le bruit sont admis à condition de bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions dudit arrêté.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par des risques naturels et technologiques.

Thématique	Caractéristiques principales de l'état initial	Principaux enjeux	Objectifs du PLU	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures visant à réduire, supprimer ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement	Indicateurs de suivi
Déchets	La production de déchets est très variable suivant les mois (de 205 T à 1480 T/mois), la production annuelle étant de l'ordre de 2980 T. Les déchets ménagers sont gérés par la COVED. Ils sont acheminés au centre de transfert des Cinq-Journaux (à la Barre-de-Monts) puis transférés à Laval. TRIVALIS (syndicat mixte départemental d'étude et de traitement des déchets ménagers et assimilés en Vendée) est propriétaire de ce centre et est également chargé de la mise en œuvre du Plan Départemental d'Elimination des Déchets. Les difficultés de mise en œuvre de la collecte sélective se situent actuellement au niveau des résidences verticales.	Limiter la production des déchets à la source. Gérer les déchets de la production à l'élimination dans le respect de l'environnement naturel et urbain et en cohérence avec les outils de planification et la réglementation actuelle. Prévenir les risques de l'activité « déchet » sur la commune.	Actions à mener avec TRIVALIS et les partenaires locaux (COVED)	/	Augmentation d'environ 12% de la production de déchets d'ici 2020.	Actions à mener en partenariat avec la COVED : - faire évoluer le service de collecte en fonction des zones d'urbanisation, - envisager des moyens de gérer les fluctuations saisonnières, - favoriser le tri et faciliter la collecte au niveau des collectifs (permettre la mise en place d'un local de dépôt des ordures ménagères pour toute opération d'ensemble), - prévoir des dimensionnements de voiries suffisants pour permettre la collecte en porte à porte et diminuer les risques, - limiter les dépôts sauvages en particulier dans les zones naturelles et réhabiliter les sites ayant été utilisés à cet effet.	Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés. Coût à l'habitant (€/hab) Coût au professionnel pour les déchets assimilables (€/entreprise). Nombre d'accidents en lien avec la gestion des déchets (personnel / usager)

XII ANNEXES

Inventaires et protections du patrimoine naturel et effets juridiques

Type d'inventaire et de protection	Objectifs	Effets juridiques
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique Type I : secteurs de superficie généralement limitée abritant au moins une espèce ou un milieu naturel remarquable ou rare Type II : grands ensembles naturels riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.	Mieux connaître le patrimoine naturel en contribuant à l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national, améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet.	L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance, indiquant la présence sur certains espaces d'un intérêt écologique requérant une attention et des études plus approfondies. L'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels.
Zone importante pour la conservation des oiseaux Les ZICO correspondent à des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.	L'objectif de la Directive Européenne 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages, dite "Directive Oiseaux", est que chaque Etat de l'Union Européenne s'engage à assurer la protection de toutes les espèces aviennes sauvages de son territoire, avec un regard particulier pour les espèces migratrices et les 175 espèces considérées comme les plus menacées. Chaque Etat de l'Union Européenne a charge d'inventorier sur son territoire les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) et d'y assurer la surveillance et le suivi des espèces. Cet inventaire constitue la référence, validée par l'Union Européenne, des sites à désigner en ZPS.	Comme pour les ZNIEFF, l'appellation ZICO ne confère pas de protections réglementaires.
Site Natura 2000 Site d'intérêt communautaire (directive Habitats, faune, flore) Zone de protection spéciale (directive Oiseaux)	Conserver ou rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié la désignation du site Natura 2000. Eviter la détérioration des habitats naturels et les perturbations de nature à affecter de façon significative les espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.	Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, dont la réalisation peut affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Les travaux, ouvrages ou aménagements dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 peuvent néanmoins être autorisés ou approuvés s'il n'existe pas d'autres solutions satisfaisantes, s'ils sont justifiés par des raisons impératives d'intérêt public, et si des mesures compensatoires, à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement, sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000.
Arrêté de protection de biotope	Prévenir la disparition des espèces protégées (espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées) par la fixation de mesures de conservation des biotopes nécessaires à leur alimentation, à leur reproduction, à leur repos ou à leur survie, ces biotopes pouvant être constitués par des mares, des marécages, des marais, des haies, des bosquets, des landes, des dunes, des pelouses ou par toutes autres formations naturelles peu exploitées par l'homme.	Le préfet peut prendre toutes mesures destinées à favoriser la conservation des biotopes. D'une manière générale, l'arrêté peut soumettre certaines activités à autorisation ; il peut également en interdire d'autres (dépôt d'ordures, réalisation de constructions, extraction de matériaux, etc.). En tout état de cause, les mesures prises doivent viser le milieu naturel lui-même et non les espèces faunistiques ou floristiques qui y vivent. Le préfet peut interdire, dans les mêmes conditions, les actions pouvant porter atteinte d'une manière indistincte à l'équilibre biologique des milieux.

Législation relative à la protection des espèces protégées

Extraits du Code de l'Environnement

Article L411-1

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 124

I. - Lorsqu'un intérêt scientifique particulier ou que les nécessités de la préservation du patrimoine naturel justifient la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats, sont interdits :

1° La destruction ou l'enlèvement des oeufs ou des nids, la mutilation, la destruction, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle, la naturalisation d'animaux de ces espèces ou, qu'ils soient vivants ou morts, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur détention, leur mise en vente, leur vente ou leur achat ;

2° La destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement de végétaux de ces espèces, de leurs fructifications ou de toute autre forme prise par ces espèces au cours de leur cycle biologique, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur mise en vente, leur vente ou leur achat, la détention de spécimens prélevés dans le milieu naturel ;

3° La destruction, l'altération ou la dégradation de ces habitats naturels ou de ces habitats d'espèces ;

4° La destruction, l'altération ou la dégradation des sites d'intérêt géologique, notamment les cavités souterraines naturelles ou artificielles, ainsi que le prélèvement, la destruction ou la dégradation de fossiles, minéraux et concrétions présents sur ces sites.

II. - Les interdictions de détention édictées en application du 1°, du 2° ou du 4° du I ne portent pas sur les spécimens détenus régulièrement lors de l'entrée en vigueur de l'interdiction relative à l'espèce à laquelle ils appartiennent.

Article R411-1

Modifié par Décret n°2007-15 du 4 janvier 2007 - art. 1 JORF 5 janvier 2007

Les listes des espèces animales non domestiques et des espèces végétales non cultivées faisant l'objet des interdictions définies par les articles L. 411-1 et L. 411-3 sont établies par arrêté conjoint du ministre chargé de la protection de la nature et soit du ministre chargé de l'agriculture, soit, lorsqu'il s'agit d'espèces marines, du ministre chargé des pêches maritimes.

Les espèces sont indiquées par le nom de l'espèce ou de la sous-espèce ou par l'ensemble des espèces appartenant à un taxon supérieur ou à une partie désignée de ce taxon.

Article R415-1

Modifié par Décret n°2007-15 du 4 janvier 2007 - art. 1 JORF 5 janvier 2007

Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe le fait de :

1° Perturber de manière intentionnelle des espèces animales non domestiques protégées au titre de l'article L. 411-1 ;

2° Introduire dans le milieu naturel, par négligence ou par imprudence, tout spécimen d'une des espèces, animale ou végétale, mentionnées à l'article L. 411-3 ;

3° Contrevenir aux dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application des articles R. 411-15 et R. 411-17.

Expertise faune-flore sur les secteurs proches du bourg
Propositions de secteurs d'acquisitions de terrains à vocation écologique
Proposition d'un cahier des charges pour la gestion des zones urbanisées en bordure de marais

Ligue pour la Protection des Oiseaux
Délégation Vendée

Rédaction
Perrine DULAC
Avec la collaboration de
Frédéric SIGNORET

Octobre 2006

Préambule

Ce rapport a été réalisé dans le cadre de la convention de partenariat du 20/10/03 qui lie la LPO Vendée à la Commune de Saint-Jean-de-Monts "pour un développement respectueux du patrimoine naturel de la Commune de Saint-Jean-de-Monts".
L'un des avenants à cette convention, signé le 3 octobre 2005, missionne la LPO pour participer à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de définir :

- quelles sont les zones de marais, proches du bourg, qui seraient les moins sensibles aux projets d'urbanisation vis-à-vis du patrimoine naturel ;
- quelles zones de la commune pourraient faire l'objet d'acquisitions foncières à vocation écologique, notamment dans le cadre des mesures compensatoires aux projets d'aménagement.

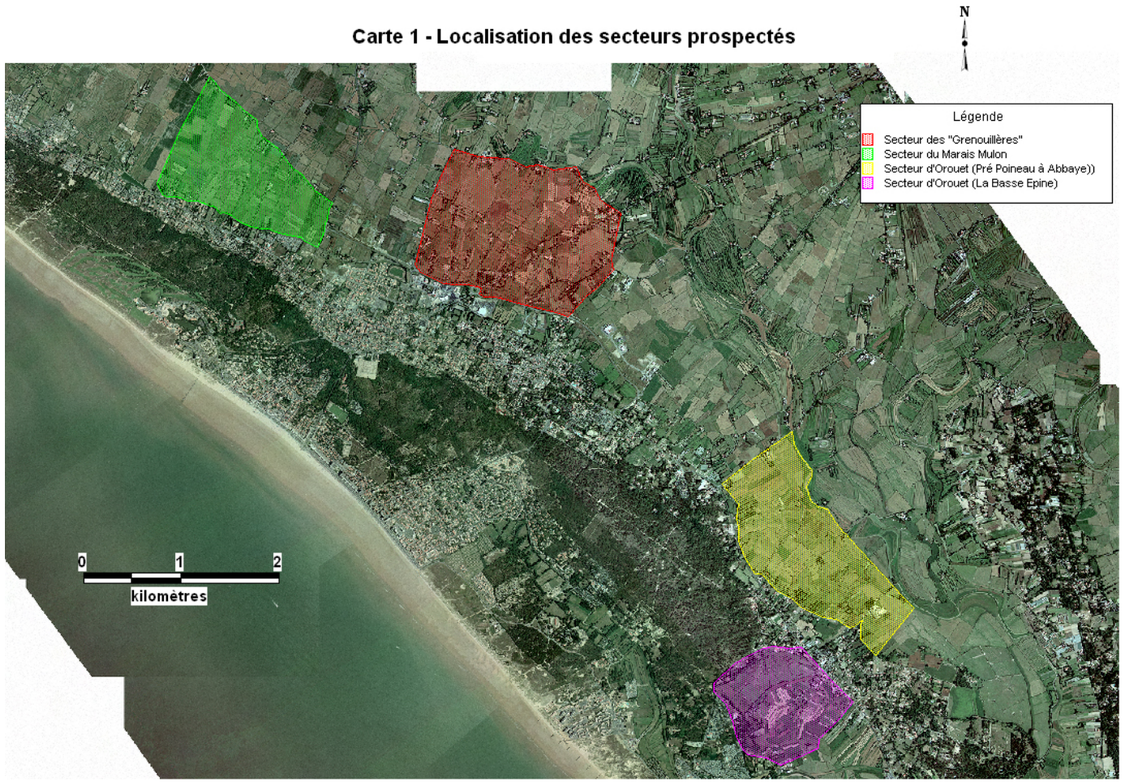
Prospection des secteurs proches du bourg

Lors de la réunion technique qui a eu lieu en mairie le 23 mai 2006, le service de l'urbanisme et le bureau d'études SCE, chargé de la réalisation du dossier de PLU, a chargé la LPO d'étudier la sensibilité des secteurs suivants, potentiellement urbanisables à long terme :

- secteur des "Grenouillères", au nord de la RD 38, entre la zone actuelle 2NA et la nouvelle route Challans – St Jean
- secteur du "Marais Mulon", entre la RD51 et la Traite des Championnières
- secteur d'Orouet, entre le Pré Poineau et l'Hommeau

Ces zones (cartographiées sur la carte 1) ont été prospectées au mois de juin 2006. Toutes les parcelles n'ont pas fait l'objet d'une prospection (trop grande surface), mais la typologie des grands ensembles a été déterminée.

Carte 1 - Localisation des secteurs prospectés



Secteur des "Grenouillères"

Cette zone, la plus proche du bourg de Saint-Jean-de-Monts, est la plus hétérogène des trois.
Il s'agit d'un ensemble de parcelles, généralement de petite taille, où le bâti résidentiel se mêle aux cultures (céréales, maïs, fèves etc.), prairies naturelles (pâtures, fauche, friche) et prairies artificielles.
Les bâtiments (des maisons principalement) sont nombreux et éparpillés.
Les parcelles cultivées (cultures ou prairie artificielle) ne présentent plus beaucoup d'intérêt pour le patrimoine naturel. En revanche, les fossés qui bordent ces parcelles et les prairies naturelles restantes sont très intéressants, et par ailleurs les prairies non entretenues témoignent d'un potentiel écologique non négligeable.

Les fossés sont pour la plupart occupés par des roselières à Roseau commun (Phragmites australis) ou à Roseau à massette (Typha angustifolia et Typha latifolia), mais aussi par des groupements végétaux à Rouche ronde (Scirpus lacutris), à petite Rouche (Scirpus maritimus), à Eleocharis (Eleocharis palustris) et Plantain d'eau (Alisma plantago aquatica).
Ces fossés présentent de nombreux intérêts pour la flore : on trouve au bord de beaucoup d'entre eux la Renoncule à feuilles d'ophioglosse (Ranunculus ophioglossifolius), protégée au niveau national et typique des prairies naturelles humides. Ils présentent également un fort intérêt pour la faune : Gorgebleue à miroir (inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux), Phragmite des joncs, Rousserolle effarvatte, Bruant des roseaux sont nicheurs dans les roselières.
On y trouve également la Rainette verte (Hyla arborea), en régression en France et en Europe, ainsi que de nombreuses espèces de libellules, dont certaines sont communes en Marais Breton mais assez rares ailleurs dans la région (Coenagrion scitulum, Lestes dryas…).

Cette zone de marais, bien que dégradée par le mitage du territoire (zones bâties campings "sauvages", cultures), reste donc intéressante pour le patrimoine naturel.

Secteur du Marais Mulon

La majorité des parcelles de ce secteur est occupée par de la prairie naturelle (pâtures et fauche). Peu de parcelles sont cultivées.
Il s'agit d'un vaste secteur de prairies qui mérite d'être préservé. Ces prairies contiennent plusieurs habitats de l'annexe I de la Directive Habitats (les mêmes que précédemment mais moins morcelés). On retrouve la plupart des espèces patrimoniales citées dans le paragraphe précédent. Ce secteur abrite d'importants linéaires de roselières et de rouchères, ainsi que des dépressions humides (celles-ci n'ont pas été cartographiées de façon exhaustive dans le cadre de ce travail).

Ce grand secteur, conservé en prairie naturelle, est peu habité. Il est donc souhaitable de le conserver en dehors des zones construites.

Secteur d'Orouet

La Basse Epine

Le secteur situé immédiatement au sud-est de la Basse Epine est constitué d'un ensemble de prairies et de mégaphorbiaies particulièrement intéressant. C'est une zone de transition entre la dune et le marais, qui est inondée l'hiver et abrite de très nombreuses espèces protégées ou patrimoniales de flore (l'inventaire faune restant à mener).
Cette zone a d'ailleurs été classée en ZNIEFF de type 1 à l'inventaire national du patrimoine naturel.
On y trouve notamment :

- l'Orchis des marais (Orchis palustris), protégée régionale, inscrite sur la liste rouge du Massif Armoricain, vulnérable en Vendée,
- l'Epipactis des marais (Epipactis palustris), rare en Vendée, en régression forte dans la région
- le Scirpe piquant (Schoenoplectus pungens), en régression extrême dans le Massif Armoricain, très rare dans la région
- le Souchet de Tabernaemontanus ou Souchet glauque (Schoenoplectus tabernaemontani), rare en Vendée

La fiche ZNIEFF mentionne aussi le Cornifle submergé (Ceratophyllum submersum) et la Pesse d'eau (Hippuris vulgaris), deux espèces protégées (non retrouvées en 2006), ainsi que le Crapaud calamite (Bufo calamita), qu'il conviendra de rechercher.

Cette zone doit être impérativement préservée de l'urbanisation et de la mise en culture. Une partie de la zone a déjà été dégradée par la création d'une zone de loisir pour le camping du Both d'Orouet (creusement d'un étang avec introduction de Nymphéas, comblement de fossés…).

En revanche, le secteur plus au sud (jusqu'à l'ancien cours de la Baisse) a été dégradé par une mise en cultures généralisée.

Secteur entre le Pré Poineau et l'Abbaye d'Orouet

Ce secteur, bien qu'en partie cultivé, abrite encore de belles surfaces de prairies naturelles pâturées ou fauchées. Les dépressions humides et les quelques mares abritent les mêmes espèces que précédemment (cf. § 2.1 et 2.2) : cortèges à Oenanthe fistuleuse, Plantain d'eau, Glycérie, Renoncule à feuilles d'ophioglosse, linéaires de roselières, rouchères à Scirpe maritime. Le Cornifle submergé, espèce protégée régionale, serait à rechercher dans les mares.
Des espèces habituellement dunaires ont été trouvées dans ce secteur (par exemple le Scirpe jonc, Scirpus holoschoenus), et laissent présager d'un fort potentiel biologique. Des espèces rares, typiques des secteurs de transition entre dune et marais, pourraient être présentes (comme dans le secteur de la Basse Epine).

Conclusions

Compte-tenu des remarques précédentes, le secteur le moins sensible à l'urbanisation parmi les trois secteurs visités est celui des "Grenouillères". Toutefois, nous l'avons vu, les prairies restantes et les fossés restent d'un intérêt non négligeable pour les espèces et les habitats patrimoniaux du marais de Saint-Jean-de-Monts.

L'urbanisation devra ainsi prendre en compte :

- la présence d'habitats de l'annexe I de la Directive Habitats : prairie de marais atlantique (1410), avec en particulier les dépressions humides, rouchères (complexe de l'habitat "lagunes côtières" 1150), fossés végétalisés (habitat 3150), mares à characées (3140)
- la présence d'espèces floristiques protégées : Renoncule à feuille d'ophioglosse, Trèfle de Micheli (Trifolium michelianum),
- la présence d'espèces floristiques patrimoniales : Orchis bouc (Himantoglossum hircinum), Gaillet fragile (Galium debile), Jonc fleuri (Butomus umbellatus), Zanichellie des marais (Zanichellia palustris),
- la présence de roselières abritant des passereaux d'intérêt patrimonial : Gorgebleue, inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux, Bruant des roseaux, Phragmite des joncs, Rousserolle effarvate, Cisticole des joncs…

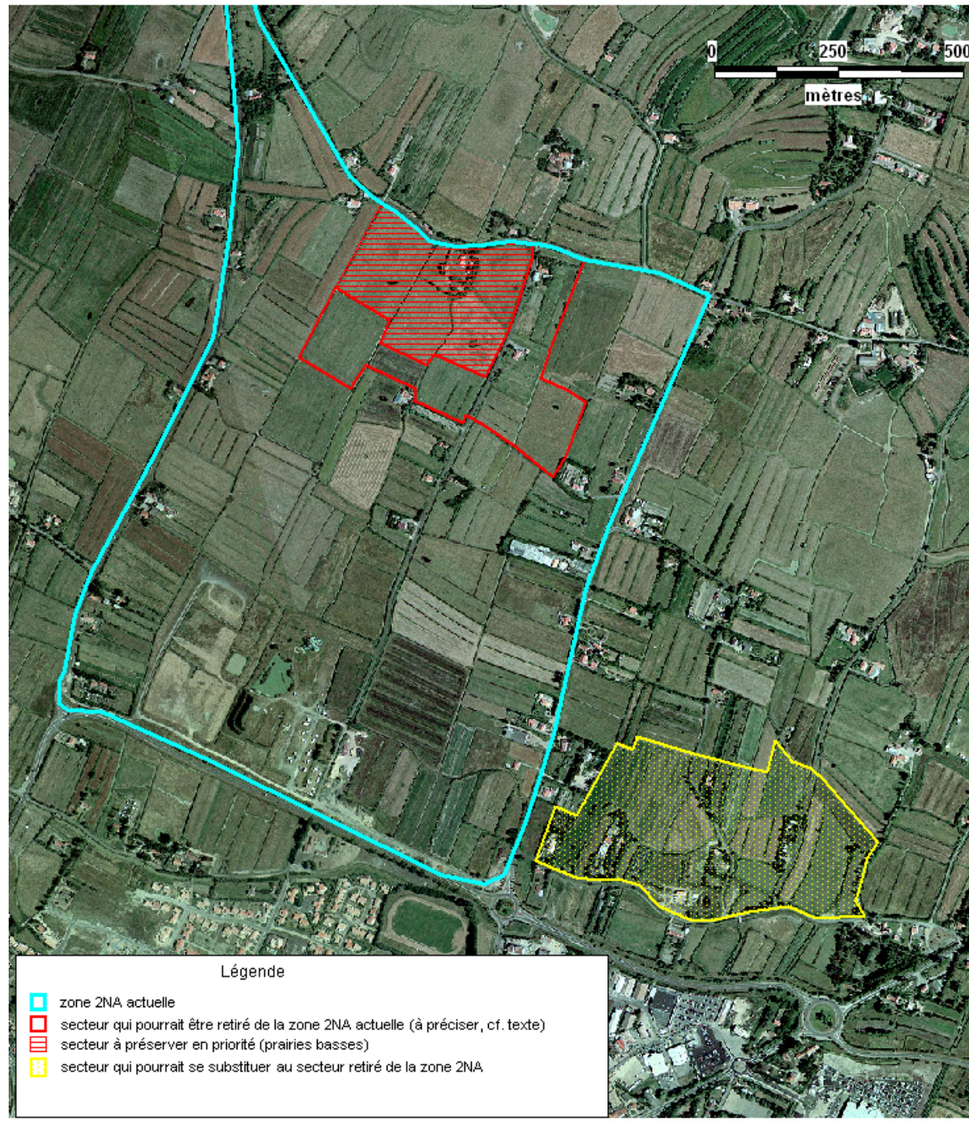
Le projet d'urbanisation devra éviter les prairies les plus intéressantes (à cartographier de façon précise, à la parcelle, ultérieurement), surtout dans les franges entre future urbanisation et marais, et veiller à maintenir les corridors biologiques (maintenir une continuité d'habitats pour la conservation des populations de flore, d'insectes, d'amphibiens, de mammifères…).

Par ailleurs, compte-tenu de la richesse de certaines parcelles de la zone 2NA actuelle (notamment autour du lieu-dit "le Pâtis"), il serait possible de procéder à des "échanges" de surface entre la zone 2NA et le secteur des Grenouillères. Cet échange aurait en outre le mérite de rapprocher l'urbanisation du bourg, par rapport à la zone 2NA actuelle.
La carte 2 indique les secteurs "échangeables".Toutefois, ces surfaces ne sont qu'indicatives (sauf "secteur à préserver en priorité"), et devront être réétudiées précisément :

- en fonction de l'étude biologique parcellaire menée par SCE dans le secteur 2NA
- en fonction de la surface "à échanger"

Quoiqu'il en soit, dans tous ces nouveaux secteurs d'urbanisation, il est absolument nécessaire de prendre en compte la biodiversité, en particulier en préservant des espaces naturels dans les lots aménagés (prise en compte des habitats, de la flore, des mares), y compris dans les bâtiments (équipements favorables aux oiseaux cavernicoles et aux chauves-souris).

Carte 2 - Préservation des secteurs sensibles de la zone 2NA actuelle
Propositions d'échanges



Secteurs d'acquisition

Compte-tenu des remarques précédentes, la LPO Vendée propose à la commune de Saint-Jean-de-Monts les secteurs d'acquisition de terrains à vocation écologique suivants :

- la zone de la Basse Epine (milieu rare en Marais breton et abritant un grand nombre d'espèces rares ou menacées), et quelques parcelles attenantes, actuellement cultivées, qui serviraient de "zone tampon" (environ 45 ha) ;
- une zone de marais comprise entre la limite de la commune du Perrier et le Cairuy, au sud-est d'Orouet (environ 100 ha), contenant des prairies naturelles pâturées et des roselières. Une gestion différenciée des niveaux d'eau et des pratiques pastorales (pâturage et fauche) permettrait d'améliorer la qualité écologique du secteur. Ces parcelles, en arrière de la dune et proches de la grande roselière de la Grande Herse (Le Perrier), possèdent un potentiel intéressant ;
- une zone de prairies au nord-est de la Tonnelle, en bordure de Notre-Dame-de-Monts (environ 35 hectares). Ce secteur, en bordure de la dune, possède également de belles potentialités en terme d'habitats et de faune. Une bourrine, située en bordure de ce secteur, pourrait également faire partie des acquisitions (conservation du patrimoine culturel, future installation d'un exploitant).

Les différents secteurs d'acquisition sont présentés sur la carte 3.

Comme nous l'avions évoqué lors de précédents échanges, ce projet d'acquisition serait d'autant plus fiable dans le cadre d'un projet agricole. La Commune pourrait contribuer à ce projet agro-environnemental ambitieux par la mise à disposition d'un siège d'exploitation, notamment si le cahier des charges mis en place sur les terrains ne pouvait être assuré par les exploitants locaux.

Aménagement du bâti en frange urbaine

Dans le cadre du travail sur les franges urbaines, la LPO a souhaité que cet aménagement se fasse de façon à ce que la transition avec le marais soit la plus douce possible.
Il s'agit en particulier d'éviter les ruptures paysagères et la dissémination dans le marais, depuis les zones bâties, d'espèces non locales, qui peuvent menacer le maintien des habitats de marais.

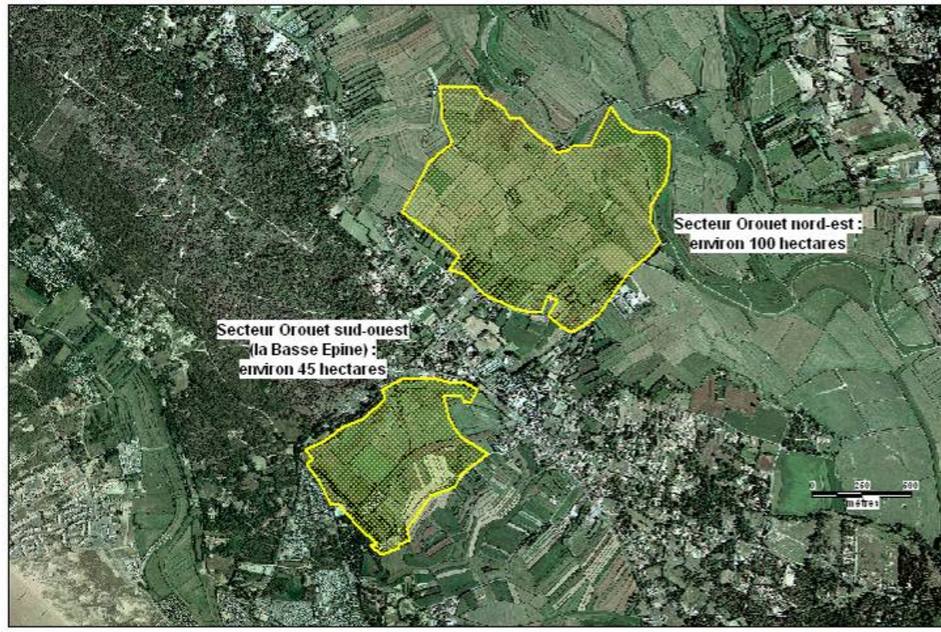
A cette fin, un "cahier des charges" pour l'aménagement et l'entretien des espaces verts de ces franges a été rédigé.
Ce cahier des charges repose sur les principes suivants :

- conservation des roselières et rouchères
- conservation de la végétation aquatique des fossés (sauf espèces envahissantes)
- plantation d'espèces locales typiques du marais de St-Jean
- pas d'utilisation de produits phytosanitaires (engrais de synthèse, désherbants)
- sensibilisation des utilisateurs de ces futures zones urbanisées (habitants, artisans etc.)

Il détaille les actions à tenir dans les parties loties qui resteront communales, dans lesquelles il est possible d'appliquer un cahier des charges à long terme, et les actions à mettre en place dans les parties privées. Ces actions devront être reprises :

- dans le règlement du PLU quand c'est possible
- dans les recommandations des règlements des lotissements dans le cas contraire.

Carte 3 - Localisation des secteurs d'acquisition de terrains à vocation écologique





Pour les parties communales

POUR LES FOSSES

Préconisations à appliquer lors des travaux et aménagements	Préconisations d'entretien
Conservation de la végétation actuelle des fossés. Il s'agit de : - roselières (massette *Typha* et/ou roseau *Phragmites australis*), - rouchères (Scirpe maritime *Scirpus maririmus* et Rouche ronde *Scirpus lacustris*), - végétation aquatique (lentilles d'eau, Hydrocharis des grenouilles *Hydrocharis morsus-ranae*, Potamot pectiné *Potamogeton pectinatus*, Plantain d'eau *Alisma*, Cornifles *Ceratophyllum*…) - alignement d'arbres dans certains cas (saules, prunelliers, peupliers, frênes…).	Entretien des roselières et rouchères par **faucardage** une fois par an ou une fois tous les deux ans, à l'automne, avec exportation des roseaux coupés Vérifier l'apparition ou le développement d'espèces envahissantes, en particulier la Jussie. Coupe des arbres (saules, frênes, jeunes peupliers) **en têtards**[24]. Périodicité de l'étêtage et de l'élagage à déterminer en fonction de la taille et de l'âge des arbres
Travaux de curage : un diagnostic devra être fait dans les futures zones loties pour identifier la nécessité et les modalités de curage (**pas de curage systématique**).	
Conservation d'une bordure enherbée entre le fossé et les lots à bâtir, pour entretien des fossés.	Entretien des bordures de fossés par une **fauche tardive** (juillet) avec enlèvement du produit de la fauche. **L'emploi des désherbants est proscrit** sur le bord des fossés (privilégier un traitement thermique ou une intervention manuelle).
Pas de plantations supplémentaires en bordure de fossé (en particulier espèces allochtones envahissantes, cf. § 4.3.)	

POUR LE BORD DES VOIRIES ET LES RONDS-POINTS

Préconisations à appliquer lors des travaux et aménagements	Préconisations d'entretien
Plantations d'arbres (si nécessaire) : choisir les frênes (*F. excelsior* ou *F. angustifolia*), les saules (*S. atrocinerea* ou *S. alba*), éventuellement le Tamaris (*Tamarix gallica*). Privilégier les boutures pour le Saule (réduction des coûts et espèce locale) Eviter la plantation d'espèces exogènes, qui risquent de créer une rupture forte avec le paysage de marais et peuvent devenir envahissantes : Peuplier d'Italie, Peupliers américains, Chêne des marais, Chêne d'Amérique, Eleagnus, Troène du Japon, Thuya, Saule pleureur, Bambous etc… Interdire toutes espèces envahissantes (cf. §4.3…) Recommandations particulières : - pas de bâchage plastique (paillage ou bâche chanvre possible) -pas d'engrais ni de désherbant à la plantation	Arbres à tailler "en têtards" pour favoriser la présence à terme des cavernicoles : Chevêche d'Athéna, Huppe fasciée, Chauves-souris… Etêtage et élagage tous les ans en hiver les premières années, puis étêtages à espacer en fonction de la formation de la "tête" de l'arbre. La périodicité est ensuite comprise entre 8 et 12 ans selon la vitesse de croissance des espèces.
Plantations d'herbacées : Interdire Renouées du Japon et de Sachaline, Herbe de la Pampa, et toutes espèces risquant de devenir envahissantes (cf. liste §4.3). Privilégier les parterres de fleurs sauvages, peu onéreux et facile à entretenir Graminées : ne pas introduire de variétés américaines ou asiatiques.	Tonte haute après la floraison
	L'emploi des désherbants est proscrit sur le bord des voiries (privilégier un traitement thermique ou une intervention manuelle)

[24] *Lien utile : http://www.pnr-seine-normande.com/upload/e1244f67-167c-48f6-9c43-50ff35e5eb26.pdf*

AUTRES ESPACES VERTS COMMUNAUX DES ZONES URBANISEES

Préconisations à appliquer lors des travaux et aménagements	Préconisations d'entretien
Plantations d'arbres et zones herbacées : mêmes préconisations que précédemment : - choisir des essences locales : Tamaris *Tamarix gallica*, Saules *Salix atrocinerea* ou *S. alba*, Frêne *Fraxinus excelsior*, Cerisier à guignes *Prunus cerasus*, Sureau noir *Sambuscus nigra*, Prunellier *Prunus spinosa*, Aubépine (*Crataegus monogyna*), Peuplier tremble (*Populus tremula*) - privilégier l'installation naturelle de plantes herbacées (ensemencement possible de fleurs annuelles et vivaces) - éviter l'utilisation de variétés et espèces non locales - interdire la plantation d'espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes (cf. 4.3.)	Mêmes préconisations que précédemment : - pas de bâchage plastique - pas de produits phytosanitaires (engrais et désherbants proscrits) - entretien des zones herbacées par tonte haute ou fauche annuelle tardive
Création de mares dans les zones les plus proches du marais, pour favoriser la présence des libellules et amphibiens déjà présents dans le marais voisin. L'emplacement des mares devra être réfléchi au cas par cas (notamment pour éviter l'isolement des populations d'amphibiens) Recommandations particulières : - pente douce sur le côté exposé au sud (profondeur 2 à 3 cm + paliers) - surface : 20 m² minimum - profondeur : au moins 1 m au plus profond - végétalisation naturelle, conserver une surface en herbe autour	Eviter les plantations au bord des mares (la végétalisation et la colonisation par les insectes et amphibiens se feront toutes seules) Proscrire l'introduction d'espèces "exotiques" dans les mares (et informer les utilisateurs sur le sujet). Ces espèces sont souvent envahissantes et peuvent s'échapper vers le marais. Plantes **à éviter absolument** (cf. aussi §4.3) **:** - Myriophylle du Brésil - Elodées, - Jussies, - Lagarosiphon Faune à **éviter absolument** : - tous les poissons, - tortues - autres reptiles, - amphibiens

Pour les parties privées

Ces mesures pourront être reprises soit dans le règlement du PLU (quand c'est possible), soit dans les règlements des lotissements, comme recommandations.

	Travaux et aménagements	Entretien, recommandations à long terme
Gazons, pelouses, prairies	Préconisations d'engazonnement : ~15g/m² de graminées pour laisser place aux plantes à fleurs, favorables aux papillons Possibilité de créer des parterres de fleurs sauvages	Eviter les amendements organiques et minéraux Eviter les désherbants Tonte haute (niveau le plus haut de la tondeuse)
Plantations d'arbres	Eviter les espèces exotiques et non adaptées au milieu, qui risquent de créer une rupture forte avec le paysage de marais et peuvent devenir envahissantes (Peuplier d'Italie, Peupliers américains, Chêne des marais, Chêne d'Amérique, Eleagnus, Troène du Japon, Thuya, Saule pleureur, Bambous, etc….) Arbres et arbustes **à privilégier** : - Tamaris *Tamarix gallica* - Saules *Salix atrocinerea* ou *S. alba* - Frêne *Fraxinus excelsior* - Cerisier à guignes *Prunus cerasus* - Sureau noir *Sambuscus nigra* - Prunellier *Prunus spinosa* - Aubépine *Cratageus monogyna* - Peuplier tremble *Populus tremula* Arbres et arbustes **à éviter absolument** cf. § 4.3 Eviter les bâchages plastiques, privilégier un paillage biodégradable	Taille des arbres en automne ou en hiver Eviter les désherbants, privilégier un désherbage thermique
Bâtiments	Préconiser la pose de nichoirs à oiseaux et chauves-souris sur les façades sud des bâtiments, et l'utilisation de tuiles favorables à la présence de chauves-souris[25]	

[25] *NB : la LPO peut fournir des modèles si besoin, et l'adresse de fournisseurs.*

Liste des plantes à proscrire, que ce soit dans les parties communales ou privées

Cette liste26 doit être inscrite, dans la mesure du possible, dans le règlement du PLU, ou dans les règlements des lotissements.

Pour les arbres et arbustes :
Baccharis (Baccharis halimifolia). Cette espèce pose de nombreux problèmes de dissémination dans le marais, elle colonise rapidement de grands espaces. Elle a été plantée notamment autour des campings au sud-est de la Tonnelle.
Mimosa (Acacia dealbata)
Erable negundo (Acer negundo)
Faux-Vernis du Japon (Ailanthus altissima)
Arbre à papillons (Buddleia davidii)
Robinier (Robinia pseudoacacia)

Pour les herbacées :
Ambroisie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisifolia)
Asters américains (Aster lanceolatus, Aster novi-belgii, Aster squamatus)
Griffes de sorcière (Carpobrotus edulis et Carpobrotus acinaciformis)
Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)
Renouées asiatiques (Fallopia japonica) et Renouée de Sachaline (Fallopia sachalinensis)
Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)
Séneçon du Cap (Senecio inaequidens)
Solidages américains (Solidago canadensis et Solidago gigantea)

Pour les plantes aquatiques :
Elodées du Canada (Elodea canadensis), de Nuttall (E. nuttallii), à feuilles allongées (E. callitrichoides)
Azolla (Azolla filiculoides)
Lagarosiphon (Lagarosiphon major)
Lentille d'eau minuscule (Lemna minuta)
Jussies exotiques (Ludwigia peploides et Ludwigia grandiflora)
Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)
Egeria (Egeria densa)

[26] *Issue en partie de l'ouvrage* Plantes invasives de France *(S. Muller (coord), 2004, Muséum National d'Histoire Naturelle, Paris, 168 p).*



Commune de Saint-Jean-de-Monts
Département de la Vendée (85)

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

27 MARS 2015

COURRIER ARRIVE

Procédure de modification n°1 du

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	05.04.2005	10.01.2011	27.12.2011
Modification n°1			09.03.2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 09/03/2015

Le Maire

André RICOLLEAU

CITADIA
INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 3

1.1. INTRODUCTION 4
1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE 4

2. MODIFICATION DU REGLEMENT VISANT A PERMETTRE L'EVOLUTION D'UNE INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE ET DES ACTIVITES MUNICIPALES DU SERVICES ESPACES VERTS IMPLANTEES EN ZONE NE 6

2.1. OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTERETS DE LA MODIFICATION 7
2.2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DU PLU 7
2.3. ÉVALUATION GENERALES DES INCIDENCES DU PROJET 11
2.3.1. ÉTAT INITIAL DES SITES 11
ILLUSTRATION DU PROJET DE LA SOCIETE FRESLON 16
ILLUSTRATION DU PROJET AU NIVEAU DES ACTIVITES MUNICIPALES DU SERVICE ESPACES VERTS 18
2.4. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE NATURA 2000 19

3. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES 22

3.1. OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTERETS DES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES 23

4. MODIFICATIONS DE ZONAGE DIVERSES 47

4.1. MODIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE AU NIVEAU DE LA LIGNE D'ANCRAGE EN FRONT DE MER 48
4.2. SUPPRESSION DE L'INDICE « I » POUR LES ZONES UA DU FRONT DE MER 48
4.3. AJUSTEMENT DE LA LIMITE ENTRE ZONE U ET 1AU AU NIVEAU DES « SALANGES » 52
4.4. PRECISION SUR LA SITUATION DE LA ZONE UL1I AVENUE DES EPINES 54
4.5. CHANGEMENT DE ZONAGE DU CAMPING « LES VERTS » DE UL1 VERS UC1 55
4.6. PROTECTION DE DEUX CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME (ANCIEN ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME) 63
4.7. MODIFICATION DES LIMITES DE ZONE 1AUL / UC3 AU NIVEAU DU CAMPING CHEMIN DU CHAMP DE BATAILLE 67
4.8. MODIFICATION DE LA PIECE 3BIS C : CHARTE DE COULEURS ET DE MATERIAUX ANNEXABLE AU PLU DE SAINT JEAN DE MONTS 69
4.9. SUPPRESSION DE L'ANNEXE5.6. « LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES SONT MAINTENUES » 70

1. Eléments de contexte et choix de la procédure

1.1. INTRODUCTION

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2011.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur une modification du règlement visant à permettre l'évolution d'une industrie agro-alimentaire et des activités municipales du service Espaces Verts implantées en zone Ne. Il apporte également des adaptations au règlement afin d'en faciliter la bonne compréhension et l'application. Quelques éléments de zonage sont également rectifiés au regard de choix non pertinents ou d'approximations lors de leur définition.

1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification […] lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative […] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées […] avant l'ouverture de l'enquête publique […].

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée […] 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.»

***Au titre de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque […] la commune envisage :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Les dispositions proposées portent bien sur des modifications du règlement. En outre, la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2. Modification du règlement visant à permettre l'évolution d'une industrie agro-alimentaire et des activités municipales du service Espaces Verts implantées en zone Ne

2.1. OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTERETS DE LA MODIFICATION

La commune de Saint-Jean-de-Monts souhaite apporter une modification au règlement de son PLU pour permettre l'évolution d'une **industrie agro-alimentaire** ainsi que celle des **activités municipales du service Espaces Verts** implantées en zone Ne.

Il s'agit concrètement de créer un sous-secteur Ne1 qui concernerait ces deux sites et pour lequel le règlement permettrait une extension supérieure aux 250 m² de SHOB aujourd'hui autorisés au règlement de la zone Ne.

L'entreprise agro-alimentaire, la société FRESLON est une PME spécialisée dans l'abattage, la découpe et le conditionnement de volailles. Elle produit notamment des volailles fermières BIOLOGIQUES et des volailles fermières LABEL ROUGE DE CHALLANS. Elle fait partie des 3 principaux intervenants en gamme BIO sur la France et travaille avec des circuits de distribution et de restauration en France et dans les pays voisins. Afin de pérenniser son activité sur la commune de Saint-Jean-de-Monts l'entreprise doit agrandir ses locaux pour la création d'un bâtiment destiné à la préparation des commandes et aux expéditions. Cette extension revêt un intérêt à la fois économique et social pour la commune puisque cette activité est génératrice d'emplois, ce qui est important à l'échelle du territoire.

En ce qui concerne le site des activités municipales du service Espaces Verts, seraient envisagés le remplacement de la serre actuelle par un bâtiment en dur pour du stockage de matériel, la construction d'un hangar de stockage et l'installation de tunnels pour la production.

Un permis de construire a été délivré le 5.02.2013 pour des bureaux et vestiaires d'une surface de 249 m² de surface de plancher. De ce fait, toute nouvelle création de surface de plancher ne peut être autorisée conformément à l'article 2.3.2 du règlement de la zone Ne tel qu'il est aujourd'hui rédigé.

Ainsi, afin de permettre la réalisation de ces projets, le règlement est adapté afin d'autoriser la réalisation d'extensions et annexes représentant 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1. Le seuil de 35% correspond à la recherche d'une adéquation entre les éléments de jurisprudence permettant de mesurer le caractère limité d'une extension au titre de la loi littoral et les besoins réels de développement de ces deux sites.

2.2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

En jaune dans la troisième colonne du tableau suivant apparaissent les éléments modifiés.

Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
Article 2 de la zone Ne	***2.3.*** *En outre, en secteur Ne :* ***2.3.1.*** *Les extensions d'habitations et de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes d'habitation si la SHOB cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².* ***2.3.2.*** *Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la*	***2.3.*** *En outre, en secteur Ne :* *2.3.1. Les extensions d'habitations, de bâtiments et d'annexes existants à la date d'approbation du présent règlement, si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².*

Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
	date d'approbation du présent règlement et annexes si la SHOB cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisées de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant). ***2.3.3.** Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :* - *qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;* - *dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de SHOB existante ;* - *qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;* - *que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;* - *que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles …), aux sites et aux paysages ;* - *que l'assainissement non collectif soit réalisable ;* - *que les conditions de l'article N 5 soient respectées.* *Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant.* ***2.3.4.** Les terrains de camping soumis à*	*2.3.2. Les annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol* *2.3.3. Les piscines et leur protection par un dispositif de type coque inférieure à 1.80 mètre de hauteur* *2.3.4. Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisée de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant)* *2.3.5. . Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :* *3. qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;* *4. dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de SHOB existante ;* *5. qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;* *6. que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;* *7. que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il*

Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
	déclaration existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes. ***2.3.5.*** *En outre, en secteur Nei, les constructions autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 mètre. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 mètre au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).* ***2.3.6.*** *En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 mètre au-dessus de celui des plus*	*n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles …), aux sites et aux paysages ;* *8. que l'assainissement non collectif soit réalisable ;* *9. que les conditions de l'article N 5 soient respectées.* *Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant.* ***2.3.6.*** *Les terrains de camping soumis à déclaration existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes.* ***2.3.7.*** *En outre, en secteur Nei, les constructions autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 m. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article*

Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
	hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).	*N2.3).* ***2.3.8.*** *En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).* ***2.4. En outre en secteur Ne1 :*** *2.4.1. Les constructions, en extension, ou non, sous condition que l'emprise au sol nouvelle cumulée soit limitée à 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sur l'unité foncière.* *2.4.2. Les serres et châssis liés à l'activité principale.*
	JUSTIFICATIONS : - Il s'agit d'introduire une dérogation à la règle qui, à l'heure actuelle, limite les extensions d'activités et d'équipements collectifs à 250 m² de SHOB cumulée nouvelle. Cette nouvelle règle concernera uniquement les deux sous-secteurs Ne1. L'extension autorisée sera limitée à un pourcentage de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente modification. Le seuil de 35% est défini en lien avec la notion de caractère limité défini par la jurisprudence relative à la Loi « Littoral ». Par ailleurs, les serres et châssis, nécessaires aux activités du service Espaces Verts sont autorisés en zone Ne1.	

2.3. ÉVALUATION GENERALES DES INCIDENCES DU PROJET

2.3.1. ÉTAT INITIAL DES SITES

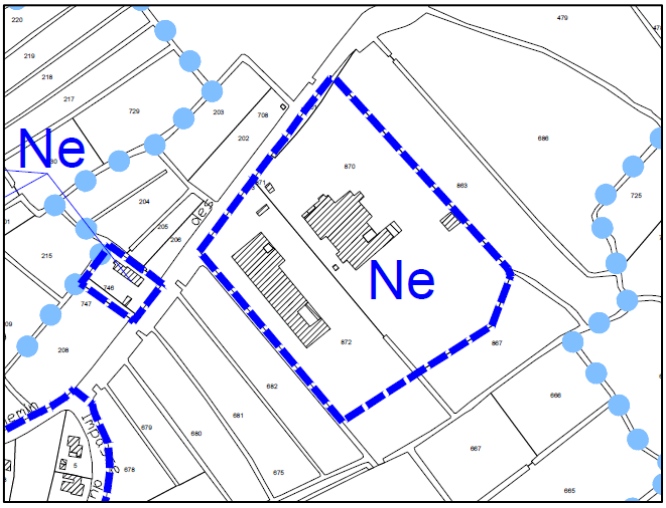
	Zone Ne « L'Hommeau »	Zone Ne « Le Pont du Clousis »
Emprise au sol des constructions	**2 600 m²**	**5 000 m²**
Zonage PLU avant modification	**Ne**	**Ne**
Zonage PLU après modification	**Ne1**	**Ne1**
Gestion de l'eau & réseaux	Le site ne présente pas de pente marquée. L'ensemble des réseaux publics (eau, électricité et voirie) desservent d'ores et déjà l'entreprise.	Le site ne présente pas de pente marquée. L'ensemble des réseaux publics (eau, électricité et voirie) desservent d'ores et déjà les activités municipales du service Espaces Verts.
Biodiversité	La commune compte : • Deux périmètres Natura 2000, l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. • Six périmètres d'inventaires : 5 ZNIEFF (quatre de type 1, une de type 2), 1 ZICO. Le site intersecte le périmètre de la ZICO « Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf » et est inclus au sein de la ZNIEFF de type 2 du même nom et des sites Natura 2000 «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts»	La commune compte : • Deux périmètres Natura 2000, l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. • Six périmètres d'inventaires : 5 ZNIEFF (quatre de type 1, une de type 2), 1 ZICO. Le site est inclus en totalité au sein de la ZICO « Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf », de la ZNIEFF de type 2 du même nom et des sites Natura 2000 «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts».
Agriculture	La zone n'est pas utilisée par l'agriculture.	La zone n'est pas utilisée par l'agriculture.
Paysage & Patrimoine	La zone est urbanisée puisqu'elle accueille d'ores et déjà les bâtiments de la société Freslon. Elle ne présente aucun intérêt sur le plan paysager mais est incluse dans un secteur de marais présentant un intérêt. La zone n'est concernée par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique.	La zone est urbanisée puisqu'elle accueille d'ores et déjà les bâtiments des activités municipales du service Espaces Verts. Elle ne présente aucun intérêt sur le plan paysager mais est incluse dans un secteur de marais présentant un intérêt. La zone n'est concernée par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne

		présente pas de sensibilité archéologique.
Risques & nuisances	Le site n'est pas situé en zone d'aléa pour le risque de submersion marine et n'est pas concerné par le risque de feu de forêt. Comme la totalité de la commune elle est classée en risque sismique de niveau 3. Aucun classement sonore ne concerne les infrastructures de transport terrestre entourant la zone.	Le site n'est pas situé en zone d'aléa pour le risque de submersion marine et n'est pas concerné par le risque de feu de forêt. Comme la totalité de la commune elle est classée en risque sismique de niveau 3. Aucun classement sonore ne concerne les infrastructures de transport terrestre entourant la zone.
Mobilité & modes doux	La desserte de la zone s'effectue par le chemin des Sarrazines.	La desserte de la zone s'effectue par le chemin du Clousis.

ILLUSTRATIONS DE L'ETAT INITIAL DES SITES

Zone Ne « L'Hommeau »



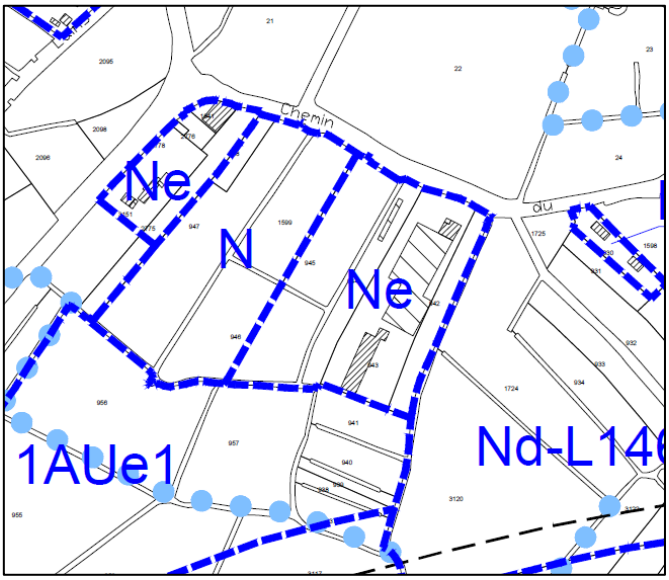






Zone Ne « Le Pont du Clousis »









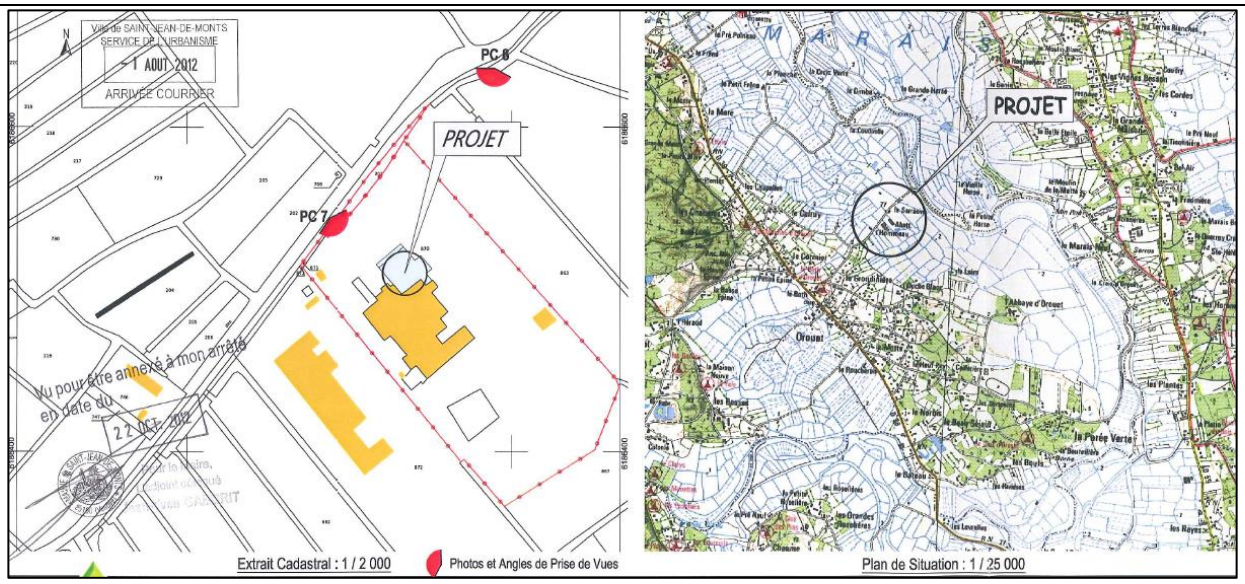
2.3.2. INCIDENCES GENERALES DU PROJET

	Zone Ne « L'Hommeau »		Zone Ne « Le Pont du Clousis »
Incidences positives	• Développement en continuité du bâti existant donc pas de consommation d'espace en extension • Projet entièrement prévu sur une partie de terrain déjà imperméabilisée ce qui n'entraîne aucune imperméabilisation supplémentaire et limite ainsi l'augmentation des ruissèlements induite par le projet • La pérennité de l'entreprise FRESLON sur le territoire communale constitue un atout sur le plan social et économique pour la commune de Saint-Jean-de-Monts		• Projets entièrement prévus sur des emprises déjà artificialisées et/ou imperméabilisées donc pas de consommation d'espaces en extension ni d'accroissement important des surfaces imperméabilisées.
Incidences négatives	• L'extension de l'entreprise induira potentiellement un accroissement de son activité et donc une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées) et des déplacements motorisés sur et en direction de la zone. • Une modification minime des paysages étant donné le contexte déjà artificialisé dans lequel s'inscrit le projet (extension de bâtiments préexistants).		• Les différents projets induiront potentiellement un accroissement des activités municipales du service Espaces Verts et donc une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées) • Une modification minime des paysages étant donné le contexte déjà artificialisé dans lequel s'inscrivent les projets (extension d'infrastructures préexistantes). • Un accroissement modéré des ruissèlements en cas d'installation de tunnels pour la culture prévue sur une emprise non imperméabilisée.
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	**Éviter**	• L'ensemble des équipements publics de gestion de l'eau (réseau d'alimentation en eau potable, assainissement) sont en capacité de desservir le projet et de répondre à l'augmentation des besoins induits.	• L'ensemble des équipements publics de gestion de l'eau (réseau d'alimentation en eau potable, assainissement) sont en capacité de desservir le projet et de répondre à l'augmentation des besoins induits.
	Réduire	• Mise en œuvre de systèmes de gestion des eaux pluviales dans	•

		le cadre de l'aménagement (dispositifs de rétention des eaux de ruissellement adaptés) permettant de réduire les incidences du projet sur les réseaux. • Conception d'un projet qualitatif sur le plan esthétique s'intégrant de manière optimale dans son contexte paysager	
	Compenser		

ILLUSTRATION DU PROJET DE LA SOCIETE FRESLON

Plan de situation



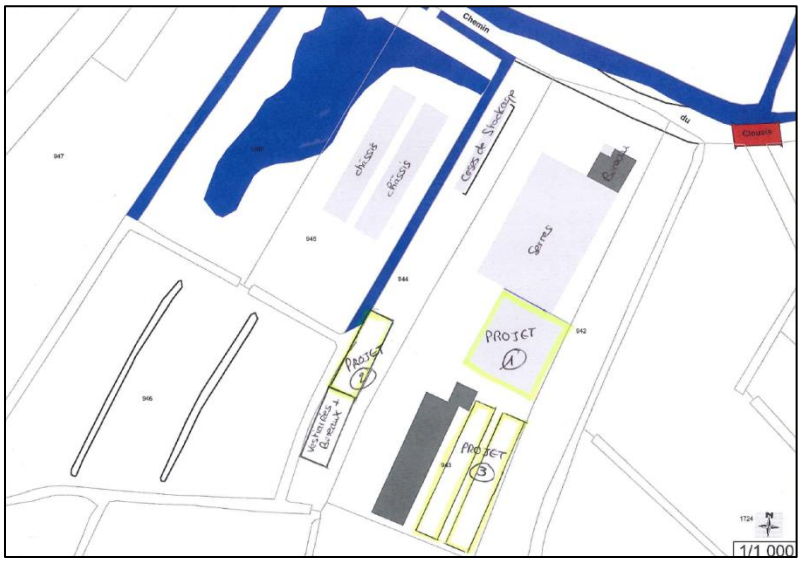
Aspect des bâtiments de l'entreprise aujourd'hui



Insertion du projet dans son environnement



ILLUSTRATION DU PROJET AU NIVEAU DES ACTIVITES MUNICIPALES DU SERVICE ESPACES VERTS





2.4. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE NATURA 2000

➘ Description des sites Natura 2000 du territoire

Deux périmètres Natura 2000 sont recensés sur le territoire de la commune (présentés ci-après), l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. Ils portent tous les deux sur l'ensemble « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts »

Site d'Intérêt Communautaire et Zones de Protection Spéciale «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts»	
Description	Il s'agit d'un grand ensemble regroupant : ✘ une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; ✘ une baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%.
Intérêt	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant ainsi qu'un grand intérêt paysager. L'intérêt mycologique (champignons) est également à signaler. On note la présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR « Récifs de Sabellaria spinosa ». Par ailleurs, ce site naturel majeur, intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien) constitue un lieu de reproduction, de nourrissage et d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.
Vulnérabilité	Le site est vulnérable à : ✘ La déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs). ✘ La forte pression urbaine et touristique sur le littoral. ✘ Aux aménagements excessifs que peuvent induire les enjeux de défense contre la mer, au détriment des dunes et de l'estran. ✘ La dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers). Six espèces de l'annexe 2 (directive Habitat) et 50 espèces de l'annexe 1 (directive Oiseaux) ont été répertoriées sur ce site Natura 2000.

Les périmètres des deux sites Natura 2000 intersectent celui des projets d'extension de la société Freslon et celui du service municipal des Espaces Verts : ces structures sont totalement incluses dans ces sites.

Néanmoins, dans les deux cas l'activité préexiste et il ne s'agit là que d'une extension, en continuité des bâtiments existants ou à minima sur des emprises déjà artificialisées sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

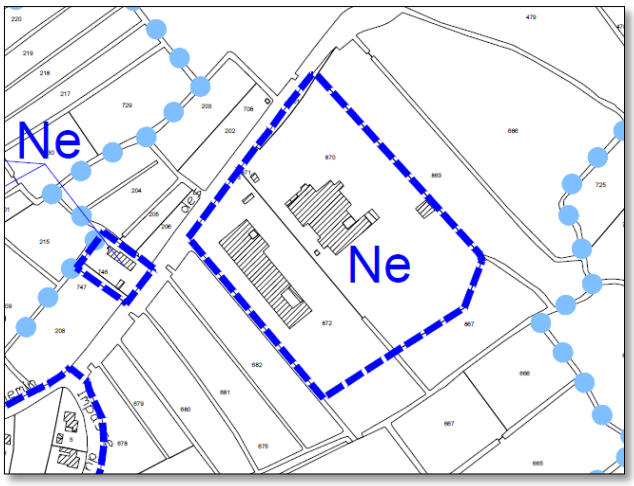
Les nuisances liées à ces deux structures ne seront pas ou peu accentuées par les projets d'extension. Dans le cas de la société FRESLON seule une augmentation des circulations motorisées sur et en direction du site est à envisager.

Au titre de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme « *qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000* ».

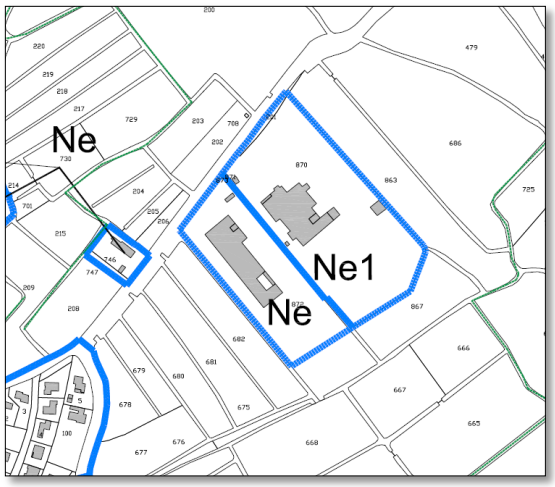
Les éléments présentés ci-dessus permettent de conclure à l'absence d'impacts significatifs de la présente modification sur les sites Natura 2000.

L'Hommeau

Avant

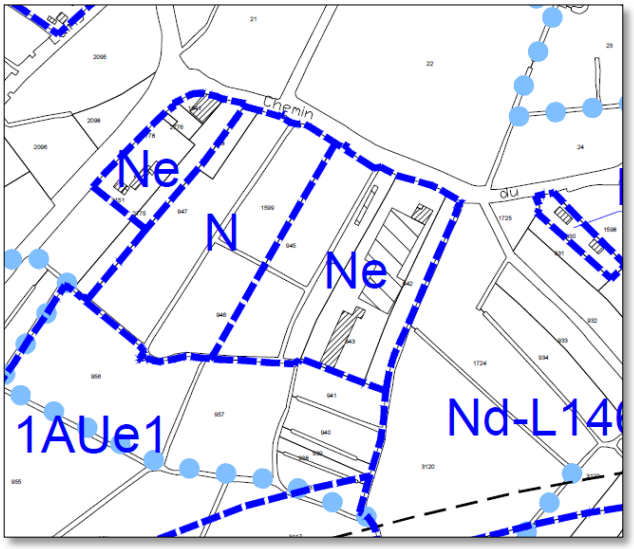


Après

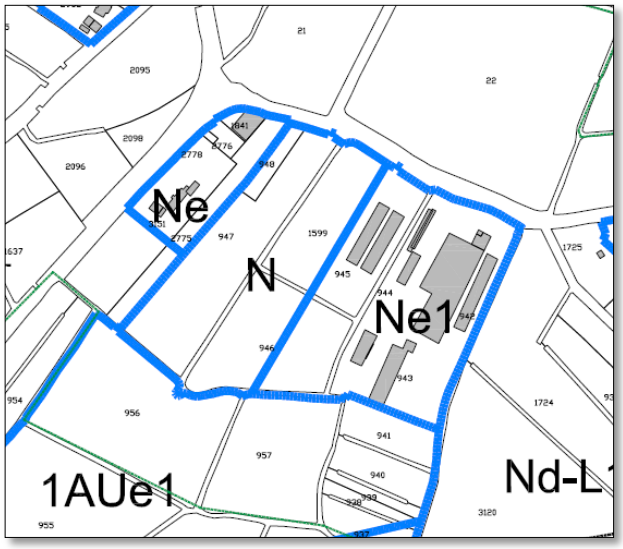


Le Pont du Clousis

Avant



Après



Surface du zonage après modification des deux secteurs :

Zonage	Surface (en ha)
Ne1	4,28
Ne	159,61

3. Modifications règlementaires

3.1. OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTERETS DES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

En jaune dans la troisième colonne du tableau suivant apparaissent les éléments modifiés.

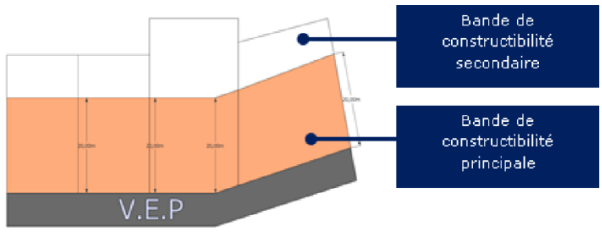
Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
Dispositions générales Article 2 / 2.2. « Autres dispositions réglementaires d'urbanisme s'appliquant »	*Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :* *a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,* *b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,* *c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,* *d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.* *A compter de l'approbation du P.L.U., les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du P.L.U. à l'exception de ceux figurant en annexe, qui conservent leur règlement propre, en application de la loi n°86.13 du 6 janvier 1986 (article L 315.1 du Code de l'Urbanisme).*	*Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :* *a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,* *b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,* *c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,* *d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.* ~~*A compter de l'approbation du P.L.U., les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du P.L.U. à l'exception de ceux figurant en annexe, qui conservent leur règlement propre, en application de la loi n°86.13 du 6 janvier 1986 (article L 315.1 du Code de l'Urbanisme).*~~
JUSTIFICATIONS	Cette modification est issue de la prise en compte des dispositions de la loi ALUR : « *concernant les lotissements anciens, pour lesquels les colotis avaient exercé le droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, les règles du lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 mars 2014* ». Cette modification vise donc à mettre en cohérence le PLU avec le Code de l'Urbanisme. Cela entraîne de fait la suppression de l'annexe 5.6. « Liste des lotissements dont les règles sont maintenues », annexe qui concernait le lotissement de la Résidences des Aiguilles de Pins (autorisation de lotir délivrée le 15/01/1998).	

Dispositions générales – Article 11 - Définitions		***Surface de plancher*** *: Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :* *1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;* *2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;* *3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;* *4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;* *5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;* *6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;* *7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;* *8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*
Articles concernés par le changement de la notion de SHON / SHOB vers surface de plancher		***Article 11 des Dispositions générales : définition du terme « stationnement »*** ***Article 2 des zones UE, 1AUe, 2AU, Ne, Nf, Ng*** ***Article 8 des zones UA, UB, UC, UL, 1AUb, 1AUc, 1AUl*** ***Article 12 des zones UA, UB, UC, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUe***
Articles concernés par le changement de la notion de SHON / SHOB vers celle d'emprise au sol		***Article 11 des Dispositions générales : définition du terme « annexe »*** ***Article 11 des Dispositions générales : définition du terme « construction »*** ***Article 11 des Dispositions Générales : définition du terme « Extension »*** ***Article 2 des zones Ne, Nl*** ***Article 7 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc*** ***Article 11 des zones UA, UB, UC, UL, 1AUb, 1AUc, 1AUl, 2AU, A, N***
Articles concernés par le non remplacement de la notion de SHON		***Article 10 alinéa 11 des Dispositions générales : les travaux exonérés d'archéologie préventive ne renvoient plus à la notion de SHON. Le règlement est adapté afin de renvoyer directement au Code du Patrimoine.*** ***Article 11 des Dispositions Générales : définition du terme « emprise au***

	sol » → terme remplacé par la définition issue de la circulaire du 3 février 2012, ne faisant plus référence à un volume hors œuvre.	
JUSTIFICATIONS	L'ensemble des mentions de surface hors œuvre nette / surface hors œuvre brute (SHON/SHOB) sont supprimées et remplacées par les notions de surface de plancher (SP) ou d'emprise au sol (ES) le cas échéant. Le remplacement de la notion de SHON / SHOB vers surface de plancher ou emprise au Sol est variable selon l'objet de la règle considérée. En effet, les règles relatives aux annexes sont généralement transposées en emprise au sol dans la mesure où les annexes réservées au stationnement (garages notamment) : - **étaient générateurs de SHOB ;** - **ne sont pas générateurs de surface de plancher ;** - **sont générateurs d'emprise au sol.** *NB : après une période de concertation dans le cadre de la démarche en faveur d'un urbanisme de projet, la réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.* *Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).* *Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le PLU doit faire référence à la notion de surface de plancher en lieu et place de la notion de SHON/SHOB.*	
Article 6 des Dispositions générales du règlement	*L'ensemble des règles du présent règlement est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé (les copropriétés ne sont donc pas concernées).* *Toutefois, lorsque des règles s'appliquent à l'échelle de l'assiette du ou des terrains d'origine, le règlement le précise (exemple : surfaces minimum d'opération en art. 1AU2 ou espaces verts communs aux art. 13).*	~~*L'ensemble des règles du présent règlement est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé (les copropriétés ne sont donc pas concernées).*~~ *Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété.* *Toutefois, lorsque des règles s'appliquent à l'échelle de l'assiette du ou des terrains d'origine, le règlement le précise (exemple : surfaces minimum d'opération en art. 1AU2 ou espaces verts communs aux art. 13).*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de repréciser que les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots d'une opération dès lors qu'un terrain fait l'objet d'une division en propriété (création d'un nouveau lot).	
Articles modifiés en raison de la suppression de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de	***Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Stationnement » :*** *Le stationnement des véhicules correspondant aux*	***Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Stationnement » :*** *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les édifices et équipements publics ou d'intérêt*

Stationnement au 1er janvier 2015	*besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les édifices et équipements publics ou d'intérêt public ou général. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.* *Méthode de calcul lorsque la règle impose un nombre de places par rapport à la surface de plancher : les besoins doivent être calculés par unité (de logement, de commerce, de bureau …) et être cumulés. Toute tranche accomplie donne lieu à l'application de la norme (exemple si 1 place par 50 m² et si projet = 120 m², alors 2 places seront exigées).* *Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la surface de plancher créée à l'occasion du projet.* *De même, ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.* *Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour la non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter*	*public ou général. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.* *Méthode de calcul lorsque la règle impose un nombre de places par rapport à la surface de plancher : les besoins doivent être calculés par unité (de logement, de commerce, de bureau …) et être cumulés. Toute tranche accomplie donne lieu à l'application de la norme (exemple si 1 place par 50 m² et si projet = 120 m², alors 2 places seront exigées).* *Pour les travaux de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ~~et~~ ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la surface depPlancher créée à l'occasion du projet.* *~~De même~~, Ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.* *De plus, pour les logements existants, les places existantes qui seraient supprimées à l'occasion de tout projet (transformation, extension, création, division) doivent être conservées ou recréées.* *~~Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour la non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 200 m (distance susceptible d'être franchie à pied) sur la même commune et agréée par l'administration les places de stationnement qui lui font défaut, soit à recourir aux dérogations permises par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.~~* *Aucune dérogation ne pourra être accordée en cas de non réalisation de la ou des places de stationnement exigée(s) par le présent règlement.*

	sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 200 m (distance susceptible d'être franchie à pied) sur la même commune et agréée par l'administration les places de stationnement qui lui font défaut, soit à recourir aux dérogations permises par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.	
JUSTIFICATIONS	La disparition de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement (PNRAS) au 1er janvier 2015 est prise en compte dans le cadre de la présente modification, le règlement du PLU modifié n'en faisant plus mention. Par ailleurs, est rajoutée dans la définition du stationnement l'obligation faite au pétitionnaire réalisant une division de parcelle de justifier que les normes fixées en matière de stationnement seront atteintes pour la ou les parcelles détachées ainsi que pour la ou les parcelles faisant l'objet du détachement. Cette disposition est prise afin de maintenir le stationnement sans qu'il soit reporté sur l'espace public.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Accès »	*La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. De ce fait, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie, publique ou privée.*	~~*La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. De ce fait, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie, publique ou privée.*~~ *Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains). Au sens du présent règlement un accès s'entend comme ce qui permet le passage d'un seul véhicule à la fois.*
JUSTIFICATIONS	La définition de l'accès est modifiée afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Annexe »	*Construction non contigüe au bâtiment principal qui ne dépasse pas en SHOB, la SHOB conservée ou construite de celui-ci*	*Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :* - *ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;* - *être affectées à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, piscine, préau… ;* - *ne pas être contiguës à une construction principale.* *En outre, les annexes ne doivent pas dépasser en emprise au sol, l'emprise au sol de la construction principale.* *Une construction accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.*
JUSTIFICATIONS	La définition d'annexe est modifiée : - d'une part afin de tenir compte de la transformation de la SHON / SHOB en surface de plancher - d'autre part afin de compléter la définition et préciser ce qui relève ou	

	non de l'annexe.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Coefficient d'emprise au sol »	-	*Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol (selon la définition ci-dessous) et la surface d'assiette du terrain.*
JUSTIFICATIONS	Les articles des différentes zones définissent un Coefficient d'emprise au sol. Dans un souci de clarté, cette notion est définie au sein des Dispositions Générales du règlement.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Bande Principale de Constructibilité »	*La bande principale de constructibilité, dans les zones où elle est instituée, correspond, indépendamment de la forme du terrain d'assiette du projet, à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la limite d'emplacement réservé pour la réalisation de voie ou de place en application de l'article L123-1-5° du Code de l'Urbanisme, et d'autre part une ligne parallèle à celle-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées.*	*La bande principale de constructibilité, correspond à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la ligne d'ancrage lorsqu'elle existe (cf. pièce 4.2 « Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »), et d'autre part une ligne parallèle à ceux-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées. L'épaisseur de terrain non comprise dans la bande principale de constructibilité correspond à la bande secondaire de constructibilité.*  *Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici d'introduire un schéma explicatif de la définition d'une part et de préciser que cette bande principale de constructibilité se déclenche à partir de la ligne d'ancrage sur le secteur spécifique du front de mer.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « emprise au sol »	*Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment et la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses...* *[…]*	~~*Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment et la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses...*~~ *L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* *[…]*

JUSTIFICATIONS	La définition de l'emprise au sol est précisée, en lien avec la réforme des autorisations d'urbanisme et les précisions apportées dans la circulaire du 3 février 2012.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Equipement collectif »	*Il s'agit de tout bâtiment dont l'usage est collectif et d'intérêt général (établissements d'enseignement, de santé…).*	*Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte, etc.*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de préciser la définition d'équipements collectifs afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Impasse »	*Voie sans issue, c'est-à-dire qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.*	*Voie sans issue accessible aux automobiles qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.*
JUSTIFICATIONS	*La définition est complétée afin qu'une voie accessible aux automobiles et prolongée par un cheminement piéton et/ou cycliste ne soit pas considéré comme une voie mais comme une impasse, ce qu'elle est du point de vue de la circulation automobile.*	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Espaces verts »	*Espaces libres plantés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.*	*Espaces libres planté ou mares ou plans d'eau, à l'exclusion des aires de stationnement et des aménagements de voirie et d'accès.*
JUSTIFICATIONS	Les ajouts des mares et plans d'eau à la définition d'espaces verts sont opérés afin d'intégrer le double rôle paysager et de gestion des eaux pluviales que jouent ces espaces. A ce titre, les mares ou plans d'eau, secteurs non imperméabilisés et contribuant au maintien du cadre de vie local, doivent être considérés en tant qu'espaces verts.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Terrain d'assiette du projet »	*Terrain d'assiette du projet :* *Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent.* *Nota : la surface déduite dans le cas d'une mise à l'alignement sera prise en compte pour le calcul de la surface minimale exigée aux*	*Terrain d'assiette du projet :* *Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent.* ~~*Nota : la surface déduite dans le cas d'une mise à l'alignement sera prise en compte pour le calcul de la surface minimale exigée aux articles 5 du règlement de chaque zone.*~~

	articles 5 du règlement de chaque zone.	
JUSTIFICATIONS	L'article 5 ne réglementant plus la superficie minimale des terrains depuis la promulgation de la loi ALUR, il convient de supprimer ce renvoi figurant dans la définition du terrain d'assiette.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Voie »	*Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises. La voie est essentiellement appréciée au regard de trois critères : elle doit être ouverte à la circulation générale (au moins des riverains), desservir au moins deux logements et / ou activités et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules (même si cette voie est une impasse), elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.*	*Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises. La voie est essentiellement appréciée au regard de trois critères : elle doit être ouverte à la circulation générale (au moins des riverains), desservir au moins trois logements et / ou activités et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules (même si cette voie est une impasse), elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.*
JUSTIFICATIONS	La définition de la voie est modifiée de telle sorte que seuls les espaces de circulation desservant 3 logements et plus soient considérées comme des voies. En effet, la définition d'une voie au sens du PLU dans sa version avant modification n'a pas permis une bonne maîtrise des formes urbaines ni une bonne application des règles de prospect, ni une bonne gestion des intimités en cœurs d'îlots.	
Article 2 des zones UL1 et 1AUl	*Le réaménagement des hébergements existants, dans la limite de +5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU en cas d'extension de la capacité.* *L'extension des centres de vacances.* *Les constructions ayant un rapport direct avec ces activités.* *En outre, en secteurs UL1i, les constructions seront autorisées uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 mètre. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les*	~~*Le réaménagement des hébergements existants, dans la limite de +5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU en cas d'extension de la capacité.*~~ *Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.* *L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.* *L'extension des centres de vacances.* *Les constructions ayant un rapport direct avec ces activités.* *En outre, en secteurs UL1i, les constructions seront autorisées*

	travaux mentionnés ci-après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 mètre au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées).	*uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 m. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées).*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de préciser que sont à la fois autorisés le réaménagement des emplacements mais également l'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de +5% par rapport au nombre existant. La formulation est ainsi clarifiée par rapport à la précédente.	
Article 2 des zones Ue et 1AUe	*[…]*	*[…]* *Les aires de stockage et dépôts liés à l'activité principale autorisée sur la parcelle sous réserve d'un aménagement paysager*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici d'imposer à ce que les espaces laissés libres pour le stockage de matériaux notamment, en zones d'activités, fassent l'objet d'un traitement paysager de qualité garantissant leur insertion.	
Article 2 de la zone Ne	*2.3.1. en secteur Ne sont autorisées les extensions d'habitations et de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes d'habitation si la SHOB cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².*	*2.3.1. ~~en secteur Ne sont autorisées les extensions d'habitations et de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes d'habitation si la SHOB cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².~~* *En secteur Ne,* - *Les extensions d'habitations, de bâtiments et d'annexes existants à la date d'approbation du présent règlement, si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².* - *Les annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol*

		- *Les piscines et leur protection par un dispositif de type coque inférieure à 1.80 m de hauteur* - *Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisée de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant* *[…]* *En secteur Ne1 :* - *Les constructions, en extension, ou non, sous condition que l'emprise au sol nouvelle cumulée soit limitée à 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sur l'unité foncière.* - *Les serres et châssis liés à l'activité principale.*
JUSTIFICATIONS	Le remplacement de la notion de SHOB et de SHON par celles d'emprise au sol et de surface de plancher suppose de reformuler la règle, en particulier pour tenir compte du fait que les annexes réservées au stationnement des véhicules ne constituent que de l'emprise au sol. Par ailleurs, la règle est modifiée pour tenir compte de l'introduction d'un sous-secteur Ne1 (voir justifications ci-dessus).	
Article 3 des zones UA, UB, UC, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUe	*Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées ; dans tous les cas, une distance d'au moins 10/15/20 mètres (ndlr en fonction de la zone considérée) entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée.*	*Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.* *Dans tous les cas excepté pour les voies internes des opérations groupées ou des permis de construire valant division ou des lotissements, une distance d'au moins 10/15/20 m (ndlr en fonction de la zone considérée) entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée.* *Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division,*

		opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot. *NB : en zone UE, la distance d'au moins 20 m entre les accès, mesurée entre les axes est réduite à 10 m.*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici d'exonérer les opérations d'aménagement d'ensemble de l'obligation de distance minimale entre les accès fixée par le règlement. En effet, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, cette distance entre les accès peut s'apprécier lors de la composition du plan d'ensemble de l'opération, garantissant le respect de conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité. La règle de distance entre les accès ayant initialement été élaborée en vue de gérer la densification du tissu urbain constitué au coup par coup et la gestion du phénomène de multiplication des accès. Par ailleurs, la distance minimale de 20 mètres entre les accès en zone UE (zone d'activités) est trop importante pour permettre une densification mesurée et une optimisation des parcelles en zone d'activités. Cette distance minimale est donc réduite de 20 à 10 mètres.	
Article 3 des zones UA, UB, UC, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUe	*Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité.* *En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*	*Les accès existants ou à créer pour desservir un ou plusieurs nouveaux logements ou activités (NB : nouvelles constructions en zone UE et 1AUe) doivent présenter une largeur d'au moins 3 m (en zone UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc) / 4 m (en zone UE, 1AUe).* ***Ajout en zones UE et 1AUe** : Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité.* *Le nombre des accès sur les voies ~~peut être~~ sera limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité.* *~~En particulier~~ De plus, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront* *autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera* *la moindre.* ***3.1.2. Voirie*** *Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 3 m (en zone UA, UB, UC, 1AUb, 1AUC) / 4 m (en zone UE et 1AUe) pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires (NB : nouveaux bâtiments en zones UE et 1AUe).*

		***Ajout en zones UE et 1AUe** : Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité.*
JUSTIFICATIONS	Une largeur minimale d'accès et une largeur minimale de voirie existante est introduite pour limiter la multiplication des divisions de terrains ne disposant de conditions de desserte ou de sécurité satisfaisantes.	
Article 3 de la zone UE et de la zone 1AUe	***3.1.2. Voirie*** *Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 12 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 7 m.* *Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.*	***3.1.2. Voirie*** *Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.* *Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.* *Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin et permettent généralement un bouclage viaire au sein de l'opération. Elles constituent avant tout des axes majeurs.* *Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.*
JUSTIFICATIONS	Afin de limiter la consommation d'espace en zone d'activités tout en permettant un aménagement adapté à l'usage de ces zones, la largeur minimale exigée pour les voies nouvelles est réduite. Par ailleurs, cette largeur étant conditionnée au classement de la voie en tant que voie principale ou non, l'article 3 est adapté pour préciser les conditions permettant le classement d'une voie en tant que voie principale ou non. En matière d'accès, le règlement fixe une largeur minimale de 3 mètres pour qu'une construction nouvelle puisse être autorisée dans les zones d'habitat (accès existant ou à créer). En zones UE et 1AUe (zones d'activités), le trafic est sensiblement différent des zones urbaines dites mixtes. De ce fait, la largeur minimale des accès (existants ou à créer) est fixée à 4 mètres.	
Article 3 de la zone 1AUe	*Les voies en impasse sont interdites.* -	~~*Les voies en impasse sont interdites.*~~ *Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes,*

		plusieurs pourront être autorisés. L'aménagement d'une aire d'évolution est obligatoire afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.
JUSTIFICATIONS	L'aménagement de voies en impasse peut s'avérer indispensable lors de l'aménagement de zones d'activités (pour des raisons de sécurité, pour limiter la multiplication des accès sur des routes peu ou pas adaptées à des trafics de véhicules lourds…). A cet effet, leur interdiction stricte est supprimée du règlement de la zone 1AUe (dans la version du règlement préalable à la modification, elles ne sont d'ailleurs pas interdites en zone UE). Les accès des groupes de garages et aires de stationnement, limités et règlementés en zone UE, ne l'étaient pas avant la présente modification en zone 1AUe. Ces dispositions sont harmonisées entre la zone UE et la zone 1AUe.	
Article 4 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc	*Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé.*	*Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de dispenser les opérations d'aménagement d'ensemble de à l'obligation de disposer d'un emplacement réservé aux conteneurs, dès lors que la configuration de l'aménagement de l'opération permet une desserte en porte à porte des constructions par le service répurgation de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts.	
Article 4 des zones UL, US et 1AUl	*Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé.*	*Un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera prévu en accord avec le règlement communautaire.*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de dispenser les opérations d'aménagement d'ensemble de à l'obligation de disposer d'un emplacement réservé aux conteneurs, dès lors que la configuration de l'aménagement de l'opération permet une desserte en porte à porte des constructions par le service répurgation de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts.	
Articles 5 des zones UC, 1AUc, A et N	***UC 5** : Lorsque le terrain n'est pas desservi par un système d'assainissement collectif, il devra avoir une superficie minimum de 400 m² en Uc1 et Uc2 (dont Uc2i) et de 600 m² en Uc3 (dont Uc3i).* ***1AUC5** : Lorsque le terrain n'est pas desservi par un système d'assainissement collectif, il devra avoir une superficie minimum de 400 m².* ***A5** : Pour les changements de destination ayant pour conséquence de*	***UC 5** ~~: Lorsque le terrain n'est pas desservi par un système d'assainissement collectif, il devra avoir une superficie minimum de 400 m² en Uc1 et Uc2 (dont Uc2i) et de 600 m² en Uc3 (dont Uc3i).~~ Il n'est pas fixé de règle particulière.* ***1AUC5** ~~: Lorsque le terrain n'est pas desservi par un système d'assainissement collectif, il devra avoir une superficie minimum de 400 m². Il~~ n'est pas fixé de règle particulière.*

	créer un nouveau logement, lorsque l'unité foncière n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif, elle devra avoir une superficie minimum de 1 500 m². *Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle particulière.* ***N5** : Pour les changements de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement, lorsque l'unité foncière n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif, elle devra avoir une superficie minimum de 1 500 m².* *Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle particulière.*	***A5** : ~~Pour les changements de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement, lorsque l'unité foncière n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif, elle devra avoir une superficie minimum de 1 500 m².~~* *~~Dans les autres cas,~~ il n'est pas fixé de règle particulière.* *A 9 :* ***En zone Aa seulement**, la surface de plancher des constructions faisant l'objet d'un changement de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement et non desservies par l'assainissement collectif, est limitée à 10% de l'unité foncière* ***N5** : ~~Pour les changements de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement, lorsque l'unité foncière n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif, elle devra avoir une superficie minimum de 1 500 m².~~* *~~Dans les autres cas,~~ il n'est pas fixé de règle particulière.* *NB : le renvoi à l'article A5 au sein de l'article A 2.6. est supprimé.*
JUSTIFICATIONS	La suppression de la taille minimale des terrains pour que ceux-ci soient constructibles résulte des dispositions de la loi ALUR. La présente modification met le PLU en compatibilité avec ces dispositions. En zone Aa (zone agricole avec présence d'une exploitation), afin d'éviter la multiplication des changements de destination susceptibles de fragiliser les exploitations existantes, l'article 9 est modifié afin de limiter la surface de plancher à 10% de l'unité foncière en cas de changement de destination.	
Article 6 des zones UE et 1AUe	*[…]* *Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :* - *tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU* - *de 10 m par rapport à l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques pour les constructions à usage principal d'activité industrielle, artisanale,*	*[…]* *Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :* - *tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU* - *de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies ou des emprises publiques ~~pour les constructions à usage principal d'activité industrielle, artisanale,~~*

	commerciale et d'entrepôt - *de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques pour les constructions à usage exclusif de service, bureau, hôtel et boutique d'accueil.* *[…]*	~~*commerciale et d'entrepôt*~~ ~~- *de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques pour les constructions à usage exclusif de service, bureau, hôtel et boutique d'accueil.*~~ *[…]*
JUSTIFICATIONS	Le recul minimal imposé aux constructions neuves en zones d'activités existantes ou projetées est aujourd'hui trop important pour permettre une densification de ces zones ou une consommation d'espace moindre. A ce titre, le règlement est adapté afin que cette distance minimale de recul par rapport aux voies et emprises publiques soit réduite de 10 à 5 mètres en zone UE et 1AUe. Par ailleurs, la distinction du recul en fonction de la destination de la construction est supprimée étant donné que toutes les constructions peuvent désormais s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres.	
Article 6 de la zone NL	*[…]* *Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :* - *tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU,* - *de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques.* *[…]* *en **secteur Nl**, la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.* *[…]*	*[…]* *Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :* - *tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU,* - *de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques.* *[…]* ~~*en **secteur Nl**, la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.*~~ *[…]*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de supprimer la répétition entre d'une part la règle générale précisant les conditions de recul des emplacements de camping et les dispositions particulières précisant que la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.	
Article 7 des zones UA, UB, UC, US, 1AUb, 1AUc, A	*[…]* - *lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération / sur la même unité foncière (ndlr rédaction variable selon les zones) ; dans ce cas, un retrait au moins égal au*	*[…]* - *lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération / sur la même unité foncière (ndlr rédaction variable selon les zones), un retrait au moins égal au retrait de cette*

	retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux, *[…]*	*construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux,* *Dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long.* *[…]*
JUSTIFICATIONS	La règle générale d'implantation des constructions fixe des distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives. Toutefois, en cas d'extension ou de « construction contigüe » à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU et mal implantée par rapport à la règle générale définie par le PLU, une dérogation est introduite par le PLU. Toutefois, les conditions de la dérogation n'étaient pas suffisamment définies dans la version du règlement préalable à la modification. La modification du règlement précise les conditions sous lesquelles les extensions de constructions existantes mal implantées par rapport à la règle générale sont possibles.	
Article 7 des zones UA, UB, UC, UL, US, 1AUb, 1AUc	*[…]* ***7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité**, les constructions doivent être édifiées :* - *soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3,00 m au droit de la limite ou 4,00 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m,* - *soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.* *[...]* ***7.2. Dispositions particulières***	*[…]* ***7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité**, les constructions doivent être édifiées :* - *soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 mètres les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine.* - *soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la*

	- *si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder les dimensions de celui-ci,* *[…]*	*limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.* *[...]* ***7.2. Dispositions particulières*** - *si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder ~~les dimensions~~ la hauteur de celui-ci,* *[…]*
JUSTIFICATIONS	La règle actuelle permet une implantation en limites séparatives dans la bande secondaire de constructibilité, mais sur une longueur limitée à 10 m. La nouvelle rédaction précise ce qui entre ou n'entre pas dans le calcul de cette longueur de 10 m.	
Article 7 des zones UA, UB, UC, UL, US, 1AUb, 1AUc, 1AUl	*s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique*	*s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention.*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de préciser qu'en cas de cour commune, les règles de la convention s'appliquent.	
Article 8 de la zone N	*Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.* *[…]*	*~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.~~* *Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.* *[…]*
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici d'adopter une règlementation commune entre les zones urbaines à vocation habitat et les zones Ne avec la même vocation. L'implantation de deux constructions sur une même propriété (annexes notamment) doit être traitée de la même manière, une distance minimale de 4 mètres en zone Ne apparaît comme trop importante.	
Article 9 de la zone UB	*L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.* *Toutefois, le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date*	***Pour les terrains de 200 m² et moins :*** *L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.*

	d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.	***Pour les terrains de plus de 200 m² :*** *L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.* ***Dans tous les cas :*** *Toutefois, le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.*
JUSTIFICATIONS	Une emprise au sol différenciée est introduite en zone UB. Cette différenciation est opérée pour une meilleure maîtrise des formes urbaines et une meilleure gestion de l'imperméabilisation des sols dans un tissu urbain existant.	
Article 10 des zones UA, UB, UC, UE, UL, US, 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUl, 2AU, A, N	*[…]* ***10.2. Dispositions particulières*** *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements collectifs.*	*[…]* ***10.2. Dispositions particulières*** ~~*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements collectifs.*~~ *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments, ni aux changements de destination, ni à l'amélioration des constructions existantes (zone A uniquement pour la partie surlignée en bleu).*
JUSTIFICATIONS	Dans une optique de préservation de la qualité urbaine des différents quartiers de Saint Jean de Monts, la règle du PLU actuel est précisée, afin notamment de limiter les hauteurs et l'impact visuel de certains éléments techniques.	
Article 11 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc, 2AU, A, N	*Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet.*	*Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.*
JUSTIFICATIONS	Afin d'éviter la multiplication des ouvertures de formes non adaptées à l'architecture locale (imitations de hublots…), le règlement impose clairement une forme carrée ou rectangulaire aux ouvertures.	
Article 11 des	*Elles seront de matériaux de même*	*En dehors des serres et abris de*

zones UA, UB, UC, UL, 1AUb, 1AUc, 1AUl, 2AU, A, N	*aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes de surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.*	*piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.*
JUSTIFICATIONS	L'obligation d'harmonie de matériaux et d'aspect pour les annexes se justifie dans la plupart des cas. Toutefois, pour les serres et abris de piscine, le rôle de ces annexes est particulier et vise à profiter de l'ensoleillement. Les matériaux employés sont donc spécifiques et nécessairement différents de la construction principale. Le règlement est ainsi adapté en ce sens.	
Article 11 des zones UE, 1AUe, A et N	*Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).*	*Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur conforme à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).*
JUSTIFICATIONS	Cette disposition est prise afin d'imposer une intégration paysagère des espaces de stockage au sein des zones d'activités de la commune.	
Article 12 des zones UA et UB	***12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant*** *Une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.*	***12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant*** *Une place de stationnement par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.*
JUSTIFICATIONS	Afin de favoriser le commerce de proximité en centre-ville, les exigences en matière de stationnement sont réduites pour les commerces, bureaux et restaurants en zone urbaine.	
Article 12 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc,	***12.1. Constructions à usage d'habitation*** - *Une place de stationnement par tranche de 50 m2 de SHON avec un minimum d'une place par logement.* - *En cas d'opérations comprenant plus de 10 logements, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une place supplémentaire pour 3 logements.* *[…]*	***12.1. Constructions à usage d'habitation*** - *Une place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.* - *En cas d'opérations comprenant ~~plus de 10 logements~~ 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, en parking ou le long des voies internes à l'opération, à raison ~~d'une place~~*

		~~*supplémentaire pour 3 logements*~~ *d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier le plus proche.* *[…]*
JUSTIFICATIONS	En raison de l'importance du stationnement sur espace public et des difficultés que cela engendre, la commune souhaite par le biais de la présente modification réduire le seuil du nombre de logements, au-delà duquel des places de stationnement sur espaces communs sont exigées pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Cette obligation de réalisation de places « visiteurs » est par ailleurs introduite en zone UA.	
Article 12 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc	***12.6. Stationnement deux roues*** *En outre, pour tout logement collectif, activité ou équipement collectif, un local deux-roues couvert d'une surface supérieure ou égale à 1,5% de la surface de plancher globale devra être réalisé.*	***12.6 - stationnement deux-roues*** *Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues.* *- Pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile.* *- Pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.*
JUSTIFICATIONS	L'objectif de création de places de stationnement pour les deux roues est réaffirmé en introduisant toutefois des nuances significatives. La version modifiée distingue les espaces de stationnement deux roues selon la destination de la construction projetée.	
Article 12 des zones UE et 1AUe	***12.2. Constructions à usage de commerce, restaurant*** *Une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de vente.*	***12.2. Constructions à usage de commerce, restaurant*** *Une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher.*
JUSTIFICATIONS	Les places de stationnement des commerces et restaurants en zone d'activités seront à réaliser selon la surface de plancher de la construction et non la surface de vente. En effet, lors des autorisations d'urbanisme, il est difficile de prévoir la future répartition entre surface de vente et surface de stockage, cuisine… A ce titre, le raisonnement en surface de plancher facilitera l'instruction et la définition des places de stationnement pour les établissements commerciaux en zones d'activités.	
Articles 13 des zones UE, 1AUe, A et N	*Des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts.*	*En l'absence de mur, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts.*
JUSTIFICATIONS	Les dépôts en zone d'activités peuvent être masqués soit par un mur, soit par une haie..	
Articles 1 et 2 de la zone UE	*Sont interdits :* *1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant*	*Sont interdits **:*** ***En zone UE1 :***

	comme mentionné à l'article 2). *1.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens* *de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date* *d'approbation du présent PLU.* *1.3. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de* *sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.* *1.4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des* *caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.* *1.5. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.* *1.6. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.* *1.7. De plus, sont interdits en secteur Ue1 :* *- les grandes surfaces alimentaires,* *- les hôtels.* *1.8. De plus sont interdits en secteur Ue2, les industries et les entrepôts non liés à une* *opération autorisée sur place.* *1.9. Les élevages.* *1.10 Les parcs photovoltaïques ou éoliens* ***Article 2*** *[…]*	***1.1.*** *Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).* ***1.2.*** *Les constructions à usage d'hébergement hôtelier* ***1.3.*** *Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.* ***1.4.*** *L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.* ***1.5.*** *Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.* ***1.6.*** *Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.* ***1.7.*** *Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.* ***1.8.*** *Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place* ***1.9.*** *Les constructions à vocation commerciale si cette vocation représente l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés.* ***En zone UE2 :*** ***1.10.*** *Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant*

		comme mentionné à l'article 2). ***1.11.*** *Les constructions à usage d'hébergement hôtelier* ***1.12.*** *Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.* ***1.13.*** *L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.* ***1.14.*** *Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.* ***1.15.*** *Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.* ***1.16.*** *Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.* ***1.17.*** *Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place* ***1.18.*** *les industries* ***1.19.*** *Les parcs photovoltaïques ou éoliens* ***Article 2*** *[…]* ***2.5.*** *L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.* ***2.6****. Les équipements collectifs et d'intérêt général.*

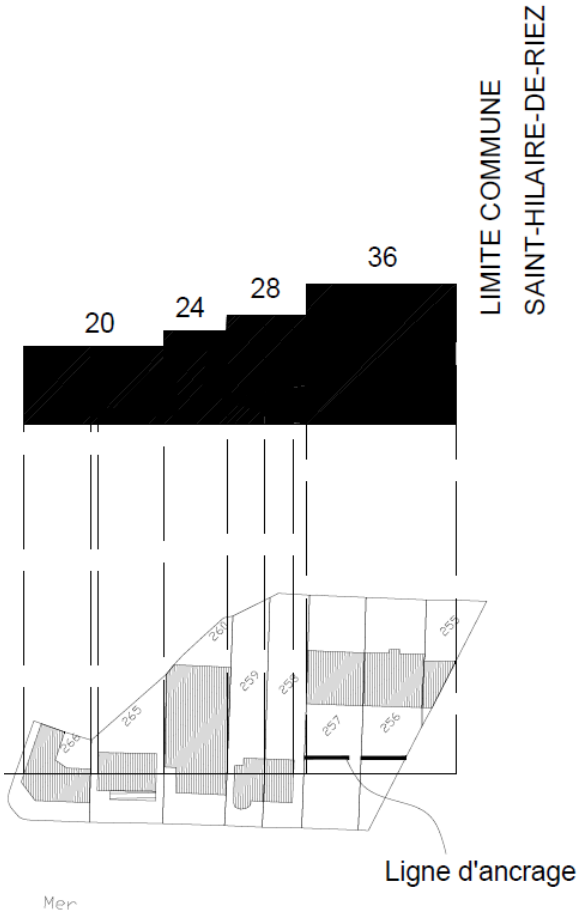
JUSTIFICATIONS	Sont précisées les constructions susceptibles d'être réalisées au sein des zones UE1 et UE2. Les hôtels sont interdits en UE1 et UE2, tout comme les entrepôts non liés à une activité (industrielle, artisanale, commerciale…) exercée sur place. En dehors de l'évolution des constructions existantes, les constructions à vocation commerciale sont interdites en zone UE1 si elles ne sont pas liées à une autre activité (artisanale, industrielle…). Il est également précisé que des équipements collectifs et d'intérêt général peuvent être implantés en zone UE1 et UE2.	
Articles 1 et 2 de la zone 1AUe	***Sont interdits :*** ***1.1.*** *Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).* ***1.2.*** *Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.* ***1.3.*** *L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.* ***1.4.*** *Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.* ***1.5.*** *Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.* ***1.6****. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.* ***1.7. De plus, sont interdits en secteur 1AUe1 :*** *- les grandes surfaces alimentaires,* *- les hôtels.* *- les restaurants.* ***1.8. De plus sont interdits en secteur 1AUe2:*** *- les grandes surfaces alimentaires,* *- les hôtels,* *- les industries et les entrepôts non liés à une opération autorisée.* ***1.9****. Les élevages.* ***1.11*** *Les parcs photovoltaïques ou éoliens.* ***Article 2*** *[…]*	*Sont interdits :* ***En zone 1AUe1 :*** ***1.1.*** *Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2)* ***1.2.*** *Les constructions à usage d'hébergement hôtelier* ***1.3.*** *Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.* ***1.4.*** *L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.* ***1.5.*** *Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.* ***1.6.*** *Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.* ***1.7.*** *Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.* ***1.8.*** *Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place* ***En zone 1AUe2:*** ***1.9.*** *Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme*

		mentionné à l'article 2) ***1.10.*** *Les constructions à usage d'hébergement hôtelier* ***1.11.*** *Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.* ***1.12.*** *L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.* ***1.13.*** *Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.* ***1.14.*** *Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.* ***1.15.*** *Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.* ***1.16.*** *Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place* ***1.17.*** *les industries* ***1.18.*** *Les parcs photovoltaïques ou éoliens.* ***Article 2*** *[…]* ***2.5****. Les équipements collectifs et d'intérêt général.*
JUSTIFICATIONS	Des modifications identiques à celles apportées en zone UE sont reprises au sein des articles 1 et 2 de la zone 1AUe. Toutefois, contrairement à la zone UE1, les constructions à vocation commerciale sont autorisées en zone 1AUe1.	

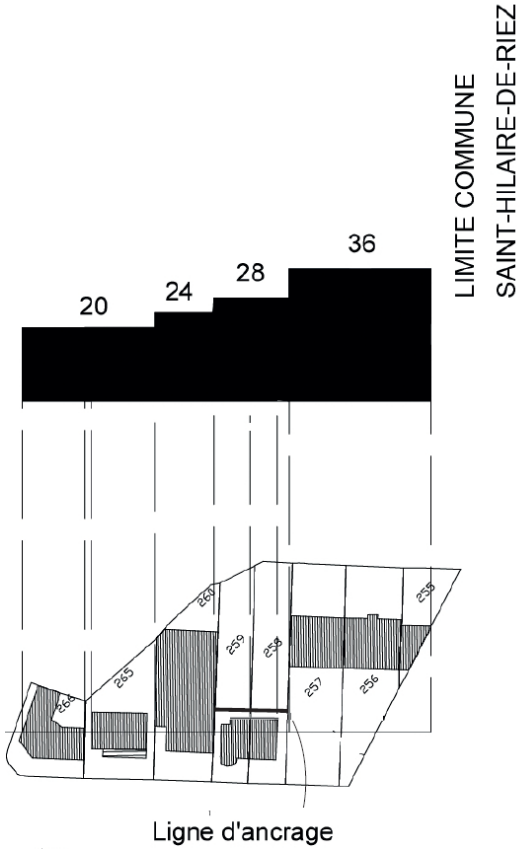
4. Modifications de zonage diverses

4.1. MODIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE AU NIVEAU DE LA LIGNE D'ANCRAGE EN FRONT DE MER

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle sur le plan de « prescriptions spéciales de hauteur en zone Ua1 », les lignes d'ancrage étant identifiées sur les mauvaises parcelles. En effet, elles ont été reportées sur les parcelles BI n°256 et 257 au lieu des parcelles BI 259 et 511-512.



4.2. Prescriptions spéciales de hauteur, secteur UA1 avant modification n°1



4.2. Prescriptions spéciales de hauteur, secteur UA1 après modification n°1

La modification apportée veille à **rectifier une erreur contenue dans le document « 4.2. Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »** dans la mesure où l'objectif de la ligne d'ancrage définie repose sur la **création de fronts urbains homogènes et à l'atténuation des ruptures**.

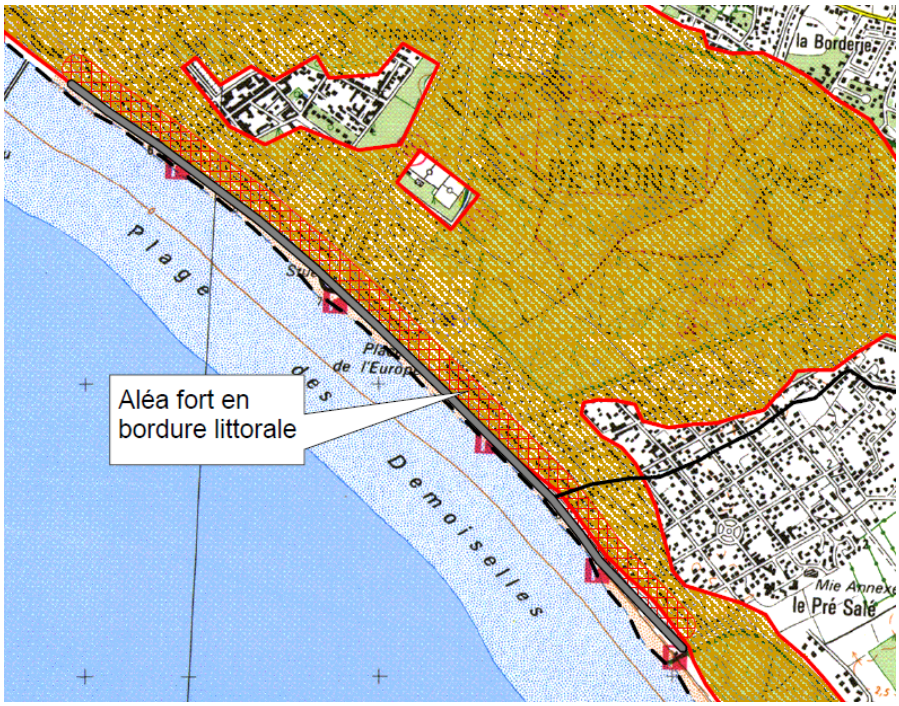
La ligne d'ancrage doit donc être placée sur les parcelles concernées pour favoriser l'effet escompté.

4.2. SUPPRESSION DE L'INDICE « I » POUR LES ZONES UA DU FRONT DE MER

Le zonage du PLU approuvé en 2011 contient des secteurs indicés « i » correspondant à la zone de submersion. A la lecture du règlement et du rapport de présentation, sont concernées les zones UC2 (UC2i), UC3 (UC3i), UL1 (UL1i), 1AUC (1AUci), AA (Aai), Ne (Nei). Ces pièces ne mentionnent pas l'existence d'un secteur UA1i. Pour autant la planche 4-1-b des documents graphiques du règlement fait

apparaître ces zones en front de mer. La planche 4-1-a ne les fait pas apparaître. L'erreur de report provient bien de la planche 4-1-b.

Ce classement UA1i est par ailleurs issu de la carte d'aléa submersion marine réalisée par la DDTM faisant apparaître une zone d'aléa fort au niveau de l'Esplanade.



Carte d'aléa submersion marine DDTM 85

Toutefois, la commune de Saint Jean de Monts a fait part au Préfet dans un courrier en date du 3 août 2010 de ses réserves quant au classement de l'esplanade en zone d'aléa fort. En effet, « *le mur qui délimite l'esplanade est un ouvrage qui finalise les aménagements urbains et non pas une digue de protection. De plus ce perré n'est jamais touché par la mer, et ne l'a pas été non plus lors de la tempête Xynthia. Enfin les cotes NGF relevées tout au long de ce front de mer sont toutes au-dessus de la cote de référence : les hauts de cale sont situés entre 5,41 m NGF et 7,87 m NGF, le point le plus bas de l'esplanade est à 5,36 m NGF (au droit de l'avenue de la Mer) et le point le plus haut est à 8,40 m NGF (place de l'Europe). Il apparait donc que le front de mer ne présente aucun risque* ».

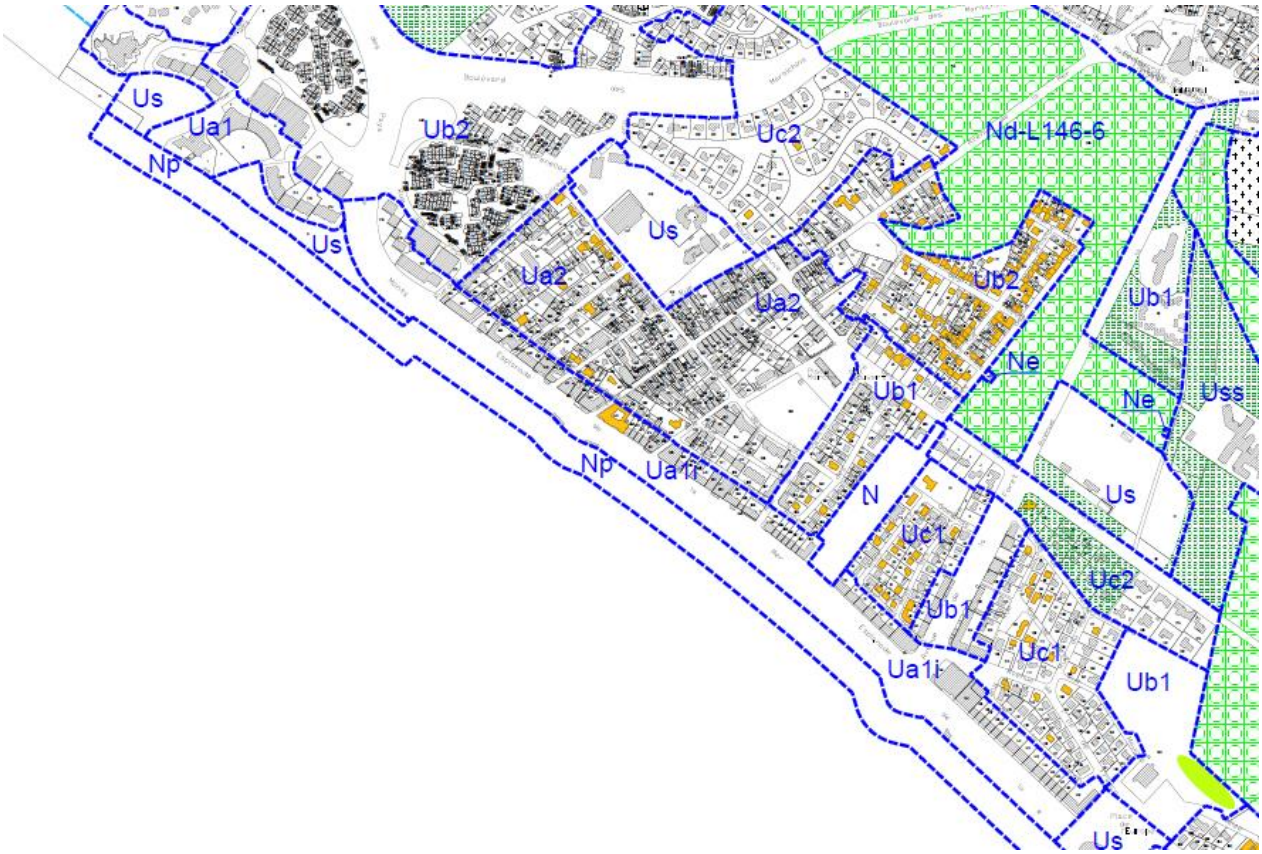
Par réponse en date du 3 décembre 2010, le Préfet a indiqué à la commune de Saint Jean de Monts que « *L'esplanade littorale peut être classée en front de mer et non pas en digue. Une attention particulière devra toutefois être portée sur les mesures de réduction de la vulnérabilité en arrière de la partie médiane de l'esplanade (vers l'avenue de la mer) qui présente un point bas par rapport au profil général de l'esplanade, dans le cadre d'une analyse au cas par cas* ».

Ainsi, dans la mesure où :

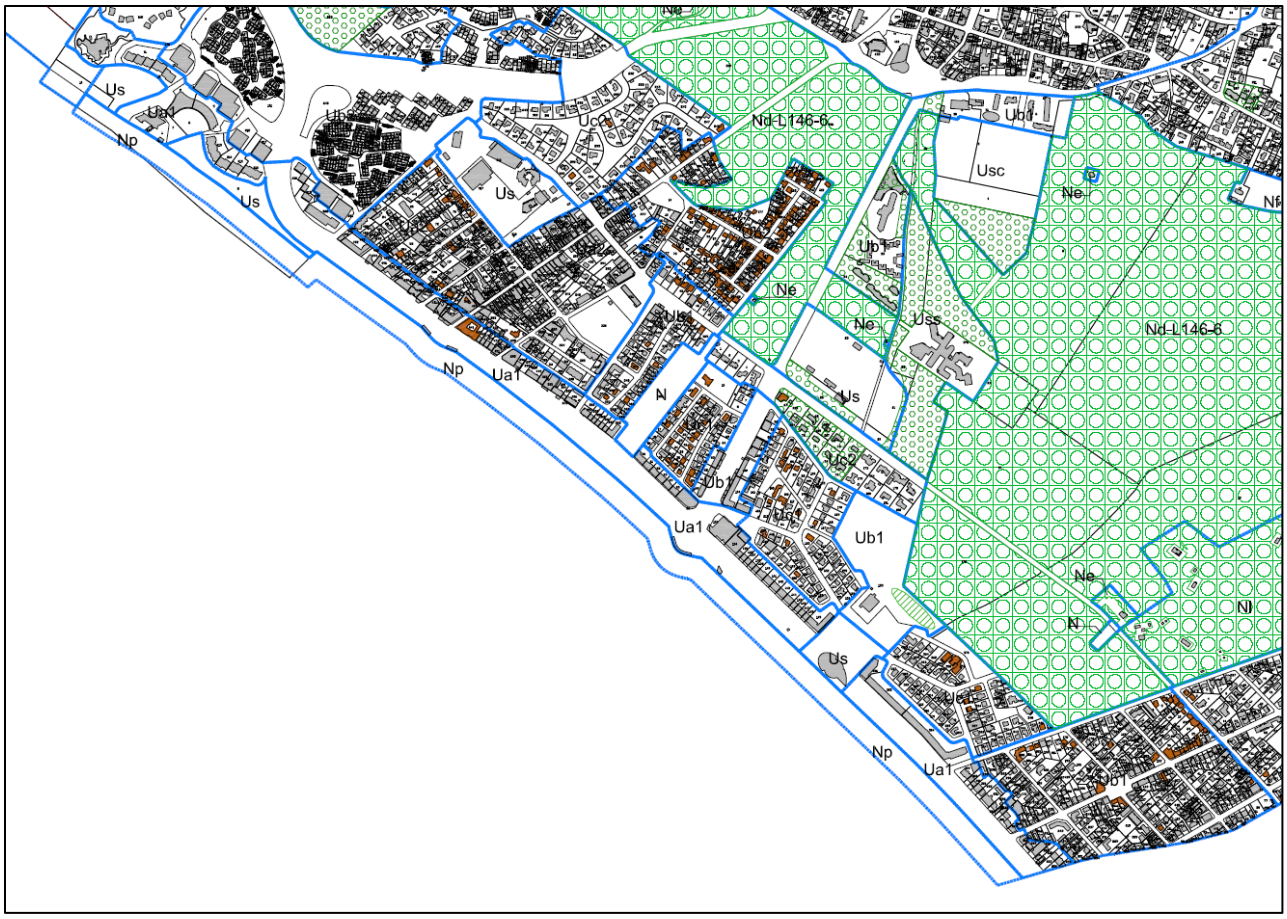
- la commune précise que les risques de submersion sont faibles au niveau de l'esplanade (le mur a une fonction de soutènement et non de digue, les altimétries sont supérieures à celles prises en compte pour la détermination des aléas et le secteur n'a jamais été « touché » par un épisode de submersion)

- le règlement de la zone UA1i ne renvoie à aucune disposition réglementaire

Il est proposé de mettre la planche 4-1-b et la planche 4-1-a des documents graphiques en cohérence.



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation avant la révision allégée

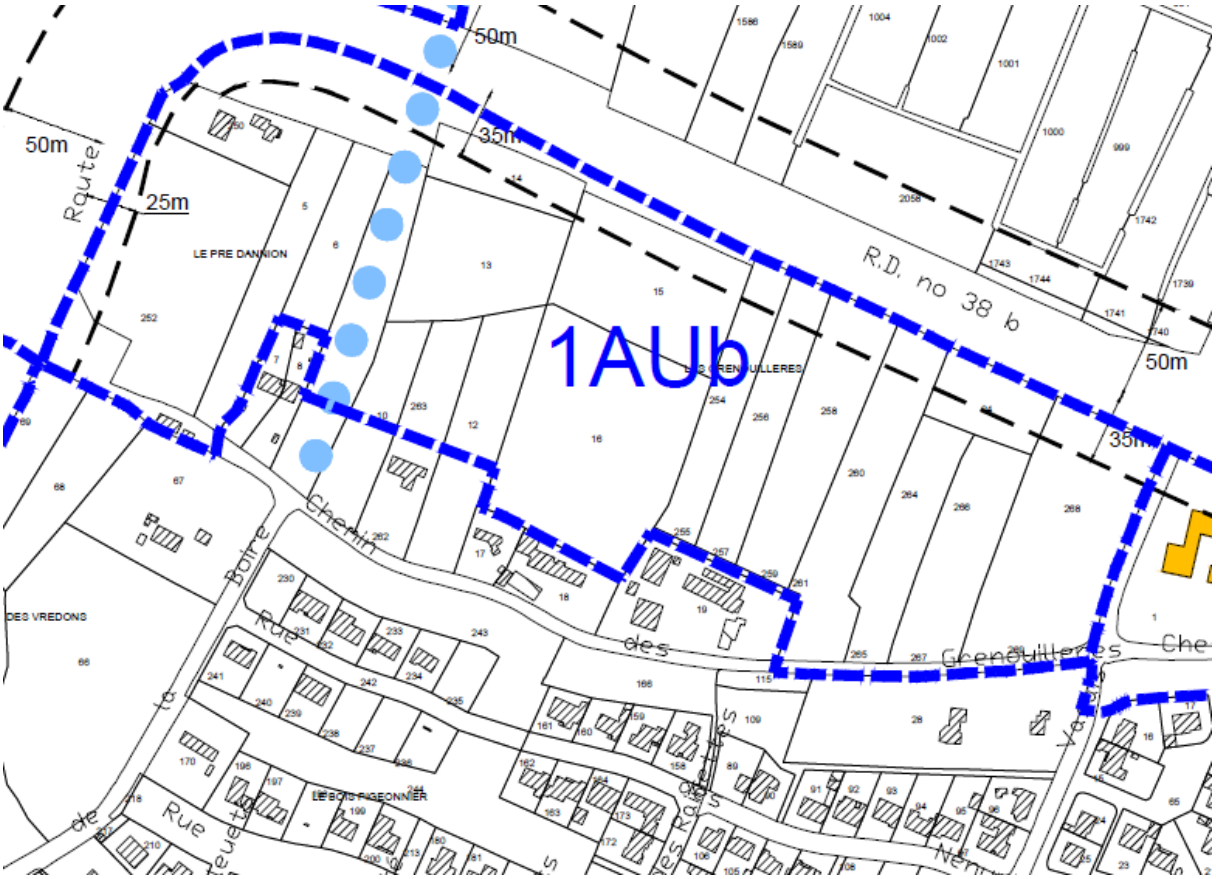
Zonage	Surface (en ha)
UA1	*9,75*
UA1i	*14,06*

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

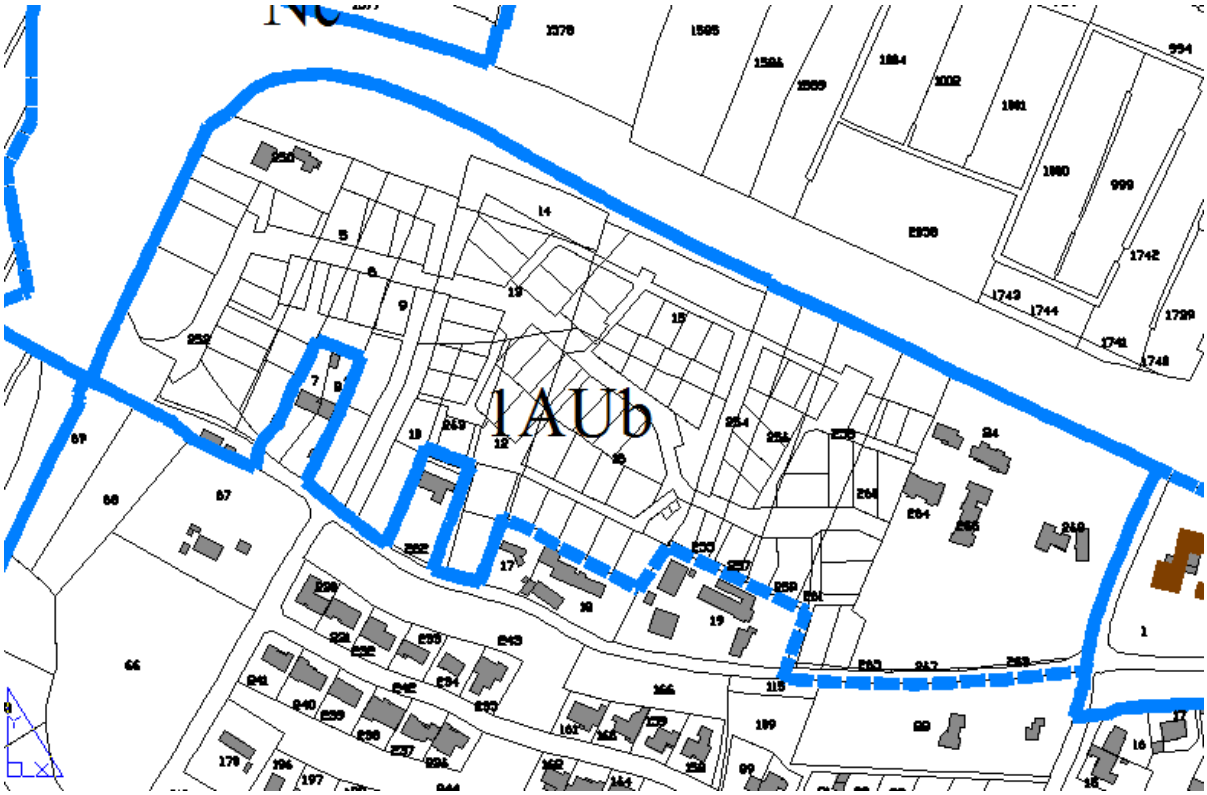
Zonage	Surface (en ha)
UA1	*23,81*
UA1i	*0*

4.3. AJUSTEMENT DE LA LIMITE ENTRE ZONE U ET 1AU AU NIVEAU DES « SALANGES »

Le périmètre de l'opération d'aménagement Les Salanges se situe à cheval entre la zone 1AUb et la zone UB2. L'opération étant en cours d'aménagement, il s'agit par le biais de la présente modification d'harmoniser le zonage (notamment pour les lots constructibles situés sur les 2 zones).



Zonage avant modification n°1



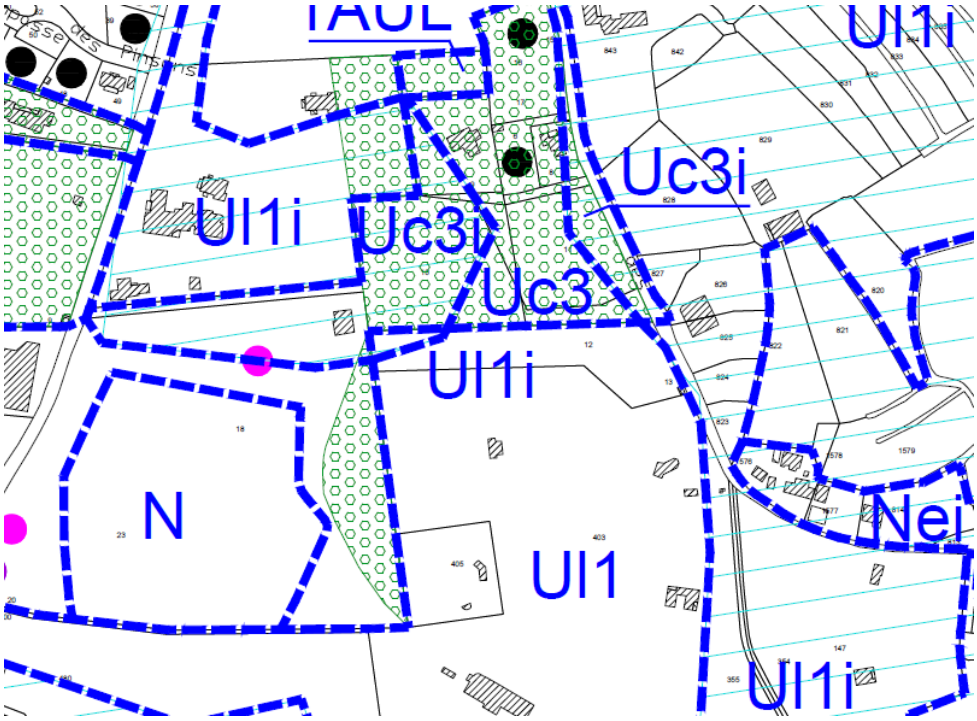
Zonage après modification n°1 (intégration des voies d'accès à la zone 1AUb)

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

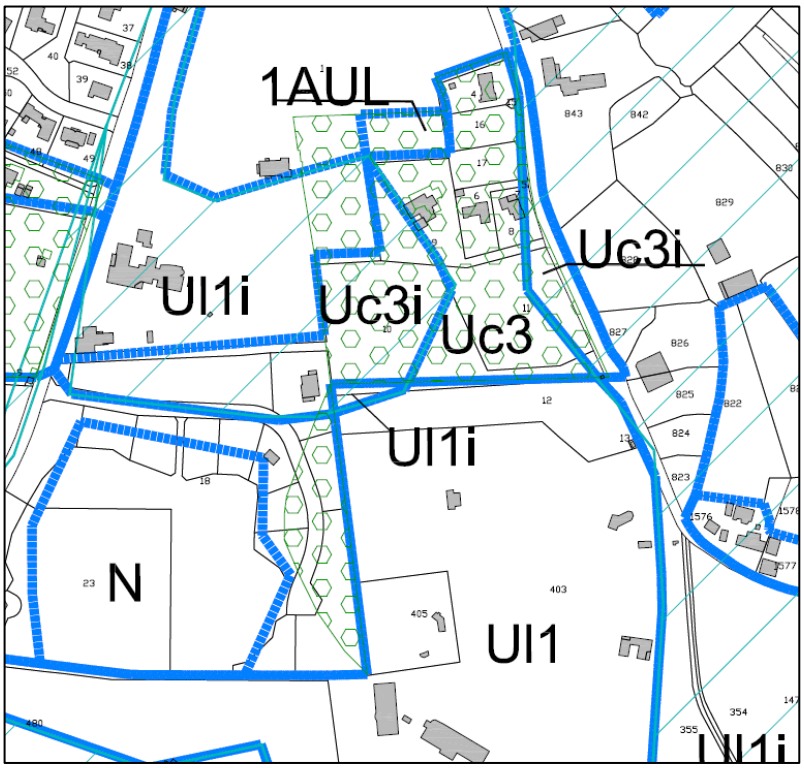
Zonage	Surface (en ha)
1AUb	*+ 0,39*
Ub2	*-0,39*

4.4. PRECISION SUR LA SITUATION DE LA ZONE UL1I AVENUE DES EPINES

Il s'agit ici de préciser graphiquement le zonage de la zone UL1i avenue des Epines. En effet, cette zone, de taille restreinte n'est pas clairement désignée (il manque une flèche) en zone UL1i aux documents graphiques. Ceux-ci sont donc modifiés en conséquence.



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1

4.5. CHANGEMENT DE ZONAGE DU CAMPING « LES VERTS » DE UL1 VERS UC1

➘ Localisation du site





➘ Intérêt du projet

Suite à la cessation de l'activité du camping les Verts situé Avenue Valentin, la commune s'est interrogée sur la nature du développement à envisager à ce secteur. Zoné en zone UL1 au PLU avant la présente modification, ce secteur de 5 hectares environ correspond à un secteur de terrain de camping existant, il est réservé aux hébergements à caractère touristique et peut évoluer selon les conditions suivantes :

- le réaménagement ou la ré-organisation des emplacements existants ;
- l'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- l'extension des centres de vacances ;
- les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ;
- …

Cette partie de la commune est largement pourvue en matière d'infrastructures d'hébergements touristiques (Les Pins, le Bois Dormant…) et est située à proximité immédiate du centre-ville. Il n'est donc pas souhaitable d'y maintenir une vocation d'hébergement de type camping. En effet, au regard de la localisation du site, distant d'environ 2 kilomètres du centre-ville, et de l'emprise qu'il occupe en plein cœur de l'enveloppe urbaine, **une vocation d'habitat apparaît comme appropriée parce qu'à proximité des commerces, services et équipements.** Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont traduits dans une orientation d'aménagement et de programmation garantissant leur prise en compte :

- fixation d'un objectif de densité minimale au regard du positionnement du site vis-à-vis du centre-ville ;
- préservation du caractère boisé du secteur, en frange de la forêt domaniale des Pays de Monts (*voir ci-après*).

La densité définie, de l'ordre de 20 logements / hectare, permettra d'atteindre la réalisation de 80 à 100 logements sur le site. Ces logements supplémentaires ne remettent pas en cause les dispositions du PADD dans la mesure où ils représentent seulement 6% de la programmation globale du PLU.

Il est de plus à souligner que le projet communal vise à limiter le développement des campings au regard de l'offre importante dont dispose la commune. Ainsi, et au regard du PADD :

« *les capacités d'accueil devraient poursuivre leur extension. Toutefois, celle-ci doit être impérativement maîtrisée :*

[…]

- *L'extension des campings sera très limitée afin de ne pas nuire à l'environnement.*

[…] »

Extraits du Rapport de Présentation du PLU :

« Au nombre de 51 sur le territoire communal, les campings (situés pour l'essentiel en zone UL, ou 1NAL) doivent bénéficier d'un zonage particulier, d'autant plus que la signature du contrat « environnement-littoral », engage la commune auprès du Conseil Général à limiter l'extension des campings en terme de nombre d'emplacement à 5%.
A ces campings classés, s'ajoutent une trentaine de campings soumis à déclaration, tous situés en zone NC. Ceux-ci, appelés « camping à la ferme » sont limités à 20 campeurs. »

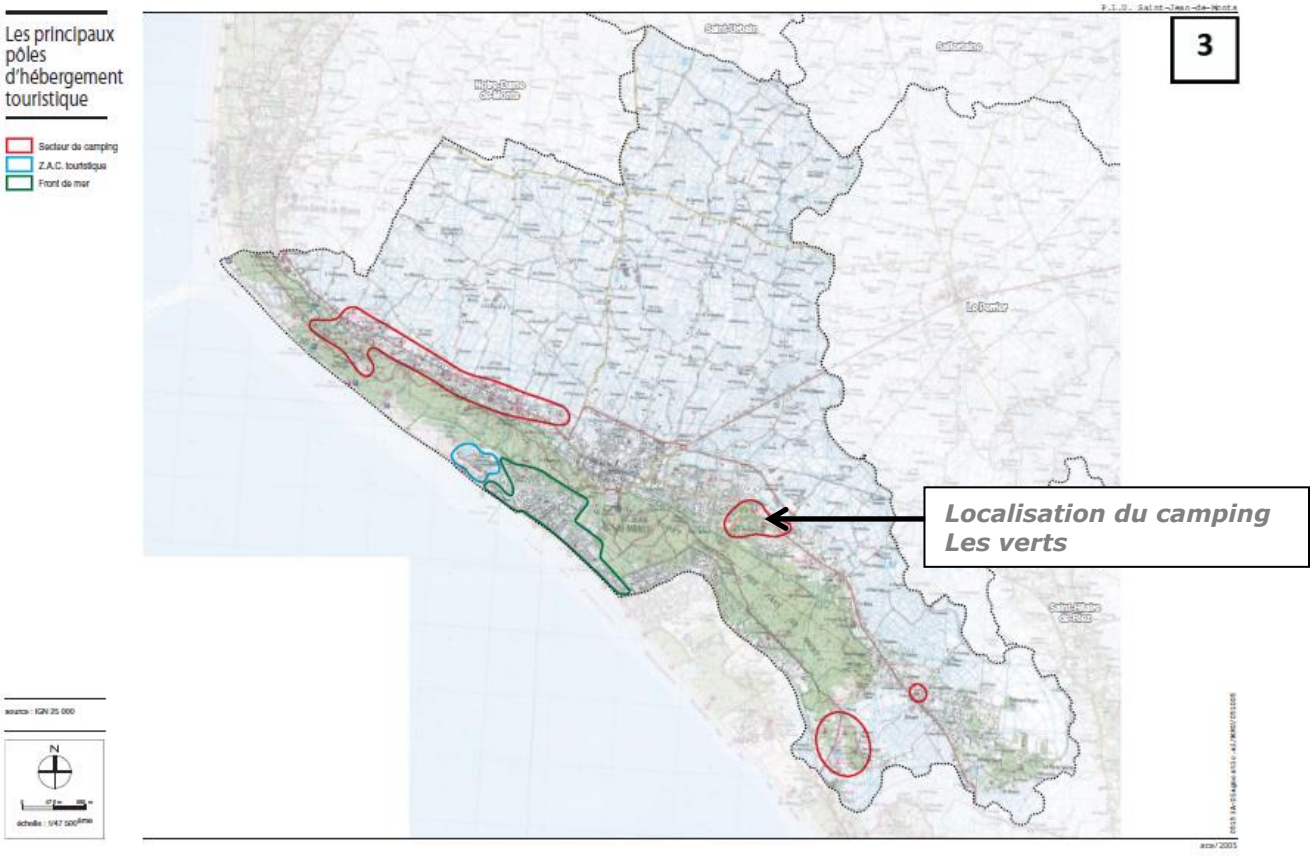
« En 2011, la capacité d'accueil des campings s'élève à 36 800 personnes ».

« Les principales structures d'hébergements touristiques sont localisées en trois sites principaux :

- *Les campings :*

o le long de la RD 38 plus particulièrement au nord-est de la commune en direction de Notre-Dame-de-Monts;
o en limite sud-est du bourg, en entrée de ville en venant de Saint-Gilles-Croix-de-Vie ;
o au sud d'Orouet en limite de marais, en contact avec Saint-Hilaire-de-Riez.

- *Le secteur sud-ouest vers le golf avec de nombreuses résidences secondaires,*
- *Et le front de mer. »*

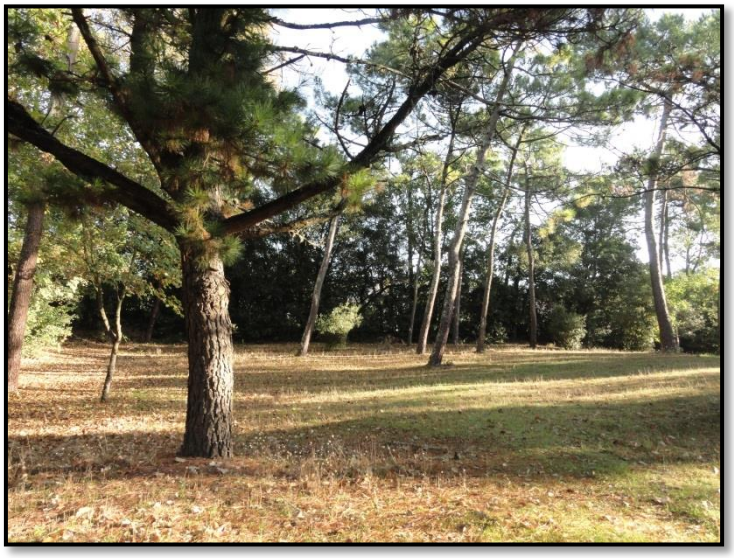


➘ Évaluation générale des incidences du projet

- *État initial du site*

Zonage PLU avant modification	**Ul1**
Zonage PLU après modification	**Uc1**
Gestion de l'eau & réseaux	Le site présente un léger dénivelé Nord-Sud : point haut au Nord 5 m, point bas au Sud 2 m. L'ensemble des réseaux publics (eau, électricité, assainissement et voirie) desservent d'ores et déjà le site.
Biodiversité	La commune compte : • Deux périmètres Natura 2000, l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. • Six périmètres d'inventaires : 5 ZNIEFF (quatre de type 1, une de type 2), 1 ZICO. Le site n'intersecte aucun de ces périmètres. Il est néanmoins situé à moins de 150 m des deux sites Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 2, séparés toutefois par de l'urbanisation existante.
Agriculture	La zone n'est pas utilisée par l'agriculture.
Paysage & Patrimoine	Depuis la fermeture du camping il y a 3 ans le site est libre de toute activité. Les quelques bâtiments en dur qui témoignent de l'activité passée (bloc sanitaire, réception …) demeurent. Le couvert végétal est constitué d'une pelouse rase et d'un mélange de résineux (pins) en très grande majorité et de quelques feuillus (chênes et peupliers). Globalement la qualité de l'ensemble des spécimens d'arbres présents sur le site est médiocre (mauvais état sanitaire à priori, développement limité). Seuls deux spécimens, localisés au niveau de l'ancienne réception apparaissent comme remarquables. Néanmoins, l'ensemble des spécimens en frange du site présentent un intérêt du point de vue de l'intégration paysagère.
Risques & nuisances	Le site n'est pas situé en zone d'aléa pour le risque de submersion marine. Néanmoins, étant situé à proximité immédiate (moins de 150 mètres) de la Forêt domaniale des pays de Monts une vigilance est à observer vis-à-vis du risque de feu de forêt. Comme la totalité de la commune le site est classé en risque sismique de niveau 3. Aucun classement sonore ne concerne les infrastructures de transport terrestre entourant la zone.
Mobilité & modes doux	La desserte du site s'effectue actuellement par l'avenue Valentin, à l'Ouest, de part et d'autre de l'ancienne réception.

Vue vers la lisière Nord-Est, couvert peu dense de résineux et pelouse rase



Vue sur la lisière Sud-Ouest, couvert composé d'un mélange de résineux et de feuillus et pelouse rase



Vue sur les deux spécimens remarquables de résineux situés à l'entrée du site, au niveau de l'ancienne réception



- *Incidences générales du projet*

Incidences positives		• Développement en comblement de l'enveloppe urbaine n'induisant pas de consommation d'espace en extension
Incidences négatives		• La réalisation d'un projet à vocation d'habitat induira une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées) et des déplacements motorisés sur et en direction de la zone. • Modification minime des paysages étant donné le contexte déjà artificialisé dans lequel s'inscrit le projet
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	**Éviter**	• L'ensemble des équipements publics de gestion de l'eau (réseau d'alimentation en eau potable, assainissement) sont en capacité de desservir le projet et de répondre à l'augmentation des besoins induits.
	Réduire	• Mise en œuvre de systèmes de gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement (dispositifs de rétention des eaux de ruissellement adaptés) permettant de réduire les incidences du projet sur les réseaux. • Conception d'un projet qualitatif sur le plan paysager : préservation du caractère boisé des espaces libres, maintien des spécimens d'intérêt et d'une bande paysagée en bordure du site.
	Compenser	

- *Évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000*

Le périmètre des deux sites Natura 2000 n'intersecte pas celui du secteur de projet. Néanmoins, comme mentionné ci-avant, la zone est localisée à moins de 150 mètres des sites Natura 2000, séparée toutefois par de l'urbanisation existante.



Les caractéristiques naturelles relevées lors de la visite de terrain du 27 octobre 2014 (qualité médiocre des spécimens d'arbres, faune commune …) permettent d'affirmer que l'impact restera limité. Par ailleurs, l'urbanisation du site à travers une opération à vocation habitat n'entraînera pas de nuisances supplémentaires importantes par rapport à la destination camping actuelle (fréquentation importante, circulation de véhicules,

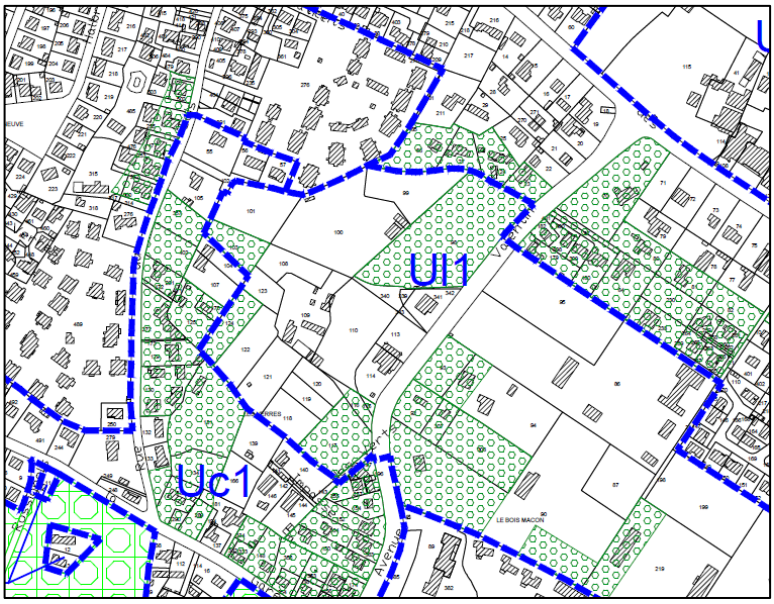
occupation du sol…).

Le secteur de projet est situé en pleine zone urbanisée et il était, jusqu'à il y a peu, fréquenté de manière importante en tant que camping. Ainsi, l'accroissement des nuisances sera minime par rapport à la situation passée et potentielle en zone UT.

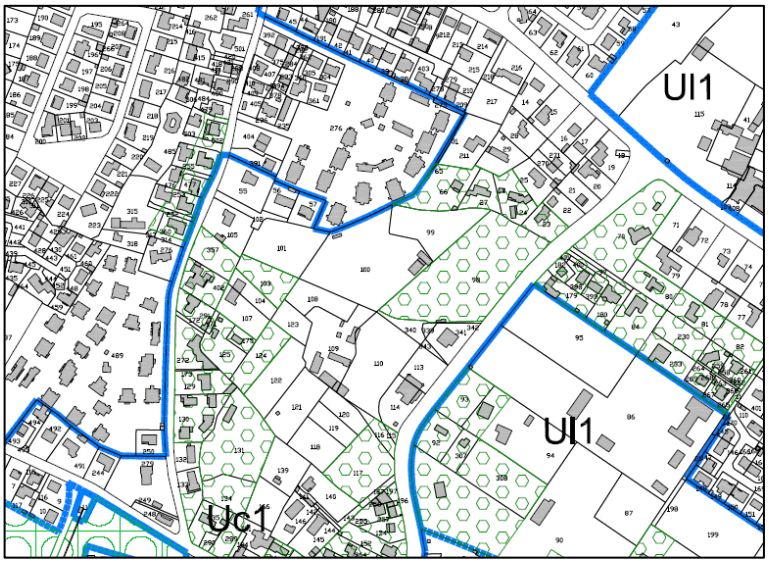
Au titre de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme « *qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000* ».

Les éléments présentés ci-avant permettent de conclure à l'absence d'impacts significatifs de la présente modification sur les sites Natura 2000.

➘ Traduction de la modification au sein des pièces du PLU



Zonage du secteur avant modification n°1



Zonage du secteur après modification n°1

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
Uc1	*+ 5,27*
Ul1	*-5,27*



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique garantissant le maintien du caractère boisé du secteur dans l'aménagement et permettant la fixation d'un objectif de logements à réaliser (80 à 100 logements soit 20 logements / ha environ), soit une ambition double de densification et de préservation d'un caractère boisé et aéré.

4.6. PROTECTION DE DEUX CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME (ANCIEN ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU identifie d'une coloration jaune au plan de zonage des bâtiments à protéger au titre de la « Loi Paysage » (article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme). En effet, le Code de l'urbanisme offre la possibilité aux PLU :

> D'Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

Sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, le patrimoine identifié est constitué d'éléments remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition ou de style et sont représentatifs de l'architecture balnéaire. Le repérage de ces éléments est issu d'un recensement effectué par un architecte.

L'identification au titre de la « Loi Paysage » consiste à préserver le patrimoine architectural de la commune. Aussi, tout projet qui portera atteinte à ces bâtiments devra faire l'objet d'un permis de démolir, qui ne sera délivré que pour des motifs de sécurité ou de salubrité.

La commune souhaite ajouter deux bâtiments d'intérêt patrimonial à ce repérage :

1/ A l'angle de l'avenue des Grenadiers et de l'avenue Valentin (AZ 50) :



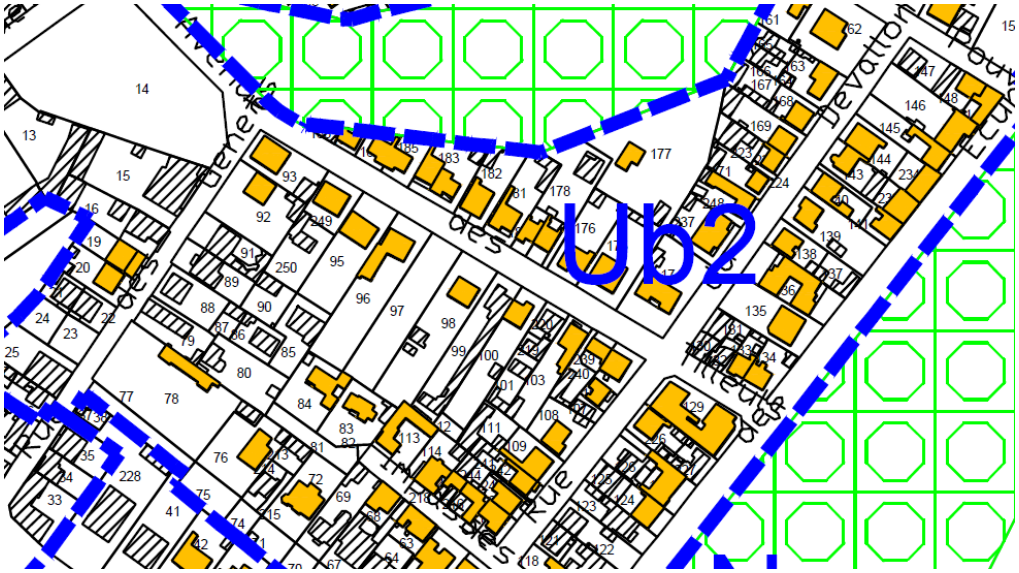
Cette habitation constitue un élément de patrimoine balnéaire caractéristique de la commune de Saint-Jean-de-Monts qu'il convient de protéger.

2/ Avenue des Tilleuls :

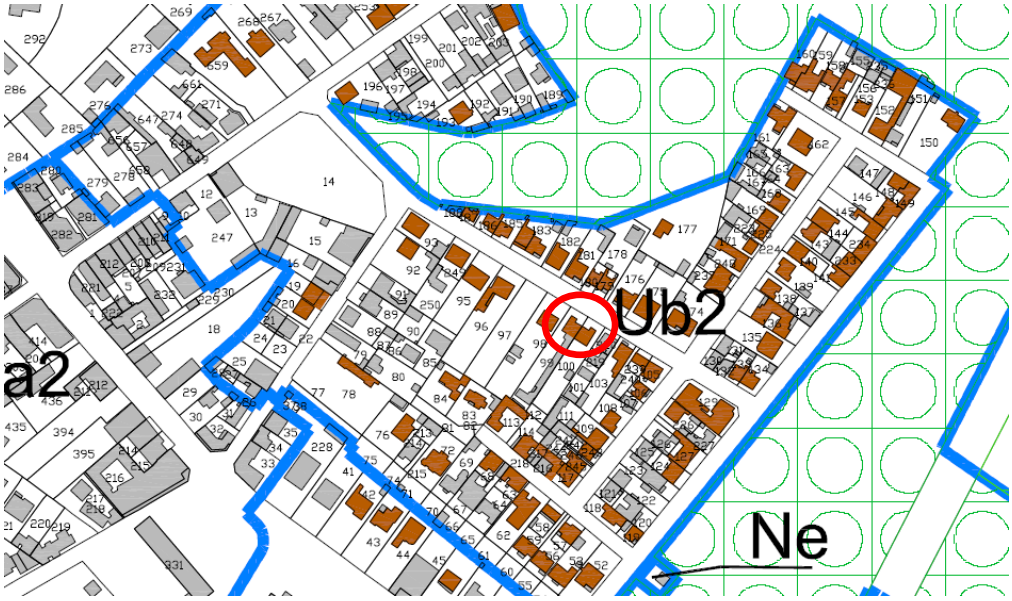




Cet ensemble bâti constitué de deux habitations se trouve à cheval sur les parcelles BH 99 et BH 100. Seule l'habitation sur la parcelle BH 100 a été repérée au plan de zonage du PLU. Il convient d'ajouter également l'autre partie de la construction située sur la parcelle BH 99.



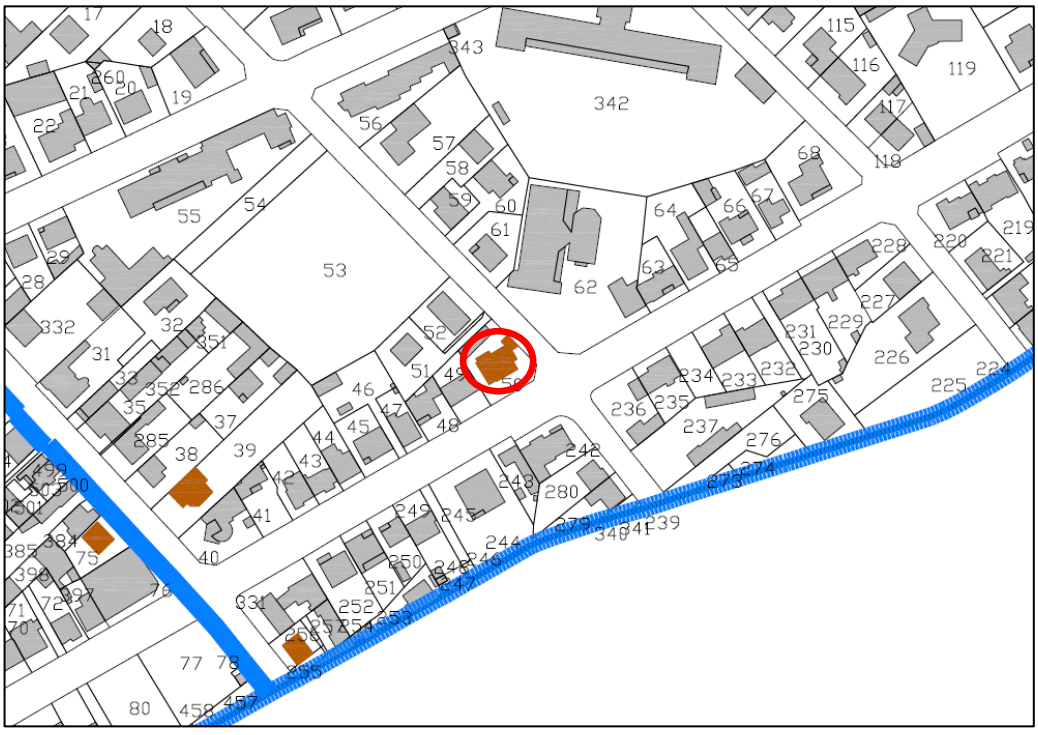
Zonage du secteur avant modification (avenue des Tilleuls)



Zonage du secteur après modification (avenue des Tilleuls)



Zonage du secteur avant modification (avenue des Grenadiers)

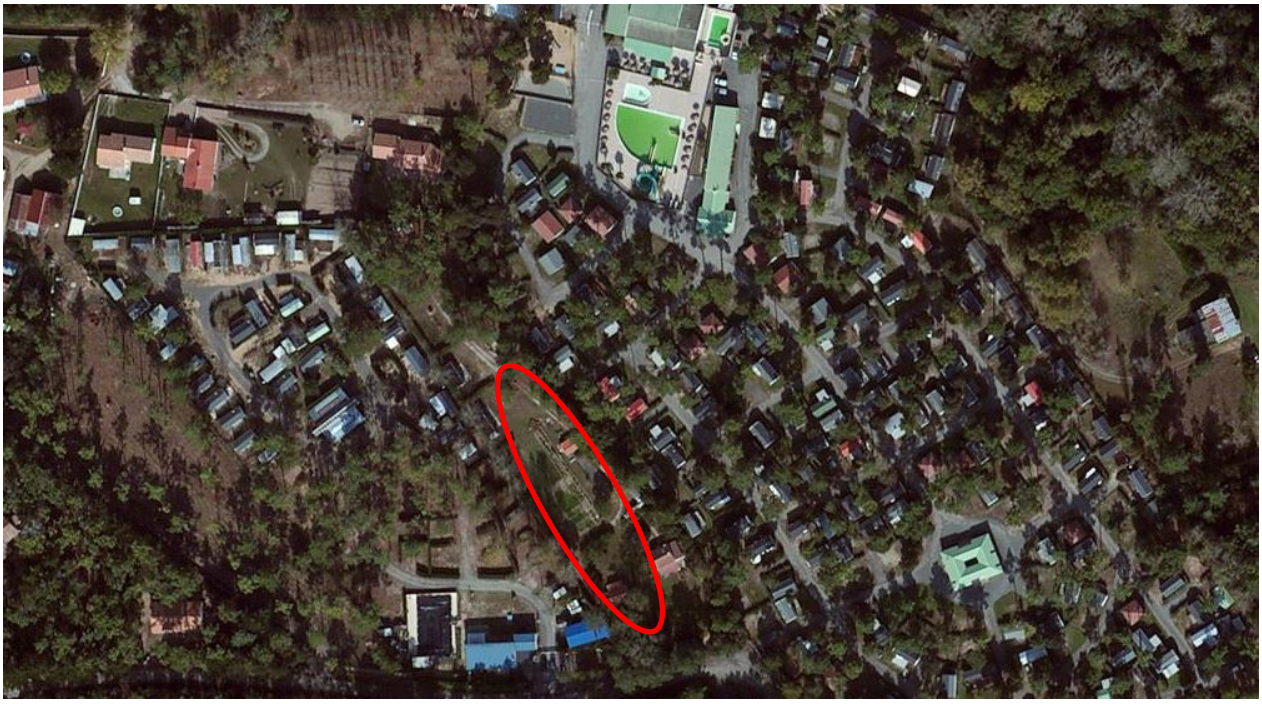


Zonage du secteur après modification (avenue des Grenadiers)

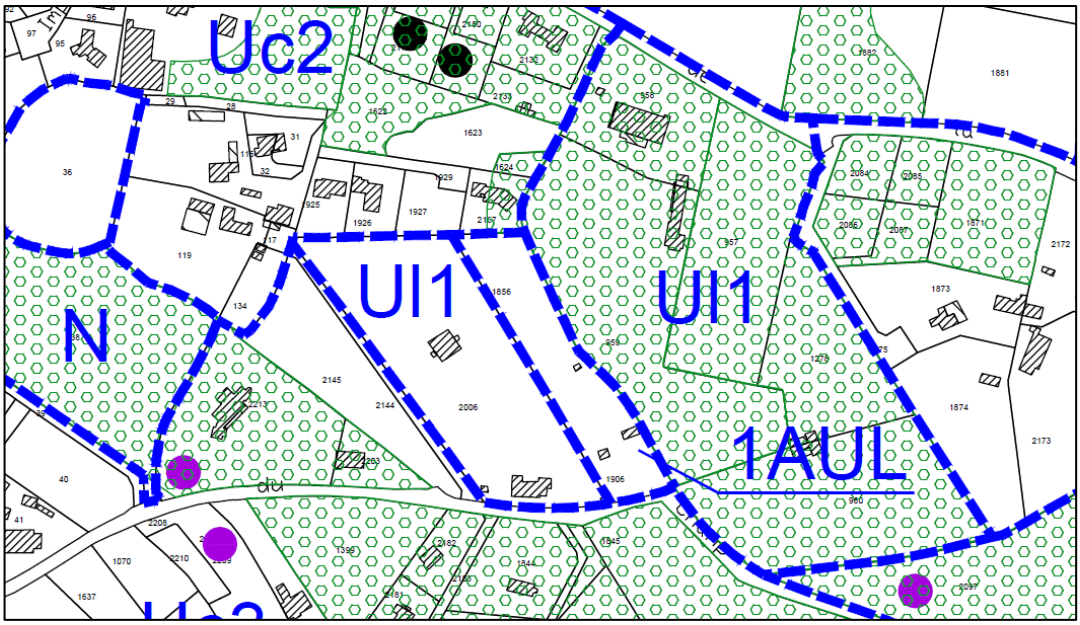
4.7. MODIFICATION DES LIMITES DE ZONE 1AUL / UC3 AU NIVEAU DU CAMPING CHEMIN DU CHAMP DE BATAILLE

La présente modification porte sur la correction d'une erreur de zonage lors de l'approbation du PLU en 2011. En effet, la parcelle 1856 sur le plan ci-dessous, située chemin du Champ de Bataille et implantée entre deux zones UL1 de campings existants a été zonée en 1AUl1, considérant qu'elle serait le support de l'extension des campings. Or, cette parcelle est bâtie et occupée par des constructions à usage d'habitation n'ayant pas vocation à intégrer le périmètre des campings.

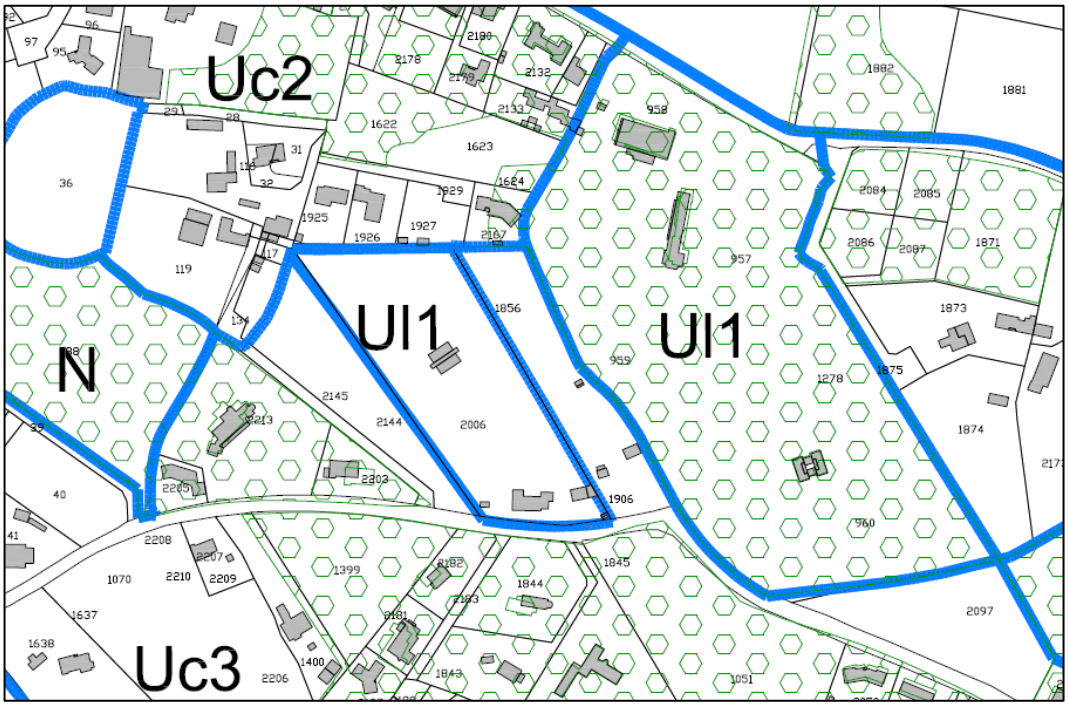
A ce titre, la présente modification vise à redonner un zonage adapté à l'usage réel de la parcelle : zonage UC3 (habitat).



Parcelle objet de la modification



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
1AUL	*- 0,58*
Uc3	*+ 0,58*

4.8. MODIFICATION DE LA PIECE 3BIS C : CHARTE DE COULEURS ET DE MATERIAUX ANNEXABLE AU PLU DE SAINT JEAN DE MONTS

Le règlement du PLU renvoie aux dispositions contenues au sein de chartes architecturales annexées à celui-ci. Ces chartes se décomposent en 3 volets :

- Recommandations architecturales
- Charte de couleurs et de matériaux
- Charte de valorisation des façades des immeubles du front de mer

La présente modification concerne le deuxième de ces volets. Depuis l'approbation du PLU, la commune souhaite amender le contenu de la « Charte de couleurs et de matériaux ». Le nuancier des couleurs a été actualisé pour une meilleure insertion des projets dans le tissu existant, les teintes ont été adoucies et correspondent mieux à des coloris de bâtiments.

4.9. SUPPRESSION DE L'ANNEXE 5.6. « LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES SONT MAINTENUES »

Cette suppression est issue de la prise en compte des dispositions de la loi ALUR : « concernant les lotissements anciens, pour lesquels les colotis avaient exercé le droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, les règles du lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 mars 2014 ». Cette modification vise donc à mettre en cohérence le PLU avec le Code de l'Urbanisme. Cela entraîne de fait la suppression de l'annexe 5.6. « Liste des lotissements dont les règles sont maintenues », annexe qui concernait le lotissement de la Résidences des Aiguilles de Pins (autorisation de lotir délivrée le 15/01/1998).

Avant modification :

	Surface (en ha)
1AUb	31,61
1AUc1	3,49
1AUc2	29,42
1AUc2i	2,07
1AUe1	11,72
1AUe2	5,80
1AUL	4,72
2AU	31,40
Total AU	**120,23**
Aa	115,63
Aai	8,26
Total A	**123,89**
N	213,49
Nb	3,76
ND-L146-6	4 276,87
Ne	163,89
Nei	6,88
Nf	2,29
Ng	50,99
Nh	24,64
Nl	43,95
No	16,23
Np	13,12
Total N	**4 816,11**
UA1	9,75
UA1i	14,06
UA2	58,61
UB1	46,26
UB2	202,38
UC1	162,85
UC2	319,54
UC2i	8,48
UC3	53,30
UC3i	8,50
UE1	35,53
UE2	25,13
UI1	157,05
UI1i	29,77
UI2	1,54
UI3	2,33
US	35,00
USc	5,88
USs	6,97
Total U	**1 182,93**
Total	**6 243,16**

Après modification :

	Surface (en ha)
1AUb	32,00
1AUc1	3,49
1AUc2	29,42
1AUc2i	2,07
1AUc3	2,85
1AUe1	11,72
1AUe2	5,80
1AUL	4,14
2AU	31,40
Total AU	**122,89**
Aa	115,63
Aai	8,26
Total A	**123,89**
N	213,82
ND-L146-6	4 276,87
Ne1	4,28
Ne	159,61
Nei	6,88
Nf	2,29
Ng	50,99
Nh	24,64
Nl	43,95
No	16,23
Np	13,12
Total N	**4 812,68**
UA1	23,81
UA2	58,61
UB1	46,26
UB2	201,99
UC1	168,12
UC2	319,54
UC2i	8,48
UC3	54,46
UC3i	8,50
UE1	35,53
UE2	25,13
UI1	151,78
UI1i	29,77
UI2	1,54
UI3	2,33
US	35,00
USc	5,88
USs	6,97
Total U	**1 183,70**
Total	**6 243,16**



Commune de Saint-Jean-de-Monts
Département de la Vendée (85)

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
11 DEC. 2015
COURRIER ARRIVE

Procédure de révision allégée n°1 du

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	05/04/2005	10/01/2011	27/12/2011
Modification n°1			09/03/2015
Révision "allégée" n°1	10/07/2014	10/12/2014	30/11/2015
Révision "allégée" n°2	10/07/2014	10/12/2014	30/11/2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 30/11/2015

MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MONTS 85160 (VENDEE)

M. Le Maire
André RICOLLEAU

CITADIA
[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 4

1.1. INTRODUCTION 5
1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE 5

2. REDUCTION D'UNE ZONE NB SITUEE CHEMIN DU CHAMP DE BATAILLE AU PROFIT D'UNE ZONE UC3 6

2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS 7
2.2. PIECES DU PLU MODIFIEES 12

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 14

3.1. OCCUPATION DE L'ESPACE 15
3.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES 15
3.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE 16
3.4. GESTION DE L'EAU 16
..... 17
3.5. MILIEU NATUREL 17
3.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 23
3.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR 25

4. EXPOSE DES EFFETS NOTABLES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 27

4.1. OCCUPATION DE L'ESPACE 28
4.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES 28
4.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE 28
4.4. GESTION DE L'EAU 29
4.5. MILIEU NATUREL 29
4.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 29
4.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR 29
4.8. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 30

5. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN OEUVRE DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT 31

6. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI 33

7. PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT ENVIRONNEMENTAL 35

8. RESUME NON TECHNIQUE 37

1. INTRODUCTION 38
2. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS 38
3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT 41
4. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 45
5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI 45

9. REPONSES A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 47

1. Eléments de contexte et choix de la procédure

1.1. INTRODUCTION

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2011.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, **le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée du PLU lors de sa séance du 10 juillet 2014.**

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur :

- la réduction d'une zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3.
- La redéfinition des limites de la protection au titre de la loi « Paysage » (article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) sur ce même secteur

1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de cette modification de zonage.

Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque […] la commune envisage :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une **zone naturelle et forestière** ;*
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

*Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière**, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.»*

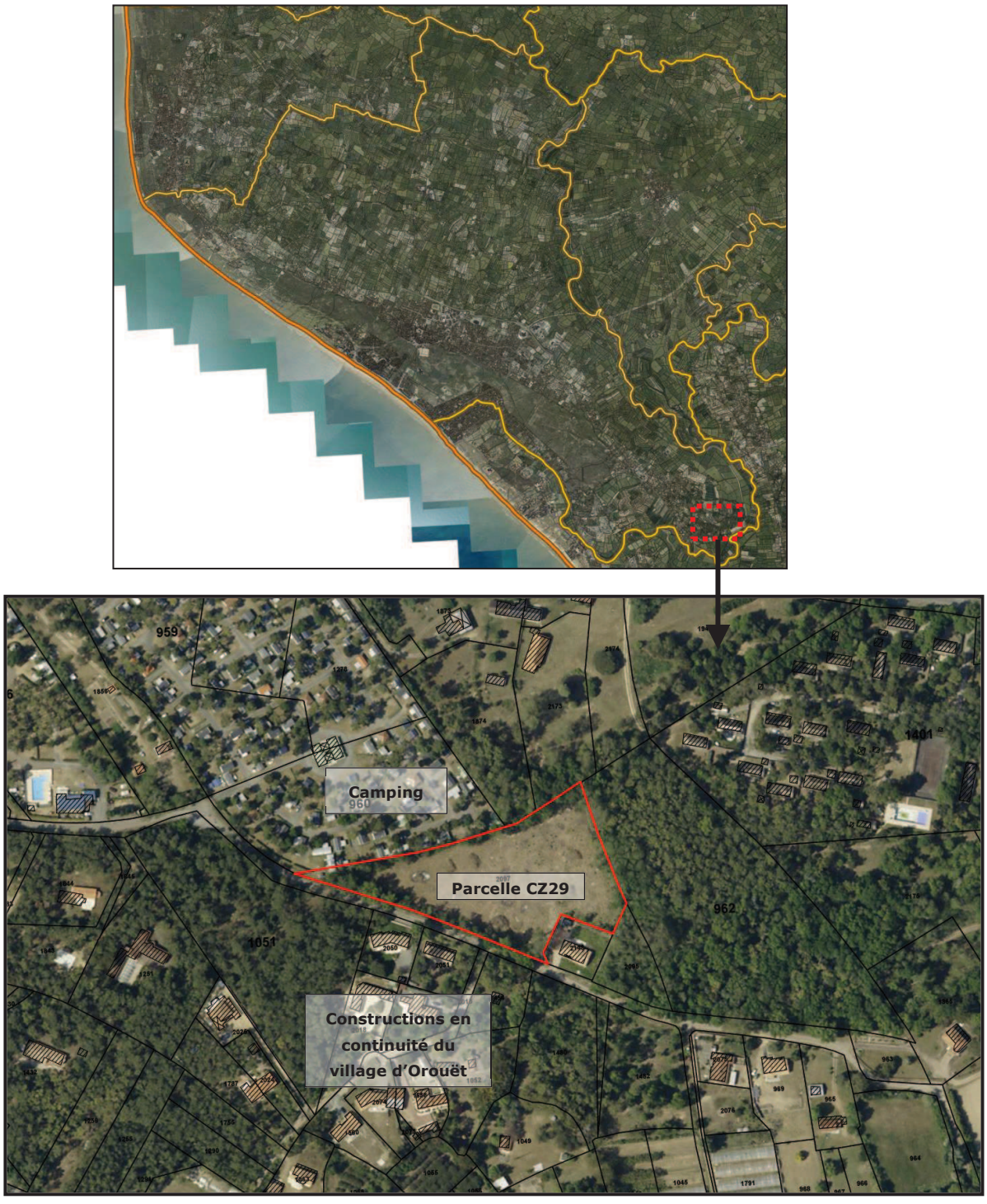
2. Réduction d'une zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3

2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

► **Localisation**

La parcelle CZ29, concernée par la présente révision allégée, s'étend sur 9 215 m². Elle est située le long de la chemin du Champ de Bataille à l'extrême Sud-Est de la commune. La parcelle jouxte :

- au Nord-Ouest un camping qui abrite de nombreux mobil-home
- au Sud-Est une construction de type pavillonnaire
- au Sud, de l'autre côté du chemin du Champ de Bataille, plusieurs constructions en continuité avec l'urbanisation du village d'Orouët.

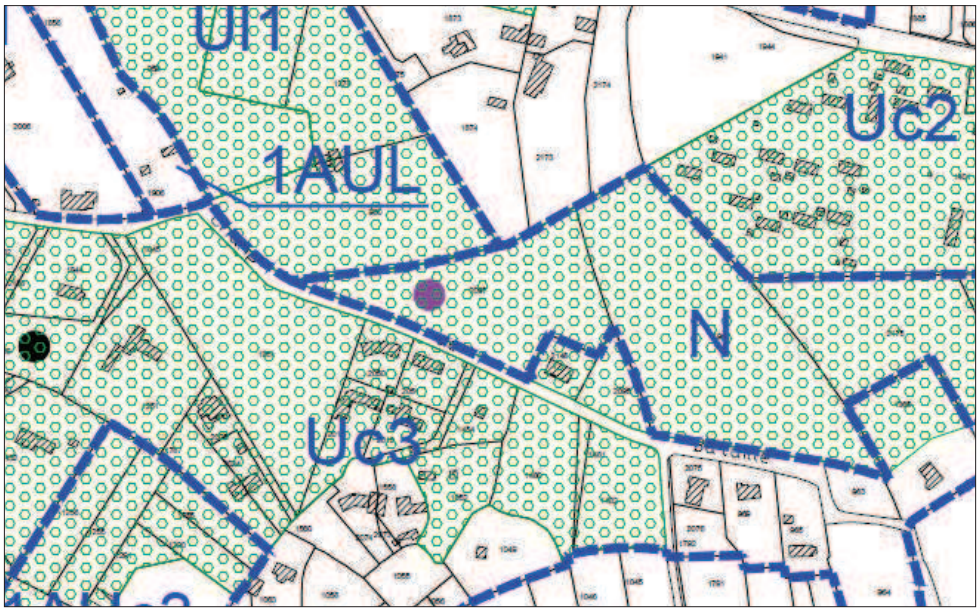


► **<u>Motifs des adaptations à apporter au PLU</u>**

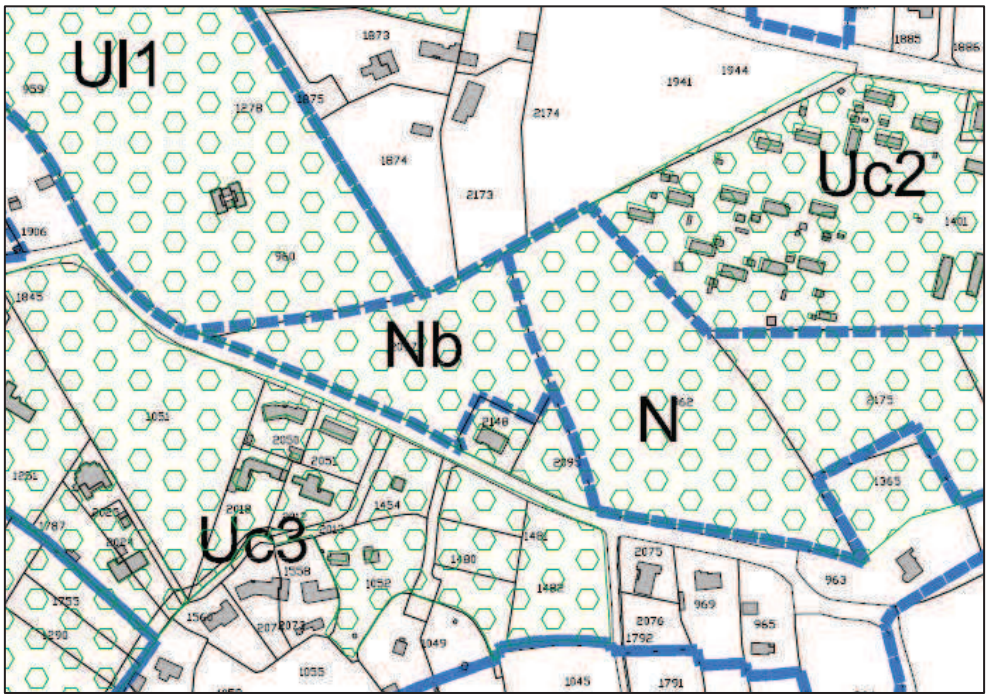
Dans la version initiale du PLU, approuvé en décembre 2001, la totalité de la parcelle CZ29 était classée en N. Suite à une annulation partielle du PLU prononcée par le Tribunal Administratif de Nantes le 3 décembre 2013, cette parcelle a dû être réintégrée au sein du zonage antérieur, à savoir au sein de la zone NB du POS.

Par ailleurs comme présenté sur l'extrait de zonage ci-dessous l'intégralité de la parcelle fait l'objet d'une protection au titre de la Loi « Paysage » (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme), maintenue suite à l'annulation partielle du PLU.

Zonage du PLU approuvé en 2011 :



Zonage suite à l'annulation partielle du PLU :



Pour rappel, extrait du jugement ayant entraîné l'annulation partielle du PLU de Saint Jean de Monts :

7. Considérant que, par la délibération attaquée, les auteurs du plan local d'urbanisme, après avoir, dans un premier temps, affecté ce terrain à la zone UC 3, ont classé, conformément à la demande du préfet, la totalité de la parcelle H 2097, propriété du requérant, d'une superficie de 9 215m² en zone naturelle inconstructible N ; que cette parcelle était incluse, dans le document précédent, dans une zone NB, où des constructions pouvaient être admises, sous certaines conditions ; qu'il ressort des pièces du dossier et, notamment, des documents cartographiques et photographiques qui y sont joints que la parcelle H 2097 jouxte, au nord, un camping qui abrite de nombreux mobil-home ; qu'au sud, de l'autre côté du Chemin de Champ de Bataille, apparaissent plusieurs constructions, dans le prolongement de l'urbanisation du village d'Orouet ; qu'il ne ressort dès lors pas des pièces du dossier que les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme soient opposables à la totalité de cette parcelle ; qu'ainsi, le classement en zone N de la totalité de la parcelle H 2097 repose sur une inexacte application des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme et est, en tout état de cause, entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ;

Article 1er : La délibération susvisée en date du 27 décembre 2011 est annulée en tant qu'elle classe la totalité de la parcelle susvisée H 2097 en zone inconstructible.

NB : la parcelle H2097 mentionnée dans le jugement ci-dessous est désormais cadastre CZ29.

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur, justifiant du caractère de village à Oroüet : « *Il (ndlr. Le village d'Orouët) bénéficie d'un environnement urbain, cernées de constructions assez denses pour Orouët, avec les lieux dits dénommés le Beauséjour, les Bouts et les Rivières et où les terrains encore vierges sont progressivement construits ; la continuité avec le tissu urbain d'Orouët se fait notamment par l'intermédiaire des parties nord des Sertouzes et des Grandes Chaumes, urbanisées.* »

- **Interprétation des dispositions de la Loi « Littoral » concernant la parcelle CZ29**

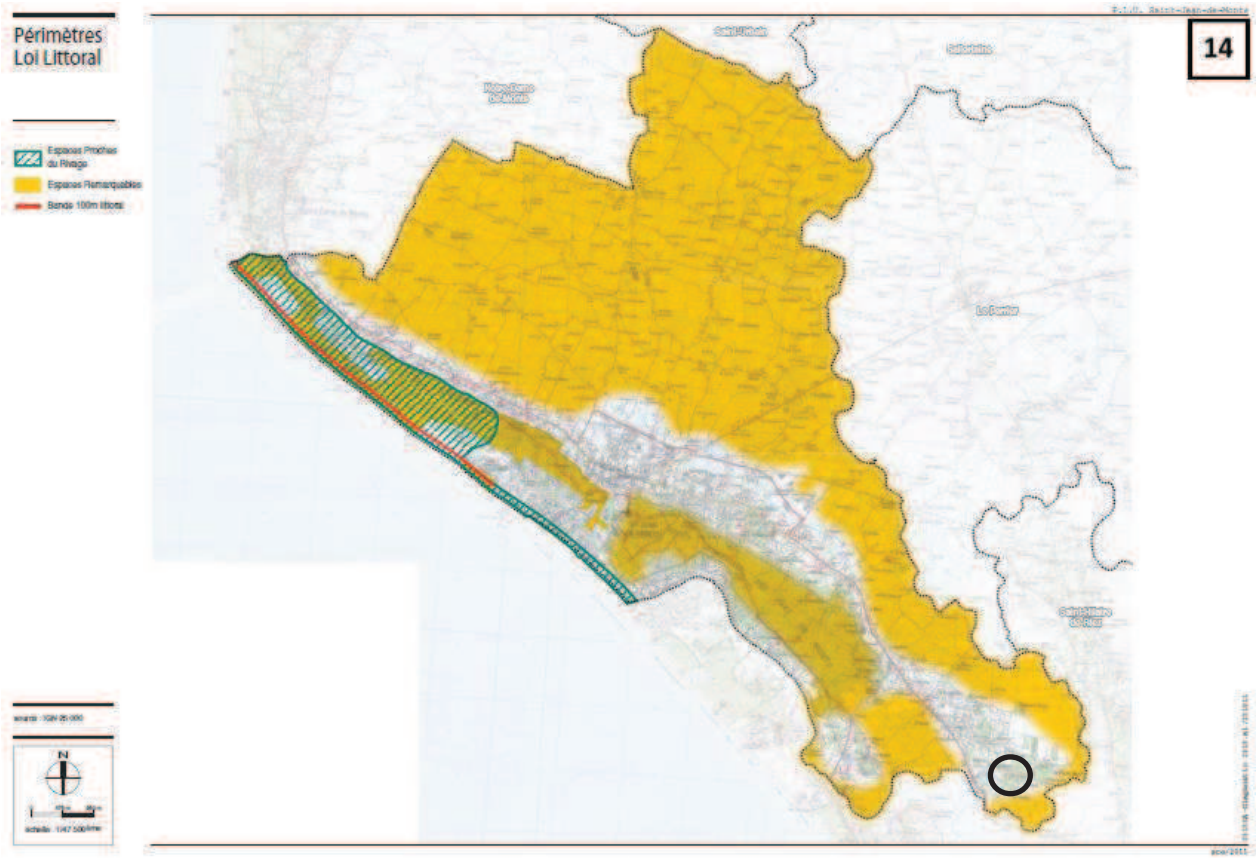
- **Au sein de son article L146-4**, le Code de l'Urbanisme rappelle l'obligation de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existants ou à travers la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
  Le secteur considéré est situé en extension du **village d'Orouët**.

  Selon les motivations du jugement cité ci-dessus, les campings et PRL sont assimilés à de l'urbanisation (et, à ce titre, doivent être implantés en continuité de l'urbanisation), ils génèrent donc une continuité pour les constructions qui s'implanteraient sur un terrain contigu. En application de ce qui précède, la présente révision « allégée » du PLU vise à **modifier le zonage d'une partie de la parcelle CZ29 : remplacer le zonage NB par un zonage UC3. Ce changement de zonage concerne la partie des terrains situés entre le camping situé au Nord-Ouest et la construction existante chemin du Champ de Bataille à l'Est de la parcelle considérée**. Le reste de la parcelle sera intégré à savoir un zonage naturel N, comme dans la version du PLU avant annulation partielle.

- Le PLU de Saint Jean de Monts ne comprend pas de coupures d'urbanisation définies **au titre de l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme**.

- Le secteur considéré se situe **en dehors de la bande de 100 mètres définie à l'article L146-3 du Code de l'Urbanisme, en dehors des Espaces Proches du Rivage visés à l'article L146-4 et en dehors des Espaces Remarquables définis à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme**.

Les dispositions spatiales d'application de la Loi « Littoral » sur la commune sont reprises au sein de la carte page suivante extraite du PLU. Ces dispositions ne concernent pas la parcelle considérée par la présente révision allégée.



Application des dispositions de la loi littoral sur le territoire communal (source PLU de Saint Jean de Monts)

► Synthèse des motifs

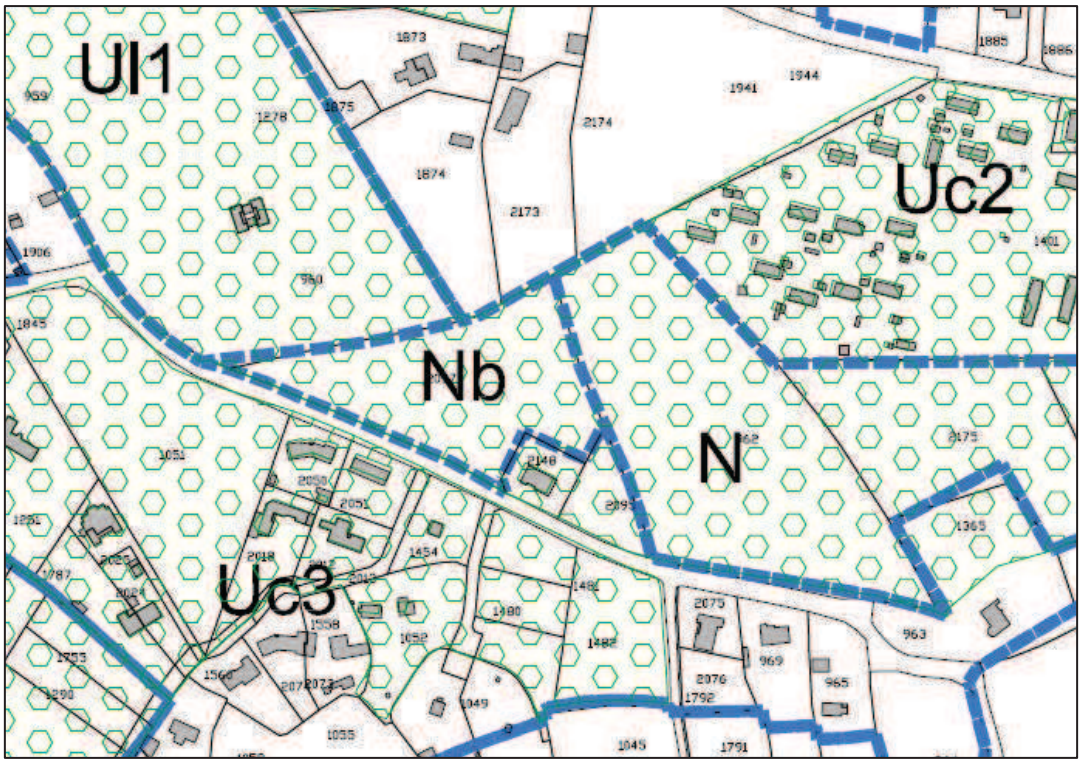
Les zones NB étaient traditionnellement définies aux POS comme des zones devaient faire l'objet d'une densification limitée car éloignées des centralités, peu ou mal desservies par les réseaux et situées à proximité de secteurs d'intérêt paysager significatif. Au fur et à mesure de l'évolution des pratiques en matière d'urbanisme, le bienfondé de la zone NB (zone pas tout à fait urbaine mais plus tout à fait naturelle) a été remis en cause et finalement supprimé par la loi SRU du 13 décembre 2000 (les zones NB étaient considérées comme favorisant le mitage des espaces agricoles et naturels).

A ce titre, le retour à un zonage NB suite à l'annulation partielle du PLU est en inadéquation avec les projets de la commune sur un secteur comme celui-ci. En effet, le juge ayant considéré que le classement en intégralité de la parcelle en zone naturelle était contraire à la Loi « Littoral », la commune souhaite adapter le zonage à la réalité physique du terrain et classer en constructible la partie où les impacts paysagers et environnementaux seront les moins importants (dans le prolongement du camping voisin).

Par ailleurs, dans un souci de cohérence du document, la parcelle doit être classée au sein d'un zonage dont le règlement existe au PLU, UC3 en l'occurrence. Ce zonage UC3 permettra la constructibilité de la partie considérée de la parcelle sans pour autant permettre une densification trop importante au regard du positionnement de ce secteur.

2.2. PIECES DU PLU MODIFIEES

Plan de zonage avant la révision allégée



Plan de zonage après la révision allégée

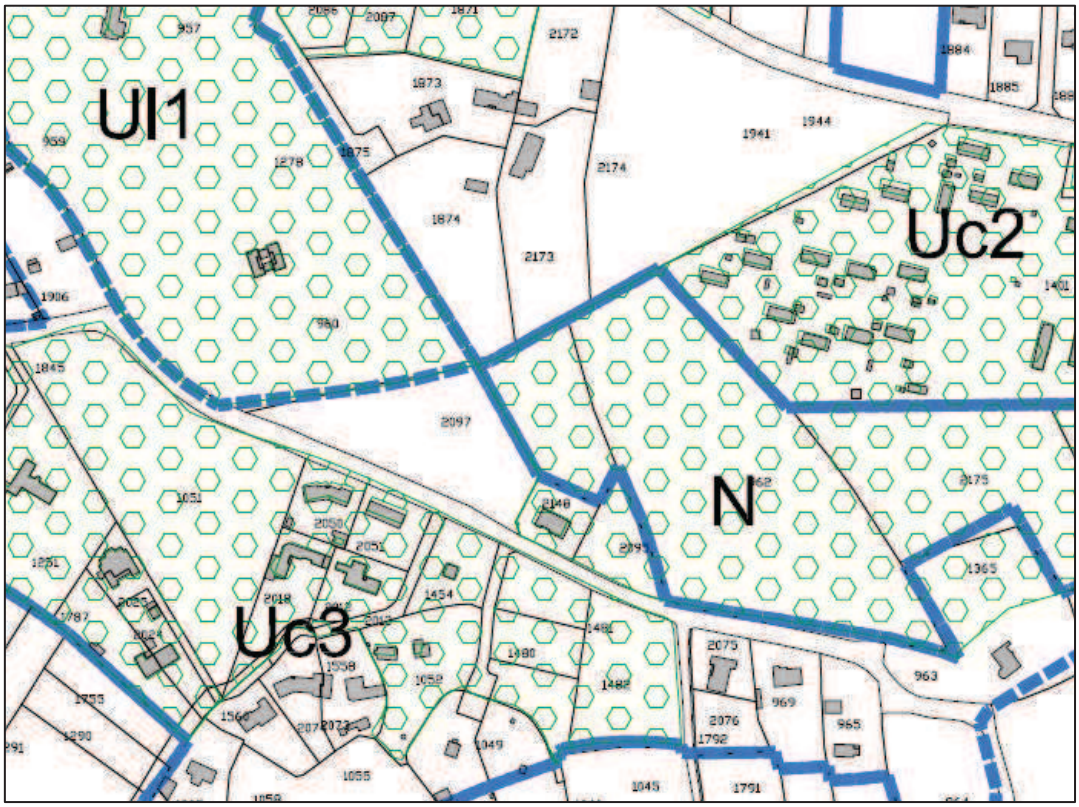


Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation avant la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
Nb	*0,91*

Tableau des surfaces compris dans la rapport de présentation après la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
N	*+ 0,33*
Nb	*0*
Uc3	*+ 0,58*
L123-1-7	Surface (en ha)
Boisements	*-0,58*

3. Etat initial de l'environnement

3.1. OCCUPATION DE L'ESPACE

La parcelle, déboisée après autorisation de défrichement, est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus et colonisée par une espèce végétale envahissante. Elle n'est pas exploitée par l'agriculture.



Vue aérienne de la parcelle CZ29 prise entre 2000 et 2005 (source : Geoportail)



Vue aérienne de la parcelle CZ29 prise en 2010 (source : Geoportail)



Vue sur la parcelle CZ29 depuis le chemin du champ de Bataille (source : Citadia – 04/09/2014l)

Afin de se conformer au jugement, **la commune souhaite qu'une partie de la parcelle soit classée UC3**, le reste de la parcelle étant classé en N (comme dans la version initiale du PLU).
Il est envisagé la réalisation de 7 à 8 logements sur une partie de la parcelle en continuité avec le camping au Nord-Ouest. La totalité de la parcelle faisant l'objet d'une **protection au titre de la Loi « Paysage »** (article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) la réalisation de ce projet sous-entend sa suppression du plan de zonage. Cette suppression sur la partie intégrée à la zone UC seulement, s'appuie sur la nature des boisements qui occupent cette parcelle, majoritairement constitués d'essences invasives.

3.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

Contexte topographique

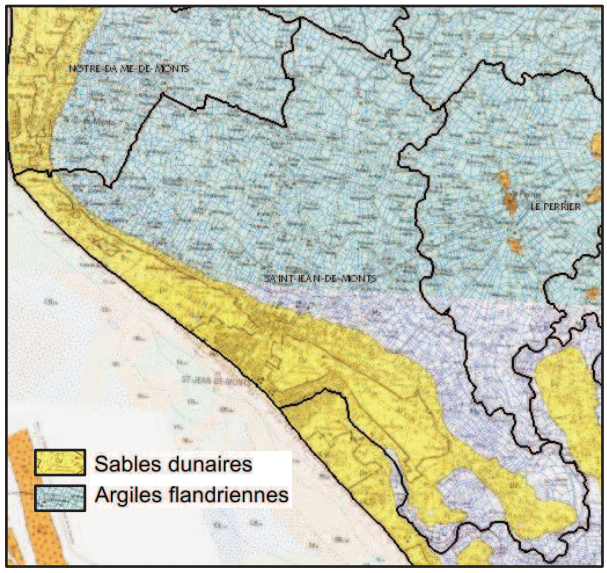
Les grandes lignes du relief de la commune de Saint-Jean-de-Monts font apparaître une organisation parallèle au rivage atlantique. En arrière de la frange littorale constituée des plages, le cordon dunaire présente les altitudes les plus élevées de la commune, culminant à 30 mètres au lieu-dit le Vredon. La forêt domaniale du Pays de Monts s'étend sur l'ensemble de cet espace, au sein duquel les dénivelés de terrain peuvent être importants. Au pied de la dune, sur son flanc orienté au nord/nord-est, l'altitude moyenne s'établit à moins de 10 mètres, pour se stabiliser à 2 mètres sur l'ensemble de la surface du Marais Breton.

La parcelle objet de la présente révision allégée offre une topographie peu marquée. Son altitude varie de 2 m en bordure Sud de la parcelle à 4 m en limite Nord.

Contexte géologique

Les sous-sols de la commune sont constitués :

- de **sables dunaires** récents et actuels sur une large bande littorale, incluant la parcelle objet de la présente révision allégée.
- d'**argiles flandriennes**, appelées aussi "Bri" sur tout le secteur du Marais de Monts



Contexte hydrologique

La commune appartient à l'entité du Marais Breton. Elle ne possède pas de réseau hydrographique propre, ni de débouché sur la mer, et est donc tributaire de la gestion d'ensemble des eaux du marais.
Le territoire communal est irrigué par la Grande Taillée, qui, avec le Grand Étier de Sallertaine, draine une grande partie des eaux du Marais de Monts. La Petite Taillée en rive gauche et la Taillée du Pré Colas en rive droite constituent ses deux principaux affluents. Hormis les émissaires principaux, le Marais de Monts est sillonné par un réseau de canaux et de fossés très enchevêtrés. La gestion des niveaux d'eau est assurée par la Société des Marais de Monts, et s'effectue par plusieurs ouvrages du type écluse ou pont-écluse.
La parcelle objet de la présente révision allégée n'intersecte pas avec le réseau de canaux évoqué ci-avant.

3.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

La parcelle, déboisée après autorisation de défrichement, est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus et colonisée par des espèces végétale envahissantes. De par la nature des essences identifiées et l'absence d'arbres remarquables, à l'exception de ceux localisés en frange du site, la zone ne présente pas d'intérêt paysager particulier.
Sur le plan patrimonial, la commune ne compte pas de monument historique sur son territoire elle n'est concernée par aucun périmètre de protection pour ce type de monument.
Aucun site contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi n'est recensé sur le territoire communal à ce jour.

3.4. GESTION DE L'EAU

Eau potable

L'eau distribuée sur la commune provient aux trois quart de l'usine d'Apremont (via les châteaux d'eau de Soullans et de Saint-Jean-de-Monts) et de l'usine du Jaunay (retenue) pour le quart restant. Les ressources en eau bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

La parcelle objet de la présente révision allégée n'est pas concernée par ces périmètres de protection.

Eaux usées

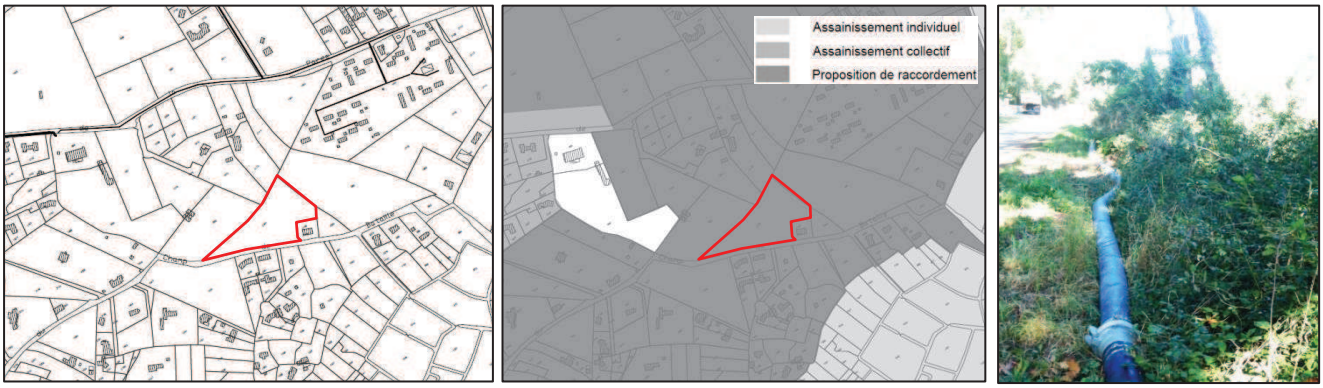
L'agglomération de Saint-Jean-de-Monts est actuellement desservie par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. L'usine de traitement des 60 Bornes, située sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez reçoit les effluents de Saint-Jean-de-Monts. La STEP récolte 1/3 des EU de Saint-Hilaire-de-Riez et les 2/3 des EU de St-Jean-de-Monts. Elle est composée d'une filière biologique complétée d'une filière physico-chimique durant la période estivale pour une capacité nominale de 98 300 équivalents-habitants.

Cette station d'épuration a été agrandie et réhabilitée en 2005 de façon à améliorer ses rendements épuratoires. L'augmentation de la population en période estivale ne pose aucun problème que ce soit d'un point de vue hydraulique ou organique. Cependant en dehors de la période estivale, la station de dépollution est en sous-charge, puisqu'elle reçoit moins de 10% de sa capacité nominale organique.

L'ensemble des futurs besoins pour le développement de la commune sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. **La parcelle objet de la présente révision allégée, non raccordée au réseau d'assainissement collectif au moment de l'approbation du PLU, est actuellement en cours de raccordement**.

Eaux pluviales

L'exutoire principal de la commune est l'étier de la Grande Taillée. Elle rejoint en aval du Pont des Œillets les métiers de la Petite et de la Grande Taillée, équipés de vannes. Compte tenu de la grande perméabilité des sols, une grande partie des eaux pluviales de St-Jean de Monts est évacuée par infiltration. L'exutoire du bassin versant de la Grande Taillée, est régulé en aval par le vannage du Pont Neuf à Fromentine.



Extraits du plan du réseau des eaux usées et du schéma d'assainissement annexés au PLU

Travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif (04/09/14)

3.5. MILIEU NATUREL

Les protections réglementaires

Il s'agit des sites classés ou inscrits, des arrêtés préfectoraux de protection de biotope, des réserves naturelles...

La commune de Saint-Jean-de-Monts, et en particulier la parcelle objet de la présente révision allégée, n'est concernée par aucune protection réglementaire.

Les protections conventionnelles

Il s'agit des sites du réseau Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et Zones de Protection Spéciale (ZPS) ou Sites d'Importances Communautaires (SIC)), des Parcs Naturels Régionaux, des chartes de Pays.

Deux périmètres Natura 2000 sont recensés sur le territoire de la commune (présentés ci-après), l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. Ils portent tous les deux sur l'ensemble « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts »

La parcelle objet de la présente révision allégée n'intersecte pas leurs périmètres.

Tableau d'analyse du site Natura 2000 couvrant partiellement le territoire de la commune de Saint Jean de Monts

Site d'Intérêt Communautaire et Zones de Protection Spéciale «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts»	
Description	Il s'agit d'un grand ensemble regroupant : ✘ une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; ✘ une baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%.
Intérêt	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant ainsi qu'un grand intérêt paysager. L'intérêt mycologique (champignons) est également à signaler. On note la présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR « Récifs de Sabellaria spinosa ». Par ailleurs, ce site naturel majeur, intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien) constitue un lieu de reproduction, de nourrissage et d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.
Vulnérabilité	Le site est vulnérable à : ✘ La déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs). ✘ La forte pression urbaine et touristique sur le littoral. ✘ Aux aménagements excessifs que peuvent induire les enjeux de défense contre la mer, au détriment des dunes et de l'estran. ✘ La dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers). Six espèces de l'annexe 2 (directive Habitat) et 50 espèces de l'annexe 1 (directive Oiseaux) ont été répertoriées sur ce site Natura 2000.

Les inventaires patrimoniaux

Il s'agit des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Les ZNIEFF sont de deux types :

- **les ZNIEFF de type II**, qui correspondent à de grands ensembles écologiquement cohérents ;
- **les ZNIEFF de type I**, qui correspondent généralement à des secteurs de plus faible surface caractérisés par un patrimoine naturel remarquable.

On recense cinq Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique sur le territoire communal (présentées ci-après).

- **ZNIEFF de type 1 : « Ancien cours de la Baisse »**

Prés salés méditerranéens et thermo-atlantiques, roselières et autres milieux humides (eaux dormantes eutrophes ; formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; végétation aquatique flottante ou submergée ; prairies humides eutrophes ; forêts et fourrés alluviaux ou très humides). Milieux abritant 3 espèces végétales protégées, 8 rares ou menacées, de nombreuses espèces d'oiseaux, dont 15 protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement, de la mise en culture ou du drainage des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

- **ZNIEFF de type 1 : « Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur »**

Prairies humides eutrophes, accompagnées notamment de prés salés, abritant 10 espèces aviennes ainsi qu'une espèce végétale protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement ou de la mise en culture des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

- **ZNIEFF de type 1 : « Forêt, dunes et littoral des Pays de Monts »**

Ensemble morcelé comprenant des éléments de très forte valeur biologique. Qualité botanique remarquable avec la présence de plusieurs plantes protégées dont Omphalodes littoralis, Dianthus gallicus, Linaria arenaria. Magnifiques habitats de dunes grises. Valeur ornithologique avec la reproduction de passereaux méridionaux inféodés à la dune comme l'Alouette calandrelle, le Pipit rousseline ou le Cochevis huppé. Nidification sur le haut de plage (Fromentine) du Gravelot à collier interrompu, de l'Engoulevent d'Europe, du Faucon hobereau, du Héron cendré et de l'Aigrette garzette en forêt. Intérêt majeur pour les batraciens avec la présence d'une population de Crapaud accoucheur et du Pelobate cultripède, espèce pratiquement en limite d'aire de répartition (limite septentrionale située à Noirmoutier).

Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

- **ZNIEFF de type 1 : « Marais de la basse épine a Orouët »**

Marais arrière littoral à caractère saumâtre très atténué : prairies hygrophiles pâturées ou abandonnées (et alors reconquises par des faciès de phragmitaie sèche) et réseau de fossés à riche végétation dulçaquicole.
Le site présente un intérêt botanique élevé au niveau de certaines dépressions longuement inondables. Présence de l'Oseille des marais, de la Pesse d'eau, du Scirpe de Tabernaemontanus. Dans les fossés,

présence du Cératophylle submergé et dans certaines prairies dont le sol contient une fraction sableuse notable du Laiteron maritime et de la Germandrée sordium.
Par ailleurs, de par la présence d'amphibiens rares et/ou menacés (Crapaud, calamite et Pélodyte ponctué), notamment dans les parcelles les plus proches des dunes (secteur ouest) le site présente également un intérêt batracologique.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

- **ZNIEFF de type 2 : « Marais Breton et Baie de Bourgneuf »**

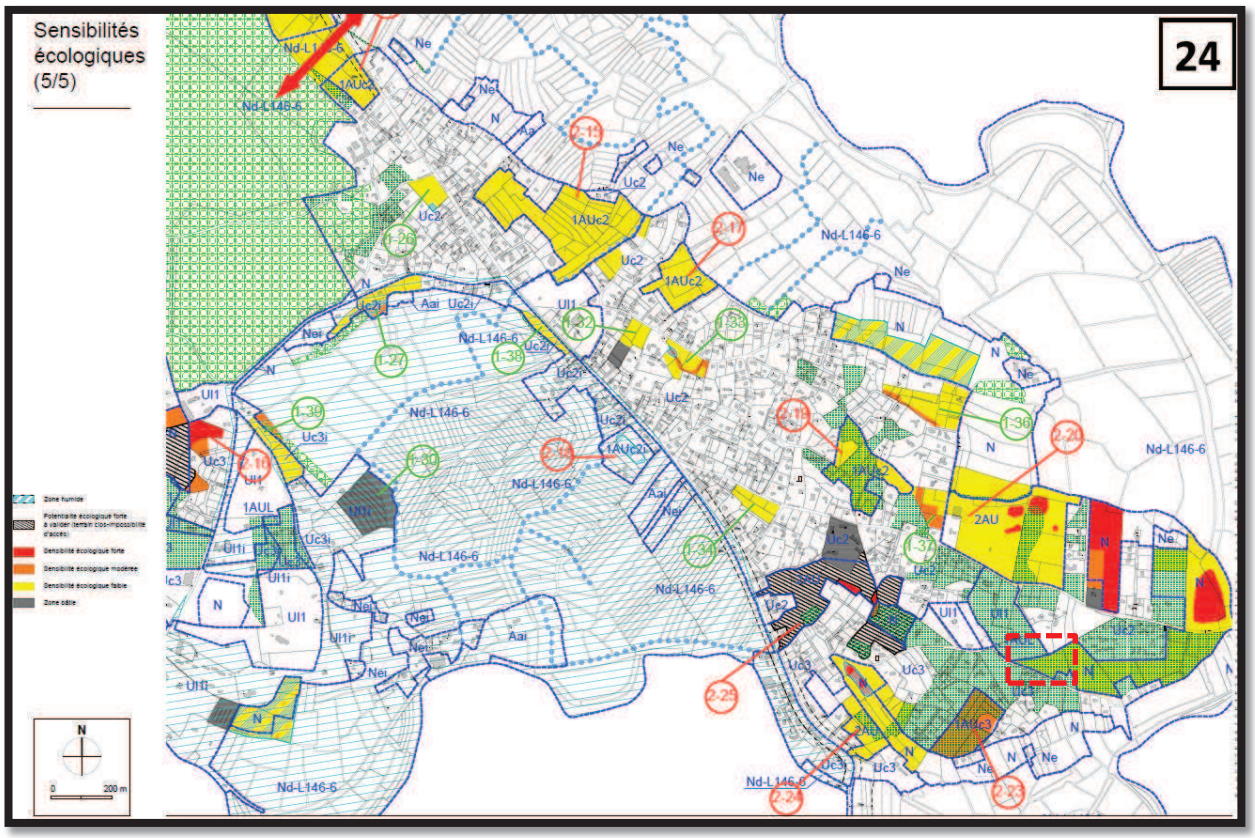
Les vasières, schorre, prairies humides, marais, roselières et formations tourbeuses qui composent le site présentent une végétation d'une extrême diversité. La complémentarité des milieux permet d'abriter une avifaune remarquable, d'importance internationale. La présence de la loutre, qui figure sur la liste des espèces menacées en France, constitue un élément de première importance. L'intégrité de ce milieu remarquable pourrait être menacée par les aménagements hydrauliques, les mises en culture et les installations conchylicoles qui participent à appauvrir ce territoire.
Cette ZNIEFF n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

Les ZICO sont des zones (sans protection réglementaire) définies sur des secteurs pour leur richesse avifaunistique. L'intérêt écologique du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf a justifié la mise en place de cette mesure de reconnaissance. La délimitation du territoire concerné correspond précisément, pour la commune de Saint-Jean-de-Monts, à la limite de la ZNIEFF couvrant le Marais Breton. **Par conséquent, la ZICO n'intersecte pas la parcelle objet de la présente révision allégée.**

Protection par la maîtrise foncière

Il s'agit notamment des terrains acquis par le Conservatoire du littoral, les Conservatoires régionaux d'espaces naturels, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) des départements.

La commune de Saint-Jean-de-Monts, et en particulier la parcelle objet de la présente révision allégée, n'est concernée par aucune protection par la maîtrise foncière.



Sensibilité écologique

Bien qu'elle ait été classée en zone N au PLU et qu'elle fasse l'objet d'une identification au titre de la loi « Paysage » (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme), la parcelle CZ29 concernée par la présente révision allégée, a une sensibilité écologique faible d'après l'analyse menée dans le PLU (cf. carte ci-dessus).

La visite terrain réalisée le 4 septembre 2014

Ce point est confirmé par la visite de terrain effectué le 4 septembre 2014.
En effet, cette visite a permis de mettre en évidence les caractéristiques naturelles de la parcelle. A la différence de ce qui est visible sur la photographie aérienne la parcelle n'est pas nue. Déboisée après autorisation, elle est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus (robiniers et chênes principalement) et colonisée par une espèce végétale répertoriée dans la liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire en tant que « plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde », le sumac amarante (*Rhus typhina*).
Aucun habitat ou espèce décrits par les protections et inventaires précédemment cités n'a par ailleurs été observé sur la parcelle.



Robinia pseudoacacia - Robinier faux acacia

Quercus coccifera – Chêne Kermes

Quercus robur – Chêne pédonculé



Salix sp. – Saule indéterminé

Quercus pubescens – Chêne pubescent



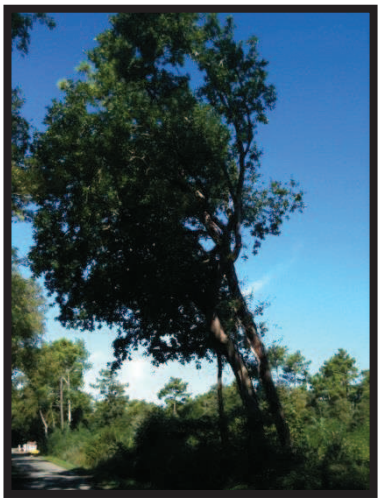
Spécimens de Sumac amarante (*Rhus typhina*) présents en très grand nombre sur le site

Plusieurs spécimens d'arbres remarquables ont par ailleurs été observés sur les franges du site. Ils présentent potentiellement un intérêt d'un point de vue écologique et peuvent constituer des atouts pour l'intégration paysagère lors de l'aménagement de la parcelle. Au Nord le site est situé à proximité immédiate d'un boisement de feuillus et de conifères.



Vue vers l'Ouest du site sur le camping masqué par une frange arborée

Vue sur la frange arborée au Nord du site



Chêne remarquable et robiniers (en arrière-plan) en bordure Sud du site

3.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM Vendée - 2012) indique que la commune de Saint-Jean-de-Monts est soumise aux risques naturels et technologiques suivants :

- Risques littoraux
- Risque feux de forêt
- Risque sismique
- Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Par ailleurs, un certain nombre d'arrêté de catastrophe naturelle ont été déclarés par le Préfet sur le territoire communal suite à des inondations, des coulées de boues et des mouvements de terrain. Les arrêtés de catastrophe naturelle déclarés à Saint-Jean-de-Monts sont récapitulés dans le tableau suivant :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	20/06/1984	20/06/1984	21/09/1984	18/10/1984
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1997	12/06/1998	01/07/1998
Inondations et coulées de boue	07/10/1993	08/10/1993	08/03/1994	24/03/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

(Source : prim.net)

Les risques littoraux

La commune de Saint Jean de Monts appartient au périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts en cours d'élaboration, prescrit par arrêté préfectoral le 06 juillet 2013.

Dans la version du PPRL soumise à la concertation du public du 27 juillet au 29 septembre 2015 il apparaît que la parcelle concernée par la présente révision allégée n'est pas inclue actuellement dans un secteur soumis aux aléas de submersion / inondation ou d'érosion. Il en est de même à l'horizon 2100.



Extrait du PPRl du Pays de Monts soumis à la concertation du public : annexe 3 à la notice de présentation - Carte aléa actuel – projet juillet 2015



Extrait du PPRl du Pays de Monts soumis à la concertation du public : annexe 4 à la notice de présentation - Carte aléa 2100 – projet juillet 2015

Le risque feu de forêt

La commune est concernée par un risque de feux de forêts liée en particulier à la Forêt des Pays de Monts.

La parcelle objet de la présente révision allégée n'est pas située à proximité de ce massif. Néanmoins, elle est située à proximité immédiate de boisements de feuillus et de résineux situées au Nord et au Sud de l'autre côté du chemin du Champ de Bataille.

Le Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses par le réseau routier (en particulier les RD38, RD38B, RD753 et RD205).

La parcelle objet de la présente révision allégée n'est pas située à proximité de ces axes.

Risque sismique

La commune de Saint-Jean-de-Monts se trouve dans une zone de sismicité dont le niveau d'aléa est modéré (zone 3), ce qui implique que des règles de construction parasismiques doivent être appliquées aux constructions neuves ainsi qu'aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension.

3.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR

Pollution potentielle des sols

Aucun site pollué n'est répertorié sur la parcelle objet de la présente révision allégée, ni à proximité dans la base BASOL. Aucun site BASIAS n'est recensé sur le secteur.

Gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est confiée par la Communauté de Communes à la société COVED depuis 1991 sur l'ensemble du canton de Saint-Jean-de-Monts. Depuis 1997, la collecte sélective a été mise en place.

Nuisances sonores

La commune de Saint-Jean-de-Monts est traversée par les routes départementales RD 38, 38bis, 753 et 205 classées au titre des infrastructures de transport terrestre considérées comme bruyantes. Elle est concernée par les deux arrêtés préfectoraux du 19 mars 2001 relatifs au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit suivants :

- arrêté n° 01.DDE.221 concernant la RD38, la RD38bis et la RD753,
- arrêté n° 01.DDE.222 concernant la RD205 - liaison Challans - Saint-Jean-de-Monts.

Ces axes, ainsi que les secteurs affectés par le bruit ne concernent pas la parcelle objet de la présente révision allégée.

Qualité de l'air

Aucun suivi de la qualité de l'air n'est actuellement réalisé sur Saint-Jean-de-Monts ou sur une commune proche. Il n'est donc pas possible de situer la qualité de l'air mesurable sur le territoire communal.

4. Exposé des effets notables de la révision allégée sur l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000

4.1. OCCUPATION DE L'ESPACE

La réduction de la zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3 est de nature à modifier l'occupation actuelle du sol puisque elle permettra l'urbanisation de la parcelle CZ29. Classé en UC3 ou classé en zone NB comme il l'est de fait, ce secteur a vocation à recevoir de l'habitat. De plus, le zonage NB s'appliquant actuellement à la parcelle ne permet pas une bonne maîtrise de sa constructibilité (règles de la zone NB inadaptées).

En outre, le jugement du Tribunal Administratif de Nantes cité ci-avant a annulé le zonage N sur l'intégralité de la parcelle. La présente révision allégée vise à n'intégrer qu'une partie de la parcelle CZ29 à la zone UC3, garantissant le maintien de la vocation naturelle de l'arrière de la parcelle, au contact de la zone N.

Cette réduction s'accompagne d'un déclassement de la parcelle CZ29 identifiée au titre de la Loi « Paysage » (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme). Le caractère ordinaire du couvert végétal du site, des essences qui le composent, la présence d'une espèce envahissante et l'absence d'arbres remarquables, hormis en frange ne justifient plus la protection édictée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Il en résulte donc un retrait de cette mesure de protection.

4.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

Les travaux de terrassement liés à une urbanisation du site modifieront de façon minime et localement sa topographie en raison des déblais extraits pour la mise en place des réseaux, voiries …

La réalisation d'un projet à vocation habitat sur la parcelle entraînera une **augmentation des surfaces imperméabilisées** (voiries, toitures, emprises bâties, espaces publics, …), plus ou moins importante selon la nature du projet, par rapport à la situation actuelle et un **accroissement des débits ruisselés**. Ce paramètre devra être pris en compte lors de la mise en œuvre du projet.

4.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'urbanisation de la parcelle dans le cadre de l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat **aura une incidence limitée sur le plan paysager** étant donné les caractéristiques du couvert végétal de la parcelle et son insertion au sein d'un secteur déjà urbanisé.

Les spécimens d'arbres remarquables en bordure Ouest et Sud devront être préservés dans la mesure du possible lors de l'aménagement. Ils participeront à l'insertion paysagère du projet. Plus généralement, la création d'aménagements paysagers en frange des zones déjà bâties au pourtour de la zone permettra de garantir une insertion optimale du projet dans son environnement et de limiter les éventuelles nuisances (visuelles, sonores). Enfin, **la frange Nord** de la future zone à vocation d'habitat, à proximité d'un secteur boisé **devra bénéficier d'aménagements paysagers constituant une réelle zone tampon avec l'espace naturel**.

On rappelle que le site objet de la présente révision allégée n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique. Toutefois, sur le plan archéologique, en cas de découvertes fortuites (cf. article L.531-14 du Code du Patrimoine) réalisées lors des travaux, celles-ci seront signalées aux services compétents (DRAC/ Service Régional de l'Archéologie).

4.4. GESTION DE L'EAU

Le raccordement du site au réseau d'assainissement collectif permet son aménagement, sans risque de rejets non conformes dans les milieux naturels. L'aménagement d'une zone à vocation d'habitat va induire une augmentation des rejets d'eaux usées dans le secteur. Néanmoins, étant donnée la capacité de la station d'épuration recevant les effluents de la commune cette augmentation sera sans incidence sur cette infrastructure ainsi que sur ses performances.

Par ailleurs, la révision allégée et en particulier l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat va induire une augmentation des surfaces imperméabilisées et accroître le phénomène de ruissèlement. Il aura donc une incidence directe sur la gestion des eaux pluviales. Comme mentionné ci-avant, ce paramètre devra être pris en compte lors de la mise en œuvre du projet.

4.5. MILIEU NATUREL

La révision allégée aura une incidence sur le plan écologique, dans le cadre de l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat. Néanmoins, le site n'est situé au sein d'aucun périmètre d'inventaire ou de protection et les caractéristiques naturelles relevées lors de la visite de terrain du 4 septembre 2014 (absence d'arbre remarquable sur l'emprise de la parcelle, présence de nombreux spécimens envahissants, faune commune …) permettent d'affirmer que cet impact restera limité.

En tout état de cause il appartiendra au maître d'ouvrage de mener les investigations nécessaires, lors de la réalisation des études préalables à la mise en œuvre du projet, pour évaluer les incidences résiduelles éventuelles et proposer des mesures satisfaisantes ou mettre en œuvre les procédures adéquates le cas échéant.

Les spécimens d'arbres situés en bordure Ouest et Sud de la parcelle présentent un intérêt supérieurs tant sur le plan écologique que paysager ce paramètre devra être pris en compte lors de l'aménagement du site y compris en phase travaux.

4.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La révision allégée n'aura pas d'incidence directe sur cette thématique, la parcelle n'étant pas incluse au sein des secteurs d'aléa. Néanmoins, **la proximité immédiate de secteurs boisés devra être prise en compte** dans la conception du projet d'urbanisation à vocation d'habitat notamment en matière d'équipement de lutte contre les incendies.

4.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR

Aucun site pollué n'est répertorié sur la parcelle CZ29, **le projet n'aura donc pas d'incidence sur ce point.**

Le projet conduira à une **augmentation de la quantité de déchets générés sur le site** (hors phase de travaux, il s'agira de déchets de type ménagers courants).

Si l'on excepte la période de travaux, le projet n'est pas de nature à engendrer une augmentation excessive du niveau sonore. Ainsi, l'**augmentation des nuisances sonores liées au trafic induit sur les voies empruntées pour accéder au site sera nulle** étant donnés la vocation envisagée du site et le nombre de constructions prévues.

Aucun suivi de la qualité de l'air n'est actuellement réalisé sur Saint-Jean-de-Monts ou sur une commune proche. Il n'est donc pas possible de d'évaluer précisément l'impact du projet sur cette thématique. Néanmoins, **le projet n'engendre aucune dégradation significative de la qualité de l'air.**

4.8. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le décret n°2010-365 du 09 avril 2010 (codifié art. L.414-4 et R.414-19 et suivants du Code de l'Environnement) et la circulaire associée du 15 avril 2010 sont à l'origine d'un complément destiné à montrer si la révision allégée prise en considération est à l'origine d'incidences particulières sur les zonages existants relevant de Natura 2000.

Les résultats de ces investigations préliminaires sont à l'origine de deux types d'avis :

- soit la révision allégée n'a pas d'incidence significative sur les composantes et/ou le zonage Natura 2000, et la démarche peut s'arrêter à ce stade ;
- soit a contrario, la révision allégée présente un impact significatif et la démarche doit être poursuivie par l'élaboration d'un document d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 (tel que prévu à l'art. R.414-21).

L'analyse de l'état initial a montré l'absence d'interférence de la parcelle CZ29, objet de la présente révision allégée, avec un ou plusieurs sites Natura 2000. **L'emprise du projet n'impacte donc aucun site Natura 2000.**

Le site ne présente pas de milieux (vaste zone humide arrière littorale, baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires) ni d'habitats (« Bancs de Zostera » et « Récifs de Sabellaria spinosa ») similaires à ceux recensés sur les sites Natura 2000. Aucune des espèces recensées sur le site Natura 2000 n'a été observé sur la parcelle lors des prospections de terrain.

En conclusion, **la révision allégée et ses effets induits sur l'environnement, ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces ayant motivé la désignation des sites Natura 2000** (SIC et ZPS) «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts».

5. Présentation des mesures envisagées pour eviter, reduire, et si possible, compenser les consequences dommageables de la mise en oeuvre de la révision allégée sur l'environnement

Les mesures présentées ci-après devront être intégrées au projet d'aménagement du secteur pour éviter ou réduire les impacts de l'urbanisation du site.

- Le parti d'aménagement paysager favorisera le maintien de la biodiversité et permettra une intégration de qualité dans le paysage, les spécimens les plus intéressants en lisière du camping seront préservés et le cas échéant confortés ;

- des systèmes de gestion des eaux pluviales pour réguler et prétraiter les eaux de ruissèlement collectées avant rejet seront mis en œuvre ;

- en cas de défrichement, strictement nécessaire aux aménagements, ceux-ci seront effectués en période automnale ou hivernale, en dehors de périodes de reproduction ;

- Les foyers de Sumac amarante (*Rhus typhina L.),* plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé, présents sur le site au centre et en frange Est seront détruits. En cas de retour de cette espèce, de nouveaux arrachages seront réalisés. De plus, en périodes de travaux, afin de ne pas favoriser l'installation et/ou l'expansion d'espèces envahissantes, aucune zone de remblai ou de terre nue ne sera abandonnée sans être végétalisée auparavant avec au minimum une strate herbacée.

6. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

- Suivi des travaux et aménagements par le maître d'ouvrage tout au long de leur mise en œuvre ;
- Suivi par le maître d'ouvrage du foyer de Sumac amarante (*Rhus typhina L.)* et contrôle sur l'ensemble du site d'un éventuel développement de cette espèce envahissante ;
- Vérification par le maître d'ouvrage de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies, et réalisation d'un entretien périodique (au moins annuel) des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- Vérification par le maître d'ouvrage du respect du plan d'aménagement paysager et de la palette végétale qui seront proposés, puis entretien et suivi au moins sur une durée de 2 ans afin d'assurer une garantie de reprise de l'ensemble des végétaux qui seront plantés sur le site.

7. Présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport environnemental

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la révision allégée visant à réduire une zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers (notamment le PLU de Saint-Jean-de-Monts) et d'une consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, DDT 85, BRGM, …).

Cette collecte de données a été complétée par des reconnaissances de terrain effectuées le 4 septembre 2014 (identification des essences d'arbres en présence, relevés faune/flore). Les essences ont été identifiées sur la parcelle par reconnaissance en lisière et en cœur de site. L'inventaire de la faune aviaire a été mené par reconnaissance de chants et cris, ainsi que par recherche visuelle des individus ou de leur présence (nids, empreintes). À noter que les relevés écologiques ont été effectués à une période tardive, mais ont permis de mettre en évidence l'absence de sensibilités écologiques sur le site.

D'un point de vue méthodologique, l'appréciation des impacts a été menée de façon différentielle entre :

- un état actuel de l'Environnement, étudié par domaine ou thème environnemental,
- un état futur, prévisionnel, établi sur les bases du précédent et de la connaissance que l'on peut avoir de l'évolution dans le temps des sites considérés.

8. Résumé non technique

1. INTRODUCTION

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2011.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, **le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée du PLU lors de sa séance du 10 juillet 2014.**

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur :

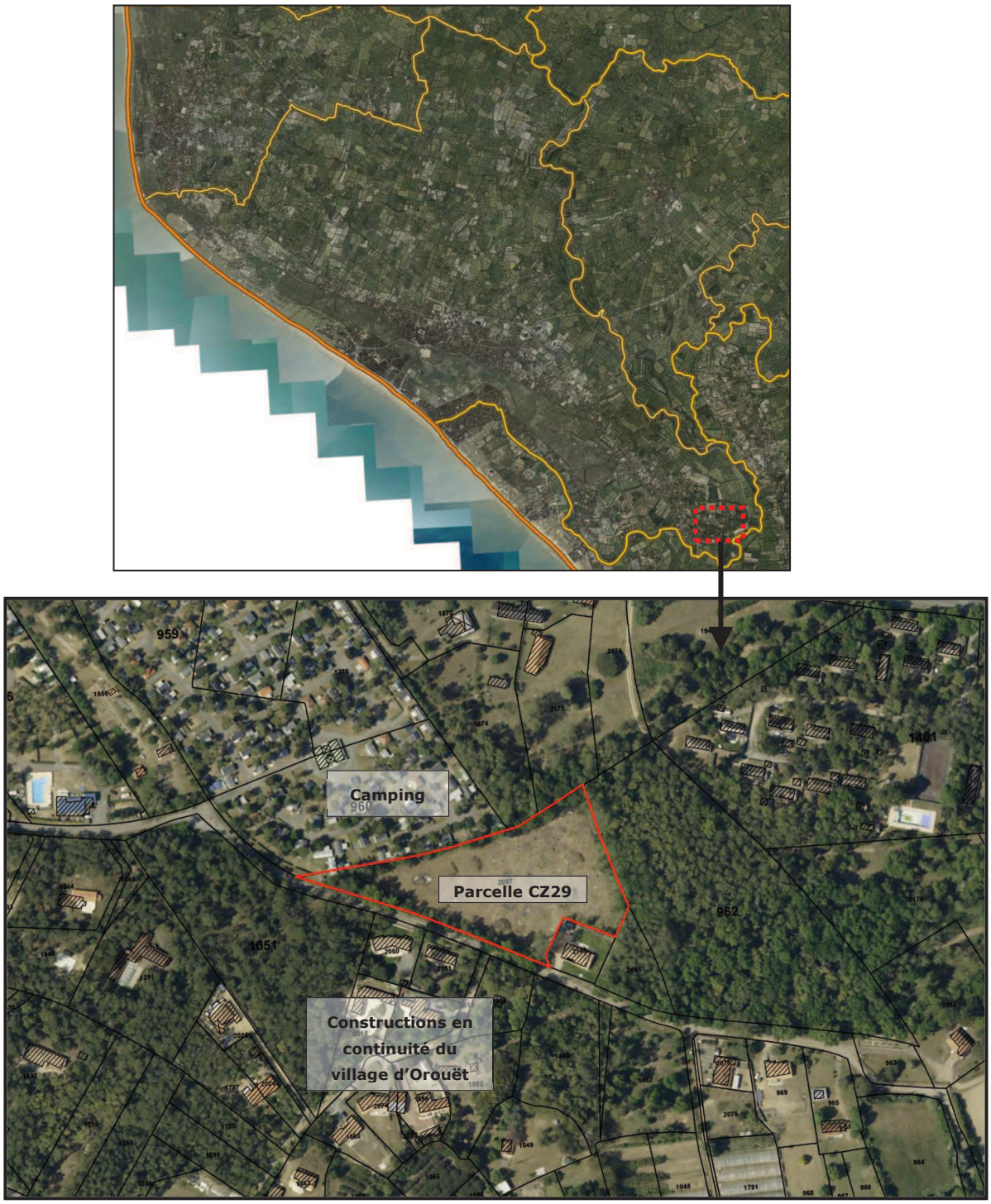
- la réduction d'une zone NB située chemin du Champ de Bataille au profit d'une zone UC3.
- La redéfinition des limites de la protection au titre de la loi « Paysage » (article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) sur ce même secteur

2. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

► Localisation

La parcelle CZ29, concernée par la présente révision allégée, s'étend sur 9 215 m². Elle est située le long de la chemin du Champ de Bataille à l'extrême Sud-Est de la commune. La parcelle jouxte :

- au Nord-Ouest un camping qui abrite de nombreux mobil-home
- au Sud-Est une construction de type pavillonnaire
- au Sud, de l'autre côté du chemin du Champ de Bataille, plusieurs constructions en continuité avec l'urbanisation du village d'Orouët.


959
Camping
960
Parcelle CZ29
962
1051
Constructions en continuité du village d'Orouët
1401

► **Motifs**

Dans la version initiale du PLU, approuvé en décembre 2001, la totalité de la parcelle CZ29 était classée en N. Suite à une annulation partielle du PLU prononcée par le Tribunal Administratif de Nantes le 3 décembre 2013, cette parcelle a dû être réintégrée au sein du zonage antérieur, à savoir au sein de la zone NB du POS.

Par ailleurs l'intégralité de la parcelle fait l'objet d'une protection au titre de la Loi « Paysage » (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme), maintenue suite à l'annulation partielle du PLU.

Les zones NB étaient traditionnellement définies aux POS comme des zones devaient faire l'objet d'une densification limitée car éloignées des centralités, peu ou mal desservies par les réseaux et situées à proximité de secteurs d'intérêt paysager significatif. Au fur et à mesure de l'évolution des pratiques en matière d'urbanisme, le bienfondé de la zone NB (zone pas tout à fait urbaine mais plus tout à fait naturelle) a été remis en cause et finalement supprimé par la loi SRU du 13 décembre 2000 (les zones NB étaient considérées comme favorisant le mitage des espaces agricoles et naturels).
A ce titre, le retour à un zonage NB suite à l'annulation partielle du PLU est en inadéquation avec les projets de la commune sur un secteur comme celui-ci. En effet, le juge ayant considéré que le classement en intégralité de la parcelle en zone naturelle était contraire à la Loi « Littoral », la commune souhaite adapter le zonage à la réalité physique du terrain et classer en constructible la partie où les impacts paysagers et environnementaux seront les moins importants (dans le prolongement du camping voisin).
Par ailleurs, dans un souci de cohérence du document, la parcelle doit être classée au sein d'un zonage dont le règlement existe au PLU, UC3 en l'occurrence. Ce zonage UC3 permettra la constructibilité de la partie considérée de la parcelle sans pour autant permettre une densification trop importante au regard du positionnement de ce secteur.

3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Occupation de l'espace	▪ La parcelle, déboisée après autorisation de défrichement, est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus et colonisée par une espèce végétale envahissante. Elle n'est pas exploitée par l'agriculture.	▪ Modification potentielle de l'occupation du sol pour l'urbanisation sur une partie de la parcelle 2097 (déjà possible avec le zonage NB actuel) ▪ Suppression de l'espace boisé à préserver (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) permettant la modification du couvert végétal	▪ Les spécimens d'arbres les plus intéressants en lisière du camping seront préservés et le cas échéant confortés
Caractéristiques géographiques	▪ La parcelle dispose d'une topographie peu marquée. ▪ La parcelle n'intersecte pas avec le réseau de canaux présent sur la commune.	▪ Les travaux de terrassement liés à une urbanisation du site (d'ores et déjà possible) modifieront localement et de façon minime sa topographie	-
Paysage et patrimoine	▪ De par la nature des essences identifiées (espèces végétale envahissantes en majorité) et l'absence d'arbres remarquables, à l'exception de ceux localisés en frange du site, la zone ne présente pas d'intérêt paysager particulier. ▪ Aucun site contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi n'est recensé sur le territoire communal à ce jour.	▪ Augmentation de l'artificialisation des milieux naturels ▪ Incidence limitée sur le plan paysager étant donné les caractéristiques du couvert végétal de la parcelle et son insertion au sein d'un secteur déjà urbanisé.	▪ Le parti d'aménagement paysager favorisera le maintien de la biodiversité et permettra une intégration de qualité dans le paysage, les spécimens les plus intéressants en lisière du camping seront préservés et le cas échéant confortés

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Gestion de l'eau	▪ Le site n'est pas concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable. ▪ L'ensemble des futurs besoins pour le développement de la commune sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. Le site est actuellement en cours de raccordement à l'assainissement collectif.	▪ Augmentation des rejets d'eaux usées prise en charge par la station qui dispose de capacités suffisante ▪ Augmentation des surfaces imperméabilisées induisant un accroissement des débits ruisselés. Incidence directe sur la gestion des eaux pluviales déjà intégrée au PLU actuel.	▪ Le règlement du PLU prévoit que : « L'infiltration des eaux pluviales est imposée sauf si des études préliminaires mettent en évidence une incapacité à recourir à cette technique (incapacité totale ou contexte trop défavorable induisant des surcoûts très importants pour la mise en œuvre de cette technique). En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration, des ouvrages de régulation des eaux pluviales seront mis en œuvre. »

	Caractéristiques du site	Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Milieux naturels	▪ Le site n'est concerné par aucune protection réglementaire. ▪ Deux périmètres Natura 2000 sont recensés sur le territoire de la commune. Le site n'intersecte pas leurs périmètres. ▪ La Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définie sur le Marais Breton et la Baie de Bourgneuf concerne 90% du site. ▪ Le site n'est concerné par aucune protection par la maîtrise foncière. ▪ Le site présente une sensibilité écologique faible d'après l'analyse menée dans le PLU ▪ Déboisée après autorisation, la parcelle est actuellement en cours de repeuplement végétal par un ensemble de feuillus (robiniers et chênes principalement) et colonisée par une espèce végétale répertoriée dans la liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire en tant que, le sumac amarante (*Rhus typhina*). ▪ Aucun habitat ou espèce décrits par les protections et inventaires précédemment cités n'a par ailleurs été observé sur la parcelle lors de la visite de terrain réalisée le 4 septembre 2014 ▪ Plusieurs spécimens d'arbres remarquables ont été	▪ La révision allégée aura une incidence sur le plan écologique, dans le cadre de l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat. Néanmoins, le site n'est situé au sein d'aucun périmètre d'inventaire ou de protection et les caractéristiques naturelles relevées lors de la visite de terrain du 4 septembre 2014 (absence d'arbre remarquable sur l'emprise de la parcelle, présence de nombreux spécimens envahissants, faune commune …) permettent d'affirmer que cet impact restera limité.	▪ Le parti d'aménagement paysager favorisera le maintien de la biodiversité et permettra une intégration de qualité dans le paysage, les spécimens les plus intéressants en lisière du camping seront préservés et le cas échéant confortés ; ▪ en cas de défrichement, strictement nécessaire aux aménagements, ceux-ci seront effectués en période automnale ou hivernale, en dehors de périodes de reproduction ; ▪ Les foyers de Sumac amarante (Rhus typhina L.), plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé, présents sur le site au centre et en frange Est seront détruits. En cas de retour de cette espèce, de nouveaux arrachages seront réalisés. De plus, en périodes de travaux, afin de ne pas favoriser l'installation et/ou l'expansion d'espèces envahissantes, aucune zone de remblai ou de terre nue ne sera abandonnée sans être végétalisée auparavant avec au minimum une strate herbacée.

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Risques naturels et technologiques	▪ Dans la version du PPRL soumise à la concertation du public du 27 juillet au 29 septembre 2015 il apparaît que les parcelles concernées par la présente révision allégée ne sont pas inclues actuellement dans un secteur soumis aux aléas de submersion / inondation ou d'érosion. Il en est de même à l'horizon 2100. ▪ Le site n'est pas situé à proximité de la Forêt des Pays de Monts qui constitue le principal risque de feu de forêt sur la commune. Néanmoins, elle est située à proximité immédiate de boisements de feuillus et de résineux situées au Nord et au Sud de l'autre côté du chemin du Champ de Bataille. ▪ Le site n'est pas situé à proximité des axes susceptibles d'accueillir des transports de matières dangereuses. ▪ La commune de Saint-Jean-de-Monts se trouve dans une zone de sismicité dont le niveau d'aléa est modéré (zone 3).	▪ La révision allégée n'aura pas d'incidence directe sur cette thématique	

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Pollution, nuisances sonores et qualité de l'air	▪ Aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est répertorié sur le site, ni à proximité. ▪ Les axes disposant d'un classement sonore sur la commune, ainsi que les secteurs affectés par le bruit qui y sont liés, ne concernent pas le site. ▪ Aucun suivi de la qualité de l'air n'est actuellement réalisé sur Saint-Jean-de-Monts ou sur une commune proche.	▪ Augmentation de la quantité de déchets générés (hors phase de travaux, il s'agira de déchets de type ménagers courants). ▪ L'urbanisation du site n'est pas de nature à engendrer une augmentation du niveau sonore. ▪ La vocation de l'urbanisation envisagée sur le site (habitat) n'engendrera aucune dégradation significative de la qualité de l'air.	

4. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

L'analyse de l'état initial a montré l'absence d'intersection de la parcelle CZ29, objet de la présente révision allégée, avec un ou plusieurs sites Natura 2000. **L'emprise du projet n'impacte donc aucun site Natura 2000.**

Le site ne présente pas de milieux (vaste zone humide arrière littorale, baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires) ni d'habitats (« Bancs de Zostera » et « Récifs de Sabellaria spinosa ») similaires à ceux recensés sur les sites Natura 2000. Aucune des espèces recensées sur le site Natura 2000 n'a été observé sur la parcelle lors des prospections de terrain.

En conclusion, **la révision allégée et ses effets induits sur l'environnement, ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces ayant motivé la désignation des sites Natura 2000** (SIC et ZPS) «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts».

5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

- Suivi des travaux et aménagements par le maître d'ouvrage tout au long de leur mise en œuvre ;
- Suivi par le maître d'ouvrage du foyer de Sumac amarante (*Rhus typhina L.)* et contrôle sur l'ensemble du site d'un éventuel développement de cette espèce envahissante ;
- Vérification par le maître d'ouvrage de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies, et réalisation d'un entretien périodique (au moins annuel) des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ;

- Vérification par le maître d'ouvrage du respect du plan d'aménagement paysager et de la palette végétale qui seront proposés, puis entretien et suivi au moins sur une durée de 2 ans afin d'assurer une garantie de reprise de l'ensemble des végétaux qui seront plantés sur le site.

9. Réponses à l'avis de l'autorité environnementale

Remarque de l'Autorité environnementale	Réponse apportée
Le dossier reçu se compose uniquement d'une notice de présentation, qui s'inspire de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme sans totalement le respecter. Il en est de même pour l'article R. 123-8 du code de l'environnement qui définit le contenu d'un dossier mis à l'enquête publique. Par exemple, le dossier ne comporte pas le résumé non technique requis.	Un résumé non technique a été ajouté au présent rapport
Le motif de reclassement du secteur NB en UC3 est de mieux maîtriser la densité des futures opérations d'aménagement. Toutefois le dossier n'explique pas quelles garanties le changement de zonage apporte sur ce point.	La zone UC3 a été définie lors de l'élaboration du Plu de telle sorte que les règles de densité soient proches du tissu voisin et de nature à conserver le caractère paysager et arboré du secteur. Ainsi, alors que le règlement de la zone NB prévoyait un minimum parcellaire de 1 000 m² comme outil de maîtrise foncière (outil n'existant plus depuis la loi ALUR), le règlement de la zone UC3 fixe les règles suivantes de maîtrise de la densité : - recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques - implantation libre dans une bande de constructibilité principale / implantation en limite séparative limitée en hauteur dans la bande de constructibilité secondaire - Coefficient d'Emprise au Sol maximale fixé à 30% - Hauteur limitée à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage : R+1+C.
Le dossier aurait mérité d'analyser si les besoins en logements définis dans le PLU justifient réellement ou non de lever la protection des arbres au titre de la loi paysage sur cette parcelle pour en permettre l'urbanisation, étant rappelé que le jugement du tribunal administratif n'a fait qu'annuler le zonage N et non cette protection.	La présente révision allégée vise en effet également à supprimer la protection du couvert boisé de la parcelle (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) en raison de la contradiction entre le classement d'un secteur en zone Uc3 et les nouvelles prérogatives définies par le Code de l'Urbanisme pour les espaces boisés identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° d'autre part. Depuis la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, lorsque des espaces boisés sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme, ce sont les prescriptions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés) qui s'appliquent. Or, un classement en EBC s'avère incompatible avec l'urbanisation de la parcelle à

Remarque de l'Autorité environnementale	Réponse apportée
	vocation habitat.
Les indicateurs et modalités de suivi gagneraient également à identifier le responsable de chacun des items mentionnés et l'échéance du suivi prévu, l'analyse des résultats de l'application de la révision allégée devant obligatoirement intervenir au plus tard dans les 6 années suivant son approbation	Les précisions ont été apportées. Le maître d'ouvrage est identifié comme responsable du suivi des différents items. Celui-ci s'opère à la fois pendant la réalisation des travaux puis de façon périodique pour certains items.
L'urbanisation que permettrait le reclassement partiel de la parcelle en UC3 n'apparaît pas de nature à impacter significativement les zonages d'inventaire et de protection recensés sur la commune. On regrette néanmoins que le dossier ne le démontre pas expressément, le fait d'indiquer que la zone ne les intersecte pas ne suffit pas à écarter toute possibilité d'impacts indirects.	Cette partie a été complétée de la manière suivante : « En tout état de cause il appartiendra au maître d'ouvrage de mener les investigations nécessaires, lors de la réalisation des études préalables à la mise en œuvre du projet, pour évaluer les incidences résiduelles éventuelles et proposer des mesures satisfaisantes ou mettre en œuvre les procédures adéquates le cas échéant ». Par ailleurs, l'état initial du site réalisé dans le cadre de la présente révision allégée, laisse apparaître un intérêt écologique limité (parcelle légalement déboisée et en cours de repeuplement par une espèce envahissante).
On relève également que les mesures envisagées en partie 5 de la notice, ainsi que l'intérêt souligné au dossier de conserver certains arbres lors de l'aménagement et de prévoir une zone tampon avec la zone naturelle, ne se traduisent par aucune mesure de protection spécifique dans le cadre de cette procédure de révision allégée.	La configuration du secteur n'est pas propice à la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit en effet d'un secteur résidentiel historiquement relativement peu dense. Les choix opérés lors de l'élaboration du PLU ont conduit à ne pas réaliser d'OAP sur les potentiels équivalents à celui-ci en matière de surface ou de positionnement dans la mesure où leur aménagement ne peut compromettre aucune desserte ultérieure de terrains ou espaces
En matière de risques naturels, le dossier se limite à signaler l'élaboration en cours d'un plan de prévention des risques littoraux et, plus loin, que la parcelle est située en dehors des zones d'aléas. Pour une plus grande clarté et de façon à pouvoir s'assurer de l'abscence effective de risques naturels, le dossier aurait dû préciser à quels types et à quelles zones d'aléas il se réfère et s'il s'agit des éléments de connaissance les plus récents issus du projet de plan de prévention des risques littoraux ou de données plus anciennes.	Cette partie a été complétée et actualisée avec les éléments les plus récents issus de la version soumise à la concertation du public de juillet 2015.



CITADIA
[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Commune de Saint-Jean-de-Monts
Département de la Vendée (85)

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
11 DEC. 2015
COURRIER ARRIVE

Saint Jean de Monts

Procédure de révision allégée n°2 du

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	05/04/2005	10/01/2011	27/12/2011
Modification n°1			09/03/2015
Révision "allégée" n°1	10/07/2014	10/12/2014	30/11/2015
Révision "allégée" n°2	10/07/2014	10/12/2014	30/11/2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 30/11/2015

MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MONTS 85160 (VENDÉE)

M. Le Maire
André RICOLLEAU

1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 4

1.1. INTRODUCTION 5
1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE 5

2. REDUCTION D'UNE ZONE NB AU PROFIT D'UNE ZONE 1AUC3 6

2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS 7
2.2. PIECES DU PLU MODIFIEES 13

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 17

3.1. OCCUPATION DE L'ESPACE 18
3.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES 19
3.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE 19
3.4. GESTION DE L'EAU 20
3.5. MILIEU NATUREL 21
3.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 25
3.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR 27

4. EXPOSE DES EFFETS NOTABLES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 29

4.1. OCCUPATION DE L'ESPACE 30
4.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES 30
4.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE 30
4.4. GESTION DE L'EAU 31
4.5. MILIEU NATUREL 31
4.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 31
4.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR 31
4.8. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 32

5. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN OEUVRE DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT 33

5.1. PAYSAGE ET PATRIMOINE 34
5.2. GESTION DE L'EAU 35
5.3. MILIEU NATUREL 35

6. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI 37

7. PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT ENVIRONNEMENTAL 39

8. RESUME NON TECHNIQUE 41

1. INTRODUCTION 42
2. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS 42
3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT 44
4. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 48
4. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI 49

9. REPONSES A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 50

1. Eléments de contexte et choix de la procédure

1.1. INTRODUCTION

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2011.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, **le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée du PLU lors de sa séance du 10 juillet 2014.**

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur la réduction d'une zone NB au profit d'une zone 1AUc3.

1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de cette modification de zonage.

Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque […] la commune envisage :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une **zone naturelle et forestière** ;*
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

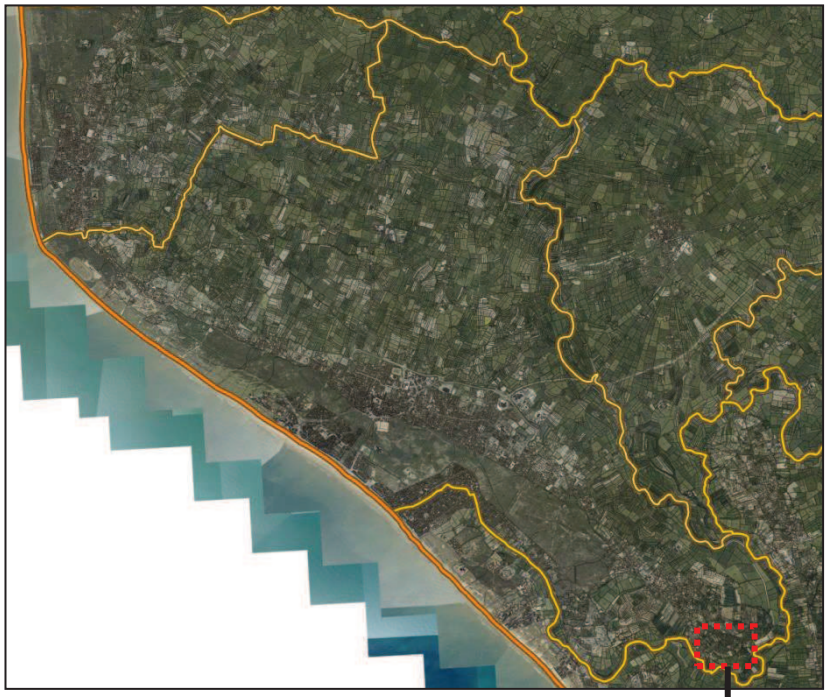
*Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière**, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.»*

2. Réduction d'une zone NB au profit d'une zone 1AUc3

2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

► **Localisation**

Les parcelles concernées par la présente révision allégée (CY 49, 51, 52,53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 anciennement H 1064, 1410, 1253, 1290, 1291, 1256, 1255, 1755) s'étendent sur **2.85 hectares**. Elles sont situées à l'extrême Sud-Est de la commune, de part et d'autre de l'impasse des Rivières et bordés à l'Est par le chemin de la Sariette. Ce secteur est identifié au sein du PLU comme secteur des Rivières.





► **Motifs**

Dans la version initiale du PLU, approuvé en décembre 2011, les parcelles objet de la présente révision allégée faisaient l'objet d'un zonage 1AUc3. Néanmoins, suite à l'approbation du PLU par le Conseil Municipal, il est apparu que le règlement de la zone 1AUc n'a pas été complété avec des dispositions propres à ce secteur.

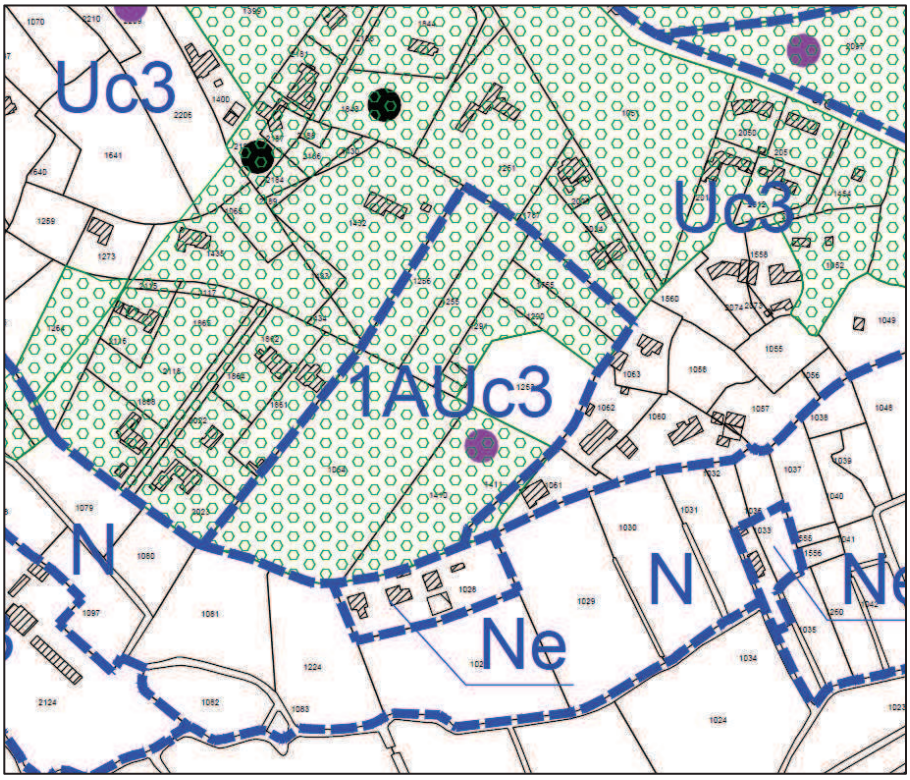
Ainsi, le PLU couvrait des terrains avec un zonage 1AUc3 ne renvoyant à aucun élément de règlement (pas de règles d'urbanisme pour les parcelles considérées).

Le PLU de Saint Jean de Monts ayant fait l'objet d'un recours portant notamment sur ce point a été annulé partiellement sur le secteur considéré entraînant le retour à l'état antérieur, c'est-à-dire un zonage NB (zonage au document d'urbanisme précédent le PLU, à savoir le POS).

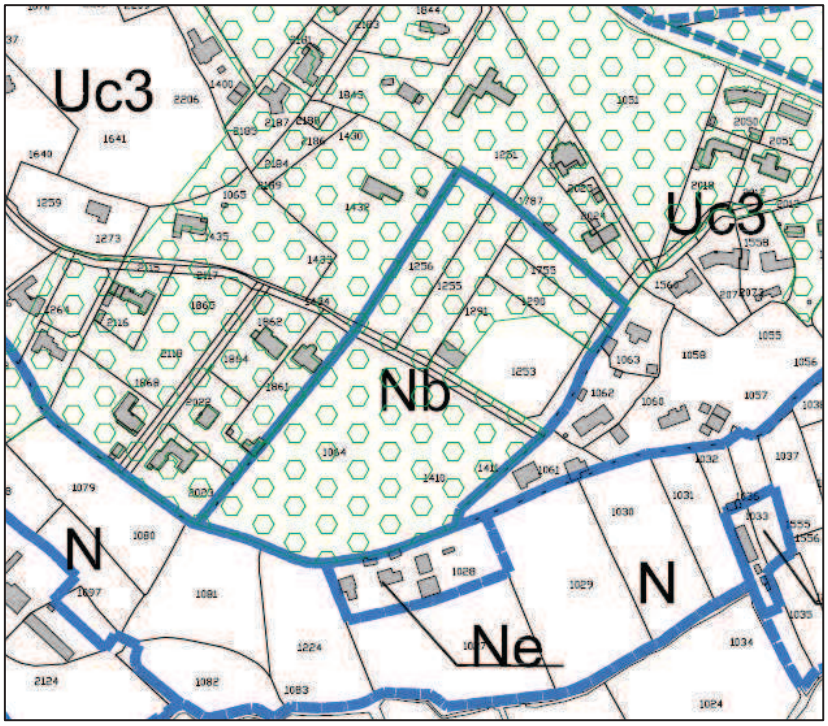
Les zones NB étaient traditionnellement définies aux POS comme des zones devaient faire l'objet d'une densification limitée car éloignées des centralités, peu ou mal desservies par les réseaux et situées à proximité de secteurs d'intérêt paysager significatif. Au fur et à mesure de l'évolution des pratiques en matière d'urbanisme, le bien fondé de la zone NB (zone pas tout à fait urbaine mais plus tout à fait naturelle) a été remis en cause et finalement supprimé par la loi SRU du 13 décembre 2000 (les zones NB étaient considérées comme favorisant le mitage des espaces agricoles et naturels).

A ce titre, le retour à un zonage NB suite à l'annulation partielle du PLU est en inadéquation avec les projets de la commune sur un secteur comme celui-ci, la commune envisageant en effet une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble. Cet aménagement d'ensemble s'inscrit en cohérence avec le projet communal visant à combler les dents creuses et les principaux potentiels fonciers situés dans l'enveloppe urbaine avant d'envisager de consommer des espaces agricoles en extension de l'enveloppe urbaine. Cela est tout particulièrement le cas au sein du village d'Orouët.

Zonage dans la version initiale du PLU :



Zonage suite à l'annulation partielle du PLU :



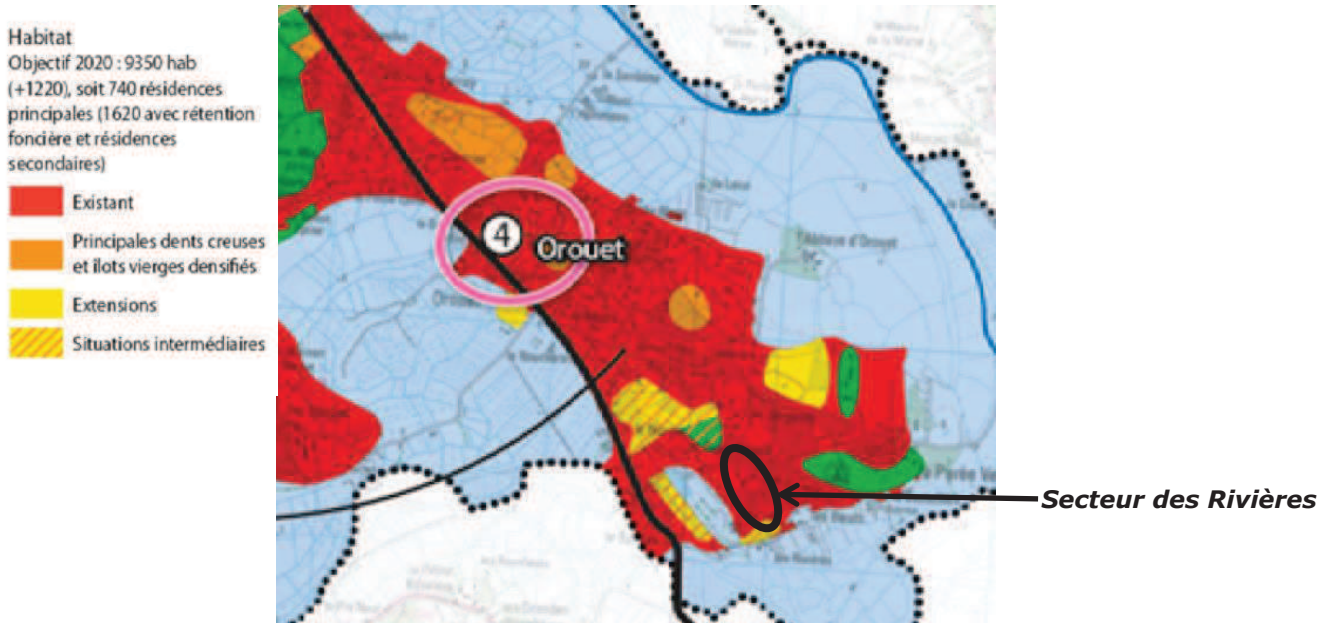
La commune souhaite donc que les parcelles rebasculées en zone NB soit de nouveau inscrites dans la zone 1AUc3, en confirmation de ce qui avait été approuvé dans le PLU. Il sera procédé à la correction de l'erreur matérielle, à savoir l'absence de règlement : ces dispositions qui sont propres à ce secteur seront introduites dans le règlement de la zone 1AUc.

Par ailleurs, la présente révision allégée vise également à supprimer l'espace boisé à préserver (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) situé au sein de la zone 1AUc3 en raison :

- du faible intérêt écologique du boisement considéré (voir état initial de l'environnement chapitre 3) d'une part;
- de la contradiction entre le classement d'un secteur en zone 1AUc3 (zone à urbaniser) et les nouvelles prérogatives définies par le Code de l'Urbanisme pour les espaces boisés identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° d'autre part. Depuis la Loi d'Avenir pour l'Agriculutre, l'Alimentation et la Forêt, lorsque des espaces boisés sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme, ce sont les prescriptions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés) qui s'appliquent. Or, un classement en EBC s'avère incompatible avec l'aménagement d'une opération à vocation habitat (identifiée au PADD). La protection de l'intérêt paysager du boisement s'effectuera alors dans le cas présent à travers l'Orientation d'Aménagement relative au secteur. Celle-ci définit en effet des bandes à paysager et un caractère boisé des espaces libres à conserver (voir schéma page 33).

- **Justification du classement de ce secteur en zone d'urbanisation future au regard des besoins en logements et de la garantie de la cohérence de l'aménagement d'ensemble du secteur.**

Le PADD du PLU en vigueur fixe un objectif de création de 1 620 logements à l'échelle de la commune de Saint Jean de Monts sur la période 2010 – 2020, soit **162 logements à créer par an,** en déduction du scénario démographique retenu dans le PADD (9 350 habitants environ en 2020). Afin de permettre la satisfaction de ces besoins en logements, le PADD, décliné entre autres à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définit la programmation des différents secteurs de projet retenus. Le secteur « des Rivières » est identifié au PADD comme faisant partie de ces secteurs de projet.



Extrait du PADD du PLU en vigueur de Saint Jean de Monts et localisation du secteur des « Rivières ».



Traduction des objectifs de production de logements fixés au sein du PADD dans les OAP (secteur Orouët / source OAP)

Orientations d'aménagement	Dominante	Surface AU en ha	Surface vierge* en ha	Nombre de logements**
Route de Notre-Dame				
les Vignes	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
Centre-bourg - Front de Mer 1				
le Vasais	Habitat	8,7	8,3	105 à 115
Centre-bourg - Front de Mer 2				
le Clousis Nord	Activités	13,0	11,5	
la Roussière	Habitat	3,6	3,5	50 à 60
Avenue de la Forêt				
Avenue de la Forêt	Equipements			
Entrée de ville Sud				
les Verrées	Habitat	18,7	13,2	230 à 240
la Rigonette	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
la Métairie	Habitat + activités	13,0	8,0	65 à 75 + activités***
le Clousis Sud	Activités	3,5	3,5	
Route des Sables				
la Grande Mare Nord	Habitat	5,2	4,9	55 à 65
la Grande Mare Sud	Habitat	1,3	1,3	14 à 18
La Minoterie	Habitat	8,9	8,9	120 à 130
Josselin	Habitat	2,6	2,6	30 à 40
Caillauderie-Chenal				
la Caillauderie	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
le Chenal	*Habitat*	*3,4*	*3,4*	*40 à 50*
Orouet - Parée verte				
la Parée Bégaud	Habitat	3,8	3,7	40 à 50
les Grands Chaumes	Habitat	10,0	9,2	105 à 115
les Rivières	Habitat	2,8	2,8	30 à 40
les Sertouzes	Habitat	6,7	6,6	80 à 90
Monastir	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
le Pas de rat	Habitat	2,1	1,7	16 à 24

Tableau de programmation en logements du PLU issu des OAP et intégrant la réalisation de 30 à 40 logements secteur des Rivières pour l'atteinte des objectifs fixés par le PADD

Afin de vérifier la nécessité, au regard des objectifs du PADD, de maintenir les secteurs de projet tels que définis dans le PLU, un relevé du nombre de constructions neuves depuis 2010 a été réalisé.
Pour rappel, le PADD fixe à environ 162 logements / an le nombre de logements à créer pour atteindre l'objectif démographique retenu dans le cadre des scénarios de développement du territoire.

	Nombre de logements autorisés (source Sit@del 2)
2010	105
2011	242
2012	182
2013	112
TOTAL	**641**
Objectif PADD 2010 – 2013 (4 ans)	**648**
Ecart à l'objectif	**7 logements**

Le tableau ci-dessus confirme l'adéquation entre :

- l'objectif de production de logements fixé par le PADD d'une part ;
- les réserves d'urbanisation prévues au PLU et la politique foncière et d'aménagement menée par la ville de Saint Jean de Monts d'autre part.

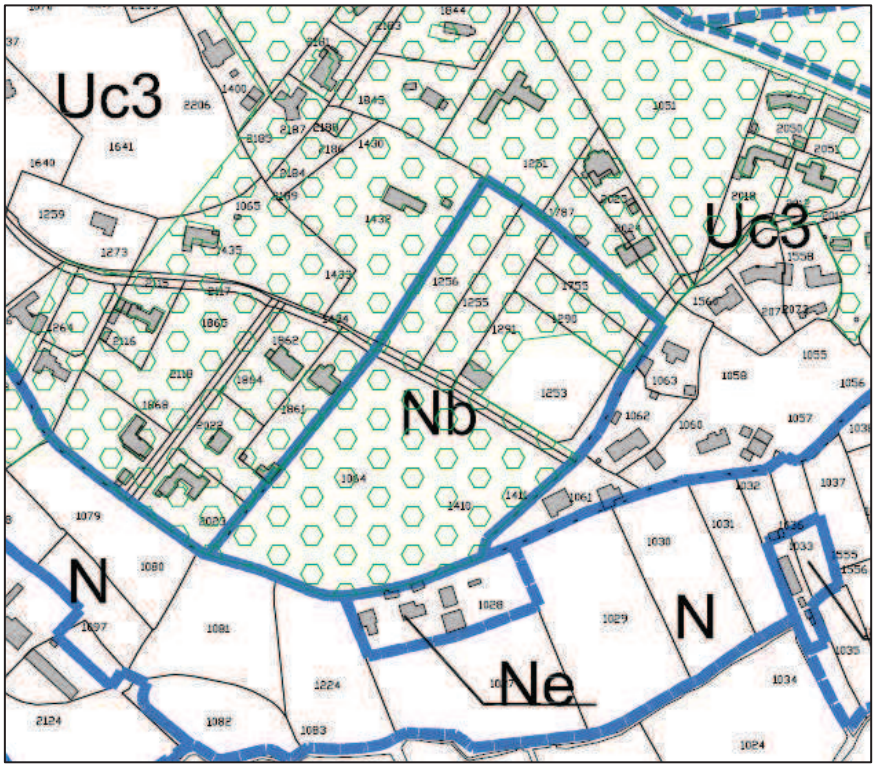
Les réserves d'urbanisation prévues au PLU de 2011 doivent être maintenues, y compris le secteur des Rivières, pour poursuivre les objectifs du PADD.

NB : à titre informatif, et selon la base de données Sit@del 2, 104 logements ont été réalisés sur la période janvier à juillet 2014 (ce qui confirme également l'adéquation entre l'objectif en logements et la politique foncière et d'urbanisation visée par le PLU).

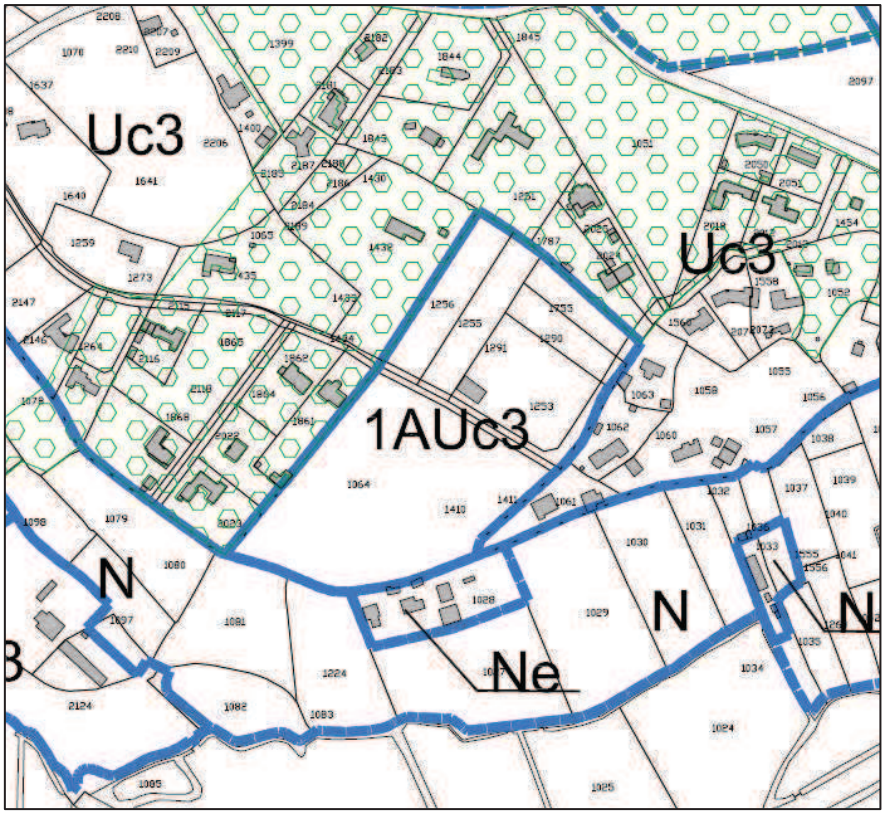
Il est par ailleurs à noter que l'annulation partielle du PLU ayant entraîné le retour du secteur sous le régime du zonage NB n'empêche pas sa constructibilité mais limite fortement les possibilités de maîtrise des formes urbaines produites et du phasage de l'opération par la collectivité.

2.2. PIECES DU PLU MODIFIEES

Plan de zonage avant la révision allégée



Plan de zonage après la révision allégée



« Règlement applicable à la zone 1AUc

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles de densité moyenne à faible à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

Elle se divise en deux secteurs :

- **1AUc1 :** secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité moyenne,
- **1AUc2 :** secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité assez faible de périphérie (1AUc2i pour les terrains concernés par le risque de submersion marine).
- **1AUc3 :** secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité plus faible de périphérie

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur 1AUc1,
- 40% pour le secteur 1AUc2 (ont 1AUc2i),
- 30% pour le secteur 1AUc3.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité. »

3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
	1AU
Caractère zone	Zone à vocation d'urbanisation à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée
Sous-secteur	1AUb : intermédiaire d'habitat et activités compatibles 1AUc1 : habitat et activités compatibles de densité moyenne 1AUc2 : habitat et activités compatibles de densité assez faible de périphérie 1AUc2i : idem mais sous la zone de submersion marine 1AUe1 : activités mixtes plutôt secondaires 1AUe2 : activités mixtes plutôt tertiaires plus restreintes 1AUl : équipements collectifs de tourisme et de loisirs (notamment campings-caravaning, centre de vacances, PRL et constructions liées)
ART. 1 - Occupation et utilisation des sols interdites	1Aub et c : voir Ub et c, + hôtellerie 1Aue1 : voir Ue1 + restaurants 1Aue2 : idem Ue + grances surfaces alimentaires, hôtels, industries et entrepôts non liés à une opération autorisée 1Aul : idem Ul1
ART. 2 - Types d'occupations admises sous conditions	1Aub : voir Ub, + orientations d'aménagement à respecter dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou ≥ 1 ha (sauf reliquats de secteurs ≤ ce seuil), sauf : changements de destination, extensions et bâtiments annexes sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ≤ 50 m2 cumulés d'emprise au sol pour l'habitat existant et ≤ 200 m² pour les autres 1Auc : voir Uc, + orientations d'aménagement à respecter dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou ≥ 1 ha (sauf reliquats de secteurs ≤ ce seuil), sauf : changements de destination, extensions et bâtiments annexes sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ≤ 50 m2 cumulés d'emprise au sol pour l'habitat existant et ≤ 200 m² pour les autres 1Aue : voir Ue + orientations d'aménagement à respecter dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou ≥ 2,5 ha (sauf reliquats de secteurs ≤ 2,5 ha), sauf : extensions et bâtiments annexes sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ≤ 200 m2 cumulés d'emprise au sol 1Aul : voir Ul1 + fossés protégés ou modifiables sous conditions
Modifications/POS	Redéfinition des différents types de zones (activités, habitat) Orientation d'aménagement à respecter Obligation d'un % de logements locatifs sociaux sur certaines opérations Surface minimum pour les projets d'ensemble et emprise limitée pour l'évolution de l'existant Construction réglementée dans les secteurs de risques de submersion Préserver les zones humides Interdiction des parcs photovoltaïques ou éoliens Distinction 1Aue1 et 2 Création de la zone 1AUl
Justifications	Ne pas obérer l'aménagement futur par des implantations isolées non organisées Favoriser la mixité urbaine et sociale Limiter les facteurs de risques naturels (submersion) ou technologiques (ICPE) et les nuisances (limiter les activités générant du bruit, de la circulation de poids lourds ... ou consommatrices d'espaces) Préserver les éléments de paysage local (fossés et étiers) 1Aue : pour une plus forte spécialisation des zones d'activités afin de favoriser les synergies et limiter les nuisances aux habitants 1AUl correspond aux zones d'extension des campings au-delà de leur périmètre réglementaire actuel.

3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
	1AU
Caractère zone	Zone à vocation d'urbanisation à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée
Sous-secteur	1AUb : intermédiaire d'habitat et activités compatibles 1AUc1 : habitat et activités compatibles de densité moyenne 1AUc2 : habitat et activités compatibles de densité assez faible de périphérie 1AUc3 : habitat et activités compatibles de densité plus faible de périphérie 1AUc2i : idem mais sous la zone de submersion marine 1AUe1 : activités mixtes plutôt secondaires 1AUe2 : activités mixtes plutôt tertiaires plus restreintes 1AUl : équipements collectifs de tourisme et de loisirs (notamment campings-caravaning, centre de vacances, PRL et constructions liées)
ART. 1 - Occupation et utilisation des sols interdites	1Aub et c : voir Ub et c, + hôtellerie 1Aue1 : voir Uc1 + restaurants 1Aue2 : idem Ue + grances surfaces alimentaires, hôtels, industries et entrepôts non liés à une opération autorisée 1Aul : idem Ul1
ART. 2 - Types d'occupations admises sous conditions	1Aub : voir Ub, + orientations d'aménagement à respecter dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou ≥ 1 ha (sauf reliquats de secteurs ≤ ce seuil), sauf : changements de destination, extensions et bâtiments annexes sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ≤ 50 m2 cumulés d'emprise au sol pour l'habitat existant et ≤ 200 m² pour les autres 1Auc : voir Uc, + orientations d'aménagement à respecter dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou ≥ 1 ha (sauf reliquats de secteurs ≤ ce seuil), sauf : changements de destination, extensions et bâtiments annexes sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ≤ 50 m2 cumulés d'emprise au sol pour l'habitat existant et ≤ 200 m² pour les autres 1Aue : voir Ue + orientations d'aménagement à respecter dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou ≥ 2,5 ha (sauf reliquats de secteurs ≤ 2,5 ha), sauf : extensions et bâtiments annexes sans compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ≤ 200 m2 cumulés d'emprise au sol 1Aul : voir Ul1 + fossés protégés ou modifiables sous conditions
Modifications/POS	Redéfinition des différents types de zones (activités, habitat) Orientation d'aménagement à respecter Obligation d'un % de logements locatifs sociaux sur certaines opérations Surface minimum pour les projets d'ensemble et emprise limitée pour l'évolution de l'existant Construction réglementée dans les secteurs de risques de submersion Préserver les zones humides Interdiction des parcs photovoltaïques ou éoliens Distinction 1Aue1 et 2 Création de la zone 1AUl
Justifications	Ne pas obérer l'aménagement futur par des implantations isolées non organisées Favoriser la mixité urbaine et sociale Limiter les facteurs de risques naturels (submersion) ou technologiques (ICPE) et les nuisances (limiter les activités générant du bruit, de la circulation de poids lourds ... ou consommatrices d'espaces) Préserver les éléments de paysage local (fossés et étiers) 1Aue : pour une plus forte spécialisation des zones d'activités afin de favoriser les synergies et limiter les nuisances aux habitants 1AUl correspond aux zones d'extension des campings au-delà de leur périmètre réglementaire actuel.

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation avant la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
1AUc3	*0*
Nb	*2,85*

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
1AUc3	*2,85*
Nb	*0*

3. Etat initial de l'environnement

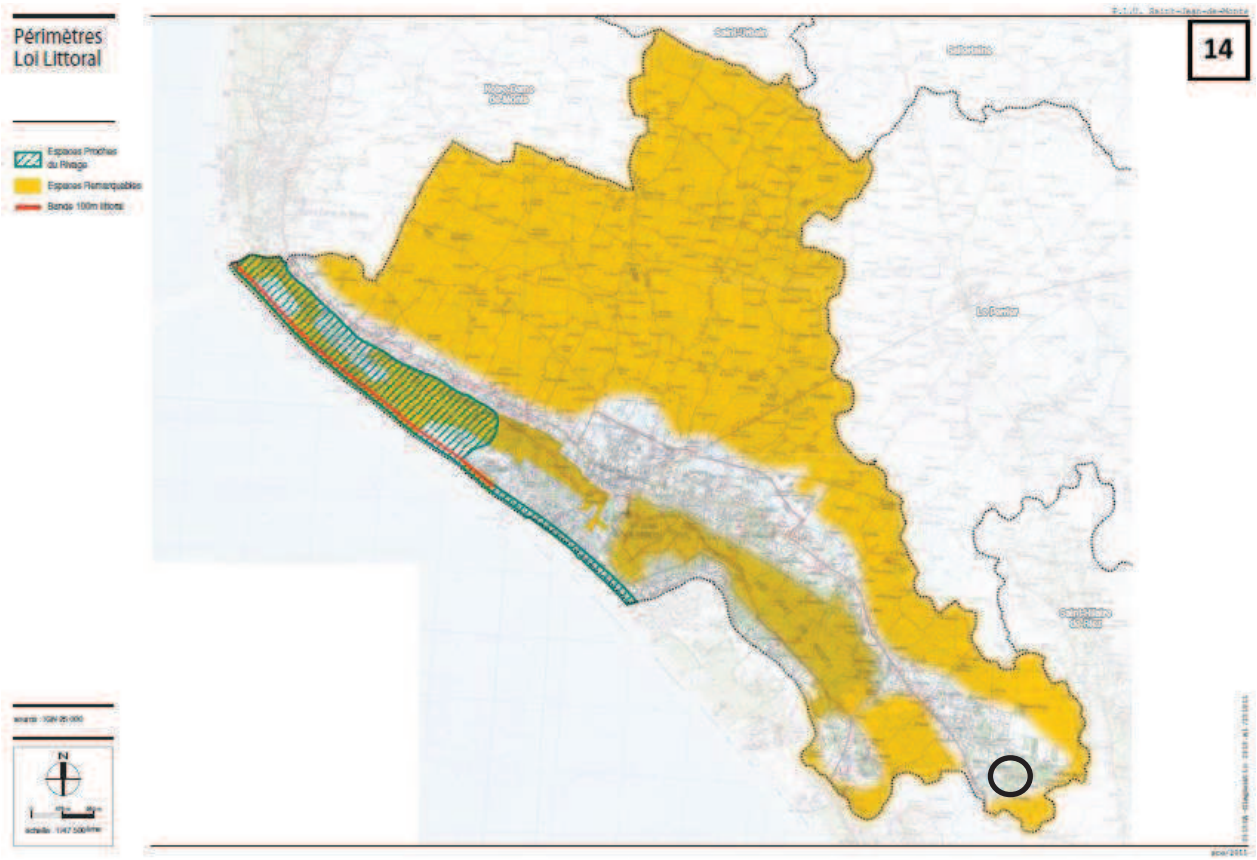
3.1. OCCUPATION DE L'ESPACE

Les parcelles, concernées par la présente révision allégée sont pour la plupart boisées.

Respect des dispositions relatives à l'application de la Loi « Littoral »

- **Au sein de son article L146-4**, le Code de l'Urbanisme rappelle l'obligation de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existants ou à travers la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
  Le secteur des Rivières est situé en extension du **village d'Orouët**.
  Extrait du Rapport de présentation du PLU : « *Le village d'Orouët bénéficie d'un environnement urbain, cernées de constructions assez denses pour Orouët, avec les lieux dits dénommés le Beauséjour, les Bouts et les Rivières et où les terrains encore vierges sont progressivement construits ; la continuité avec le tissu urbain d'Orouët se fait notamment par l'intermédiaire des parties nord des Sertouzes et des Grandes Chaumes, urbanisées.* »

- Le PLU de Saint Jean de Monts ne comprend pas de coupures d'urbanisation définies au titre de l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur considéré se situe en dehors de la bande de 100 mètres définie à l'article L146-3 du Code de l'Urbanisme, en dehors des Espaces Proches du Rivage visés à l'article L146-4 et en dehors des Espaces Remarquables définis à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.



Application des dispositions de la Loi « Littoral » sur le territoire communal (source PLU de Saint Jean de Monts)

3.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

Contexte topographique

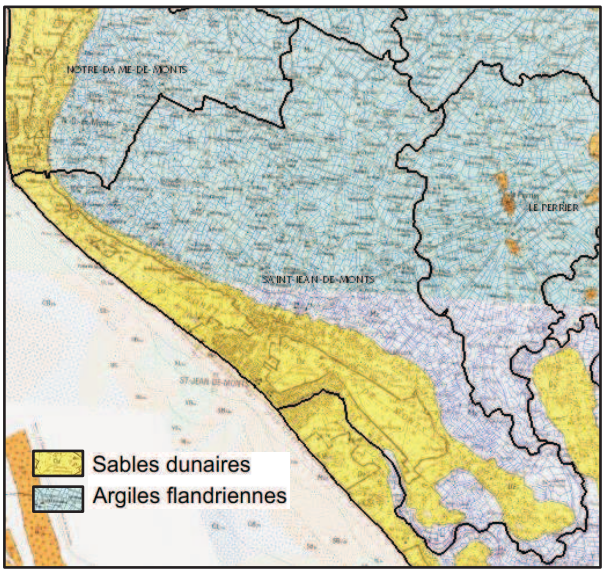
Les grandes lignes du relief de la commune de Saint-Jean-de-Monts font apparaître une organisation parallèle au rivage atlantique. En arrière de la frange littorale constituée des plages, le cordon dunaire présente les altitudes les plus élevées de la commune, culminant à 30 mètres au lieu-dit le Vredon. La forêt domaniale du Pays de Monts s'étend sur l'ensemble de cet espace, au sein duquel les dénivelés de terrain peuvent être importants. Au pied de la dune, sur son flanc orienté au nord/nord-est, l'altitude moyenne s'établit à moins de 10 mètres, pour se stabiliser à 2 mètres sur l'ensemble de la surface du Marais Breton.

Les parcelles, objet de la présente révision allégée, disposent d'une topographie peu marquée. Leur altitude varie entre 2 et 3 mètres.

Contexte géologique

Les sous-sols de la commune sont constitués :

- de **sables dunaires** récents et actuels sur une large bande littorale, **incluant les parcelles objet de la présente révision allégée.**
- d'**argiles flandriennes**, appelées aussi "Bri" sur tout le secteur du Marais de Monts



Contexte hydrologique

La commune appartient à l'entité du Marais Breton. Elle ne possède pas de réseau hydrographique propre, ni de débouché sur la mer, et est donc tributaire de la gestion d'ensemble des eaux du marais.
Le territoire communal est irrigué par la Grande Taillée, qui, avec le Grand Étier de Sallertaine, draine une grande partie des eaux du Marais de Monts. La Petite Taillée en rive gauche et la Taillée du Pré Colas en rive droite constituent ses deux principaux affluents. Hormis les émissaires principaux, le Marais de Monts est sillonné par un réseau de canaux et de fossés très enchevêtrés. La gestion des niveaux d'eau est assurée par la Société des Marais de Monts, et s'effectue par plusieurs ouvrages du type écluse ou pont-écluse.
Les parcelles objet de la présente révision allégée n'intersectent pas avec le réseau de canaux évoqué ci-avant.

3.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le village d'Orouët dans lequel s'inscrit le secteur des Rivières, objet de la présente révision allégée, se situe dans la continuité des extensions urbaines de part et d'autre de la RD 38. Il est essentiellement occupé par de l'habitat pavillonnaire et marqué par un cœur de village plutôt dense.

Le site des Rivières présente un paysage naturel, agricole ou urbanisé selon les secteurs (les espaces naturels et agricoles sont caractérisés par la présence de pins maritimes, chênes verts et zone de culture sur dune grise).

Sur le plan patrimonial, la commune ne compte pas de monument historique sur son territoire. Elle n'est concernée par aucun périmètre de protection pour ce type de monument.

Aucun site contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi n'est recensé sur le territoire communal à ce jour.

3.4. GESTION DE L'EAU

Eau potable

L'eau distribuée sur la commune provient aux trois quart de l'usine d'Apremont (via les châteaux d'eau de Soullans et de Saint-Jean-de-Monts) et de l'usine du Jaunay (retenue) pour le quart restant. Les ressources en eau bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

Les parcelles objet de la présente révision allégée ne sont pas concernées par ces périmètres de protection.

Eaux usées

L'agglomération de Saint-Jean-de-Monts est actuellement desservie par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. L'usine de traitement des 60 Bornes, située sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez reçoit les effluents de Saint-Jean-de-Monts. La STEP récolte 1/3 des EU de Saint-Hilaire-de-Riez et les 2/3 des EU de St-Jean-de-Monts. Elle est composée d'une filière biologique complétée d'une filière physico-chimique durant la période estivale pour une capacité nominale de 98 300 équivalents-habitants.

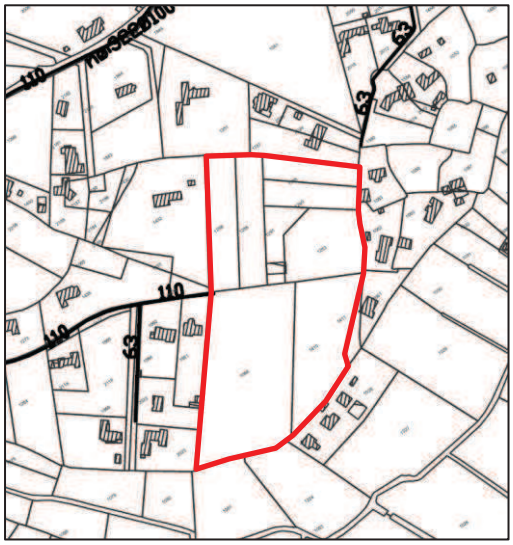
Cette station d'épuration a été agrandie et réhabilitée en 2005 de façon à améliorer ses rendements épuratoires. L'augmentation de la population en période estivale ne pose aucun problème que ce soit d'un point de vue hydraulique ou organique. Cependant en dehors de la période estivale, la station de dépollution est en sous-charge, puisqu'elle reçoit moins de 10% de sa capacité nominale organique.

L'ensemble des futurs besoins pour le développement de la commune sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. **Les parcelles objet de la présente révision allégée, non raccordées au réseau d'assainissement collectif au moment de l'approbation du PLU, sont actuellement en cours de raccordement** (le réseau passe sous la voie publique chemin du Champ de Bataille).

Eaux pluviales

L'exutoire principal de la commune est l'étier de la Grande Taillée. Elle rejoint en aval du Pont des Œillets les métiers de la Petite et de la Grande Taillée, équipés de vannes. Compte tenu de la grande perméabilité des sols, une grande partie des eaux pluviales de St-Jean de Monts est évacuée par infiltration. L'exutoire du bassin versant de la Grande Taillée, est régulé en aval par le vannage du Pont Neuf à Fromentine.

À l'échelle du site, le réseau pluvial arrive en bordure Ouest au niveau de l'impasse des Rivières et à quelques mètres de la limite Nord du site.



Extrait du plan des réseaux des eaux pluviales

3.5. MILIEU NATUREL

Les protections réglementaires

Il s'agit des sites classés ou inscrits, des arrêtés préfectoraux de protection de biotope, des réserves naturelles...

La commune de Saint-Jean-de-Monts, et en particulier les parcelles objet de la présente révision allégée, ne sont concernées par aucune protection réglementaire.

Les protections conventionnelles

Il s'agit des sites du réseau Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et Zones de Protection Spéciale (ZPS) ou Sites d'Importances Communautaires (SIC)), des Parcs Naturels Régionaux, des chartes de Pays.

Deux périmètres Natura 2000 sont recensés sur le territoire de la commune (présentés ci-après), l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. Ils portent tous les deux sur l'ensemble « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts »

Les parcelles objet de la présente révision allégée n'intersectent pas leurs périmètres.

Tableau d'analyse du site Natura 2000 couvrant partiellement le territoire de la commune de Saint Jean de Monts.

Site d'Intérêt Communautaire et Zones de Protection Spéciale «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts»	
Description	Il s'agit d'un grand ensemble regroupant : ✘ une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; ✘ une baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%.
Intérêt	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant ainsi qu'un grand intérêt paysager. L'intérêt mycologique (champignons) est également à signaler. On note la présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR « Récifs de Sabellaria spinosa ». Par ailleurs, ce site naturel majeur, intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien) constitue un lieu de reproduction, de nourrissage et d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.
Vulnérabilité	Le site est vulnérable à :

	✘ La déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs). ✘ La forte pression urbaine et touristique sur le littoral. ✘ Aux aménagements excessifs que peuvent induire les enjeux de défense contre la mer, au détriment des dunes et de l'estran. ✘ La dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers). Six espèces de l'annexe 2 (directive Habitat) et 50 espèces de l'annexe 1 (directive Oiseaux) ont été répertoriées sur ce site Natura 2000.

Les inventaires patrimoniaux

Il s'agit des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Les ZNIEFF sont de deux types :

- **les ZNIEFF de type II**, qui correspondent à de grands ensembles écologiquement cohérents ;
- **les ZNIEFF de type I**, qui correspondent généralement à des secteurs de plus faible surface caractérisés par un patrimoine naturel remarquable.

On recense cinq Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique sur le territoire communal (présentées ci-après).

✘ **ZNIEFF de type 1 : « Ancien cours de la Baisse »**

Prés salés méditerranéens et thermo-atlantiques, roselières et autres milieux humides (eaux dormantes eutrophes ; formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; végétation aquatique flottante ou submergée ; prairies humides eutrophes ; forêts et fourrés alluviaux ou très humides). Milieux abritant 3 espèces végétales protégées, 8 rares ou menacées, de nombreuses espèces d'oiseaux, dont 15 protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement, de la mise en culture ou du drainage des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas les parcelles objet de la présente révision allégée.

✘ **ZNIEFF de type 1 : « Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur »**

Prairies humides eutrophes, accompagnées notamment de prés salés, abritant 10 espèces aviennes ainsi qu'une espèce végétale protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement ou de la mise en culture des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas les parcelles objet de la présente révision allégée.

✘ **ZNIEFF de type 1 : « Forêt, dunes et littoral des Pays de Monts »**

Ensemble morcelé comprenant des éléments de très forte valeur biologique. Qualité botanique remarquable avec la présence de plusieurs plantes protégées dont Omphalodes littoralis, Dianthus gallicus, Linaria arenaria. Magnifiques habitats de dunes grises. Valeur ornithologique avec la reproduction de passereaux méridionaux inféodés à la dune comme l'Alouette calandrelle, le Pipit rousseline ou le Cochevis huppé. Nidification sur le haut de plage (Fromentine) du Gravelot à collier interrompu, de l'Engoulevent d'Europe, du Faucon hobereau, du Héron cendré et de l'Aigrette garzette en forêt. Intérêt majeur pour les batraciens avec la présence d'une population de Crapaud accoucheur et du Pelobate cultripède, espèce pratiquement en limite d'aire de répartition (limite septentrionale située à Noirmoutier).

Cette ZNIEFF n'intersecte pas les parcelles objet de la présente révision allégée.

- **ZNIEFF de type 1 : « Marais de la basse épine a Orouët »**

Marais arrière littoral à caractère saumâtre très atténué : prairies hygrophiles pâturées ou abandonnées (et alors reconquises par des faciès de phragmitaie sèche) et réseau de fossés à riche végétation dulçaquicole.
Le site présente un intérêt botanique élevé au niveau de certaines dépressions longuement inondables. Présence de l'Oseille des marais, de la Pesse d'eau, du Scirpe de Tabernaemontanus. Dans les fossés, présence du Cératophylle submergé et dans certaines prairies dont le sol contient une fraction sableuse notable du Laiteron maritime et de la Germandrée sordium.
Par ailleurs, de par la présence d'amphibiens rares et/ou menacés (Crapaud, calamite et Pélodyte ponctué), notamment dans les parcelles les plus proches des dunes (secteur ouest) le site présente également un intérêt batracologique.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas les parcelles objet de la présente révision allégée.

- **ZNIEFF de type 2 : « Marais Breton et Baie de Bourgneuf »**

Les vasières, schorre, prairies humides, marais, roselières et formations tourbeuses qui composent le site présentent une végétation d'une extrême diversité. La complémentarité des milieux permet d'abriter une avifaune remarquable, d'importance internationale. La présence de la loutre, qui figure sur la liste des espèces menacées en France, constitue un élément de première importance. L'intégrité de ce milieu remarquable pourrait être menacée par les aménagements hydrauliques, les mises en culture et les installations conchylicoles qui participent à appauvrir ce territoire.

Cette ZNIEFF n'intersecte pas les parcelles objet de la présente révision allégée.

Les ZICO sont des zones (sans protection réglementaire) définies sur des secteurs pour leur richesse avifaunistique. L'intérêt écologique du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf a justifié la mise en place de cette mesure de reconnaissance.

La ZICO intersecte pour 90% les parcelles objet de la présente révision allégée.



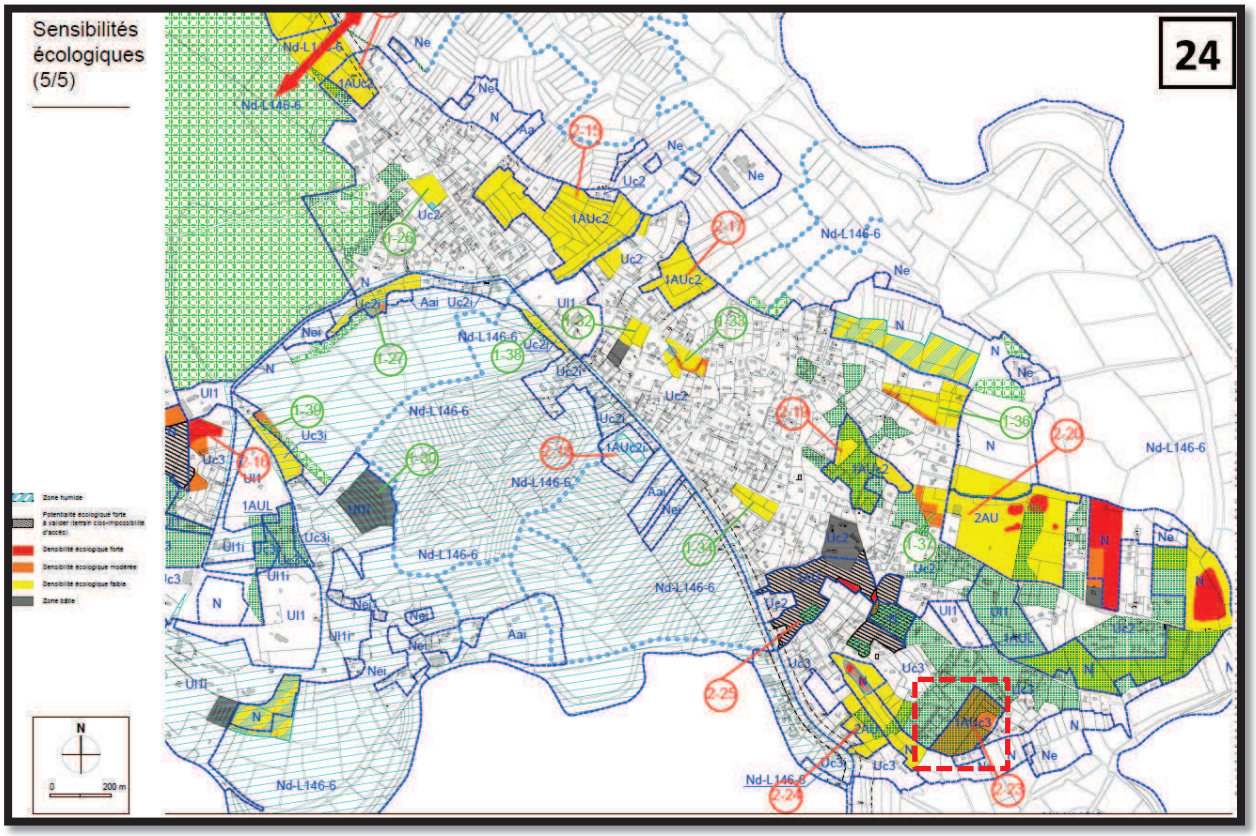
Limite de la ZICO par rapport au site concerné par la présente révision allégée (Source : Geoportail)

Protection par la maîtrise foncière

Il s'agit notamment des terrains acquis par le Conservatoire du littoral, les Conservatoires régionaux d'espaces naturels, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) des départements.

La commune de Saint-Jean-de-Monts, et en particulier les parcelles objet de la présente révision allégée, n'est concernée par aucune protection par la maîtrise foncière.

Sensibilité écologique du site



Numéro	Description milieux, flore et faune	Périmètres réglementaires et inventaires	Enjeux milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire ou protégés	Illustration	Traduction dans le zonage et les orientations d'aménagement (PLU 2011)
Zone 2-23 (Les Rivières)	Boisement de pin maritime avec sous étage à Chêne vert, et zone de culture minoritaire sur dune grise. Dent creuse. Présence du Lézard vert, de la Buse variable et du Traquet motteux	Inventaire ZICO (moitié)	Dunes avec forêts à *Pinus pinaster* (2270). Site potentiellement favorable à l'Engoulevent d'Europe. Aucune incidence sur les zonages Natura 2000. Zone privée non pénétrée mais fortes potentialités d'espèces dunaires protégées		1AUc3 Protection des boisements et franges de marais par l'orientation d'aménagement

Les parcelles concernées par la présente révision allégée, ont une sensibilité écologique modérée d'après l'analyse menée dans le PLU (cf. carte et description ci-dessus).

3.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM Vendée - 2012) indique que la commune de Saint-Jean-de-Monts est soumise aux risques naturels et technologiques suivants :

- Risques littoraux
- Risque feux de forêt
- Risque sismique
- Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Par ailleurs, un certain nombre d'arrêté de catastrophe naturelle ont été déclarés par le Préfet sur le territoire communal suite à des inondations, des coulées de boues et des mouvements de terrain. Les arrêtés de catastrophe naturelle déclarés à Saint-Jean-de-Monts sont récapitulés dans le tableau suivant :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	20/06/1984	20/06/1984	21/09/1984	18/10/1984
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1997	12/06/1998	01/07/1998
Inondations et coulées de boue	07/10/1993	08/10/1993	08/03/1994	24/03/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

(Source : prim.net)

Les risques littoraux

La commune de Saint Jean de Monts appartient au périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts en cours d'élaboration, prescrit par arrêté préfectoral le 06 juillet 2013.
Dans la version du PPRL soumise à la concertation du public du 27 juillet au 29 septembre 2015 il apparaît que les parcelles concernées par la présente révision allégée ne sont pas inclues actuellement dans un secteur soumis aux aléas de submersion / inondation ou d'érosion. Il en est de même à l'horizon 2100.



Extrait du PPRl du Pays de Monts soumis à la concertation du public : annexe 3 à la notice de présentation - Carte aléa actuel – projet juillet 2015



Extrait du PPRI du Pays de Monts soumis à la concertation du public : annexe 4 à la notice de présentation - Carte aléa 2100 – projet juillet 2015

Le risque feu de forêt

La commune est concernée par un risque de feux de forêts liée en particulier à la Forêt des Pays de Monts.

Les parcelles objet de la présente révision allégée ne sont pas situées à proximité de ce massif.

Le Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses par le réseau routier (en particulier les RD38, RD38B, RD753 et RD205).

Les parcelles objet de la présente révision allégée ne sont pas situées à proximité de ces axes.

Risque sismique

La commune de Saint-Jean-de-Monts se trouve dans une zone de sismicité dont le niveau d'aléa est modéré (zone 3), ce qui implique que des règles de construction parasismiques doivent être appliquées aux constructions neuves ainsi qu'aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension.

3.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR

Pollution potentielle des sols

Aucun site pollué n'est répertorié sur les parcelles objet de la présente révision allégée, ni à proximité dans la base BASOL. Aucun site BASIAS n'est recensé sur le secteur.

Gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est confiée par la Communauté de Communes à la société COVED depuis 1991 sur l'ensemble du canton de Saint-Jean-de-Monts. Depuis 1997, la collecte sélective a été mise en place.

Nuisances sonores

La commune de Saint-Jean-de-Monts est traversée par les routes départementales RD 38, 38bis, 753 et 205 classées au titre des infrastructures de transport terrestre considérées comme bruyantes. Elle est concernée par les deux arrêtés préfectoraux du 19 mars 2001 relatifs au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit suivants :

- arrêté n° 01.DDE.221 concernant la RD38, la RD38bis et la RD753,
- arrêté n° 01.DDE.222 concernant la RD205 - liaison Challans - Saint-Jean-de-Monts.

Ces axes, ainsi que les secteurs affectés par le bruit ne concernent pas les parcelles objet de la présente révision allégée.

Par ailleurs, la zone Ne voisine des parcelles objet de la présente révision allégée accueille actuellement une activité de maraîchage. Celle-ci pourra entraîner de manière ponctuelle des passages d'engins agricoles à proximité de la zone.

Qualité de l'air

Aucun suivi de la qualité de l'air n'est actuellement réalisé sur Saint-Jean-de-Monts ou sur une commune proche. Il n'est donc pas possible de situer la qualité de l'air mesurable sur le territoire communal.

4. Exposé des effets notables de la révision allégée sur l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000

D'une manière générale, il convient de préciser que :

- les effets notables de la mise en œuvre d'un projet sur ce secteur ont été évalués dans le cadre de l'élaboration du PLU
- l'application d'un zonage NB, suite à l'annulation partielle du Plu sur ce secteur, permet la mise en œuvre de projets d'urbanisation au même titre que l'application d'un zonage 1AUC3.

4.1. OCCUPATION DE L'ESPACE

La réduction de la zone NB située impasse des Rivières au profit d'une zone 1AUc3 est de nature à modifier l'occupation actuelle du sol puisque elle permettra l'urbanisation des parcelles concernées. Toutefois, le zonage NB actuel permet également une urbanisation mais moins bien maîtrisée.

Cette modification de l'occupation du sol avait été prévue dans le PLU et la présente procédure de révision allégée ne vise qu'à réparer l'erreur matérielle portant sur l'absence de règlement sécifique à cette zone. Le périmètre lui-même du secteur 1AUc3 délimité dans le plan de zonage du PLU n'est pas modifié.

La suppression de l'espace boisé à préserver (article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme) est opérée pour éviter que l'applications des dispositions de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme n'empêche la réalisation d'une opération d'aménagement. Toutefois, l'Orientation d'Aménagement relative au site garantit le maintien d'un caractère boisé et paysager.

4.2. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

Les travaux de terrassement liés à une urbanisation du site (autorisée en secteur 1AUc3) modifieront localement et de façon minime sa topographie en raison des déblais extraits pour la mise en place des réseaux, voiries …

La réalisation d'un projet à vocation habitat sur la parcelle entraînera une **augmentation des surfaces imperméabilisées** (voiries, toitures, emprises bâties, espaces publics, …), plus ou moins importante selon la nature du projet, par rapport à la situation actuelle et un **accroissement des débits ruisselés**.

4.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

L'urbanisation du secteur des Rivières, prévue dans le cadre du PLU initial, aura une incidence sur le plan paysager puisqu'elle augmente l'artificialisation des milieux naturels situés aux abords du village d'Orouët (mais pas par rapport au PLU tel qu'il a été approuvé) et confirme le caractère urbanisé du secteur (mais pas par rapport au PLU tel qu'il a été approuvé).

Le site objet de la présente déclaration de projet n'est concerné par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique. Toutefois, sur le plan archéologique, en cas de découvertes fortuites (cf. article L.531-14 du Code du Patrimoine) réalisées lors des travaux, celles-ci seront signalées aux services compétents (DRAC/ Service Régional de l'Archéologie).

4.4. GESTION DE L'EAU

Le raccordement du site au réseau d'assainissement collectif permet son aménagement, sans risque de rejets non conformes dans les milieux naturels. L'aménagement d'une zone à vocation d'habitat va induire une augmentation des rejets d'eaux usées dans le secteur. Néanmoins, étant donnée la capacité de la station d'épuration recevant les effluents de la commune cette augmentation sera sans incidence sur cette infrastructure ainsi que sur ses performances.

Par ailleurs, la révision allégée et en particulier l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat va induire une augmentation des surfaces imperméabilisées et accroître le phénomène de ruissèlement, potentiellement accentué par la diminution du couvert végétal. **Il aura donc une incidence directe sur la gestion des eaux pluviales, déjà intégrée au PLU actuel.**

4.5. MILIEU NATUREL

La présente révision allégée permettant l'urbanisation du secteur des Rivières aura des incidences sur le plan écologique, mentionnées au sein du rapport de présentation du PLU :

Type d'impact	Secteurs concernés parmi les zones U et AU n'étant ni urbanisée ni objet d'une autorisation à l'heure actuelle	
Destruction potentielle d'espèces typiques d'habitats d'intérêt communautaire et notamment des marais et milieux dunaires relictuels ou en marge du marais	1-16 2-2 2-16 2-18 2-20 2-23 2-25	Avenue de la Forêt Les Vignes, Le Chenal, Le Pas de rat, Les Grandes Chaumes, Les Rivières, Les Sertouzes.
Destruction potentielle d'habitats d'intérêt communautaire et notamment les « dunes avec forêts à *Pinus pinaster* (2270) », « Dune côtière fixée à végétation herbacée : dune grise (2130) » et « prairies sub-halophiles»	1-16 1-40 1-41 2-10 2-16 2-18 2-20 2-23 2-25	Avenue de la Forêt Le Chenal Nord Place de l'Europe La Rigonette, Le Chenal, Le Pas de rat, Les Grandes Chaumes Les Rivières Les Sertouzes,

4.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La révision allégée n'aura pas d'incidence directe sur cette thématique, la parcelle n'étant pas incluse au sein des secteurs d'aléa. Néanmoins, la préservation du caractère boisé des espaces libres dans le cadre d'un aménagement devra être accompagnée d'une réflexion en matière d'équipement de lutte contre les incendies.

4.7. POLLUTION, NUISANCES SONORES ET QUALITE DE L'AIR

Aucun site pollué n'est répertorié sur le secteur des Rivières, **la révision allégée n'aura donc pas d'incidence sur ce point.**

L'urbanisation du site permise par la révision allégée conduira à une **augmentation de la quantité de déchets générés** (hors phase de travaux, il s'agira de déchets de type ménagers courants).

Si l'on excepte la période de travaux, l'urbanisation du site n'est pas de nature à engendrer une augmentation excessive du niveau sonore. Ainsi, l'**augmentation des nuisances sonores liées au trafic induit sur les voies empruntées pour accéder au site sera nulle** étant donné la vocation envisagée du site.

Aucun suivi de la qualité de l'air n'est actuellement réalisé sur Saint-Jean-de-Monts ou sur une commune proche. Il n'est donc pas possible de d'évaluer précisément l'impact de la révision allégée et en particulier de l'urbanisation du site qu'elle permet. Néanmoins, **la vocation de l'urbanisation envisagée sur le site (habitat) n'engendrera aucune dégradation significative de la qualité de l'air.**

4.8. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le décret n°2010-365 du 09 avril 2010 (codifié art. L.414-4 et R.414-19 et suivants du Code de l'Environnement) et la circulaire associée du 15 avril 2010 sont à l'origine d'un complément destiné à montrer si la révision allégée prise en considération est à l'origine d'incidences particulières sur les zonages existants relevant de Natura 2000.

Les résultats de ces investigations préliminaires sont à l'origine de deux types d'avis :

- soit la révision allégée n'a pas d'incidence significative sur les composantes et/ou le zonage Natura 2000, et la démarche peut s'arrêter à ce stade,
- soit a contrario, la révision allégée présente un impact significatif et la démarche doit être poursuivie par l'élaboration d'un document d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 (tel que prévu à l'art. R.414-21).

L'analyse de l'état initial a montré l'absence d'interférence des parcelles objet de la présente révision allégée, avec un ou plusieurs sites Natura 2000. **Il n'y a donc pas d'incidence directe d'emprise du projet.**

Néanmoins, l'urbanisation du site, permise par la présente révision allégée aura potentiellement des incidences sur des habitats d'intérêt communautaire ou sur des espèces typiques de ces habitats, comme le mentionne le rapport de présentation du PLU :

- **Incidences sur la faune**

Le secteur des Rivières situé à proximité du Marais breton vendéen peut constituer un milieu d'alimentation pour certaines espèces qui fréquentent également le site Natura 2000. Néanmoins, les effectifs potentiellement concernés sont minimes face aux populations présentes sur le marais.. (source PLU en vigueur).

- **Incidences sur la flore et les habitats**

Le site objet de la présente révision allégée comporte un habitat d'intérêt communautaire relictuel « dunes avec forêt à Pinus pinaster (2270) ».
Cet habitat est inscrit comme espace à préserver dans l'orientation d'aménagement du site.

La mise en œuvre de ces mesures permettra de limiter les incidences de l'urbanisation du site, permise par la présente révision allégée, et les atteintes à l'état de conservation des habitats et des espèces ayant motivé la désignation des sites Natura 2000 (SIC et ZPS) «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts».

5. Présentation des mesures envisagées pour eviter, reduire, et si possible, compenser les consequences dommageables de la mise en oeuvre de la révision allégée sur l'environnement

Les mesures sont intégrées en tant que telles au projet technique d'aménagement du secteur pour éviter ou réduire les impacts de l'urbanisation du site, et ne constituent pas de réelles « mesures correctrices ou compensatoires ». Elles portent principalement sur les trois thématiques suivantes.

5.1. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Afin de limiter les incidences d'une urbanisation du site, des **mesures propres à assurer l'insertion de cette** zone à proximité des milieux naturels ont été prises par le biais d'une **orientation d'aménagement** au moment de l'élaboration du PLU **: caractère boisé des espaces libres à préserver, paysagement aux abords des marais.**

Extrait des OAP du PLU de Saint-Jean-de-Monts





Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Les Rivières	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur l'impasse des Rivières, – Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à cette voie. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés. – Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.

5.2. GESTION DE L'EAU

La principale incidence relevée sur cette thématique concerne la gestion des eaux pluviales. Le PLU propose au sein de son rapport de présentation les mesures visant à réduire cette incidence :

« L'infiltration est la technique à privilégier dans tous les cas, car elle présente le double avantage de ne rejeter aucun débit d'eaux pluviales vers l'aval, et de permettre un rechargement des nappes.

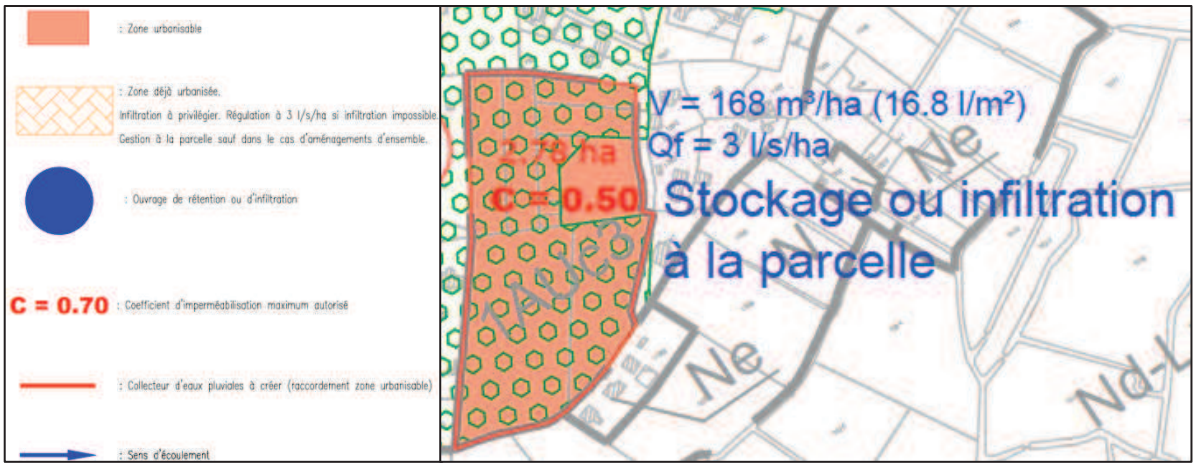
Des études préliminaires pourront être menées dans le cadre de tout aménagement réalisé sur la commune, en vue de déterminer les possibilités d'infiltrer les eaux pluviales : sondages pédologiques (détermination de la nature des couches de sols), test de perméabilité de type Porchet (détermination de la capacité d'infiltration du sol), éventuellement suivi piézométrique en cas de risque d'affleurement de la nappe.

L'infiltration des eaux pluviales est imposée sauf si ces études préliminaires mettent en évidence une incapacité à recourir à cette technique (incapacité totale ou contexte trop défavorable induisant des surcoûts très importants pour la mise en œuvre de cette technique).

L'infiltration des eaux pluviales pourra être mise en œuvre :

- *à la parcelle, par l'aménagement de puits d'infiltration individuels,*
- *à l'échelle de l'aménagement, par la réalisation de noues, bassins ou tranchées d'infiltration.*

En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration, des ouvrages de régulation des eaux pluviales seront mis en œuvre.
Les débits de régulation de ces ouvrages seront calculés conformément aux préconisations du schéma directeur ».



Extrait du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU

5.3. MILIEU NATUREL

Afin de limiter les incidences sur le milieu naturel évoquées au chapitre précédent le rapport de présentation du PLU mentionne que :

*« Les zones urbanisables possédant une sensibilité écologique identifiée feront l'objet de **mesures adaptées pour limiter au mieux l'impact de l'urbanisation** :*

[…]

Les projets dans les zones à sensibilité écologique modérée devront :

- *garantir le maintien des canaux et des fossés les plus intéressants et de corridors biologiques ;*
- *garantir le maintien des haies et des réseaux de canaux et dépressions adjacentes qui accueillent potentiellement des espèces protégées ;*
- *garantir le maintien des mares présentes au sein de la parcelle ;*
- *maintenir le plus grand nombre de Pinus pinaster (pins maritimes), dans les milieux boisés ;*
- *effectuer les défrichements entre août et mars, hors période de nidification des oiseaux.*

Ces mesures se traduisent par les dispositions envisagées dans l'aménagement des sites urbanisables (cf. orientations d'aménagement). »

En effet l'orientation d'aménagement du site des Rivières prévoit les **prescriptions environnementales et paysagères** suivantes :

- *« Préservation des boisements sur les espaces non occupés.*
- *Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.* »

Ainsi, la préservation d'une partie du couvert végétal sera favorable à l'habitat de certaines espèces potentiellement présentes sur le site (Engoulevent d'Europe notamment).

En tout état de cause il appartiendra au maître d'ouvrage de mener les investigations nécessaires, lors de la réalisation des études préalables à la mise en œuvre du projet, pour évaluer les incidences résiduelles éventuelles et proposer des mesures satisfaisantes ou mettre en œuvre les procédures adéquates le cas échéant.

6. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

- Suivi des travaux et aménagements tout au long de leur réalisation par le maître d'ouvrage;
- Vérification par le maître d'ouvrage pendant la réalisation des travaux de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies, et réalisation d'un entretien périodique (au moins annuel) des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- Vérification par le maître d'ouvrage pendant la réalisation des travaux du respect du plan d'aménagement paysager et de la palette végétale qui seront proposés, puis entretien et suivi au moins sur une durée de 2 ans afin d'assurer une garantie de reprise de l'ensemble des végétaux qui seront plantés sur le site.

7. Présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport environnemental

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la révision allégée visant à réduire une zone NB au profit d'une zone 1AUc3 initialement définie au PLU (avant annulation partielle).

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers (notamment le PLU de Saint-Jean-de-Monts) et d'une consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, DDT 85, BRGM, …).

D'un point de vue méthodologique, l'appréciation des impacts a été menée de façon différentielle entre :

- un état actuel de l'Environnement, étudié par domaine ou thème environnemental,
- un état futur, prévisionnel, établi sur les bases du précédent et de la connaissance que l'on peut avoir de l'évolution dans le temps des sites considérés.

Plusieurs mesures d'évitement ou de réduction des incidences induites par l'urbanisation du secteur des Rivières sont proposées au sein du rapport de présentation du PLU.

8. Résumé non technique

1. INTRODUCTION

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2011.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, **le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée du PLU lors de sa séance du 10 juillet 2014.**

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur la réduction d'une zone NB au profit d'une zone 1AUc3.

2. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

► Localisation

Les parcelles concernées par la présente révision allégée s'étendent sur **2.85 hectares**. Elles sont situées à l'extrême Sud-Est de la commune, de part et d'autre de l'impasse des Rivières et bordés à l'Est par le chemin de la Sariette. Ce secteur est identifié au sein du PLU comme secteur des Rivières.



- **Motifs**

Dans la version initiale du PLU, approuvé en décembre 2011, les parcelles objet de la présente révision allégée faisaient l'objet d'un zonage 1AUc3. Néanmoins, suite à l'approbation du PLU par le Conseil Municipal, il est apparu que le règlement de la zone 1AUc n'a pas été complété avec des dispositions propres à ce secteur.

Ainsi, le PLU couvrait des terrains avec un zonage 1AUc3 ne renvoyant à aucun élément de règlement (pas de règles d'urbanisme pour les parcelles considérées).

Le PLU de Saint Jean de Monts ayant fait l'objet d'un recours portant notamment sur ce point a été annulé partiellement sur le secteur considéré entraînant le retour à l'état antérieur, c'est-à-dire un zonage NB (zonage au document d'urbanisme précédent le PLU, à savoir le POS).

Les zones NB étaient traditionnellement définies aux POS comme des zones devaient faire l'objet d'une densification limitée car éloignées des centralités, peu ou mal desservies par les réseaux et situées à proximité de secteurs d'intérêt paysager significatif. Au fur et à mesure de l'évolution des pratiques en matière d'urbanisme, le bien fondé de la zone NB (zone pas tout à fait urbaine mais plus tout à fait naturelle) a été remis en cause et finalement supprimé par la loi SRU du 13 décembre 2000 (les zones NB étaient considérées comme favorisant le mitage des espaces agricoles et naturels).

A ce titre, le retour à un zonage NB suite à l'annulation partielle du PLU est en inadéquation avec les projets de la commune sur un secteur comme celui-ci, la commune envisageant en effet une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble. Cet aménagement d'ensemble s'inscrit en cohérence avec le projet communal visant à combler les dents creuses et les principaux potentiels fonciers situés dans l'enveloppe urbaine avant d'envisager de consommer des espaces agricoles en extension de l'enveloppe urbaine. Cela est tout particulièrement le cas au sein du village d'Orouët.

La commune souhaite donc que les parcelles rebasculées en zone NB soit de nouveau inscrites dans la zone 1AUc3, en confirmation de ce qui avait été approuvé dans le PLU. Il sera procédé à la correction de l'erreur matérielle, à savoir l'absence de règlement : ces dispositions qui sont propres à ce secteur seront introduites dans le règlement de la zone 1AUc.

Par ailleurs, la présente révision allégée vise également à supprimer l'espace boisé à préserver (article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) situé au sein de la zone 1AUc3 en raison :

- du faible intérêt écologique du boisement considéré (voir état initial de l'environnement chapitre 3) d'une part;
- de la contradiction entre le classement d'un secteur en zone 1AUc3 (zone à urbaniser) et les nouvelles prérogatives définies par le Code de l'Urbanisme pour les espaces boisés identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° d'autre part. Depuis la Loi d'Avenir pour l'Agriculutre, l'Alimentation et la Forêt, lorsque des espaces boisés sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme, ce sont les prescriptions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés) qui s'appliquent. Or, un classement en EBC s'avère incompatible avec l'aménagement d'une opération à vocation habitat (identifiée au PADD).

- **Justification du classement de ce secteur en zone d'urbanisation future au regard des besoins en logements et de la garantie de la cohérence de l'aménagement d'ensemble du secteur.**

Le présent rapport confirme l'adéquation entre :

- l'objectif de production de logements fixé par le PADD d'une part ;
- les réserves d'urbanisation prévues au PLU et la politique foncière et d'aménagement menée par la ville de Saint Jean de Monts d'autre part.

Les réserves d'urbanisation prévues au PLU de 2011 doivent être maintenues, y compris le secteur des Rivières, pour poursuivre les objectifs du PADD.

Il est par ailleurs à noter que l'annulation partielle du PLU ayant entraîné le retour du secteur sous le régime du zonage NB n'empêche pas sa constructibilité mais limite fortement les possibilités de maîtrise des formes urbaines produites et du phasage de l'opération par la collectivité.

3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Occupation de l'espace	▪ Les parcelles, concernées par la présente révision allégée sont pour la plupart boisées. ▪ Le secteur considéré se situe en dehors de la bande de 100 mètres définie à l'article L146-3 du Code de l'Urbanisme, en dehors des Espaces Proches du Rivage visés à l'article L146-4 et en dehors des Espaces Remarquables définis à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.	▪ Modification de l'occupation du sol déjà prévue au PLU et possible avec le zonage NB actuel ▪ Suppression de l'espace boisé à préserver (article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme) permettant l'abattage de certains arbres.	▪ l'Orientation d'Aménagement relative au site garantit le maintien d'un caractère boisé et paysager
Caractéristiques géographiques	▪ Le site dispose d'une topographie peu marquée. ▪ Il n'intersecte pas avec le réseau de canaux présent sur la commune.	▪ Les travaux de terrassement liés à une urbanisation du site (d'ores et déjà possible) modifieront localement et de façon minime sa topographie	-

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Paysage et patrimoine	▪ Le secteur des Rivières dans lequel s'inscrit le site présente un paysage naturel, agricole ou urbanisé selon les secteurs (les espaces naturels et agricoles sont caractérisés par la présence de pins maritimes, chênes verts et zone de culture sur dune grise). ▪ Aucun site contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi n'est recensé sur le territoire communal à ce jour.	▪ Augmentation de l'artificialisation des milieux naturels situés aux abords du village d'Orouët (mais pas par rapport au PLU tel qu'il a été approuvé)	▪ des mesures propres à assurer l'insertion de cette zone à proximité des milieux naturels ont été prises par le biais d'une orientation d'aménagement au moment de l'élaboration du PLU : caractère boisé des espaces libres à préserver, paysagement aux abords des marais.
Gestion de l'eau	▪ Le site n'est pas concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable. ▪ L'ensemble des futurs besoins pour le développement de la commune sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. Le site est actuellement en cours de raccordement (le réseau passe sous la voie publique chemin du Champ de Bataille). ▪ Le réseau pluvial arrive en bordure Ouest du site au niveau de l'impasse des Rivières et à quelques mètres de la limite Nord.	▪ Augmentation des rejets d'eaux usées prise en charge par la station qui dispose de capacités suffisante ▪ Augmentation des surfaces imperméabilisées induisant un accroissement des débits ruisselés. Incidence directe sur la gestion des eaux pluviales, déjà intégrée au PLU actuel	▪ Le règlement du PLU prévoit que : « L'infiltration des eaux pluviales est imposée sauf si des études préliminaires mettent en évidence une incapacité à recourir à cette technique (incapacité totale ou contexte trop défavorable induisant des surcoûts très importants pour la mise en œuvre de cette technique). En cas d'impossibilité de recourir à l'infiltration, des ouvrages de régulation des eaux pluviales seront mis en œuvre. »

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Milieux naturels	▪ Le site n'est concerné par aucune protection réglementaire. ▪ Deux périmètres Natura 2000 sont recensés sur le territoire de la commune. Le site n'intersecte pas leurs périmètres. ▪ La Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définie sur le Marais Breton et la Baie de Bourgneuf concerne 90% du site. ▪ Le site n'est concerné par aucune protection par la maîtrise foncière. ▪ Le site présente une sensibilité écologique modérée d'après l'analyse menée dans le PLU	▪ Détérioration potentielle d'espèces typiques d'habitats d'intérêt communautaire et notamment des marais et milieux dunaires relictuels. ou en marge du marais. ▪ Détérioration potentielle d'habitats d'intérêt communautaire et notamment les « dunes avec forêt à P*inus pinaster* », « Dune côtière fixée à végétation herbacée : dune grise », « prairie sub-halophiles »	▪ Préservation des boisements sur les espaces non occupés. ▪ Préservation d'une bande paysagée le long du marais ▪ En tout état de cause il appartiendra au maître d'ouvrage de mener les investigations nécessaires, lors de la réalisation des études préalables à la mise en œuvre du projet, pour évaluer les incidences résiduelles éventuelles et proposer des mesures satisfaisantes ou mettre en œuvre les procédures adéquates le cas échéant.

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Risques naturels et technologiques	▪ Dans la version du PPRL soumise à la concertation du public du 27 juillet au 29 septembre 2015 il apparaît que les parcelles concernées par la présente révision allégée ne sont pas inclues actuellement dans un secteur soumis aux aléas de submersion / inondation ou d'érosion. Il en est de même à l'horizon 2100. ▪ Le site n'est pas situé à proximité de la Forêt des Pays de Monts qui constitue le principal risque de feu de forêt sur la commune. ▪ Le site n'est pas situé à proximité des axes susceptibles d'accueillir des transports de matières dangereuses. ▪ La commune de Saint-Jean-de-Monts se trouve dans une zone de sismicité dont le niveau d'aléa est modéré (zone 3).	▪ La révision allégée n'aura pas d'incidence directe sur cette thématique	-

Caractéristiques du site		Les incidences notables prévisibles	Les mesures envisagées (pour éviter, réduire, et si possible compenser les conséquences dommageables)
Pollution, nuisances sonores et qualité de l'air	▪ Aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est répertorié sur le site, ni à proximité. ▪ Les axes disposant d'un classement sonore sur la commune, ainsi que les secteurs affectés par le bruit qui y sont liés, ne concernent pas le site. ▪ L'activité de maraîchage voisine du site pourra entraîner de manière ponctuelle et non significative des nuisances liées au passage des engins agricoles.	▪ Augmentation de la quantité de déchets générés (hors phase de travaux, il s'agira de déchets de type ménagers courants). ▪ L'urbanisation du site n'est pas de nature à engendrer une augmentation du niveau sonore. ▪ La vocation de l'urbanisation envisagée sur le site (habitat) n'engendrera aucune dégradation significative de la qualité de l'air.	

4. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

L'analyse de l'état initial a montré l'absence d'interférence des parcelles objet de la présente révision allégée, avec un ou plusieurs sites Natura 2000. **Il n'y a donc pas d'incidence directe d'emprise du projet.**

Néanmoins, l'urbanisation du site, permise par la présente révision allégée aura potentiellement des incidences sur des habitats d'intérêt communautaire ou sur des espèces typiques de ces habitats, comme le mentionne le rapport de présentation du PLU :

- **Incidences sur la faune**

Le secteur des Rivières situé à proximité du Marais breton vendéen peut constituer un milieu d'alimentation pour certaines espèces qui fréquentent également le site Natura 2000. Néanmoins, les effectifs potentiellement concernés sont minimes face aux populations présentes sur le marais.. (source PLU en vigueur).

- **Incidences sur la flore et les habitats**

Le site objet de la présente révision allégée comporte un habitat d'intérêt communautaire relictuel « dunes avec forêt à Pinus pinaster (2270) ».
Cet habitat est inscrit comme espace à préserver dans l'orientation d'aménagement du site.

La mise en œuvre de ces mesures permettra de limiter les incidences de l'urbanisation du site, permise par la présente révision allégée, et les atteintes à l'état de conservation des

habitats et des espèces ayant motivé la désignation des sites Natura 2000 (SIC et ZPS) «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts».

4. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Les indicateurs et modalités de suivi sont les suivants :

- Suivi des travaux et aménagements tout au long de leur réalisation par le maître d'ouvrage;
- Vérification par le maître d'ouvrage pendant la réalisation des travaux de la conformité des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des informations techniques qui seront établies, et réalisation d'un entretien périodique (au moins annuel) des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ;
- Vérification par le maître d'ouvrage pendant la réalisation des travaux du respect du plan d'aménagement paysager et de la palette végétale qui seront proposés, puis entretien et suivi au moins sur une durée de 2 ans afin d'assurer une garantie de reprise de l'ensemble des végétaux qui seront plantés sur le site.

9. Réponses à l'avis de l'autorité environnementale

Remarque de l'Autorité environnementale	Réponse apportée
Le dossier reçu se compose uniquement d'une notice de présentation, qui s'inspire de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme sans totalement le respecter. Il en est de même pour l'article R. 123-8 du code de l'environnement qui définit le contenu d'un dossier mis à l'enquête publique. Par exemple, le dossier ne comporte pas le résumé non technique requis.	Un résumé non technique a été ajouté au présent rapport
Le motif indiqué de reclassement (apparemment total et non partiel tel que mentionné par erreur au dossier) du secteur NB en 1AUC3 est de mieux maîtriser les formes urbaines et le phasage de l'opération sur ce secteur. Toutefois le dossier n'explique pas quelles garanties apporterait le changement de zonage sur ce point.	Le phasage de l'opération est maîtrisé du fait du recours obligatoire à l'opération d'ensemble. a zone NB générait le mitage de l'espace (minimum parcellaire de 1000m²), une zone 1AUC permet de prévoir une densité plus grande et une organisation globale à la fois des constructions mais aussi des mesures d'accompagnement ou de réductions des incidences
Les indicateurs et modalités de suivi gagneraient également à identifier le responsable de chacun des items mentionnés et l'échéance du suivi prévu, l'analyse des résultats de l'application de la révision allégée devant obligatoirement intervenir au plus tard dans les 6 années suivant son approbation	Les précisions suivantes ont été apportées : Le maître d'ouvrage est identifié comme responsable du suivi des différents items. Celui-ci s'opère à la fois pendant la réalisation des travaux puis de façon périodique pour ce qui concerne : • l'entretien des réseaux et dispositif de gestion des eaux pluviales ; • l'entretien et suivi des plantations.
La zone 1AUC3 concernée par la révision allégée du PLU, destinée à de l'habitat, est prévue à côté d'une zone Ne comprenant une activité. Or le dossier ne mentionne pas le type d'activité en place et les éventuelles nuisances que pourraient subir les futurs habitants.	L'état initial a été complété de la manière suivante : *« Par ailleurs, la zone Ne voisine des parcelles objet de la présente révision allégée accueille actuellement une activité de maraîchage. Celle-ci pourra Celle-ci pourra entraîner de manière ponctuelle des passages d'engins agricoles à proximité de la zone.»*
Hormis les marges d'une ZICO, l'urbanisation que permettrait le reclassement de la zone en 1AUC3 n'apparaît pas de nature à impacter significativement les zonages d'inventaire et de protection recensés sur la commune. On regrette néanmoins que le dossier ne le démontre pas expressément, le fait d'indiquer que la zone ne les intersecte pas ne suffisant pas à écarter toute possibilité d'impacts indirects.	Cette partie a été complété de la manière suivante : *Ainsi, la préservation d'une partie du couvert végétal sera favorable à l'habitat de certaines espèces potentiellement présentes sur le site (Engoulevent d'Europe notamment). »* En tout état de cause il appartiendra au maître d'ouvrage de mener les investigations nécessaires, lors de la réalisation des études préalables à la mise en œuvre du projet, pour évaluer les incidences résiduelles éventuelles et proposer des mesures satisfaisantes ou mettre en œuvre les procédures adéquates le cas échéant».
Les parcelles sont constituées d'un habitat d'intérêt communautaire et, selon le dossier, fortement susceptibles d'abriter des espèces protégées, dont la préservation pourrait être	Une visite de terrain a bien été effectuée pour analyser l'état initial du site. Celle-ci n'a pas permis l'observation des principaux taxons et espèces potentiellement présents sur le site.

Remarque de l'Autorité environnementale	Réponse apportée
incompatible avec l'urbanisation. Or, la réalisation du dossier de révision allégée n'a donné lieu à aucune vérification préalable de leur présence et de leur localisation. Des investigations de terrain auraient permis à la commune de s'assurer de l'absence d'éléments bloquant et/ou de contribuer à la protection des espèces.	Il appartiendra ainsi au maître d'ouvrage de mener les investigations nécessaires lors de la réalisation des études préalables à la mise en œuvre du projet.
Le dossier annonce le maintien des étiers et des mares. Cependant ces deux types de milieux ne sont identifiés ni dans l'état initial, ni dans l'orientation d'aménagement	Il s'agit d'une erreur matèrielle. Ces deux types de milieux ne sont pas présents sur le site. La mention a été supprimée.
En matière de risques naturels, le dossier se limite à signaler l'élaboration en cours d'un plan de prévention des risques littoraux et, plus loin, que la parcelle est située en dehors des zones d'aléas. Pour une plus grande clarté et de façon à pouvoir s'assurer de l'abscence effective de risques naturels, le dossier aurait dû préciser à quels types et à quelles zones d'aléas il se réfère et s'il s'agit des éléments de connaissance les plus récents issus du projet de plan de prévention des risques littoraux ou de données plus anciennes.	Cette partie a été complétée et actualisée avec les éléments les plus récents issus de la version soumise à la concertation du public de juillet 2015.

CITADIA



PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune Saint-Jean de Monts**

OBJET : **Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

Mai 2016

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
26 SEP. 2016
COURRIER ARRIVEE

0 | PREAMBULE

La commune de Saint-Jean de Monts est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **27 Décembre 2011** et dont une première modification a été approuvée le 9 Mars 2015.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer deux procédures de révisions allégées approuvées par délibération du Conseil Municipal le 30 Novembre 2015.

La modification n°1 du PLU, approuvée par le Conseil Municipal le 09 Mars 2015 fait état d'une modification de zonage pour une parcelle cadastrée section CZ n°39 (anciennement H n°1856) située chemin du Champ de Bataille. Cette parcelle était zonée en 1AUl avant la modification n°1 du PLU. Un changement de zonage de 1AUl vers Uc3 a donc été opéré dans le cadre de cette modification.

Toutefois, lors de l'approbation des révisions allégées n°1 et 2 du PLU en date du 30 Novembre 2015, une erreur de report graphique a été commise. En effet, ladite parcelle a été basculée par erreur au sein du zonage 1AUl (zonage préalable à la modification n°1 du PLU), alors même que les révisions allégées n°1 et 2 ne portaient en rien sur le secteur en question.
Il s'agit donc ici de rectifier l'erreur matérielle introduite au cours des procédures de révisions allégées n°1 et 2 et de modifier les documents graphiques du PLU de telle sorte que la parcelle CZ n°39 apparaisse bien sous le zonage Uc3 et non 1AUl sur les documents graphiques du règlement.

1 | CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (article L.153-41 du code de l'urbanisme) :

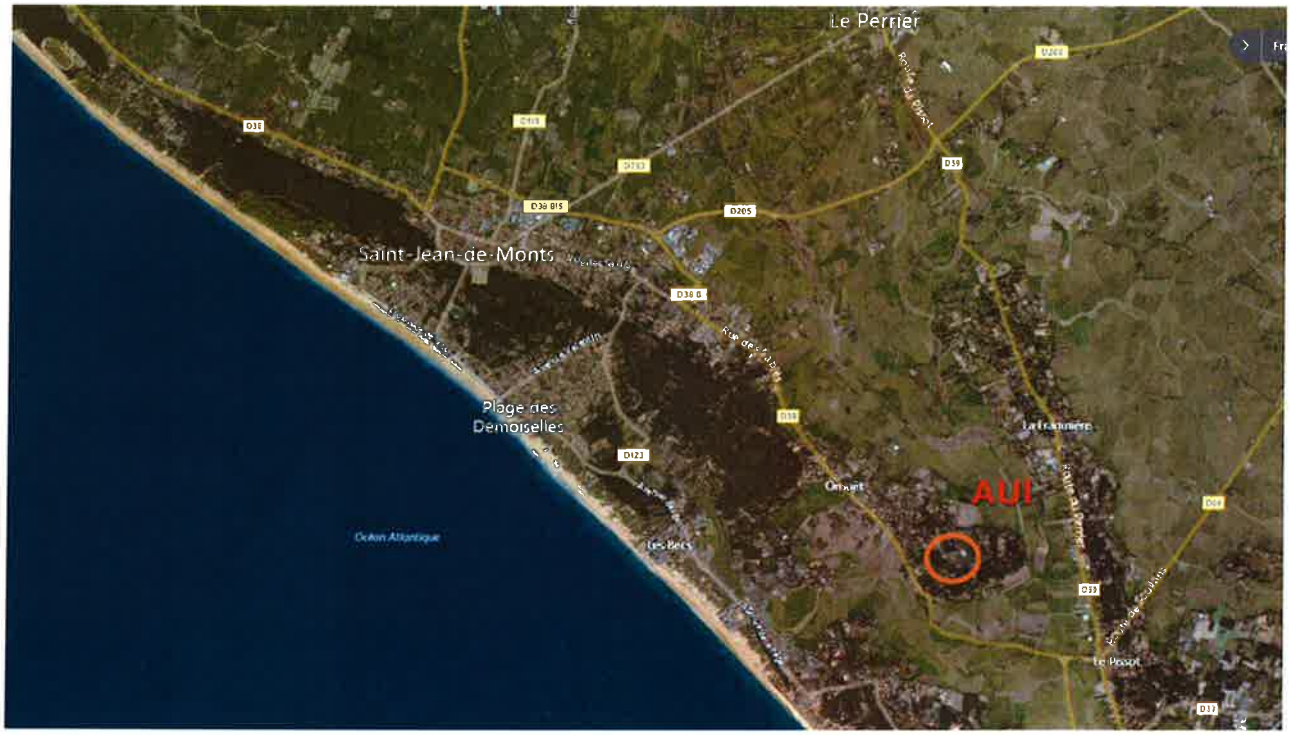
1) Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
2) Soit de diminuer ces possibilités ces possibilités de construire,
3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les **modifications envisagées** :

1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD
2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
3. Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Ne concerne pas d'ouverture à l'urbanisation

2 | SITUATION DE LA ZONE 1AUL CONCERNEE



Situation géographique de la zone concernée par la présente procédure sur la commune de Saint-Jean de Monts

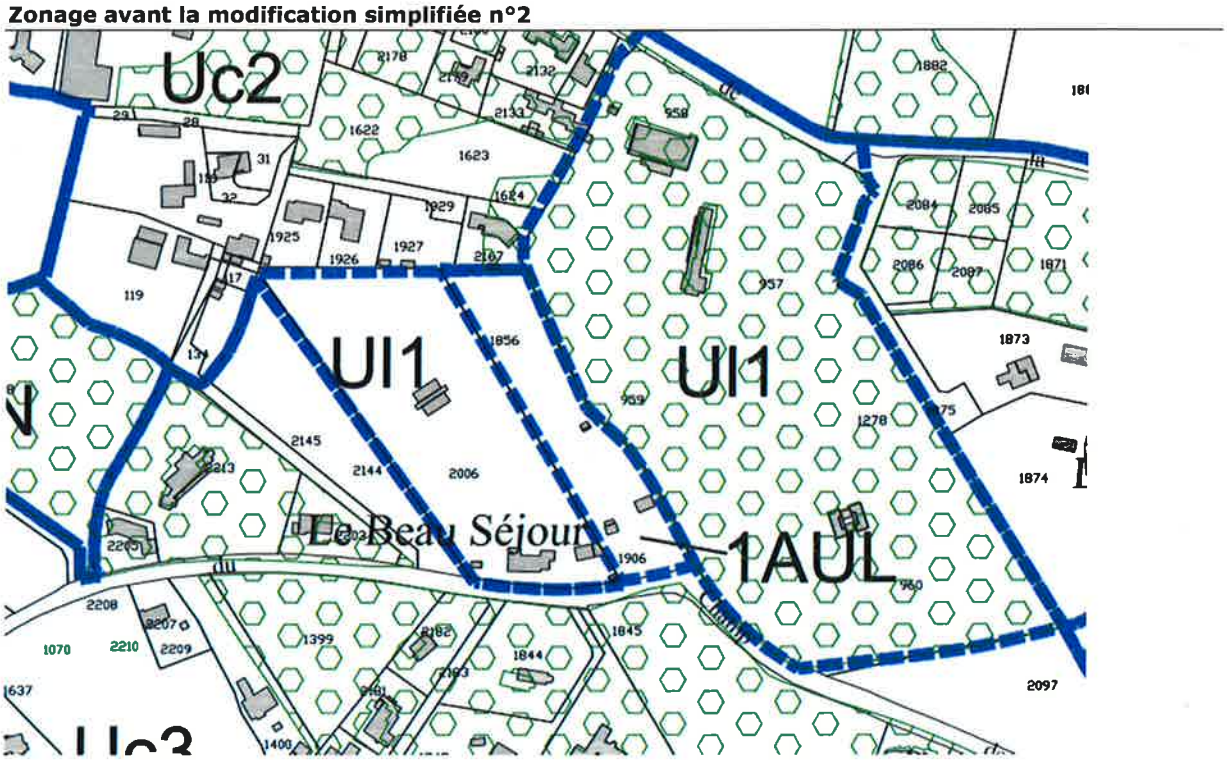


Situation de la parcelle CZ n°39

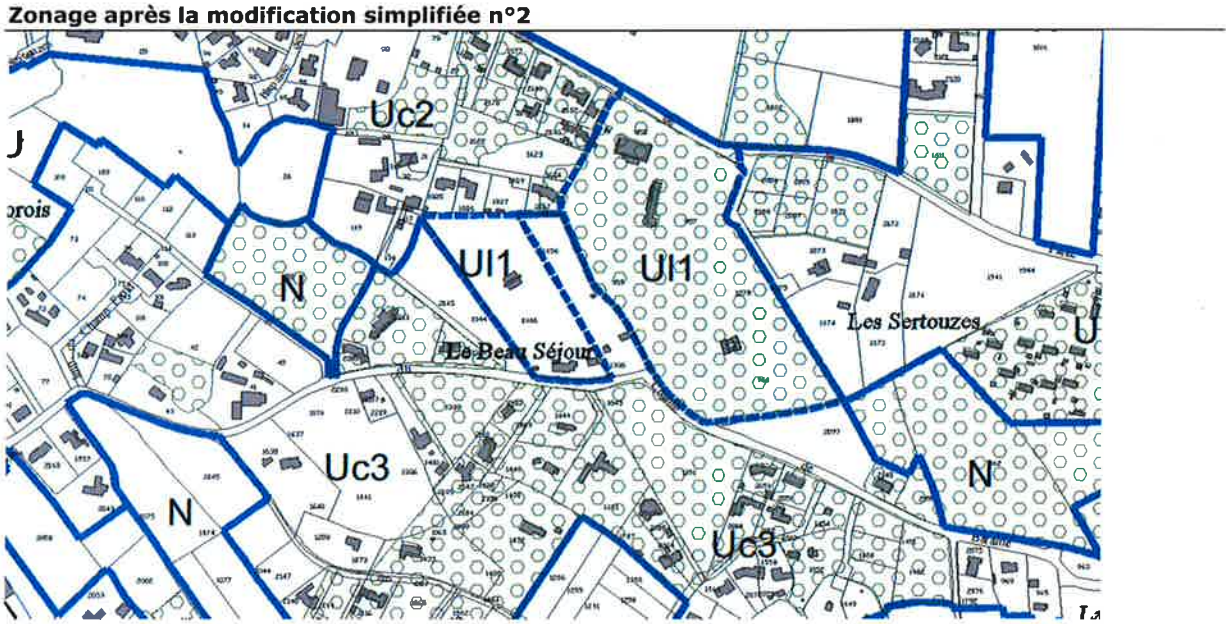
3 | MODIFICATION DU ZONAGE 1AUL

La Modification du zonage concerne uniquement la modification du zonage de la parcelle CZ n°39. Cette parcelle sera affectée au secteur Uc3, à vocation d'habitat, et non plus en 1AUL (secteur de loisirs).

Zonage avant la modification simplifiée n°2



Zonage après la modification simplifiée n°2



Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :

Christopher RUTHERFORD
CITADIA Conseil
37 avenue Patton
49 000 Angers

Tel : 09 65 10 52 24

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Département de la Vendée

Commune de Saint-Jean-de-Monts

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°4

Le Maire,

Véronique LAUNAY

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2021

APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

INTEGRANT UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	*05/04/2005*	*10/01/2011*	*27/12/2011*
Modification n°1			*09/03/2015*
Révision « allégée » n°1	*10/07/2014*	*10/12/2014*	*30/11/2015*
Révision « allégée » n°2	*10/07/2014*	*10/12/2014*	*30/11/2015*
Modification simplifiée n°2			*14/09/2016*
Modification n°3			*08/11/2018*
Modification n°4	*01/07/2019*		*27/05/2021*

FUTUR PROCHE – 2, rue Alain Bombard – 44821 Saint-Herblain Cedex - 02 40 76 56 56 - contact@futur-proche.fr
Site : www.futur-proche.fr – SAS au capital de 75000 euros – RCS Nantes 421 389 560 – NAF 7112 B
SIRET 421 389 560 00044 – N° intracommunautaire FR90 421 389 560

Sommaire

DEMARCHE ET CONTEXTE 5

LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES 6

LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC FONCIER 7

I. RAPPEL DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 7
II. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2011 9
III. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS LIBRES 11
A. ETAPE 1 : DETERMINER UNE METHODOLOGIE 11
B. ETAPE 2 : QUANTIFIER LE POTENTIEL FONCIER LIBRE 19
C. ETAPE 3 : ESTIMER SON ECHEANCE DE MOBILISATION 19

L'ANALYSE DES SECTEURS BENEFICIANT D'OAP CONDUIT A LA REFONTE DE CERTAINES OAP 20

I. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES OAP 20
A. ETAPE 1 : DETERMINER LA MARGE D'ACTION DE REFONTE DES OAP 20
B. ETAPE 2 : DETERMINER UNE METHODOLOGIE 20
C. ETAPE 3 : DEFINIR LES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR SECTEUR 23
D. ETAPE 4 : EVALUER LE NOUVEAU POTENTIEL DE LOGEMENTS 23
II. LES MODIFICATIONS DU PLU PROPOSEES SUITE A CETTE ANALYSE : REFONTE DE CERTAINES OAP 26
A. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 - LES VIGNES 26
B. ANALYSE SECTEUR 1AUC1 – LA ROUSSIERE 29
C. ANALYSE SECTEUR 1AUB – LA METAIRIE 32
D. ANALYSE SECTEUR 1AUB – LES VERREES 37
E. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA RIGONNETTE 42
F. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA GRANDE MARE SUD 45
G. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA CAILLAUDERIE 47
H. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA MINOTERIE 50
I. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – JOSSELIN 55
J. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – CHEMIN DU PAS DU RAT 58
K. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA PAREE BEGAUD 61
L. ANALYSE SECTEUR 1AUC3 – LES RIVIERES 63

L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A TRANSFERER UNE ZONE AU EN N 66

I. TRANSFERT DE 1AU DU FER A CHEVAL EN N 66

L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A CORRIGER CERTAINES ERREURS CONSTATEES 74

I. TRANSFERT DE UC2 CHEMIN DE LA PAREE DU JONC EN UL1 74
II. TRANSFERT DE UC2 CHEMIN DES ERGLUS EN UL1 81
III. TRANSFERT DE UL1 CHEMIN DE LA DAVIERE EN UC2 88
IV. TRANSFERT DE UC3 CHEMIN DE LA PAREE VERTE EN UL1 95
V. TRANSFERT DE UB2 LES PIMPRENELLES EN UL1 102
VI. CORRECTION D'UN ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER RUE DES DUNES 107
VII. TRANSFERT DE UA2 LIDL EN UE2 112
VIII. CORRECTION DES MARGES DE RECUL SUITE AU DEPLACEMENT DU PANNEAU D'AGGLOMERATION 117

L'ANALYSE DU REGLEMENT ECRIT CONDUIT A PROPOSER CERTAINS AJUSTEMENTS 126

I. CORRECTION ORTHOGRAPHIQUE SYSTEMATIQUE 126
II. DISPOSITIONS GENERALES (AJOUT DE 3 NOUVEAUX PARAGRAPHES) 126
III. DISPOSITIONS GENERALES (DEFINITIONS) 129
IV. 1AUL (ARTICLE 2 CONSTRUCTIONS AUTORISEES) 131
V. UE2 (ARTICLE 1 CONSTRUCTIONS INTERDITES) 132
VI. UA, UB, UC, UE, 1AUB, 1AUC, 1AUE (ARTICLE 3.1.1 ACCES ET VOIRIE) 134

VII. UA, UB (ARTICLES 6.1 ET 6.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 144
VIII. 1AUB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 146
IX. UC, 1AUC (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 148
X. UA (ARTICLE 6.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 151
XI. UB (ARTICLE 6.2.A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 152
XII. UB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 154
XIII. UE (ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS) 156
XIV. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU, A, N (ARTICLE 11.2 CLOTURES) 157
XV. US (ARTICLE 11.2 CLOTURES) 162
XVI. TOUTES ZONES, SAUF US, A ET N (ARTICLE 11.2 CLOTURES) 164
XVII. UB, UC, N (ARTICLE 11.1.2 TOITURES) 170
XVIII. 1AUC (ARTICLE 11.1.2 TOITURES) 173
XIX. N (ARTICLE 10.1.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS) 175
XX. TOUTES ZONES (ARTICLE 11.1.2 TOITURES) 176
XXI. UE, 1AUE (ARTICLE 11.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS) 182
XXII. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC (ARTICLE 12 STATIONNEMENT) 184
XXIII. UB (ARTICLE 13 ESPACES LIBRES) 188

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 190

I. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MODIFICATION DU PLAN 190
II. CONSEQUENCE EVENTUELLE DE LA MODIFICATION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 190
A. SUR LES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 190
B. SUR LES ZONES NATURA 2000 191
III. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS 193
A. LE MILIEU NATUREL 193
B. LES PAYSAGES 194
C. LA RESSOURCE HYDRIQUE 195
D. LA QUALITE DE L'AIR 197
E. LA GESTION DES DECHETS 198
F. LA POLLUTION DU SOL, LES RISQUES ET LES NUISANCES 199

RESUME NON TECHNIQUE 200

I. LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES 200
II. TABLEAU LOGEMENTS CREES ET/OU SUPPRIMES 201
A. DANS LE CADRE DE LA REFONTE DES OAP 201
B. DANS LE CADRE DE L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE 202
III. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE 202
IV. SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 203

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE : PLAN DIAGNOSTIC FONCIER 204

DEMARCHE ET CONTEXTE

La procédure de modification n°4 du PLU a été engagée début 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 et les OAP**.

Une première mouture du dossier de modification n°4 fut notifié 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.
- **Réinterrogé les ouvertures à l'urbanisation proposées.**

La commune a donc décidé, pour donner suite à ce courrier, de retravailler son projet selon les recommandations du Préfet, via 3 axes de refonte :

1. **Axe 1 : réalisation d'un diagnostic foncier**
2. **Axe 2 : refonte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
3. **Axe 3 : Retrait du dossier des 3 ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU des Sertouzes, 2AU des Grandes Chaumes et 2AU du Chenal.**

La refonte du dossier s'est étalée **de janvier 2020 à septembre 2020** (dont 3 mois de COVID au cours desquels la refonte a été suspendue en l'attente du nouveau conseil municipal).

Le SCOT Nord-Ouest Vendée a été approuvé le 18 décembre 2019. Par une décision du 20 février 2020, le Préfet a suspendu les effets exécutoires du SCOT.

Ce document est donc la 2ème mouture du dossier de modification n°4 du PLU.

LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES

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)

Secteurs analysés dans le présent document mais n'ayant conduit à aucune modification :

- 1AUc2 La Rigonnette
- 1AUc2 La Grande Mare Sud
- 1AUc2 La Caillauderie
- 1AUc2 La Parée Bégaud
- 1AUc3 Les Rivières

LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC FONCIER

I. RAPPEL DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

a. Les objectifs fixés par le PLU

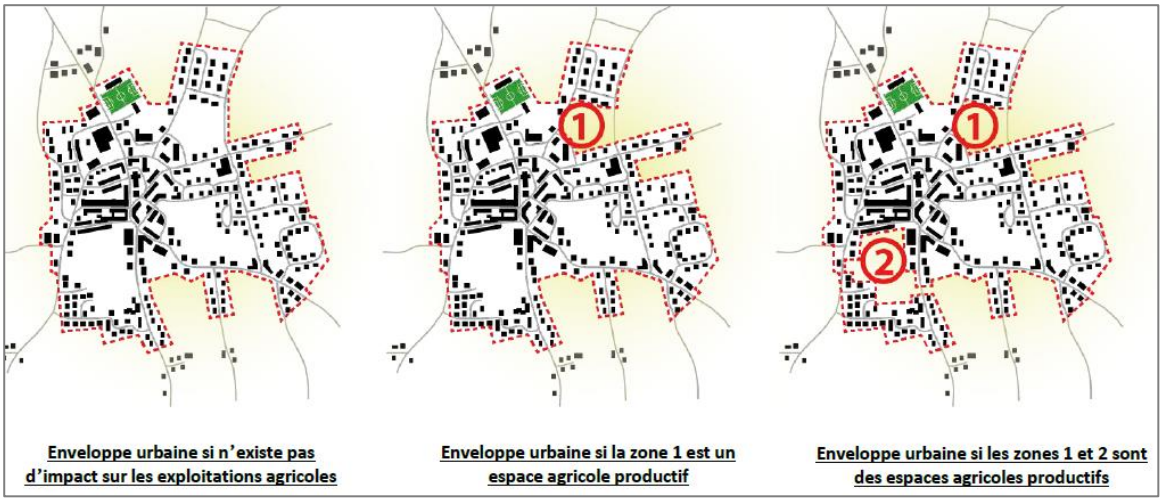
Le PLU se fixe comme objectif la production de **162 logements/an** à raison d'environ 55% de résidences principales et 45% résidences secondaires. Il prévoit d'atteindre 9 350 habitants en 2020 soit + **122 habitants supplémentaires par an** entre 2010 et 2020 selon un rythme démographique de **1,5%** par an.

b. Les objectifs fixés par le SCOT (2019-2030)

Le territoire de Saint-Jean de Monts est couvert par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale Nord Ouest Vendée approuvé le 18/12/2019. Toutefois, par une décision du 20 février 2020, le Préfet a suspendu les effets exécutoires du SCOT. La commune de St Jean de Monts est identifiée au sein du pôle « espace Littoral » dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Les objectifs de construction du projet de SCOT sont les suivants :

- Océan Marais de Monts = 320 logements à produire par an. St jean de Monts représente 45% de la population de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts (19 012 habitants – Insee 2015) donc il est cohérent de considérer que l'objectif de logements à produire pour la commune est de **144 logements/an.**
- L'objectif général du projet de SCOT est de construire **33 %** de ces logements dans le **tissu urbain existant (47 logements** pour St Jean de Monts**)**, au travers, notamment de la réhabilitation des centre-bourgs, de l'utilisation des « dents creuses », des friches, des terrains vacants et du renouvellement urbain. Les PLU définiront ces enveloppes urbaines en prenant appui sur les recommandations du SCOT (voir schéma ci-dessous). Le pourcentage sera mesuré à l'échelle du document d'urbanisme.



- En fonction des catégories de pôles déterminées par le PADD du projet de SCOT, les densités prévues par le projet de SCOT sont les suivantes : **25 à 30 logements/ha** pour Saint-Jean de Monts.
- Objectif de consommation d'espace pour St Jean de Monts : 45% de l'enveloppe foncière dévolue à Océan Marais de Monts (130 ha) soit 58 ha pour la période 2019-2030, **soit 5,2 ha/an**.

c. L'estimation du « point mort »

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé « point mort ».

Trois phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements : le renouvellement du parc de logements ; le desserrement des ménages ; la variation du parc de logements vacants ; la variation du parc de résidences secondaires.

- **Le renouvellement du parc de logements** (R). Il calcule les besoins liés à l'obsolescence d'une partie du parc en évaluant les sorties nettes : les démolitions, les changements d'usage, les modifications structurelles du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc ;
- **La variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants** (RSLV). Elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché local ;
- **Le desserrement des ménages** (D).La taille des ménages diminue sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants, de l'augmentation du nombre de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes.

Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau (cf. tableaux de synthèse ci-après).

Renouvellement du parc de logements			
	2012	2017	Variation du parc
Total logements	13 002	13 748	746
Nombre de logements commencés entre 2012 et 2017 (données SITADEL)			429
R			**317**

Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants			
	2012	2017	Variation du parc
Résidences secondaires	8 770	9 074	304
Logements vacants	426	517	-91
RSLV			**213**

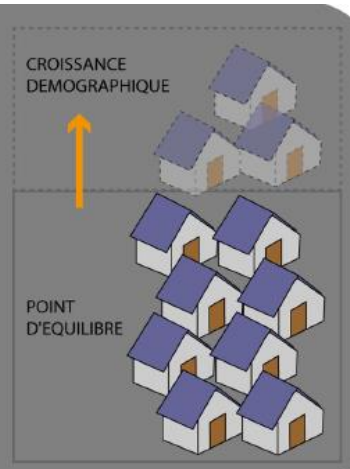
Desserrement des ménages			
	2012	2017	
Population des ménages	8 221	8 634	
Taille des ménages	2,1	2,0	
D			**10**

Calcul du point mort	
Renouvellement du parc de logements	317
Variation résidences secondaires et logements vacants	213
Desserrement des ménages	10
Point mort 2012 - 2017	**540**
Point mort annuel	**90**

Le point mort annuel est de **90** logements. Cela signifie qu'il faut produire au moins 90 logements par an pour seulement maintenir le nombre d'habitants de la commune de Saint Jean de Monts.

A saint Jean de Monts, c'est environ **125 logements** neufs qui sont produits tous les ans. Parmi ces logements, **90 logements sont produits pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuel** :

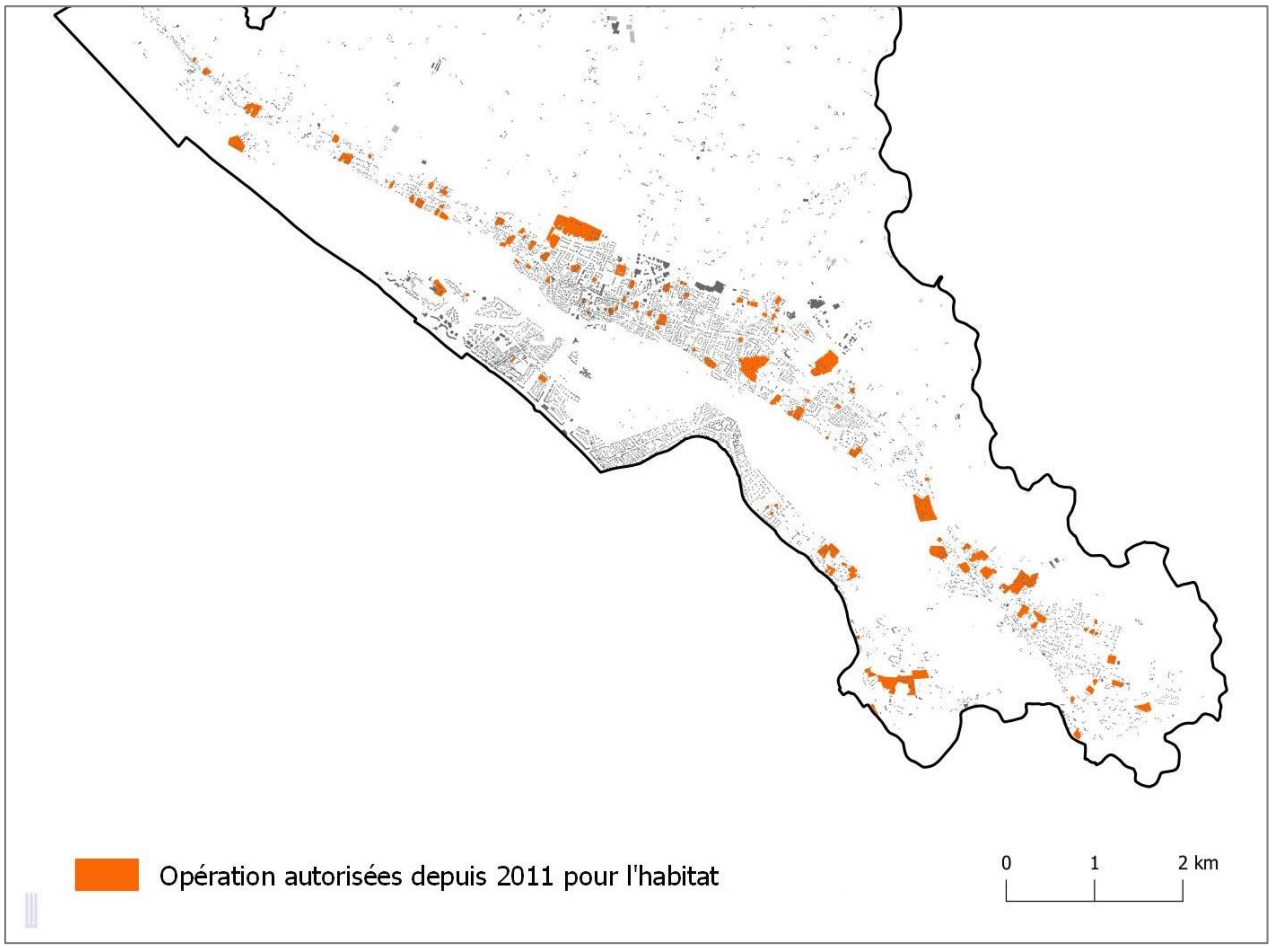
- 52 logements sont bâtis pour pallier aux logements démolis ou qui ont fait l'objet d'un changement d'usage ou d'une modification structurelle du bâti
- 35 logements pour pallier les résidences principales qui deviennent des résidences secondaires
- 3 logements sont absorbés par le desserrement des ménages (divorce, …)



II. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2011

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 de la constructibilité qu'a connue la commune depuis l'approbation de son PLU en décembre 2011.

Parcelles consommées depuis 2011



Le détail de la localisation des parcelles consommées est présenté sur le plan « DIAGNOSTIC FONCIER » annexé à cette présente notice.

Extrait du plan « DIAGNOSTIC FONCIER » identifiant les parcelles consommées et le « futur engagé » depuis 2011 :



III. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS LIBRES

A. Etape 1 : déterminer une méthodologie

La première étape de ce travail a été de définir une méthodologie d'identification du potentiel libre. Pour cela l'outil SIG a été utilisé via des critères définis préalablement qui sont présentés ci-après.

a. Définition de l'assiette de calcul du potentiel foncier libre

L'assiette de calcul du potentiel foncier libre correspond à l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire les emprises des zones U et des zones AU consommées (celles qui ont fait l'objet d'opérations récentes).

b. Identification de critères

L'identification du potentiel foncier libre s'est fait par étape via 3 « **écrémages successifs** » qui sont exposés ci-après.

♦ 1er écrémage : la prise en compte des « invariants » du territoire

Il s'agit de prendre en compte les opérations réalisées ou autorisées, le patrimoine naturel et bâti protégé, les secteurs à risques, les espaces de voirie, … Ont ainsi été retirés de l'enveloppe urbaine :

- Les opérations urbaines réalisées ou en cours,
- Les espaces boisés classés et préservés,
- Les zones inondables (PPRi),
- Zones humides prélocalisées DREAL 2018
- Les parcelles avec patrimoine bâti,
- Les espaces de stationnement,
- Les espaces de circulation (routes, …),

= 66 ha de potentiel foncier restant

♦ 2ème écrémage : la prise en compte des espaces peu propices à la densification

Ces espaces pourraient, dans le cadre d'une révision du PLU passer en zone inconstructible ou protégée. Ont ainsi été retirés de l'enveloppe urbaine :

- les parcelles libres en zone Ua1 car front de mer
- Les espaces verts,
- Les espaces libres bordant les espaces naturels (N ou NDL146-6) lorsqu'aucun découpage parcellaire n'avait été fait (suppression des parcelles surdimensionnées pour lesquelles une autorisation d'urbanisme pourrait être contestée au regard de la loi littoral)

= 56 ha de potentiel foncier restant

♦ 3ème écrémage : la fixation de seuils sur la base des densités moyennes constatées

Pourquoi fixer des seuils en deçà desquels les parcelles libres ne sont pas comptabilisées dans l'analyse ?
Il est utile d'expliquer le choix des surfaces de référence des parcelles (500 m², 700 m², 800 m², 900 m² et 1000 m²) en fonction des zones (Ua2, Ub1, Ub2, Uci, Uc2 et Uc3).

Elles ont été déterminées en fonction :

- **De leur localisation** : en zone Ua1 qui correspond à la bande urbanisée en front de mer, il n'est pas souhaitable de densifier au risque de boucher les vues sur le littoral. Les parcelles libres en Ua1 ne sont donc pas répertoriées.
- **Du règlement d'urbanisme en vigueur** jusqu'en mars 2015. Au moment de l'approbation du PLU en 2011, le règlement des zones fixait des surfaces minimales pour la constructibilité des parcelles. Par exemple en zone Uc3, la parcelle constructible devait présenter une surface minimum de 1000 m². Une modification du PLU approuvé le 09 mars 2015 a supprimé ces seuils constructibles. Pour autant,

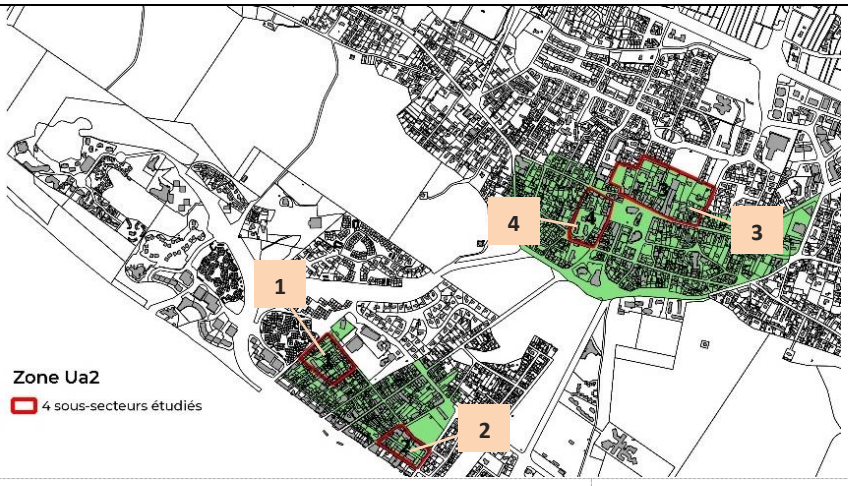
dans le cadre de cette analyse, il est cohérent de les prendre en compte dans la mesure où ces seuils ont commandé la constructibilité du territoire durant les dernières décennies (les accès et réseaux ont également été réalisés sur la base de ces seuils).

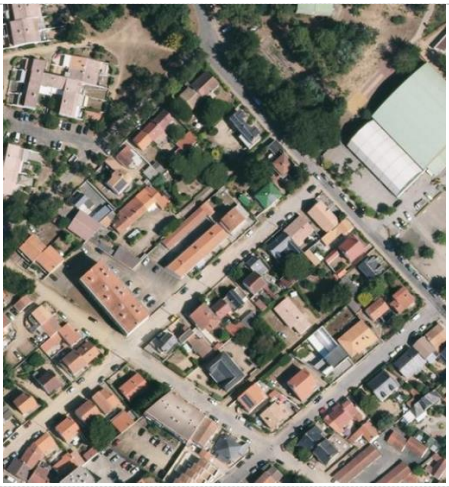
- **Des densités constatées** et des surfaces moyennes de parcelles/assiettes foncières constatées ci-après. Saint-Jean de Monts est une commune littorale présentant une trame relativement lâche, aérée et boisée qu'il convient de densifier sans la dénaturer. Ainsi, ont été retirées de l'analyse les parcelles libres qui présentaient une surface inférieure aux seuils définis ci-dessous :

Zone	Caractéristiques	Seuil
Ua2	Centre-ville	< **500 m²** non comptabilisées
Ub1	1ère couronne centre-ville	< **500 m²** non comptabilisées
Ub2	Périphérie plutôt dense	< **700 m²** non comptabilisées
Uc1	Périphérie moyennement dense	< **800 m²** non comptabilisées
Uc2	Périphérie faiblement dense	< **900 m²** non comptabilisées
Uc3	Secteur boisé d'Orouët très peu dense (parcelles < 1000 m² non constructibles avant 2015)	< **1000 m²** non comptabilisées

= 50,7 ha de parcelles libres restant

Densité moyenne constatée en Ua2



Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
1. Densité moyenne : 15 à 20 logts/ha 2. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²) et petits collectifs	3. Densité moyenne : 15 à 20 logts/ha 4. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²) et petits collectifs
Sous-secteur 3	**Sous-secteur 4**
	
5. Densité moyenne : 15 à 20 logts/ha 6. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²) et petits collectifs	7. Densité moyenne : 20 à 25 logts/ha 8. Habitat individuel (parcelle moyenne 400 m²) et petits collectifs

Densité moyenne constatée en Ub1



Sous-secteur 1



9. Densité moyenne : 16 logts/ha
10. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²)

Sous-secteur 2



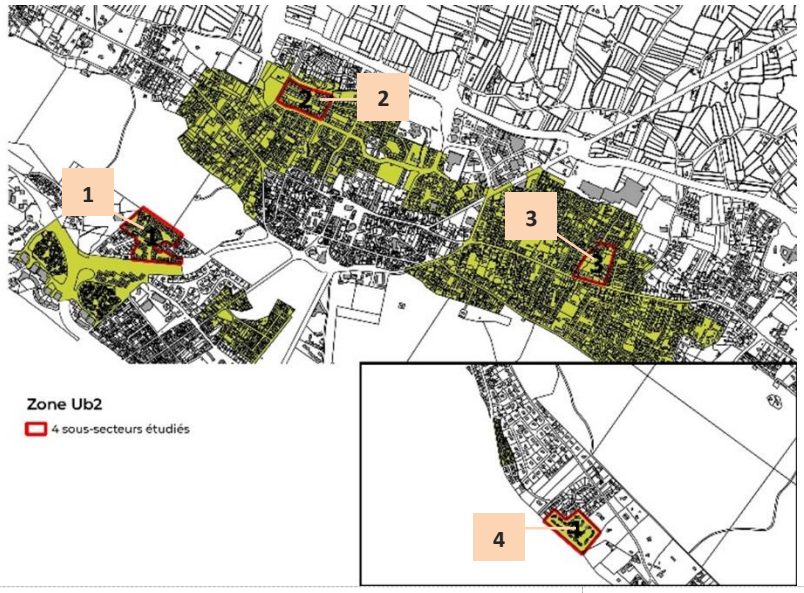
11. Densité moyenne : 25 logts/ha
12. Habitat individuel groupé (parcelle moyenne 300 m²)

Sous-secteur 3



13. Densité moyenne : 2 logts/ha
14. Habitat individuel →1 parcelle construite sur toute la parcelle sur une assiette foncière d'environ 3000 m²

Densité moyenne constatée en Ub2



Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
15. Densité moyenne : 10 logts/ha 16. Habitat individuel (assiette foncière moyenne de 400 m² mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)	17. Densité moyenne : 10 logts/ha 18. Habitat individuel (parcelle moyenne 550 m² mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)
Sous-secteur 3	**Sous-secteur 4**
	
19. Densité moyenne : 6 logts/ha 20. Habitat individuel (parcelle moyenne 1300 m²)	21. Densité moyenne : 20 logts/ha 22. Habitat individuel groupé (assiette foncière moyenne de 150 m² mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)

Densité moyenne constatée en Uc1



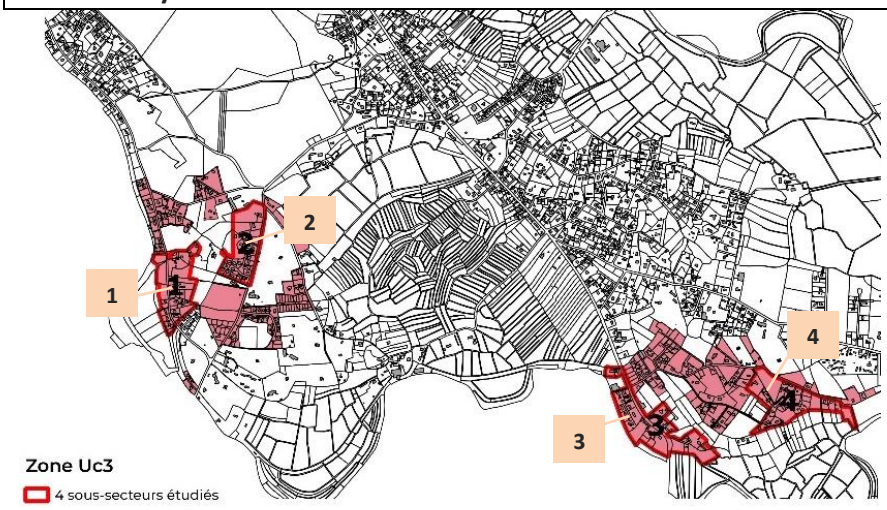
Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
23. Densité moyenne : **15 logts/ha** 24. Habitat individuel et individuel groupé de type résidences vacances (assiette foncière moyenne de 3**00 m²** mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)	25. Densité moyenne : **8 logts/ha** 26. Habitat individuel (parcelle moyenne **1000 m²**) et petits collectifs
Sous-secteur 3	**Sous-secteur 4**
	
27. Densité moyenne : **10 logts/ha** 28. Habitat individuel (parcelle moyenne **800 m²**)	29. Densité moyenne : **10 logts/ha** 30. Habitat individuel (parcelle moyenne **800 m²**)

Densité moyenne constatée en Uc2



Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
31. Densité moyenne : **6 logts/ha** 32. Habitat individuel (parcelle moyenne **1300 m²**)	33. Densité moyenne : **7 logts/ha** 34. Habitat individuel (parcelle moyenne **1000 m²**)
Sous-secteur 3	
	
35. Densité moyenne : **2 logts/ha** 36. Habitat individuel (parcelle moyenne **4000 m²**)	

Densité moyenne constatée en Uc3



Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
37. Densité moyenne : 3 logts/ha 38. Habitat individuel (parcelle moyenne 2000 m²)	39. Densité moyenne : 5 logts/ha 40. Habitat individuel (parcelle moyenne 1500 m²)
Sous-secteur 3	**Sous-secteur 4**
	
41. Densité moyenne : 4 logts/ha 42. Habitat individuel (parcelle moyenne 1800 m²)	43. Densité moyenne : 3 logts/ha 44. Habitat individuel (parcelle moyenne 2000 m²)

B. Etape 2 : quantifier le potentiel foncier libre

L'analyse globale a ainsi permis d'identifier **109 secteurs libres** au sein des enveloppes urbaines soit **50,7 hectares** de parcelles libres non construites.

C. Etape 3 : estimer son échéance de mobilisation

La deuxième étape de ce travail a été d'analyser et d'estimer l'échéance de mobilisation de chaque secteur libre identifié. Pour cela, une séance de travail qui a réuni les élus et le personnel technique s'est tenue en janvier 2019.
En croisant différentes données telles que l'identification des propriétaires, la localisation des secteurs, leur desserte, l'existence (ou pas) de certificats d'urbanisme ou d'autorisation d'urbanisme, il a été possible d'estimer l'échéance de mobilisation de chaque secteur : court terme (0,5 ans), moyen terme (5-10 ans) et long terme (+10 ans). Cette estimation a donné lieu à la **production d'un plan A0 annexé à la présente étude intitulé « DIAGNOSTIC FONCIER »** . Ils permettent de visualiser le potentiel foncier libre et, via un jeu de couleurs, l'estimation qui est faite de leur mobilisation.

Il en résulte le **résultat suivant** : un potentiel en densification à 10 ans estimé à **10,49 ha** dans l'enveloppe urbaine représentant **261 logts**. Le détail dans le tableau de synthèse ci-dessous. 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.

Tableau de synthèse :

	Echéance mobilisation	Nb secteurs concernés	Total surface (ha)	Prise en compte dans le dossier de modification	Application d'une densité moyenne	Estimation nb logts
	Long terme (+10 ans)	8	2,9	0%		
	Moyen terme (5-10 ans)	43	14,79	50% soit 7,39 ha	25 logts/ha (SCOT)	184 logts
	Court terme (5 ans)	19	3,10	100% soit 3,10 ha	25 logts/ha (SCOT)	77 logts
Futur engagé ou contraintes fortes de constructibilité (parcelles retirées du potentiel en densification)		39				
Total			**20,79**	**10,49 ha**	**25 logts/ha (SCOT)**	**261 logts**

L'ANALYSE DES SECTEURS BENEFICIANT D'OAP CONDUIT A LA REFONTE DE CERTAINES OAP

I. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES OAP

A. Etape 1 : déterminer la marge d'action de refonte des OAP

Les évolutions qui sont proposées pour retravailler les OAP ne doivent pas fragiliser l'économie générale du PLU en vigueur sous peine d'être déclarées incompatibles avec le PADD du PLU (notamment avec les objectifs chiffrés de production de logements ou d'accueil d'habitants) et donc de ne pas être retenues dans le cadre d'une modification de PLU. L'ambition de la commune est de poser les jalons d'une intensification de la densité dans l'attente d'une révision du document d'urbanisme.

Les marges d'action retenues par la collectivité sont donc 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**.

B. Etape 2 : déterminer une méthodologie

a. Définition du périmètre d'analyse

Ont été réinterrogés 12 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. 12 secteurs sont concernés. Les 2 secteurs 1AU qui ont fait l'objet d'opérations sont entièrement transférés en zone U (1AUb Le Vasais, 1AUc2 La Grande Mare Nord)
- Les 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 :

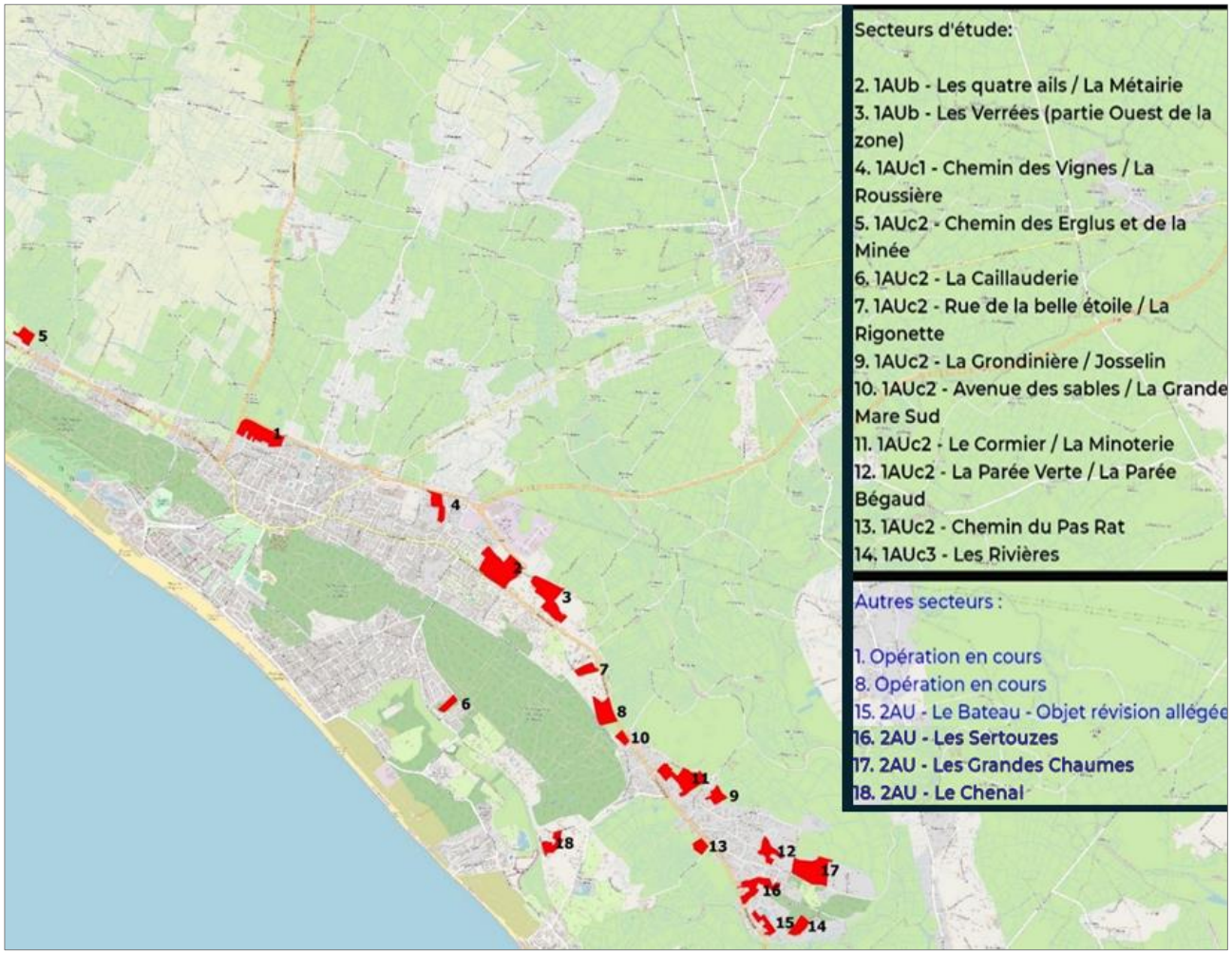
  Article L153-31 du Code de l'urbanisme :
  « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (…) 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières

significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Liste des 12 secteurs réinterrogés :

	Surface en AU (ha)	Densité appliquée (logts/ha) dans PLU actuel	Estimation logements dans PLU actuel
1AUc2 - Les vignes	2,5	10 à 15	25 à 35
1AUc1 – Roussière	3,49	11 à 13	50 à 60
1AUb – La Métairie	13,09	4 à 5	65 à 75
1AUb – Les Verrées	9,91	10	115
1AUc2 – La Rigonnette	2,4	10 à 12	25 à 35
1AUc2 – La Grande Mare Sud	1,3	10 à 12	14 à 18
1AUc2 – La Caillauderie	2,5	10 à 12	25 à 35
1AUc2 – La minoterie	8,93	11 à 12	120 à 130
1AUc2 – Josselin	2,6	10 à 12	30 à 40
1AUc2 – Chemin Pas du Rat	2,1	7 à 10	16 à 24
1AUc2 – La Parée Bégaud	3.8	10 à 12	40 à 50
1AUc3 – Les Rivières	2,8	10 à 12	30 à 40

Localisation des secteurs d'étude réinterrogés :



b. Arbitrer certains choix

Un arbitrage a été réalisé concernant la **densité minimum** à imposer à chaque secteur. Il en résulte que les OAP de certains secteurs ne seront pas ou peu modifiées.

➲ **Les secteurs dont les OAP ne seront pas modifiées sont ceux qui sont boisés et/ou couverts par la trame « boisements à préserver » du PLU.** Cette trame autorise aujourd'hui la construction mais impose une compensation des boisements détruits. Dans les faits, les difficultés à compenser la destruction des boisements existants gèlent la constructibilité. La commune a estimé que ces secteurs, lors d'une révision du PLU pourraient être éventuellement classés en zone N du fait de la densité de leur boisement. La visite sur le terrain effectuée l'après-midi a confirmé la densité des boisements à préserver et la nécessité de ne pas procéder à la modification des OAP des secteurs suivants :

1AUc2 | La Caillauderie
1AUc2 | La Rigonnette
1AUc2 | La Parée Bégaud
1AUc3 | Les Rivières

➲ **Les secteurs dont les densités fixées dans les OAP ne seront pas modifiées correspondent à des secteurs 1AU présentant une surface importante.** Cela afin de ne pas faire exploser le nombre de logements à produire sur la commune et de risquer une incompatibilité de la modification n°4 du PLU avec le PADD du PLU qui fixe un objectif de production de 162 logements par an. Il s'agit des secteurs suivants :

1AUc2 | Les Vignes
1AUc2 | La Grande Mare Sud
1AUc2 | Josselin
1AUc2 | Chemin du Pas du Rat

Pour autant, lorsque cela semble cohérent et justifié au regard de la configuration du secteur, il est proposé d'intensifier certaines parties **localisées** au sein de ces importants secteurs 1AU en imposant 15, 20 ou 25 logements/ha.

➲ **Les secteurs dont les OAP seront peu modifiées concernant la densité sont des secteurs situés dans un environnement urbain relativement « lâche »** (surtout localisés à Orouët) dont la densité est augmentée mais reste en deça de l'objectif SCOT. La volonté de la commune est de proposer un compromis qui puisse intensifier leur constructibilité tout en conservant leur identité boisée qui s'appare à des paysages de Landes (Cap Ferret, Arcachon, …).

C. Etape 3 : définir les évolutions envisagées par secteur

a. 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
1AUc2 - Les vignes		X (ch des Erglus et de la Minée)				X
1AUc1 –La Roussière				X (25 logts/ha)	X	X
1AUb – La Métairie		X (extension de La Métairie)	X (60% en U)	X (25 logts/ha)	X	
1AUb – Les Verrées			X (10% en U)	X (20 logts/ha)		
1AUc2 – La Rigonnette	X (boisé)					
1AUc2 – La Grande Mare Sud	X					
1AUc2 – La Caillauderie	X (boisé)					
1AUc2 – La Minoterie			X (15% en U)	X (15 & 25 logts/ha)	X	X
1AUc2 – Josselin					X	X
1AUc2 – Chemin du Pas du Rat					X	
1AUc2 – La Parée Bégaud	X (boisé)					
1AUc3 – Les Rivières	X (boisé)					
Total	**5 OAP**	**2 OAP**	**3 OAP**	**4 OAP**	**5 OAP**	**4 OAP**

D. Etape 4 : évaluer le nouveau potentiel de logements

Au regard du tableau présenté ci-après, il s'avère que :

- la refonte des OAP,
- la refonte des densités proposées,
- les transferts envisagés de zones AU en A/N ou en U,
- et la prise en considération que les zones 2AU créées depuis plus de 9 ans doivent être considérées comme inconstructibles,

Permettent de conclure que le projet de modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts propose un urbanisme plus vertueux grâce à une densité intensifiée sur les secteurs opportuns.

	PLU ACTUEL			PLU MODIFIE : EVOLUTIONS CONCERNANT LES LOGEMENTS						
Secteurs identifiés en AU qui ne sont pas encore construits	**Surface en AU (ha)**	**Densité appliquée (logts/ha)**	**Estimation logts**	**Transfert ou considéré de fait en A/N**	**Transfert en U**	**Maintien en AU (ha)**	**Evol. Surface AU**	**Densité appliquée (logts/ha) en AU**	**Estimation logts**	**Evol. Estimation Nb logts[1]**
1AUc2 - Les vignes	2,5	10 à 15	25 à 35	0	0	2,5	0	Maintien	Maintien	0
1AUc1 – Roussière	3,49	11 à 13	50 à 60	0	0	3,49	0	25	87	+27
1AUb – La Métairie	13,09	4 à 5	65 à 75	0	7,42	5,62	-7,42	25	80 en U *(futur engagé)* 141 en AU	+146
1AUb – Les Verrées	9,91	10	115	0	0,67	9,24	-0,67	20	0 en U *(maisons existantes)* 184 en AU	+69
1AUc2 – La Rigonnette	2,4	10 à 12	25 à 35	0	0	2,4	0		*0*[2]	-25 à -35
1AUc2 – La Grande Mare Sud	1,3	10 à 12	14 à 18	0	0	1,3	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – La Caillauderie	2,5	10 à 12	25 à 35	0	0	2,5	0		*0*[3]	-25 à -35
1AUc2 – La minoterie	8,93	11 à 12	120 à 130	0	3,69	5,24	-3,69	15 et 25	44 en U *(futur engagé)* 40+60 en AU	+14
1AUc2 – Josselin	2,6	10 à 12	30 à 40	0	0	2,6	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – Chemin Pas du Rat	2,1	7 à 10	16 à 24	0	0	2,1	0	Maintien	Maintien	0

[1] Evolution estimée sur la base de l'estimation haute du nombre de logements prévu dans le PLU actuellement en vigueur

[2] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

[3] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

	PLU ACTUEL			PLU MODIFIE : EVOLUTIONS CONCERNANT LES LOGEMENTS						
Secteurs identifiés en AU qui ne sont pas encore construits	**Surface en AU (ha)**	**Densité appliquée (logts/ha)**	**Estimation logements**	**Transfert ou considéré de fait en A/N**	**Transfert en U**	**Maintien en AU (ha)**	**Evol. Surface AU**	**Densité appliquée (logts/ha) en AU**	**Estimation logements**	**Evol. Nb logts[4]**
1AUc2 – La Parée Bégaud	3.8	10 à 12	40 à 50	0	0	3,8	0		*0*[5]	-40 à -50
1AUc3 – Les Rivières	2,8	10 à 12	30 à 40	0	0	2,8	0		*0*[6]	-30 à -40

Secteur 2AU non comptabilisé (car retombera de fait en zone A ou N = création depuis + de 9 ans) :

2AU – Les Verrées	8,79	10	115	8,79	0	0	-8,79		0	-115
2AU – Le Chenal	3,4	11 à 12	40 à 50	3,4	0	0	-3,4		0	-50
2AU – Les Grandes Chaumes	10,3	10 à 12	105 à 115	10,3	0	0	-10,3		0	-115
2AU – Les Sertouzes	6,7	9 à 11	80 à 90	6,7	0	0	-6,7		0	-90

Total	**84,6 ha***	**10 à 15 logts/ha**	**780 à 912**	**29,19**	**11,78**	**43,59**	**-**	**10 à 25 logts/ha**	**696 à 753 logts**
				84,6 ha			***40,97***		

[4] Evolution estimée sur la base de l'estimation haute du nombre de logements prévu dans le PLU actuellement en vigueur

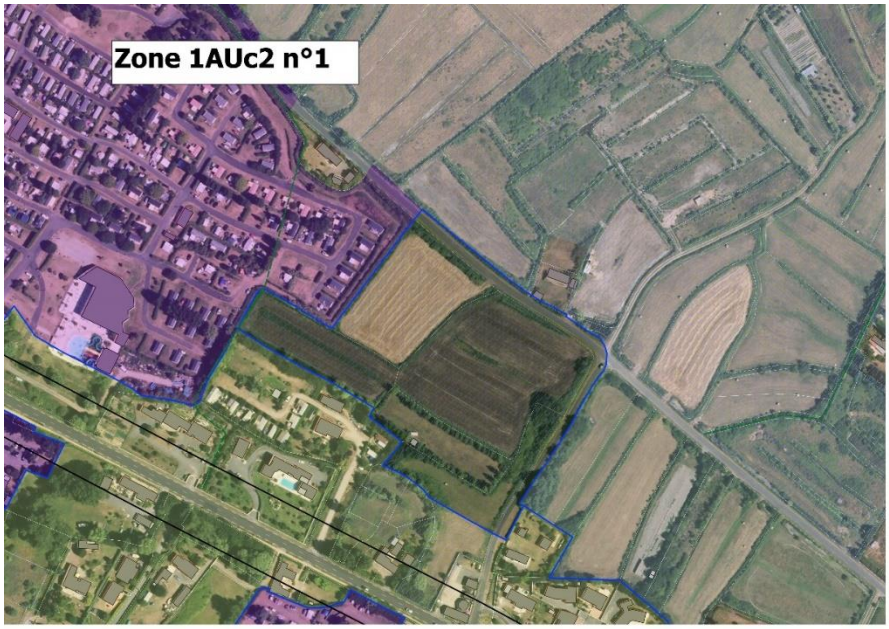
[5] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

[6] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

II. LES MODIFICATIONS DU PLU PROPOSEES SUITE A CETTE ANALYSE : REFONTE DE CERTAINES OAP

A. Analyse secteur 1AUc2 - Les vignes

a. Intentions



Maintien de la densité existante.

= soit un potentiel d'environ 25 à 35 logements

Modification de l'OAP existante :

- **Nouvelle appellation** : « Chemin des Erglus et de la Minée »
- **Améliorer la qualité et la précision du schéma de l'OAP** en traduisant graphiquement les intentions qui sont actuellement écrites.
- **Préserver les haies existantes** sans les localiser via la mention suivante à ajouter dans l'OAP : préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site + les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

b. Evolution du règlement graphique envisagée

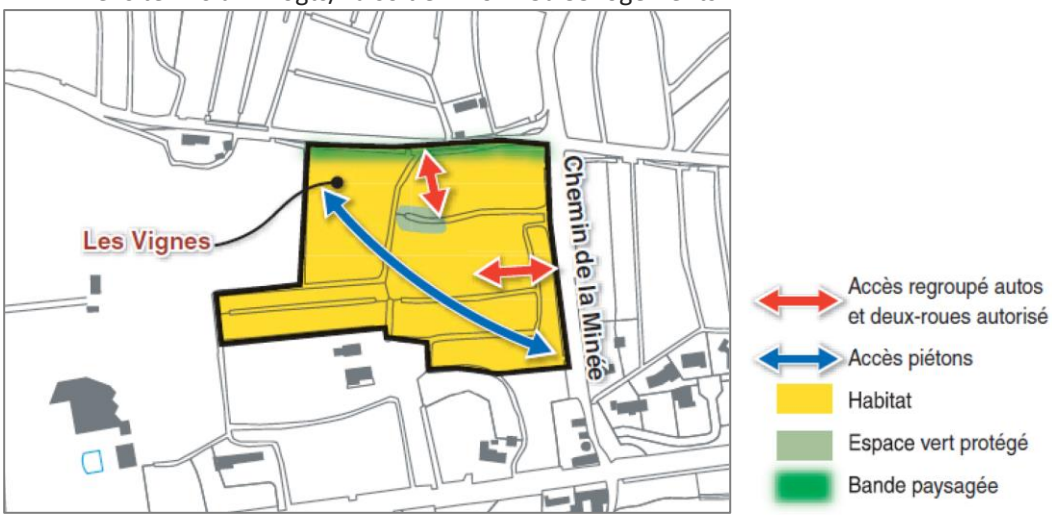
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Les Vignes

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit environ 25à 35 logements



Surface	Les Vignes : 2,5 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin de la Minée, – 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin des Erglus, – Ces deux accès devront être suffisamment éloignés du carrefour entre les deux chemins afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité, – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaison piétonne recommandée entre le chemin des Erglus, les habitations et le chemin de la Minée au Sud. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin des Erglus afin de masquer les constructions futures. – Préservation de la mare existante via un espace vert. – Le plan de composition intégré à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

♦ OAP APRES

1AUc2 - Chemin des Erglus et de la Minée

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel d'environ 25 à 35 logements

Prescriptions en termes de desserte motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.
- Préservation de la mare existante via un espace vert.
- Le plan de composition intégré à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

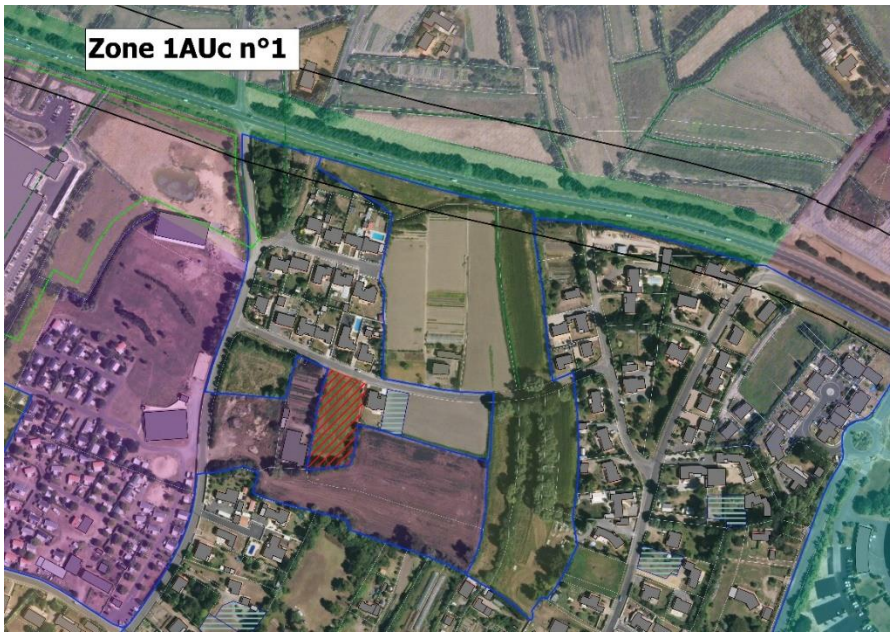
- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédispositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

B. Analyse secteur 1AUc1 – La Roussière

a. Intentions



Modification de l'OAP existante :

- **Améliorer la qualité et la précision du schéma de l'OAP** en traduisant graphiquement les intentions qui sont actuellement écrites.
- **Préserver la haie** identifiée au Nord. Ne pas préserver les haies au Sud du site car cela pourrait contraindre fortement l'aménagement et rendre difficile la réalisation de la densité prévue et de la desserte.
- **Imposer 25 logements/ha** → les zones Uc1 situées à l'Ouest et à l'Est sont relativement denses avec des tailles de parcelles pouvant présenter 490 m² .
- **Revoir les accès** :
  - ✓ sur les 3 accès proposés dans l'OAP existante, prévoir au moins 2 accès véhicules sur la partie Nord du Chemin des Vignes.
  - ✓ le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

= soit un potentiel d'environ 87 logements

b. Evolution du règlement graphique envisagée

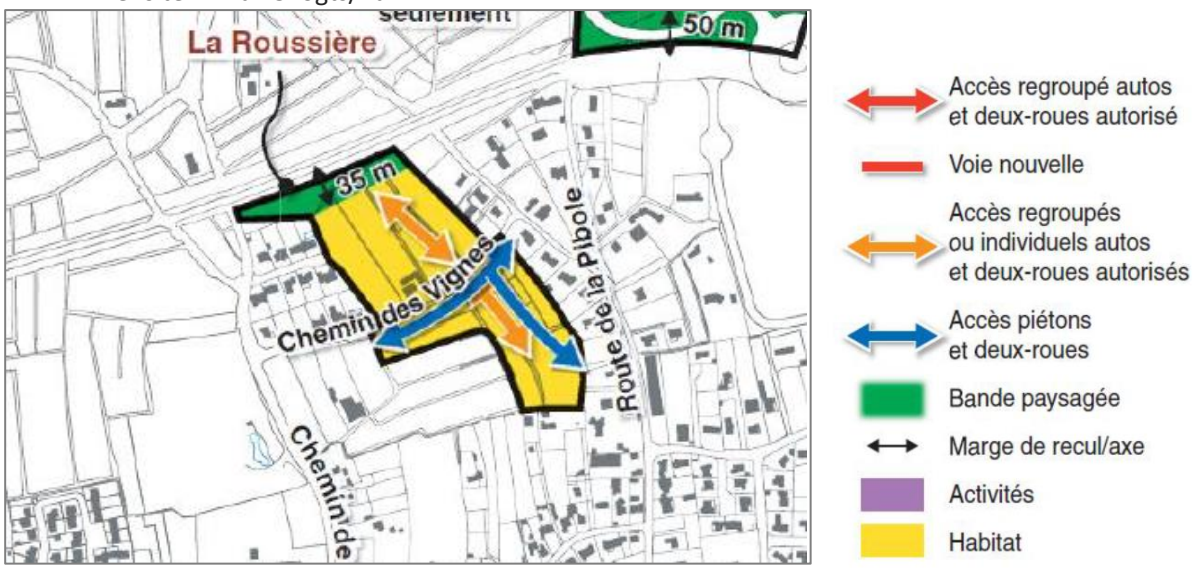
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Roussière

- Densité : 12 à 15 logts/ha



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Roussière	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Accès uniquement sur le chemin des Vignes (regroupés ou individuels), – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée le long du chemin des Vignes et entre le chemin des Vignes et le Sud de la zone, si possible avec un raccordement à la route de la Pibole. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.

♦ OAP APRES

1AUc - La Roussière

- Densité : 25 logts/ha minimum soit un potentiel minimum de 87 logements

Prescriptions en termes de desserte motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP
- Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques

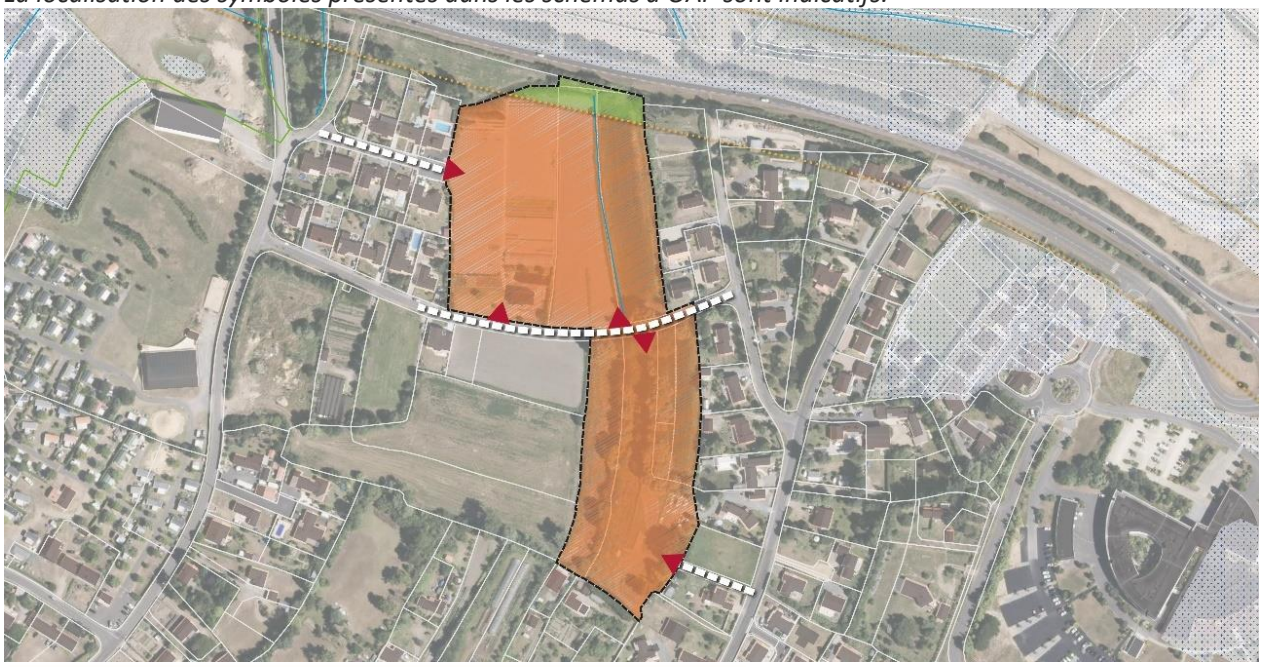
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Liaisons piétonnes - cyclables recommandée le long du chemin des Vignes et entre le chemin des Vignes et le Sud de la zone, si possible avec un raccordement à la route de la Pibole.

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédispositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

C. Analyse secteur 1AUb – La Métairie

a. Intentions



Modification de l'OAP existante :

- **Nouvelle appellation** : « Extension de la Métairie »,
- **Réduction** du périmètre de l'OAP pour prise en compte d'une opération autorisée à l'Est,
- **Faire passer en U** les surfaces bâties + le futur engagé,
- **Préserver la haie** identifiée au Nord.,
- **Imposer 25 logements/ha :**
  → la zone Uc1 située au Nord-Ouest est relativement dense avec des tailles de parcelles pouvant présenter 550 m².
- **Revoir les accès** : création 2 accès véhicules.

= soit un potentiel d'environ 221 logements :

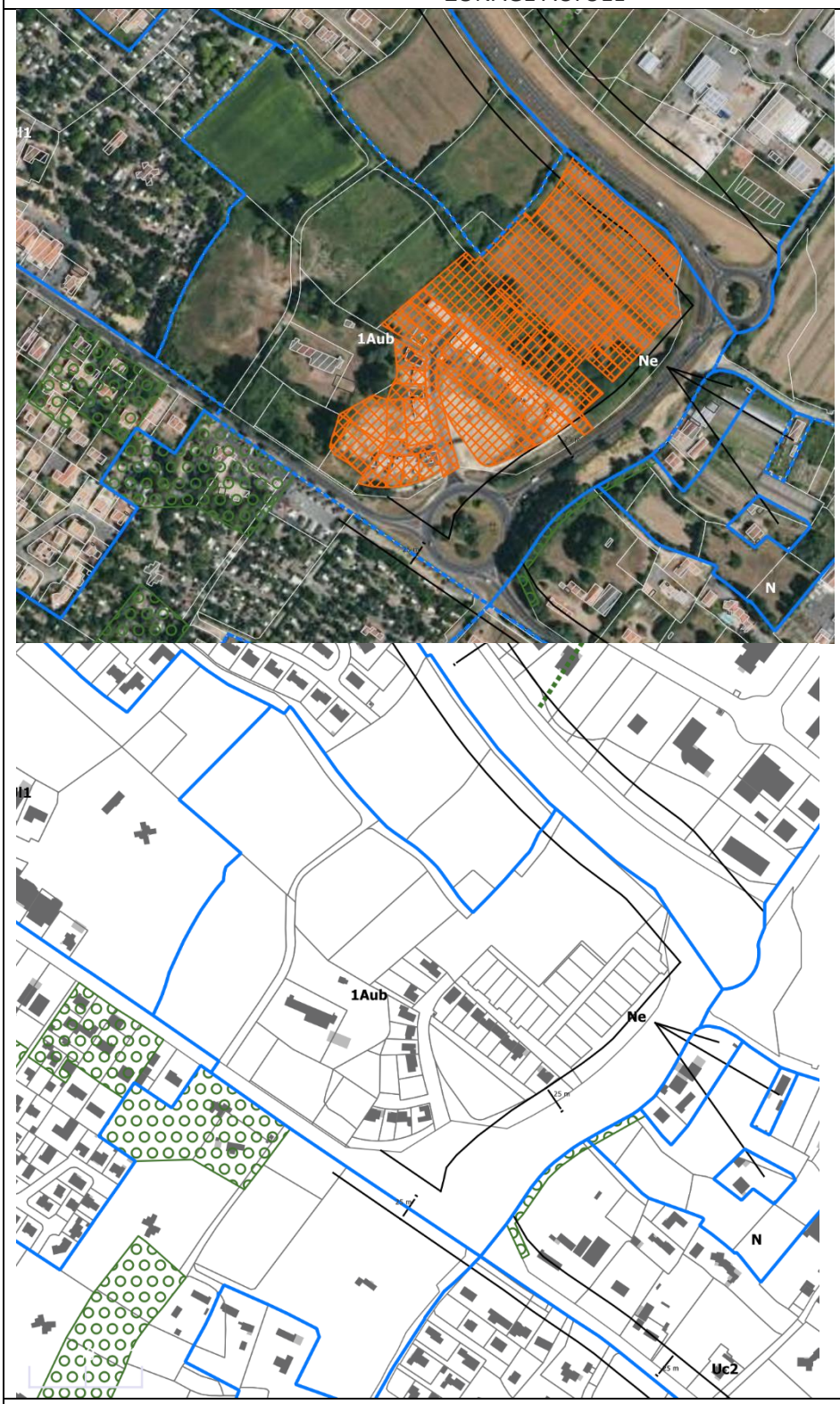
- 80 logements en Uc2 (futur engagé correspondant à) :
  - ➲ Métairie I : 33 lots libres
  - ➲ Métairie II : lotissement autorisé 20/06/2017. 41 lots libres + 1 ilot social (nbre de logts non connu)
- 141 logements en 1AUb

b. Evolution du règlement graphique envisagée

En quadrillage orange, le « futur engagé ».

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL

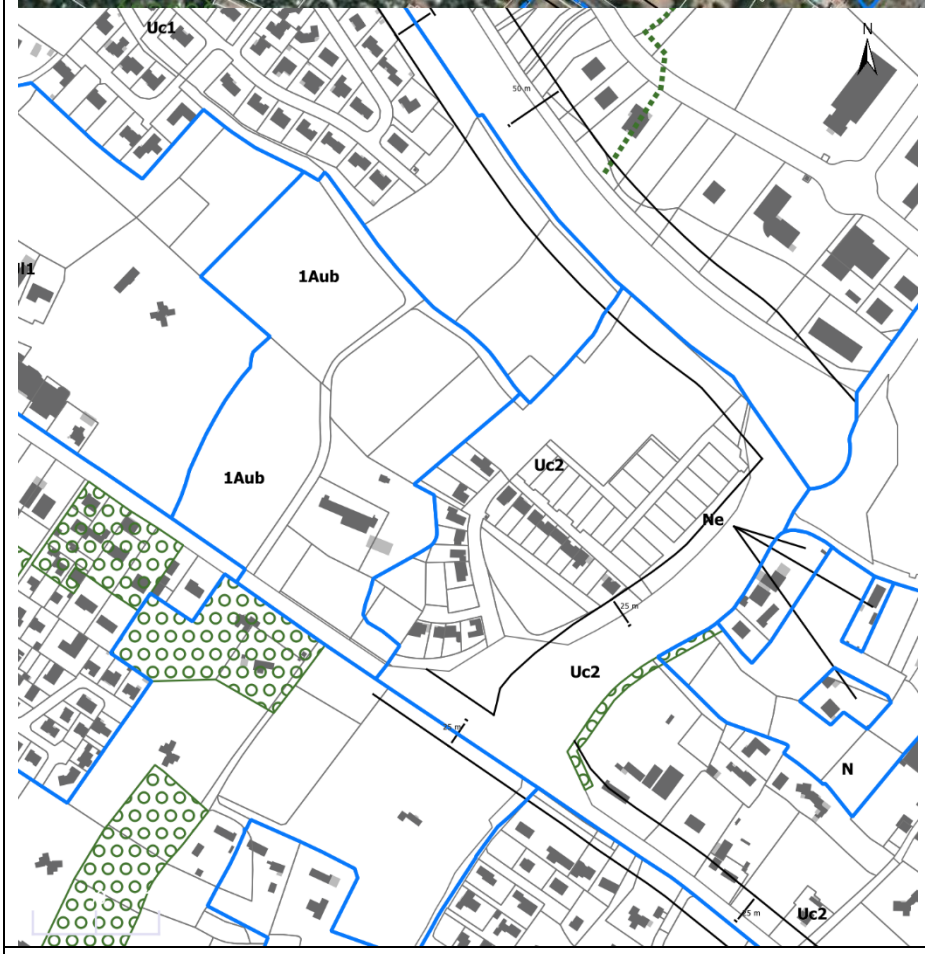


Surface 1AUb = 13.09 ha

♦ Zonage APRES

ZONAGE APRES INDICATIF





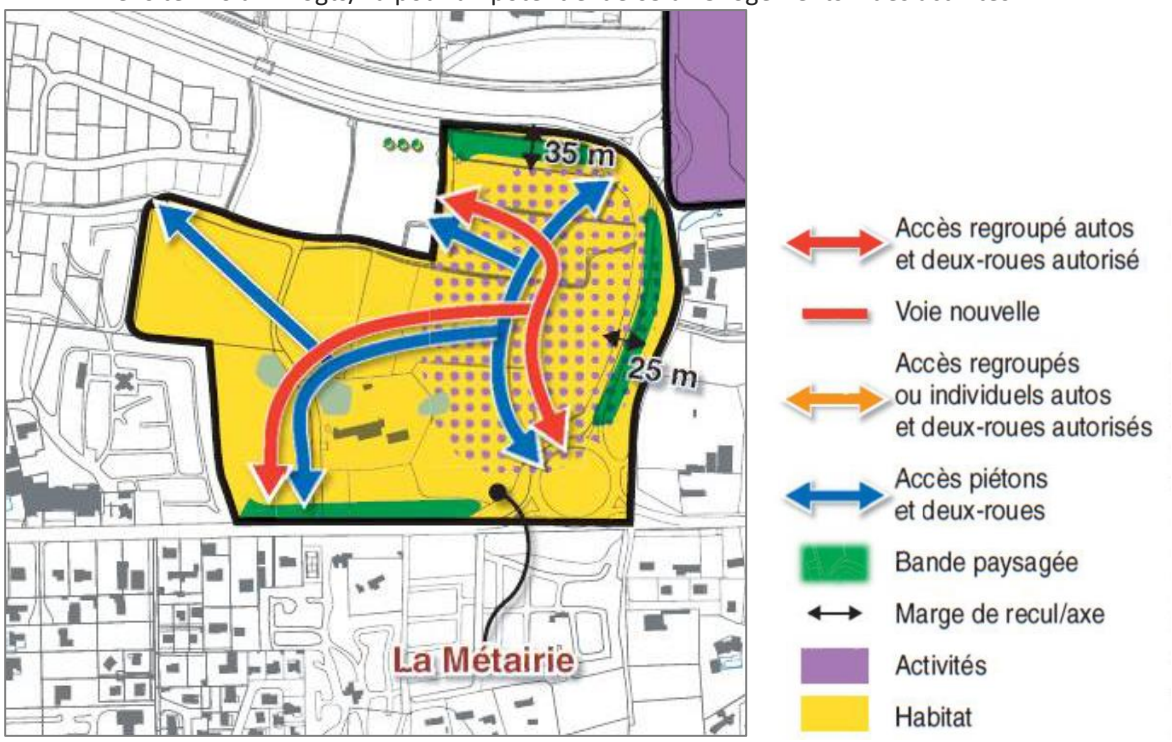
Surface 1AUb = 5,67 ha
Surface nouvellement intégrée en Uc2 = 7,42 ha

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Métairie

- Densité : 10 à 12 logts/ha pour un potentiel de 65 à 75 logements + des activités.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Métairie	Type d'occupation : – Habitat, et activités possibles au Sud *L'implantation d'activités à la Métairie est une possibilité mais pas une obligation. Dans la mesure où la surface qui leur sera dévolue serait moindre, voire nulle, le nombre de logements devra être accru, dans une fourchette de 8 à 15 log / ha (8 log / ha est ici modéré pour tenir compte de la proximité de la rocade génératrice de nuisances potentielles).* Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Ouest sur la rue des Sables, au Sud sur le giratoire et au Nord-Est sur la voie de desserte du futur lotissement, – Deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces trois accès, – Un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes et en lien avec le cheminement existant parallèle au fossé ainsi qu'avec le giratoire de la rocade. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation de bandes paysagées le long de la RD38bis et de la rue des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Préservation des trois mares existantes via des espaces verts. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

♦ OAP APRES

1AUb - Extension de la Métairie

- Densité : 25 logts/ha minimum soit un potentiel minimum de 141 logements

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Les percements de haies identifiées dans le schéma de l'OAP seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.
- Préservation des trois mares existantes via des espaces verts.
- Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.





D. Analyse secteur 1AUb – Les Verrées

a. Intentions



OAP existante concernant l'emprise 1AU + 2AU déjà poussée. Elle sera majoritairement conservée.

Modification de l'OAP existante :

- **Faire passer en U** les surfaces bâties en 1AUb.
- **Imposer 20 logements/ha en 1AUb** (pas en 2AU) → la zone Uc2 située à l'Ouest est peu dense avec une taille moyenne de parcelles de 1500 m².

= soit un potentiel d'environ 184 logements :

- 0 logement en Uc2 (habitations déjà existantes)
- 184 logements en 1AUb

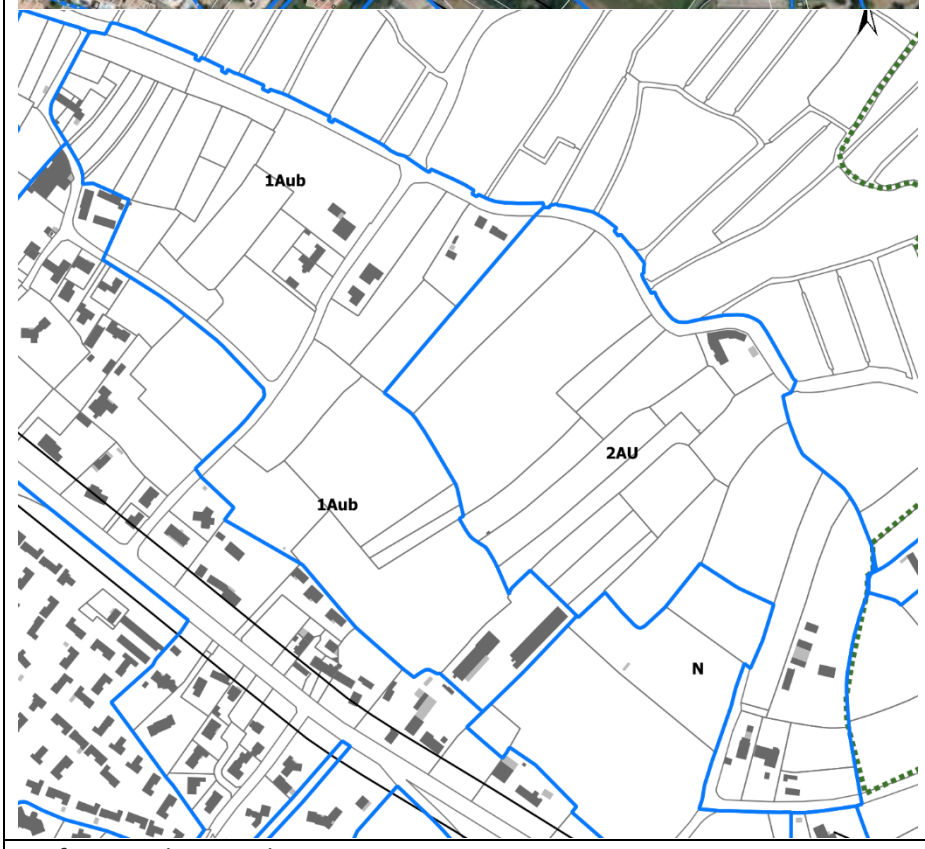
b. Evolution du règlement graphique envisagée

En quadrillage orange, le « futur engagé ».

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL



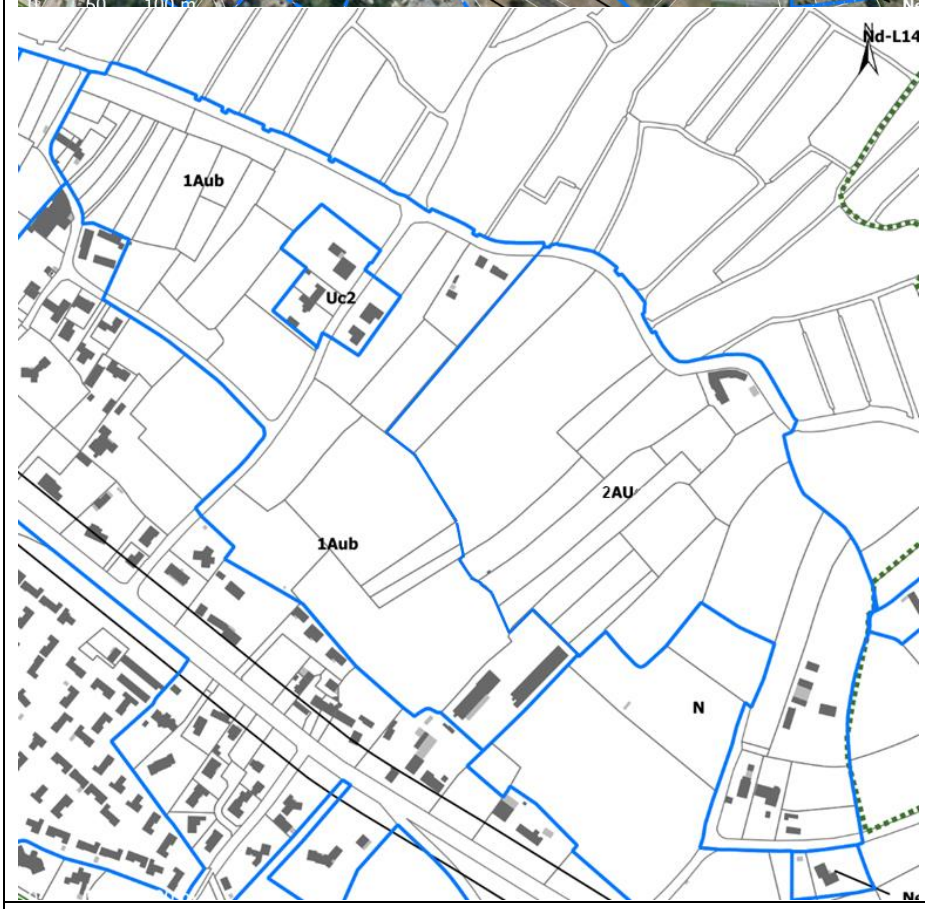


Surface 1AUb = 9.91 ha

♦ Zonage APRES

ZONAGE APRES INDICATIF





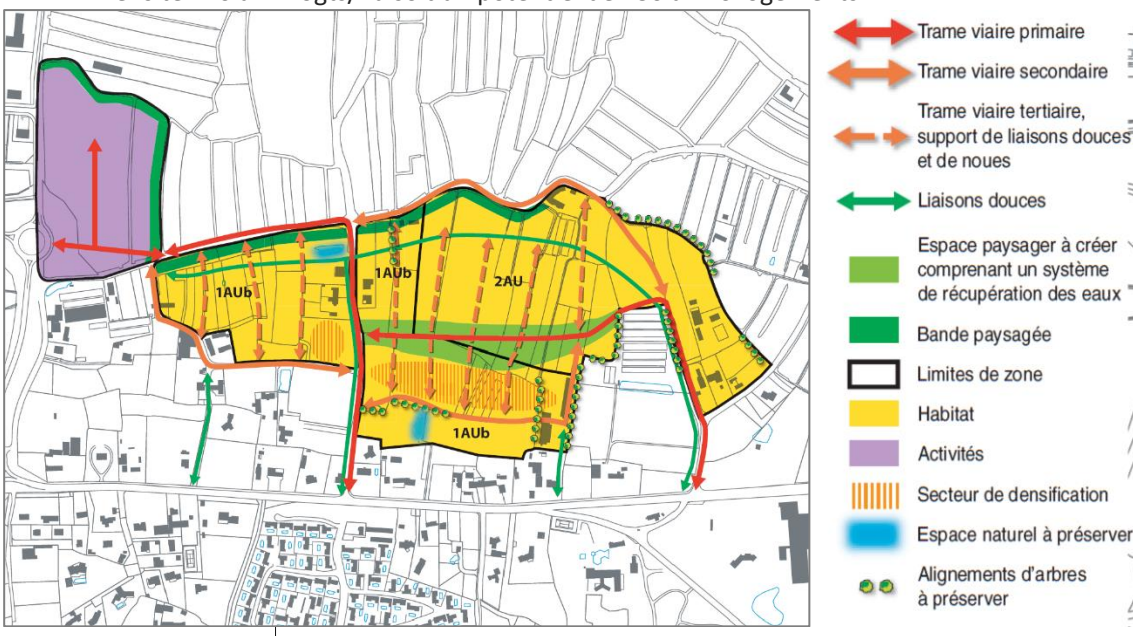
Surface 1AUb =9.24 ha
Surface nouvellement intégrée en Uc2 = 0.67 ha

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Les Verrées

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 230 à 240 logements



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Les Verrées	Type d'occupation : – Habitat avec des secteurs de densification éloignés du marais. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Accroches des voies de desserte sur le chemin de la rue Barrée, le chemin de la Ronnerie et le chemin de la Traite, à recalibrer en fonction du trafic futur, – Desserte interne : Partie Nord-Ouest : une voie de niveau secondaire empruntant en partie le chemin de la Fradinière prolongé sur laquelle viendront se raccorder les voies de desserte. Partie Sud : un axe primaire reliant le chemin de la Ronnerie à celui de la Traite, sur lequel viendront se raccorder les voies de desserte. Une liaison secondaire sera aussi recherchée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée. Les voies de desserte seront également raccordées au chemin de la rue Barrée, excepté sur sa section à virages. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée au Nord-Ouest, avec des cheminements perpendiculaires en « site propre » et le long du chemin de la Ronnerie. Prescriptions environnementales et paysagères : – Vaste espace paysager Sud-Est – Nord-Ouest le long de la légère dépression centrale, permettant la récupération des eaux. – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin de la rue Barrée afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. – Préservation des deux mares existantes. – Préservation des alignements d'arbres, notamment en limite de zone.

♦ OAP APRES

1AUb - Les Verrées

- Densité : 20 logts/ha minimum en 1AUb soit un potentiel minimum de 184 logements

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

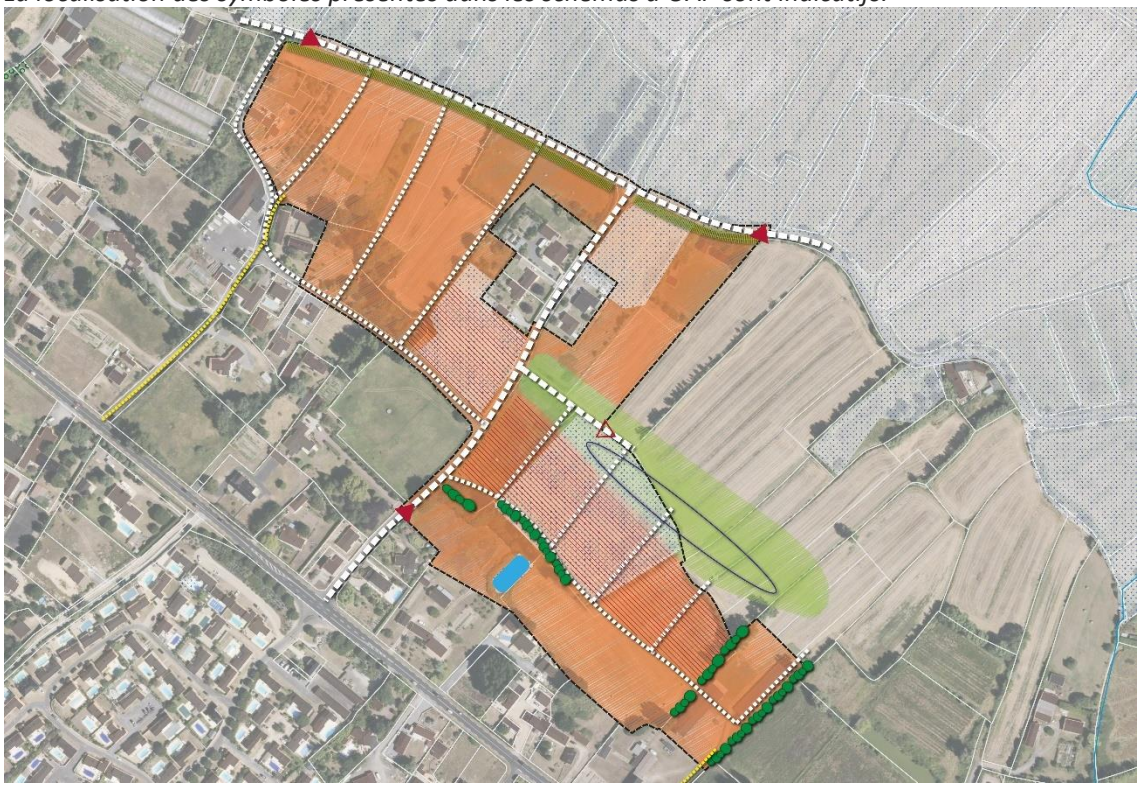
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en oeuvre.
- Préservation des deux mares existantes.
- Préservation des alignements d'arbres, notamment en limite de zone.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

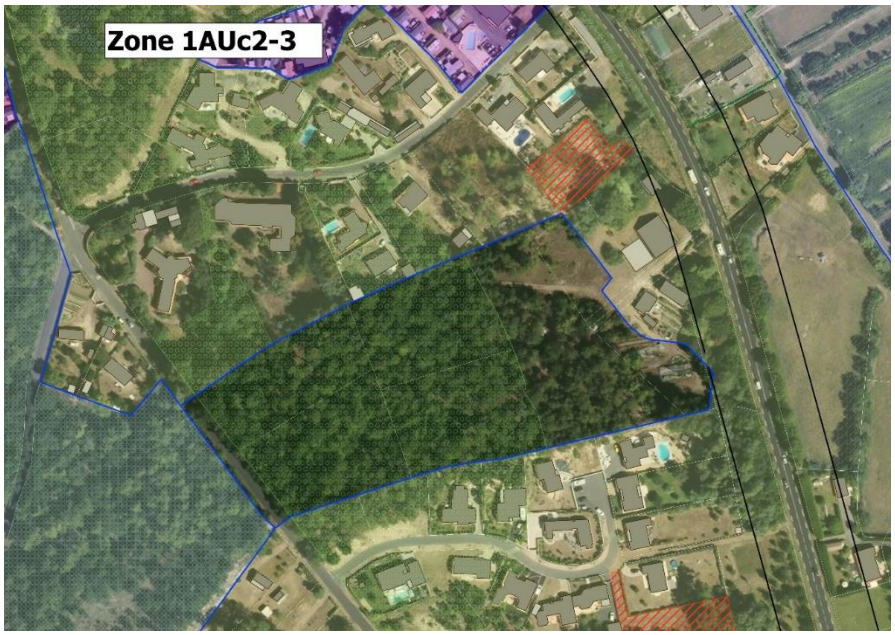
- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédispositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

E. Analyse secteur 1AUc2 – La Rigonnette

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle boisée majoritairement et dont les boisements sont préservés.
Ce secteur totalement boisé et concerné par une protection au titre de la loi « Paysage » peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

① Vue depuis la voie de desserte du lotissement existant à l'Est



② Vue sur le site depuis la voie de desserte de l'opération au Nord-Ouest



b. Evolution du règlement graphique envisagée

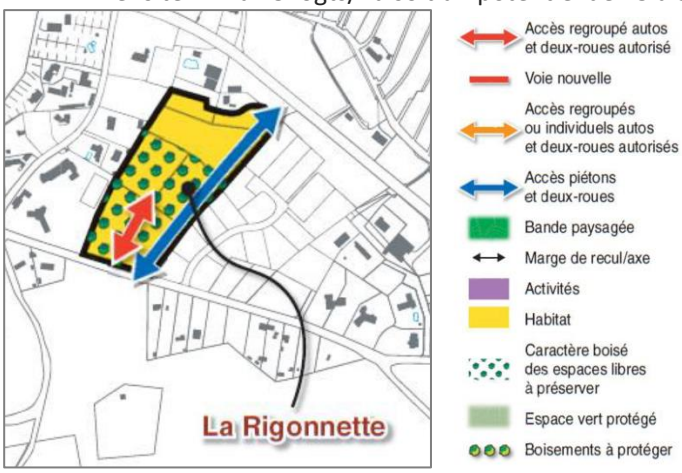
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Rigonnette

- Densité : 12 à 15 logts/ha soit un potentiel de 25 à 35 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Rigonnette	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur le chemin de la Belle Etoile pour la Rigonnette, – Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à ces voies, Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée au Sud entre le chemin de la Belle Etoile et la Route des Sables. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés.

♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

F. Analyse secteur 1AUc2 – La Grande Mare Sud

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle soit un potentiel d'environ 14 à 18 logements.

Il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité car secteur :

- Situé en entrée d'Orouët,
- Non construit à l'Ouest,
- Peu dense au Nord et à l'Est (parcelles de 1200 m² en moyenne).

b. Evolution du règlement graphique envisagée

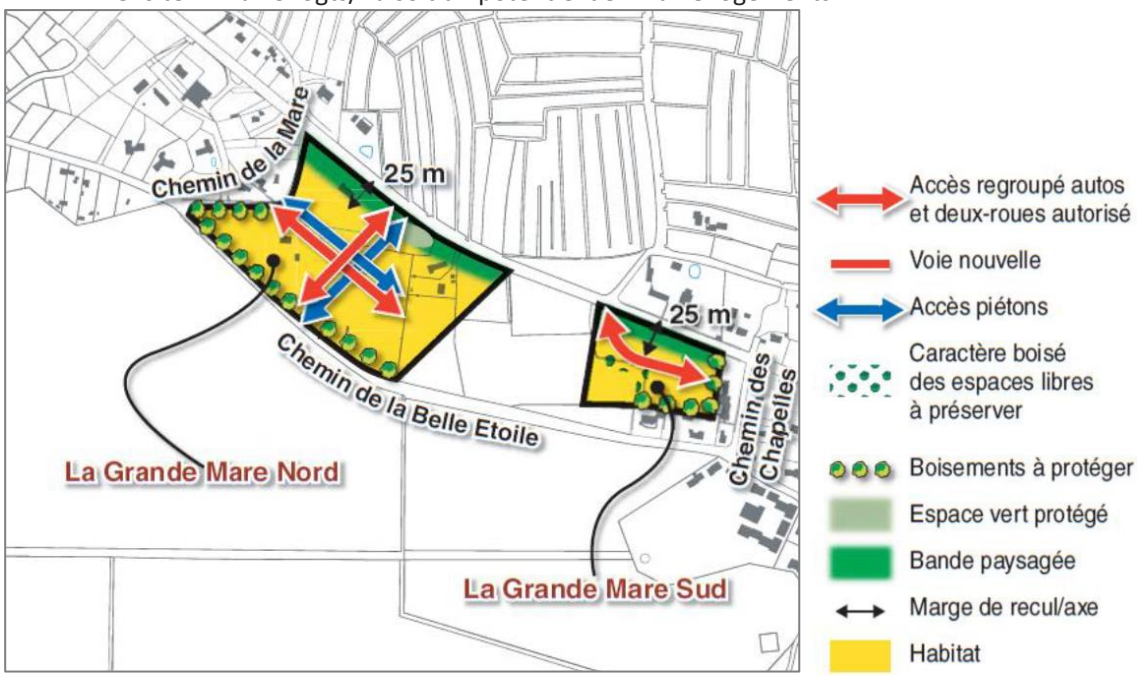
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Grande Mare Sud

- Densité : 12 à 15 logts/ha soit un potentiel de 14 à 18 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Grande mare Nord La Grande mare Sud	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Pour la Grande Mare Nord, deux accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Est sur la route des Sables, à l'Est sur le chemin de la Belle Etoile, avec un troisième accès possible sur le Chemin de la Mare ; deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces accès, et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes si nécessaire. – Pour la Grande Mare Sud, un seul accès regroupés unique sur la Route des Sables, face au débouché du chemin du Pont Fort. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Pour la Grande Mare Nord, des liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes, avec accès obligatoires Route des Sables et chemins de la Belle Etoile et de la Mare. – Pour la Grande Mare Sud, RAS. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la route des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Préservation des haies existantes en limites Sud, Ouest et Nord des deux secteurs. – Préservation de la mare existante à la Grande Mare Nord via un espace vert.

♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

G. Analyse secteur 1AUc2 – La Caillauderie

a. Intentions



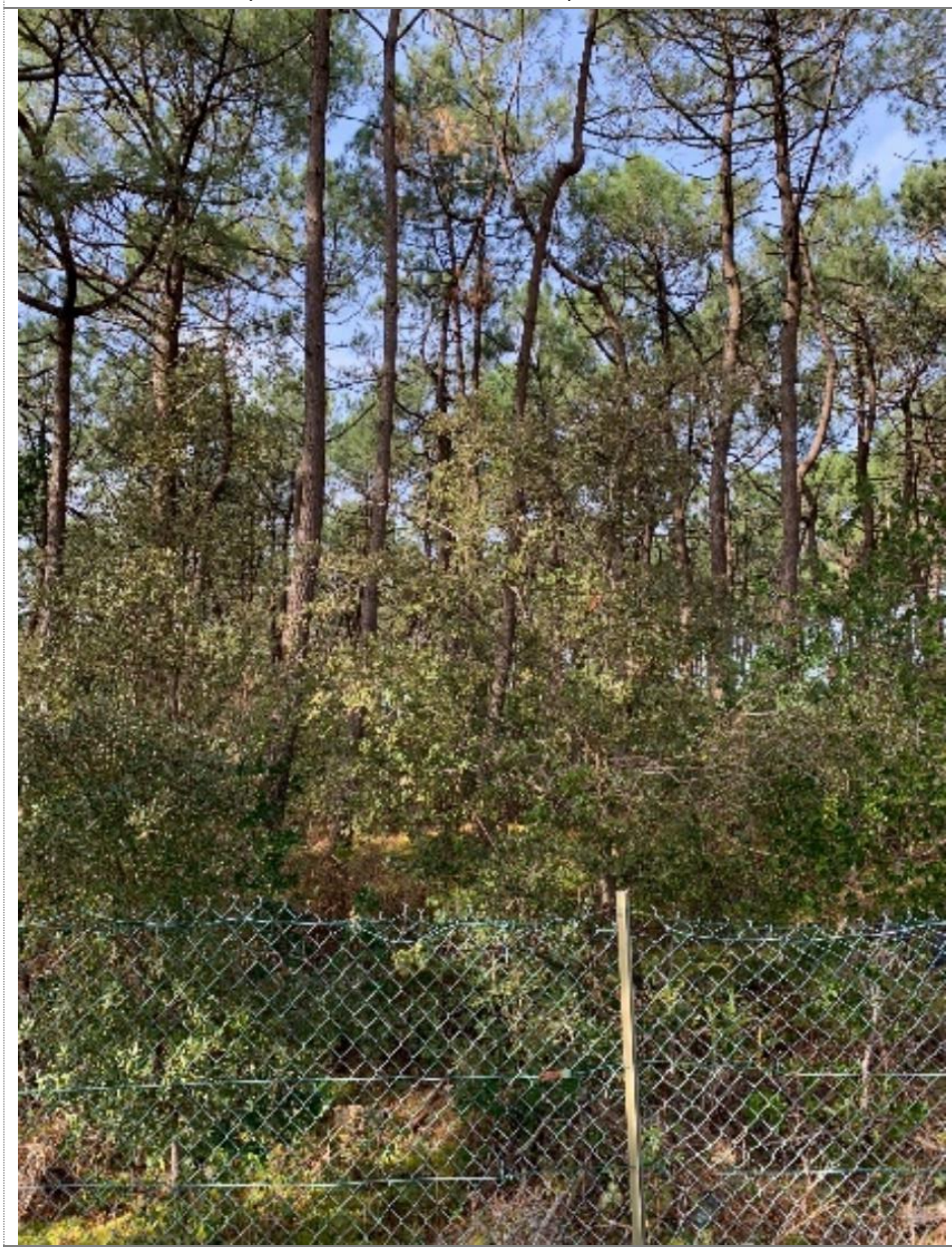
Maintien de l'OAP actuelle car parcelle densément boisée et dont les boisements sont préservés.
Ce secteur totalement boisé et concerné par une protection au titre de la loi « Paysage » peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

① Vues depuis la voie de desserte du lotissement existant à l'Est





② Vue sur le site depuis la voie de desserte de l’opération au Nord-Ouest



b. Evolution du règlement graphique envisagée

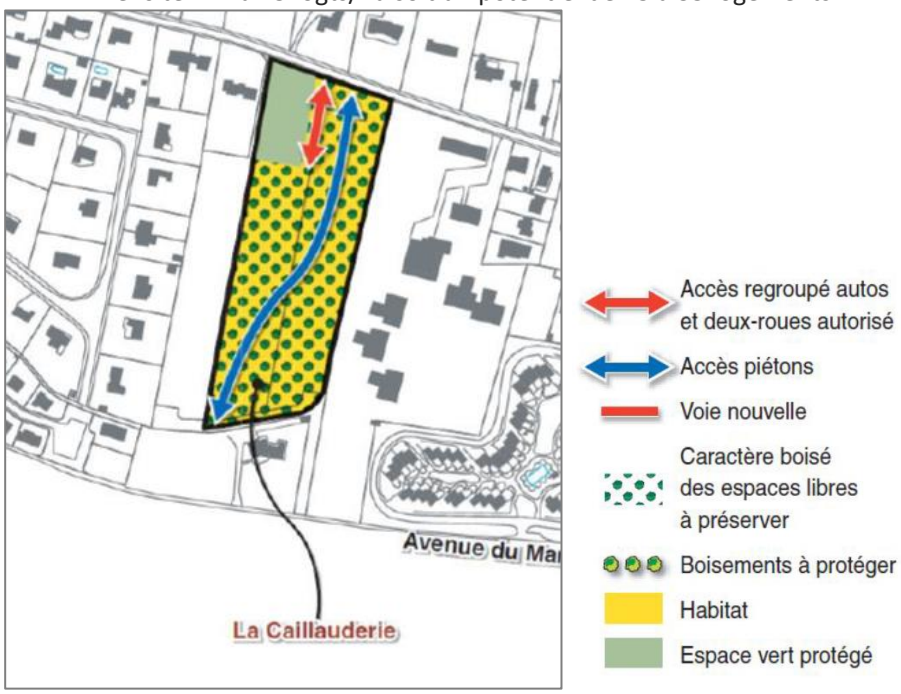
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Caillauderie

- Densité : 12 à 15 logts/ha soit un potentiel de 25 à 35 logements.



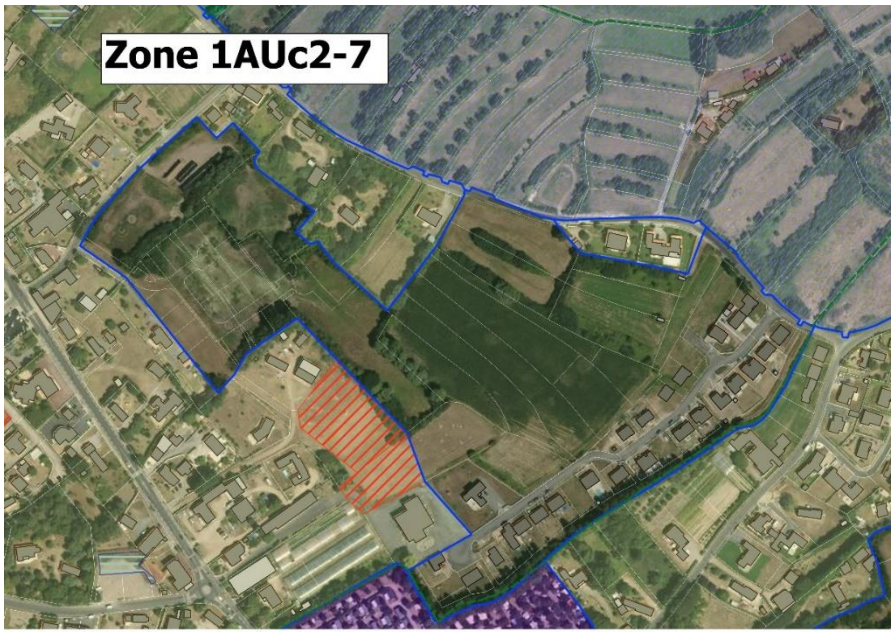
Surface	La Caillauderie : 2,5 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès regroupé unique Route de la Caillauderie pour les deux parcelles, – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaison piétonne voire cyclable à réaliser entre la Route de la Caillauderie et l'av. de Baisse. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation de la partie Nord accueillant une espèce protégée (Epipactis phyllanthes) via un espace vert. – Préservation des boisements sur les espaces libres.

♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

H. Analyse secteur 1AUc2 – La Minoterie

a. Intentions



Modification de l'OAP existante :

- **Réduction** du périmètre de l'OAP pour prise en compte des opérations autorisées
- **Faire passer en U** les surfaces bâties + le futur engagé.
- **Imposer 25 logements/ha** pour la partie Ouest ① et **15 logements/ha** pour la partie Est ②
- **Revoir les accès** (création 4 accès véhicules).
- **Préserver les haies** identifiées dans l'esquisse ou préserver les haies existantes sans les localiser via la mention suivante à ajouter dans l'OAP : préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site + les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

= soit un potentiel d'environ 144 logements :
44 logements en Uc2 (futur engagé)
100 logements en 1AUc2

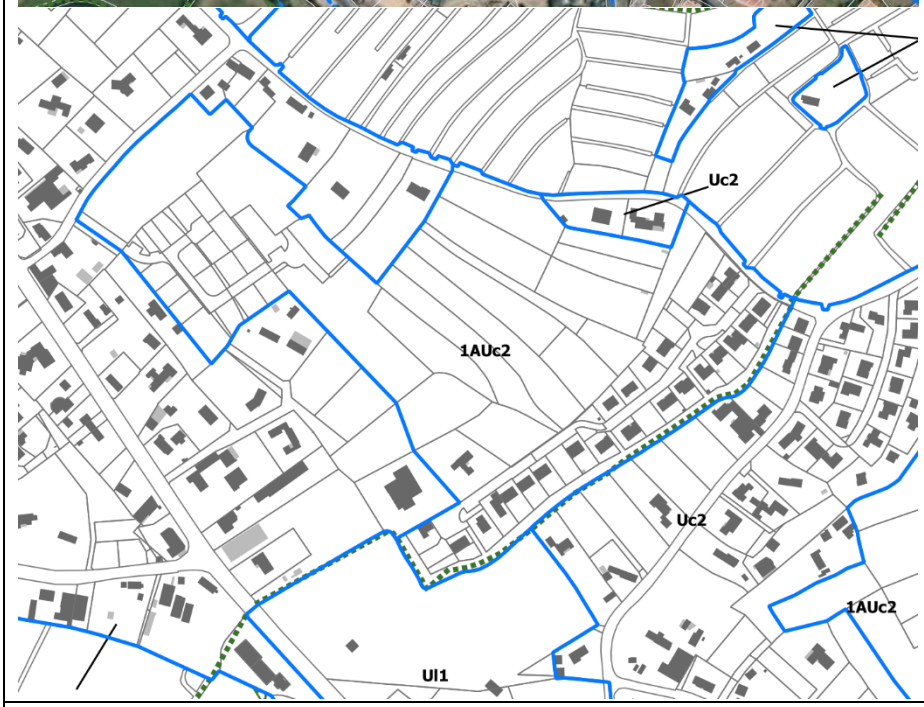
b. Evolution du règlement graphique envisagée

En quadrillage orange, le « futur engagé ».

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL



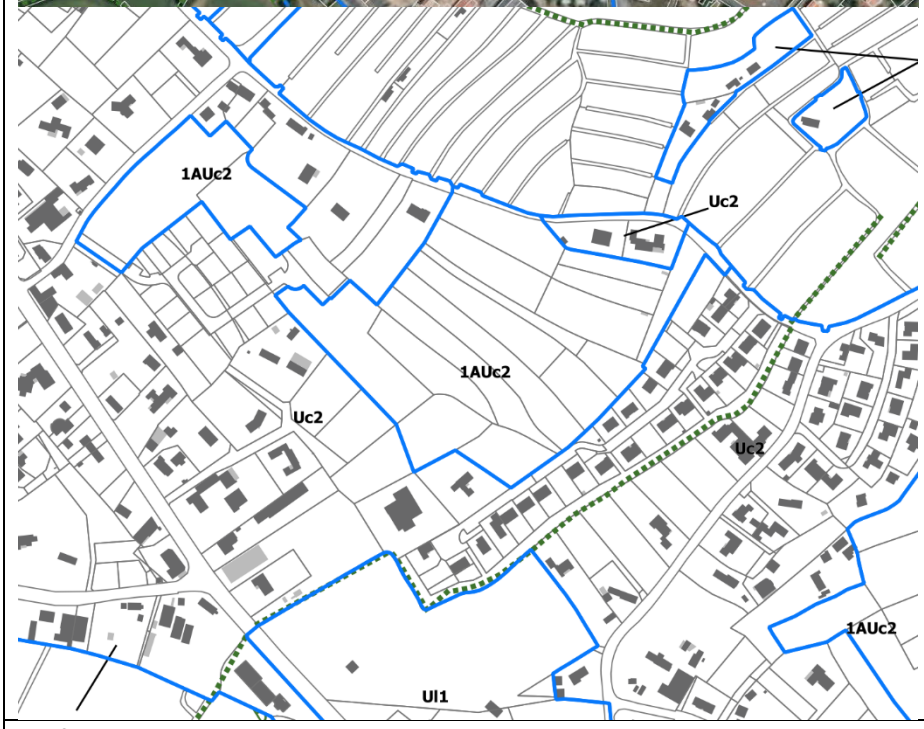


Surface 1AUc2 = 8.93 ha

♦ Zonage APRES

ZONAGE APRES INDICATIF





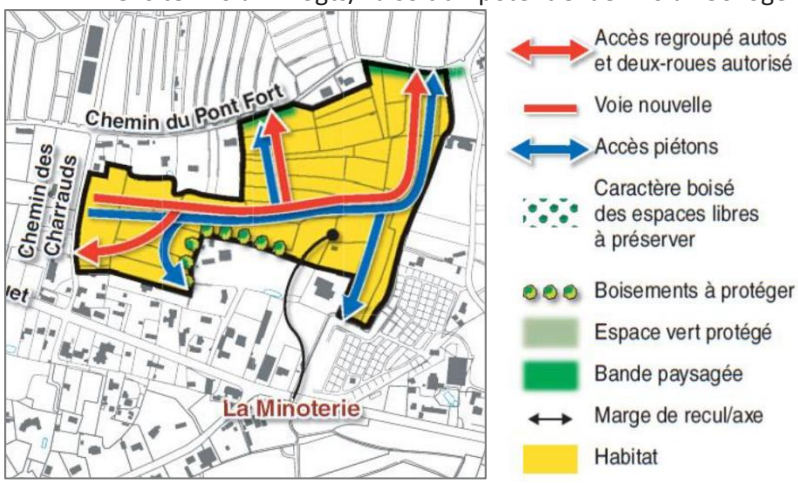
Surface 1AUc2 = 5.24 ha
Surface nouvellement intégrée en UC2 = 3.69 ha

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Minoterie

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 120 à 130 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Minoterie	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques sécurisés : deux sur le chemin du Pont Fort et un sur celui des Charrauds, avec un quatrième accès possible sur le chemin des Charrauds, – Une voie Nord-Ouest - Sud-Est irrigant l'ensemble de la zone, sur lequel sont branchés les accès précités et avec un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces axes, ainsi qu'avec l'avenue d'Orouet si des opportunités se présentent via des passages intermédiaires. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin du Pont Fort afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances et de la haie existante à l'Ouest.

♦ OAP APRES

1 AUc2 - La Minoterie

- Densité :
  - 25 logts/ha pour la zone 1AUc2 située à l'Ouest
  - 15 logts/ha pour la zone 1AUc2 située à l'Est

  Soit un potentiel total d'environ 100 logements.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

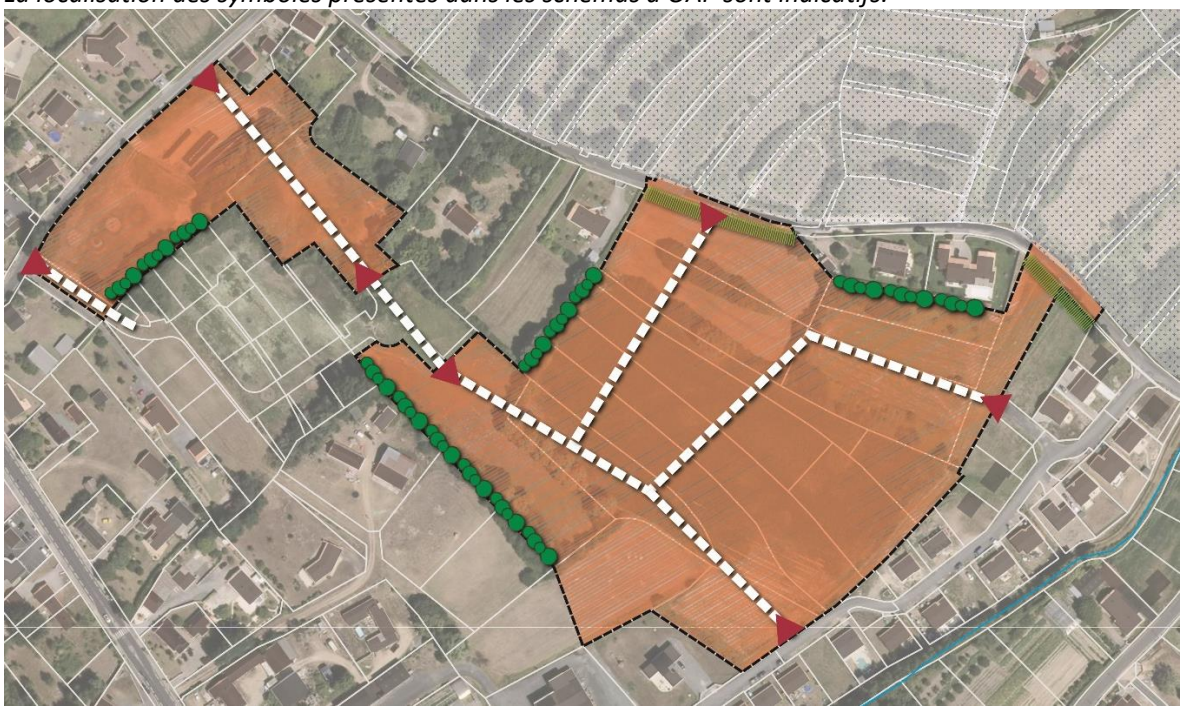
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

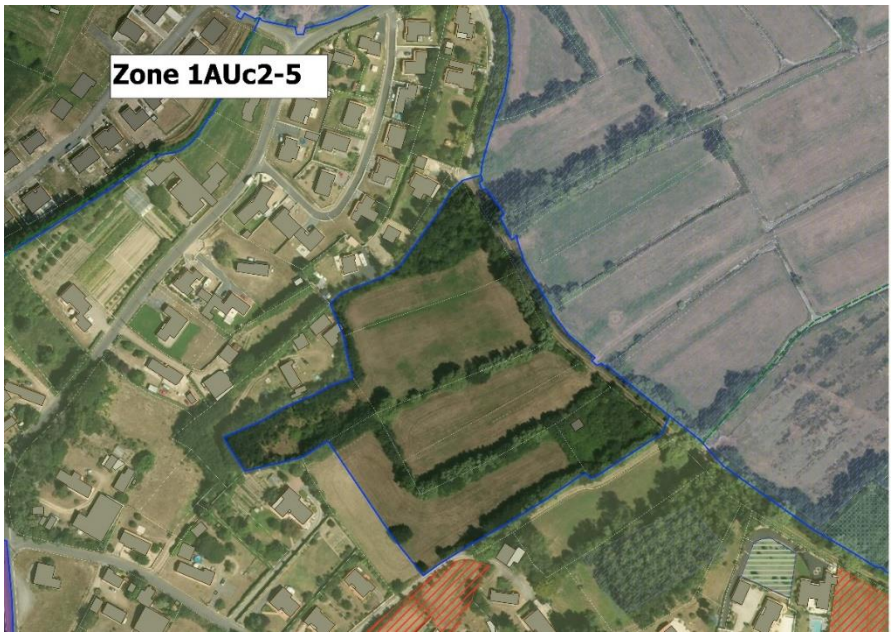
La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.





I. Analyse secteur 1AUc2 – Josselin

a. Intentions



Maintien de la densité existante.

= soit un potentiel d'environ 30 à 40 logements

Modification de l'OAP existante :

- **Revoir les accès** tel que proposé dans l'esquisse (création 3 accès véhicules). Concernant l'accès à créer situé au Sud-Ouest, il faut qu'il soit positionné pour laisser la possibilité de construire des habitations au Sud.
- **Préserver les haies** identifiées dans l'esquisse ou préserver les haies existantes sans les localiser via la mention suivante à ajouter dans l'OAP : préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site + les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

b. Evolution du règlement graphique envisagée

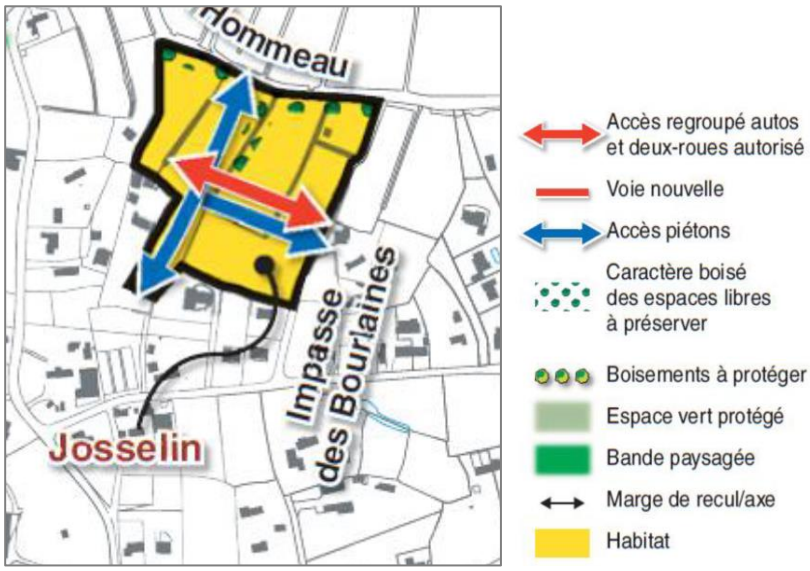
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Josselin

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 30 à 40 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Josselin	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur l'impasse des Bourlaines, avec une voie irrigant toute la zone et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes voire cyclables recommandée entre le chemin de l'Hommeau, l'impasse des Bourlaines et le chemin qui rejoint celui de l'Abbaye. Prescriptions environnementales et paysagères : – Boisements à préserver au Nord-Est et au centre sur les espaces libres.

♦ OAP APRES

1AUc 2 - Josselin

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel d'environ 30 à 40 logements.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

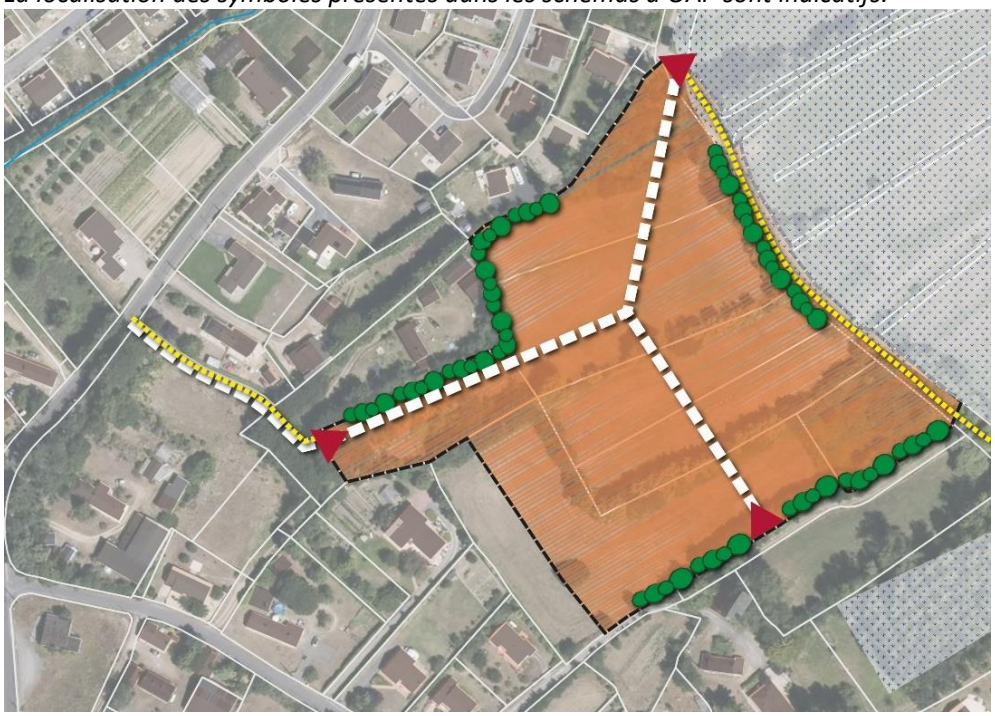
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

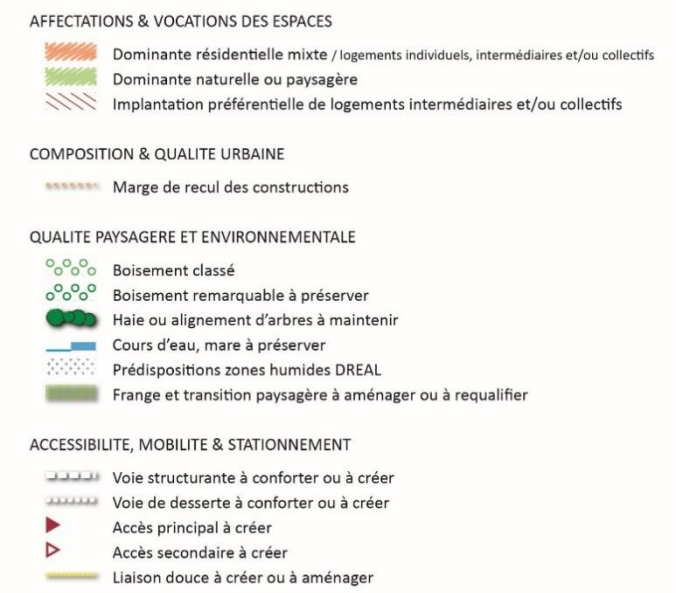
- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.





J. Analyse secteur 1AUc2 – Chemin du Pas du Rat

a. Intentions



Maintien de la densité existante.

= soit un potentiel d'environ 16 à 24 logements

La préservation des haies existantes, considérant leur localisation et leur espacement relativement restreint, rendrait difficile l'aménagement du secteur.
Modification de l'OAP existante :

- **Laisser les surfaces bâties existantes en 1AUc2** en précisant qu'elles ne sont pas comptabilisées en surface aménageable.
- **Revoir les accès** tel que proposé dans l'esquisse (création 2 accès véhicules).

b. Evolution du règlement graphique envisagée

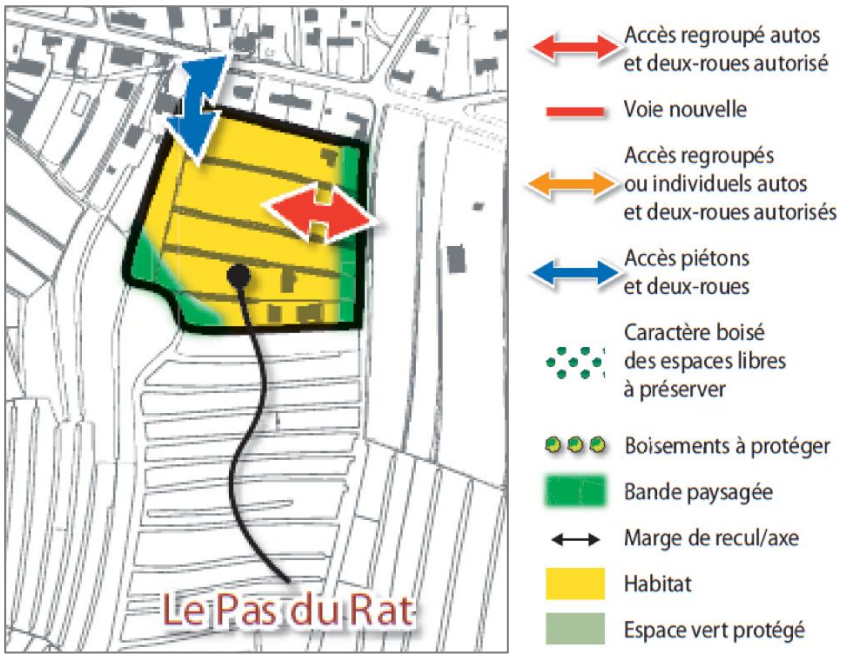
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Le Pas du Rat

- Densité : 10 logts/ha soit un potentiel de 16 à 24 logements.



Pas d'orientations écrites.

♦ OAP APRES

1AUc2 – Le Pas du Rat

- Densité : 10 logts/ha soit un potentiel de 16 à 24 logements.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

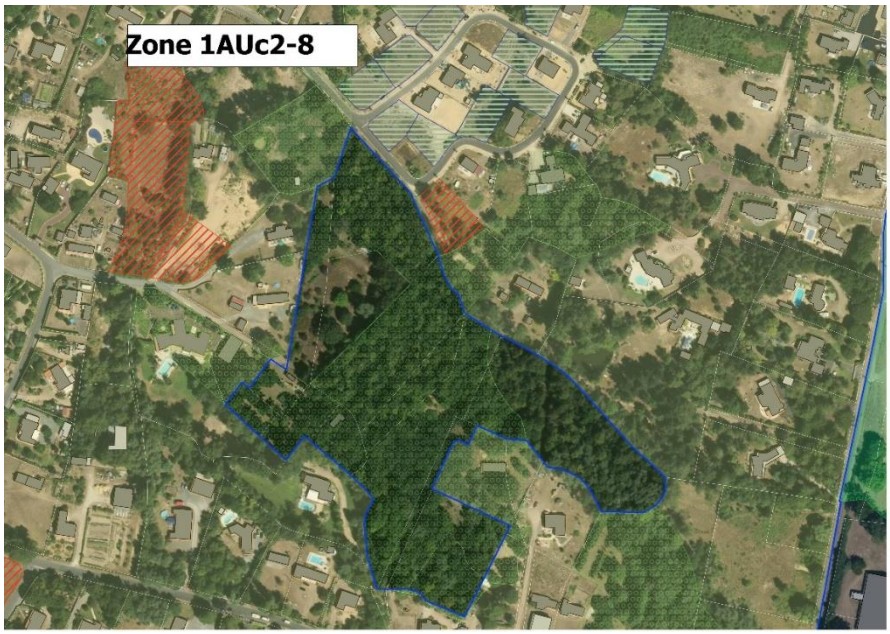
- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédispositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

K. Analyse secteur 1AUc2 – La Parée Bégaud

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle densément boisée et dont les boisements sont préservés.
Ce secteur totalement boisé et concerné par une protection au titre de la loi « Paysage » peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

b. Evolution du règlement graphique envisagée

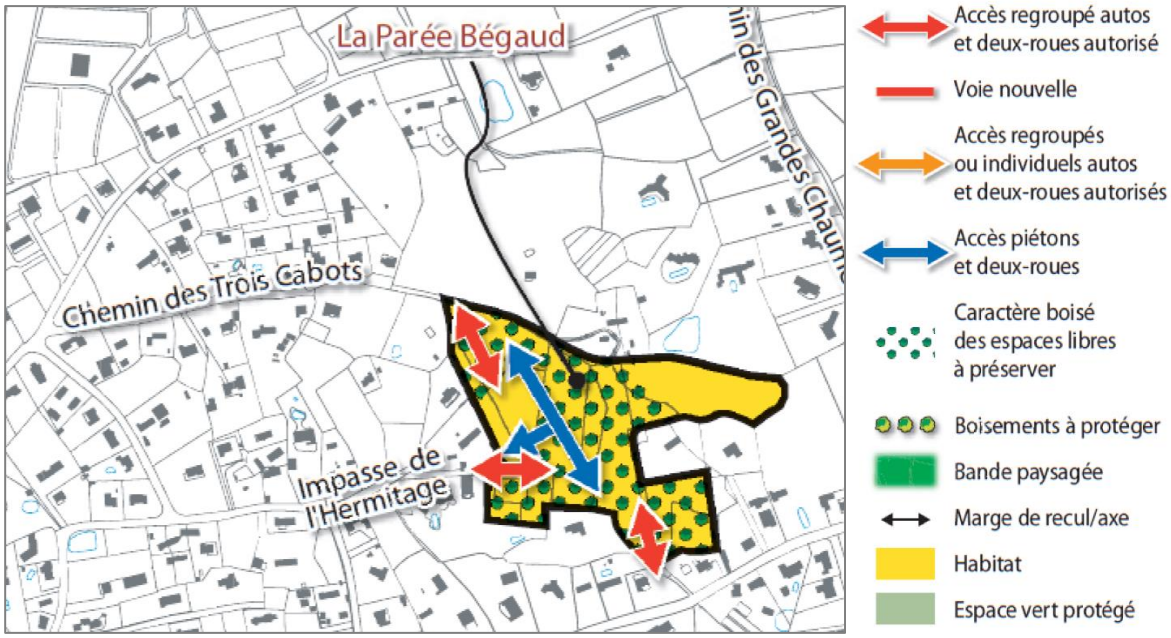
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Parée Bégaud

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 40 à 50 logements.



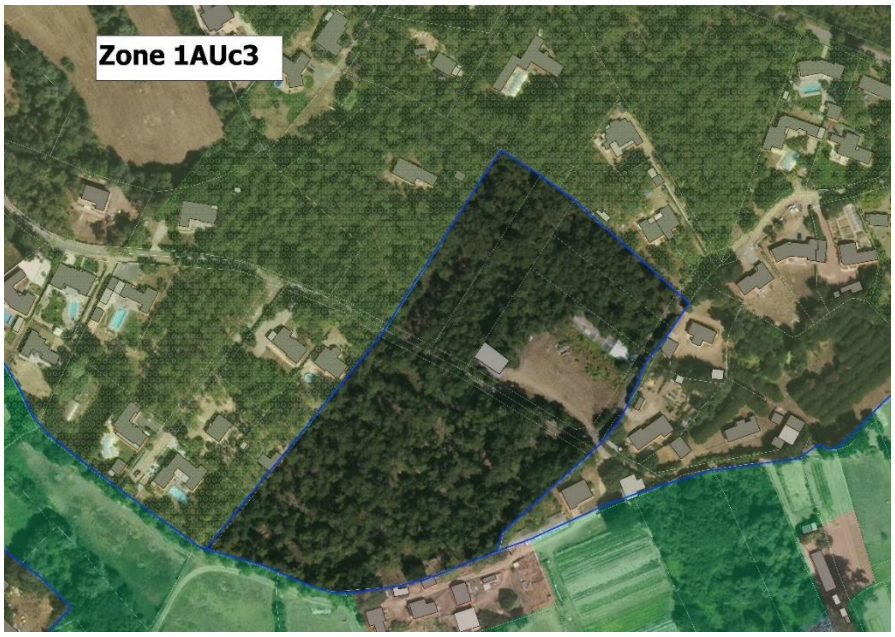
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Parée Bégaud	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : au Sud sur le chemin de la Parée Verte, à l'Ouest sur l'impasse de l'Hermitage et au Nord sur le Chemin des Trois Cabots, – Un maillage interne par un axe majeur raccordé à ces trois accès. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de l'axe majeur et raccordé aux trois accès cités ci-dessus. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés.

♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

L. Analyse secteur 1AUc3 – Les Rivières

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle densément boisée + difficile d'accès.
Ce secteur totalement boisé peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

① Vue sur la serre abandonnée existante au Nord de la zone



② Vue sur le chemin d’accès existant au centre de la zone



b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n’est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Les Rivières

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 30 à 40 logements.



♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

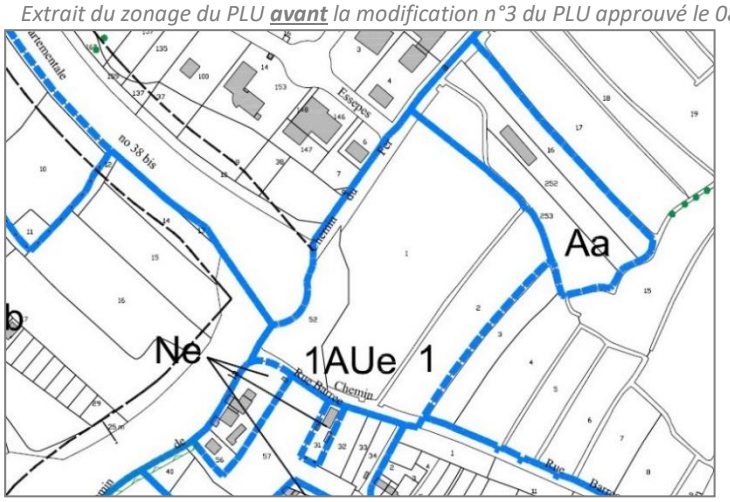
L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A TRANSFERER UNE ZONE AU EN N

I. TRANSFERT DE 1AU DU FER A CHEVAL EN N

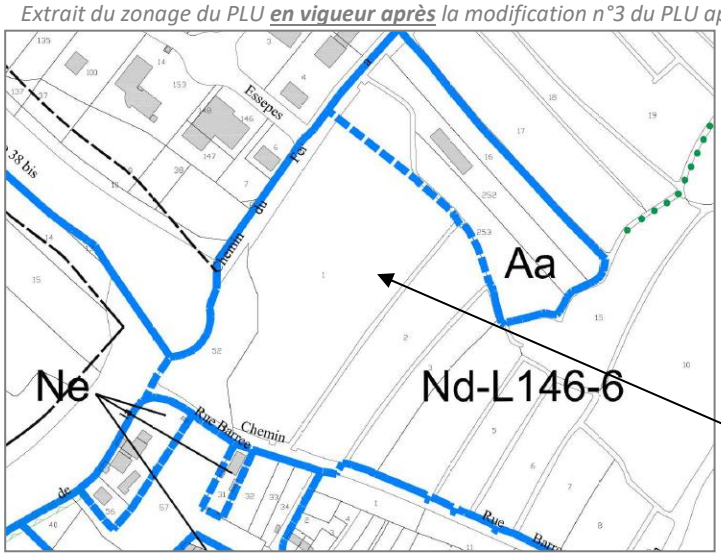
a. Situation du secteur et intentions

Le PLU de Saint-Jean-de-Monts a évolué en novembre 2018 avec l'approbation de la modification n°3 qui a notamment redistribué les périmètres et la vocation de certaines zones U. La modification n°3 n'intégrait aucune évolution des zones 1AU. Toutefois, au moment de l'approbation de la modification n°3 le 08/11/2018, la zone 1AUe1 de **4,22 ha** dite du « Fer à cheval » à été **supprimée par erreur** au profit de la zone NdL 146-6. La commune, qui a mené une réflexion sur l'opportunité du maintien de la zone 1AUe1, souhaite finalement la supprimer officiellement via la présente modification n°4 du PLU. Le secteur concerné est situé en continuité du Parc d'Activités du Clousis, au Nord-Est de l'agglomération de Saint-Jean-de-Monts.

*Extrait du zonage du PLU **avant** la modification n°3 du PLU approuvé le 08/11/2018*



*Extrait du zonage du PLU **en vigueur après** la modification n°3 du PLU approuvé le 08/11/2018*

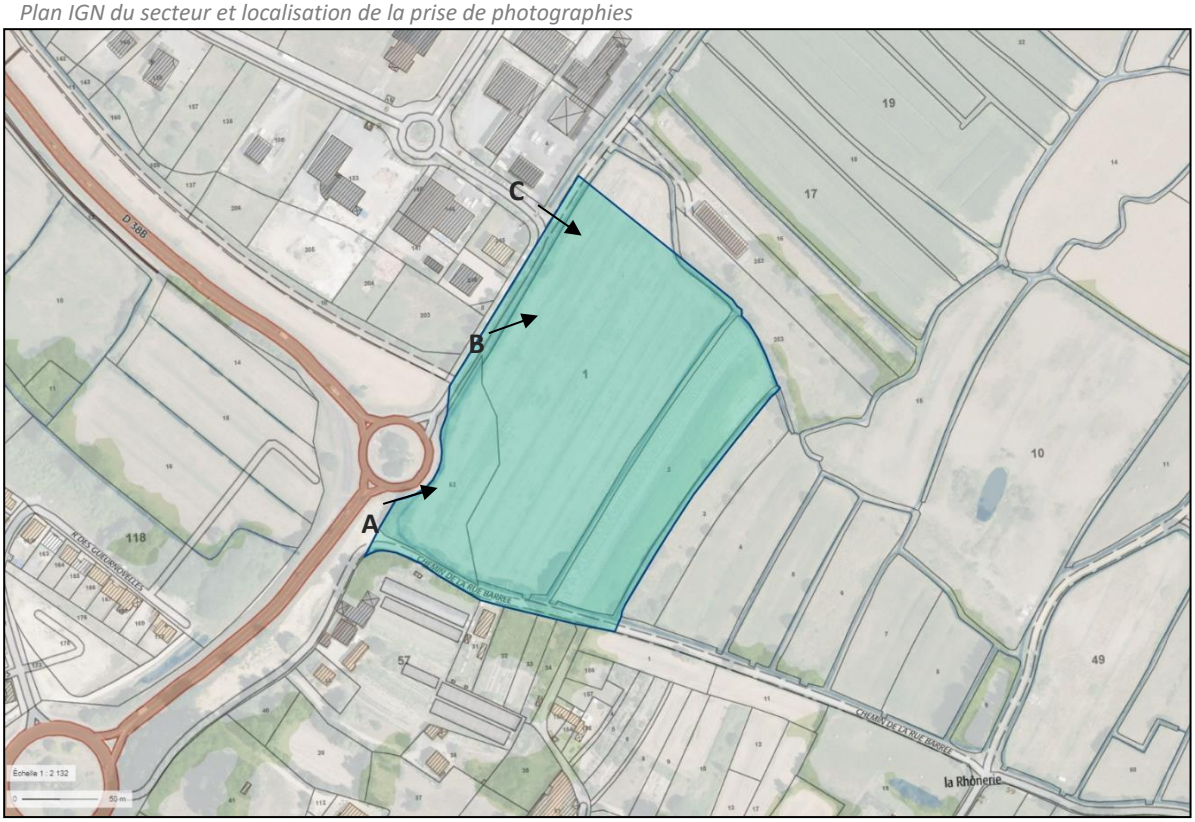


Vue aérienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Vue depuis le chemin de la rue Barrée (A)



Vue depuis le chemin du Fer à cheval (B, C)





c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte pas de zone Natura 2000. Toutefois, il est concerné dans sa partie Est par une ZNIEFF de type 2 (« Marais Breton »).

Localisation ZNIEFF de type 2



♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur est potentiellement humide concernant la partie Est (partie concernée par une ZNIEFF de type 2 « Marais Breton »).

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur est identifié au registre parcellaire agricole de 2017 en tant que parcelle de culture « Mais, grain, ensilage ».

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

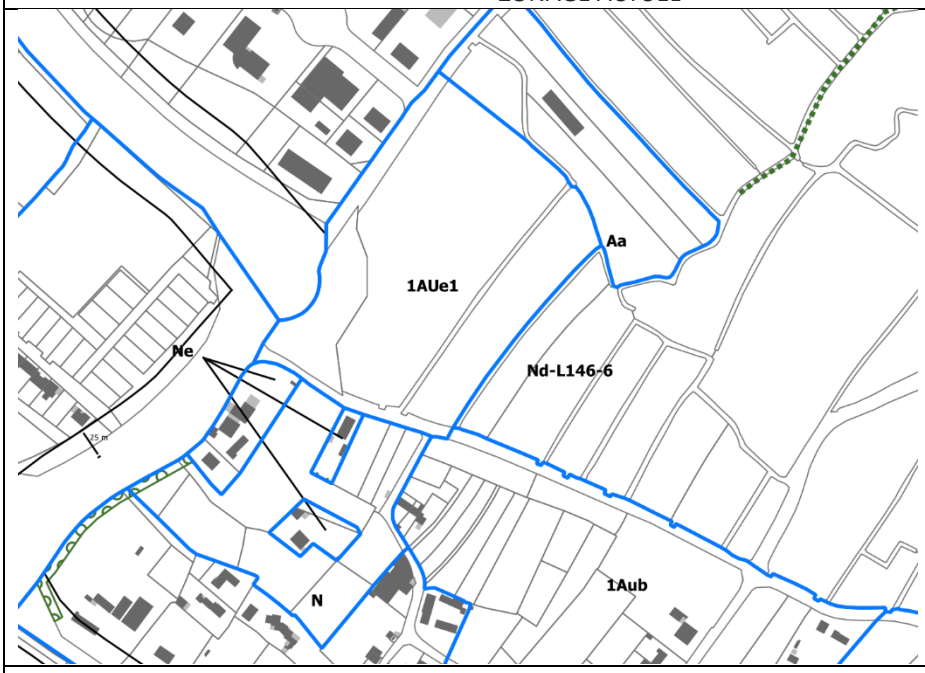
	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	X (lié à la RD38B)
Risque minier		
Risque radiologique		

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

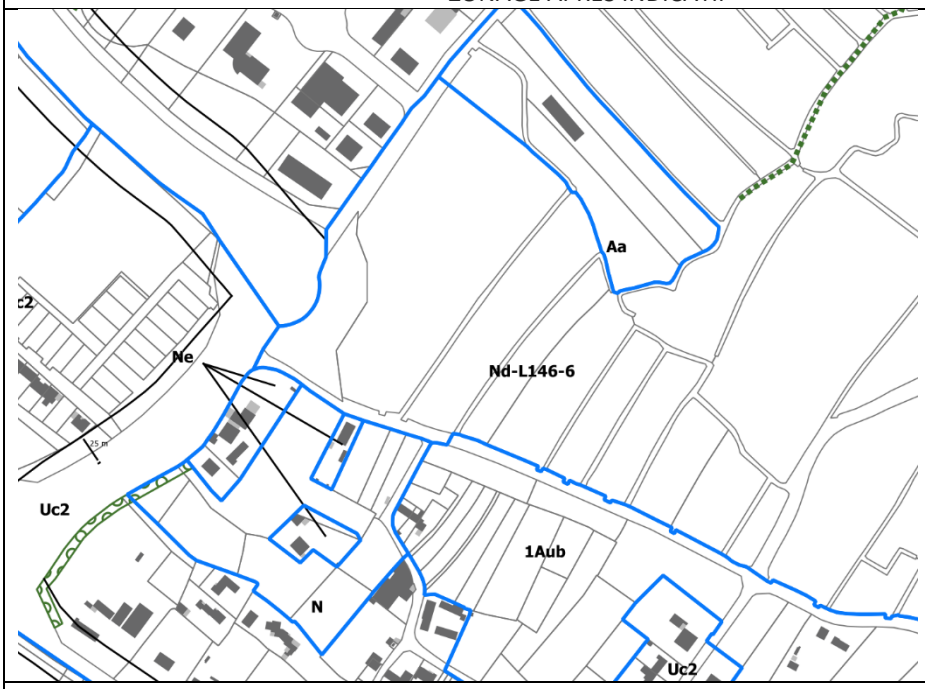
ZONAGE ACTUEL



Surface 1AUe1 = 4,22 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF

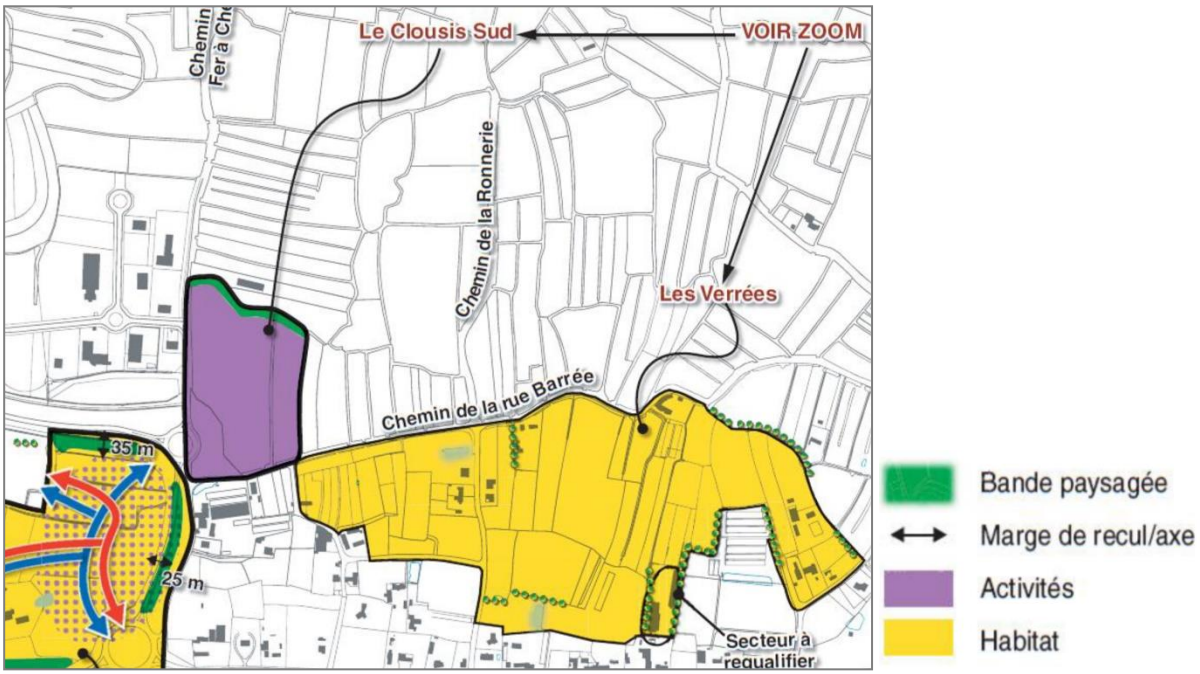


Surface 1AUe1 = 0 ha
Surface nouvellement intégrée en Nd-L146-6 = 4,22 ha

e. Evolution des orientations d'aménagement

♦ OAP AVANT

Le document « Orientations d'aménagement » du PLU présente les orientations suivantes qui concernent le secteur 1AUe1 du Fer à Cheval. Dans ce document le secteur est identifié en tant que « **Clousis Sud** ».



Surface	Le Clousis Sud : 3,5 ha dont 100% vierges Les Verrées : 18,7 ha dont 13,2 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Le Clousis Sud	Type d'occupation : – Activités. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 2 accès uniques regroupés sur le giratoire de la RD38 bis et le chemin de la rue Barrée, – Desserte interne : Une voie structurante reliant les deux accès et un axe de desserte pour desservir le reste de la zone sur lesquels viendront s'ancrer les accès individuels, voire les voies secondaires. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS. Prescriptions environnementales et paysagères : – Paysager le long des limites entre la zone et le marais. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

♦ OAP APRES

Toutes les orientations (texte + schémas) qui concernent le secteur 1AUe1 sont **supprimées** du document « Orientations d'aménagement ».

f. Evaluation environnementale

<table>
<tr><th>THEMATIQUES</th><th></th><th>DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES</th></tr>
<tr><td>Sols et sous-sols</td><td rowspan="2">Enjeux (rappel de l'EIE)
Le site est actuellement un secteur a usage agricole en limite entre secteur habitat et secteur économique.</td><td rowspan="8">Aucune mesure ERC</td></tr>
<tr><td>Milieux naturels et biodiversité</td></tr>
<tr><td>Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel</td><td rowspan="6">Incidences positives
La modification du zonage en N entre dans un processus de redistribution de secteur à vocation d'urbanisation vers une destination naturelle. Le site n'a ainsi pas vocation à changer d'affectation. Le zonage assure une non artificialisation du sol et limite ainsi l'impact de l'urbanisation sur les secteurs naturels.
La modification permet de maintenir les fonctionnalités écologiques et environnementales du site.</td></tr>
<tr><td>Ressource en eau</td></tr>
<tr><td>Energie, effet de serre et pollution atmosphérique</td></tr>
<tr><td>Risques</td></tr>
<tr><td>Nuisances</td></tr>
<tr><td>Déchets</td></tr>
</table>

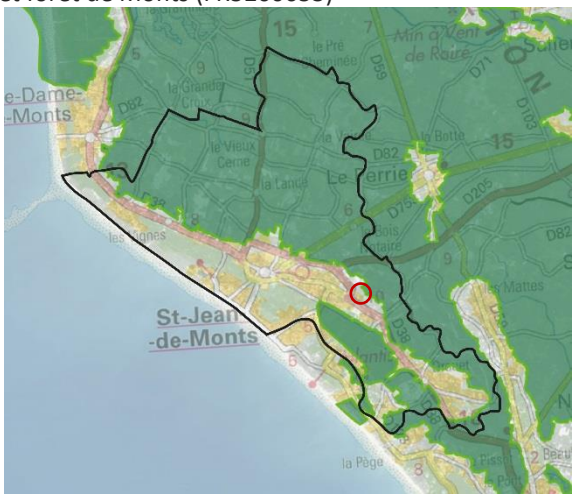
g. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

♦ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

La modification du zonage en N entre dans un processus de redistribution de secteur à vocation d'urbanisation vers une destination naturelle. Le site n'a ainsi pas vocation à changer d'affectation.
La modification permet de maintenir les fonctionnalités écologiques et environnementales du site.

L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A CORRIGER CERTAINES ERREURS CONSTATEES

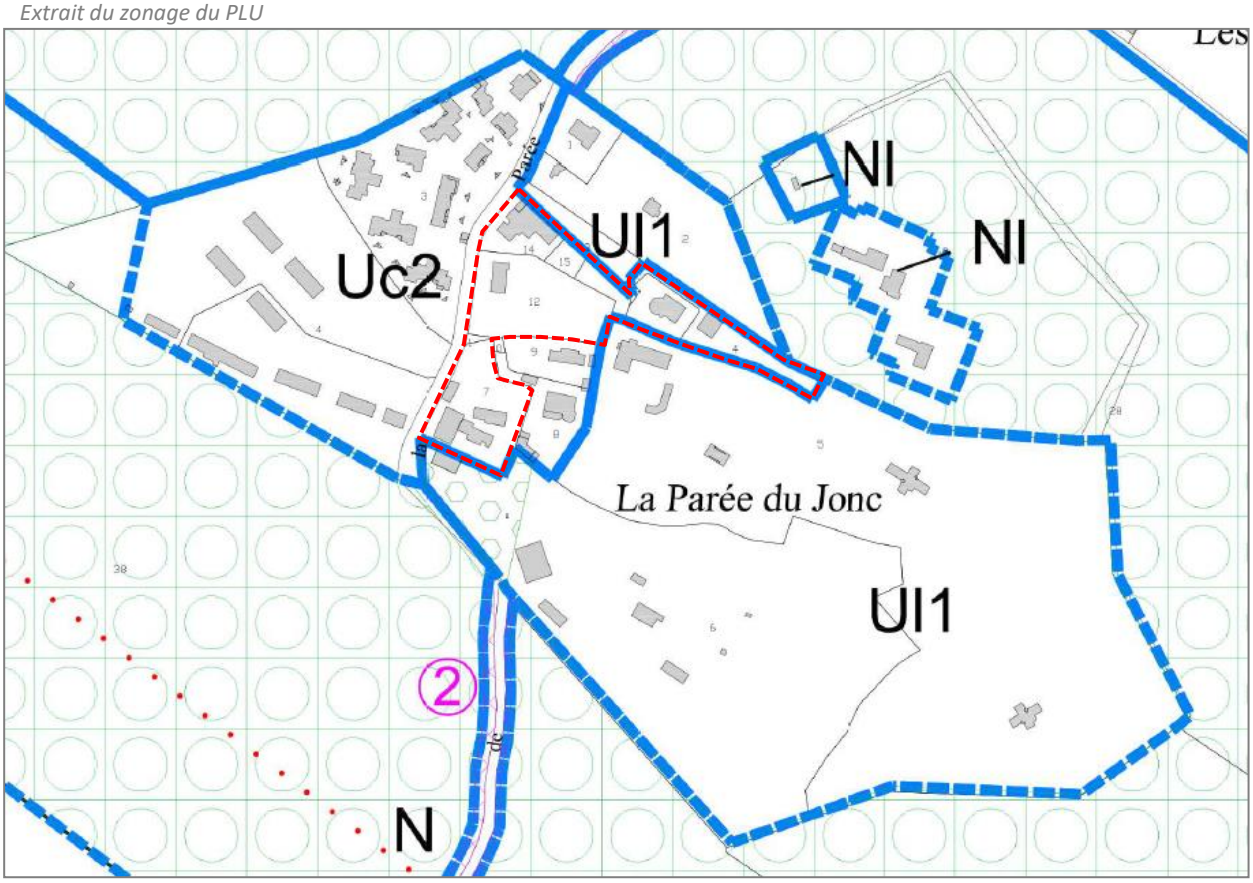
I. TRANSFERT DE UC2 CHEMIN DE LA PAREE DU JONC EN UL1

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface **de 1,02 ha**. Il est situé au Nord-Ouest de la commune et correspond à une emprise bâtie de campings existants (le camping « Côté plage » et le camping de « La Parée du Jonc »).

Il est actuellement classé en Uc2 dans le règlement graphique du PLU. La zone Uc2 correspond à un secteur pavillonnaire (donc d'habitat) périphérique de densité assez faible. Le classement du secteur concerné en Uc2 est donc inadapté. La commune souhaite le transférer en zone UL1 réservé aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…).

Extrait du zonage du PLU

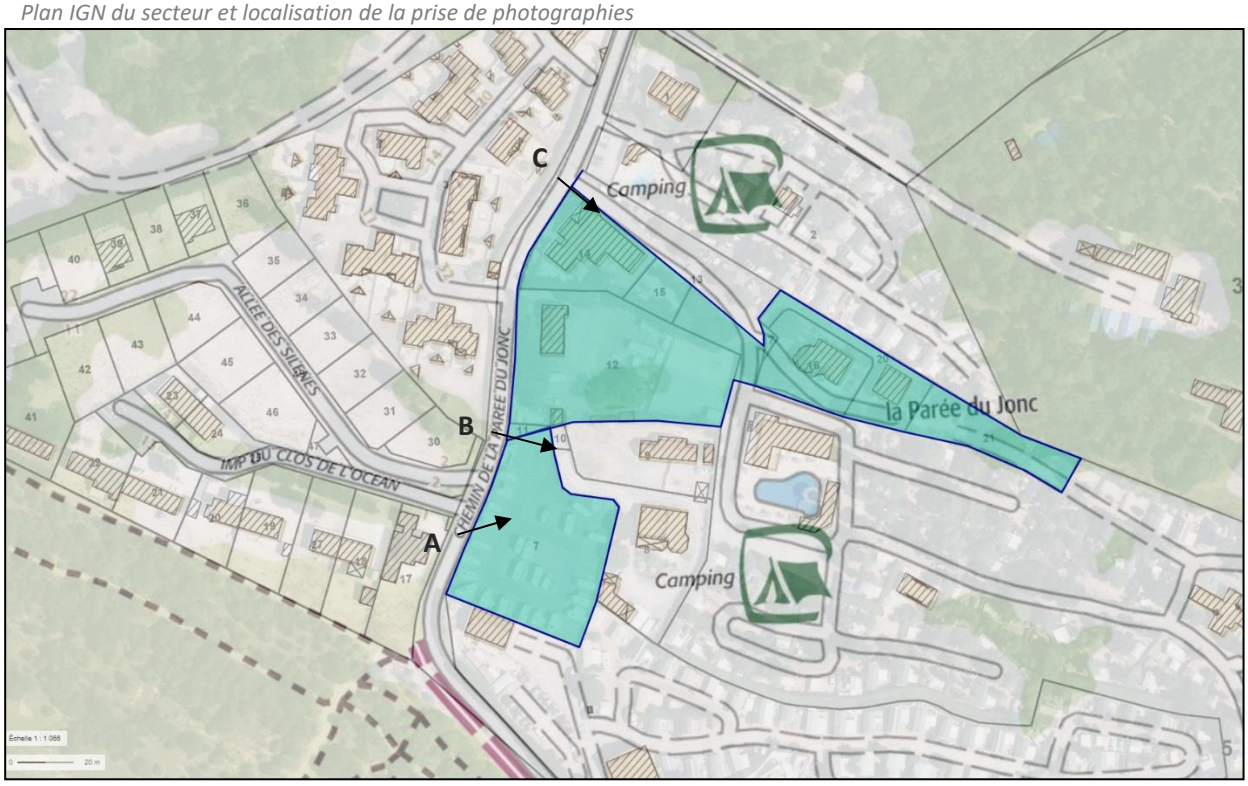


Vue aérienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Vue sur l'aire de camping-car récemment créée (A)



Vue sur l'entrée de l'aire de camping-car du camping de La Parée du Jonc (B)



Vue sur l'entrée du camping « Côté plage » (C)



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ». Il est situé en Espaces Proches du Rivage.

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte ni zone Natura 2000, ni ZNIEFF.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

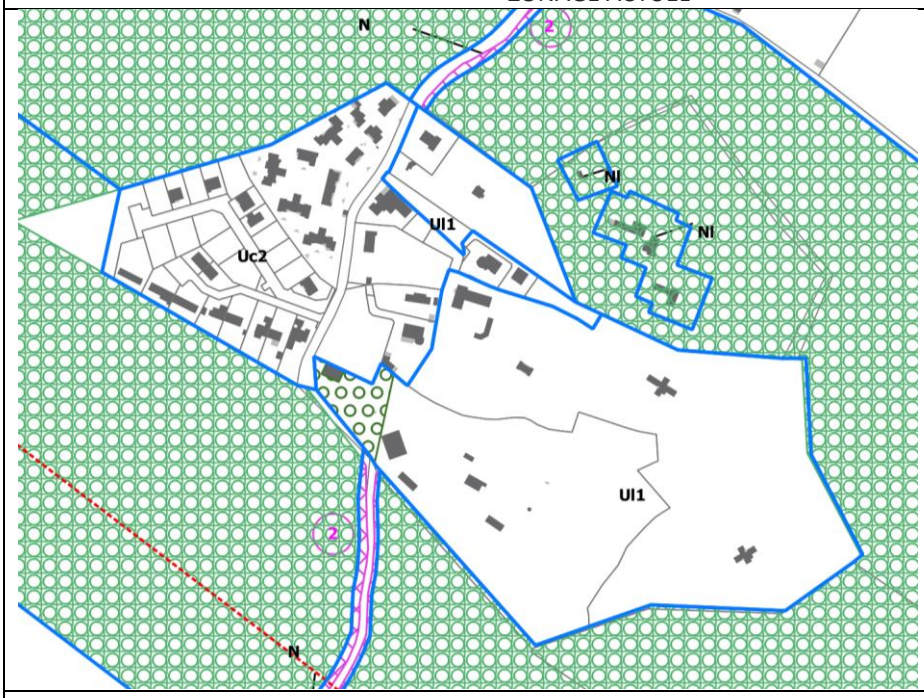
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

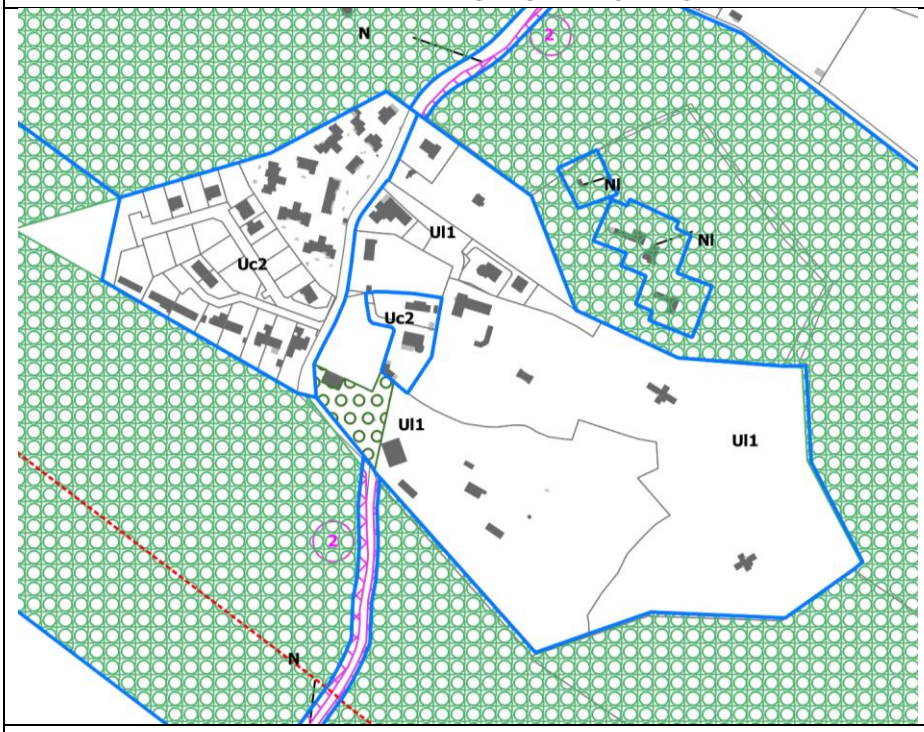
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL

Surface Uc2 = 4,37 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF

Surfaces Uc2 = 3,05 ha et 0,30 ha Surface nouvellement intégrée en UL1 = 1,02 ha

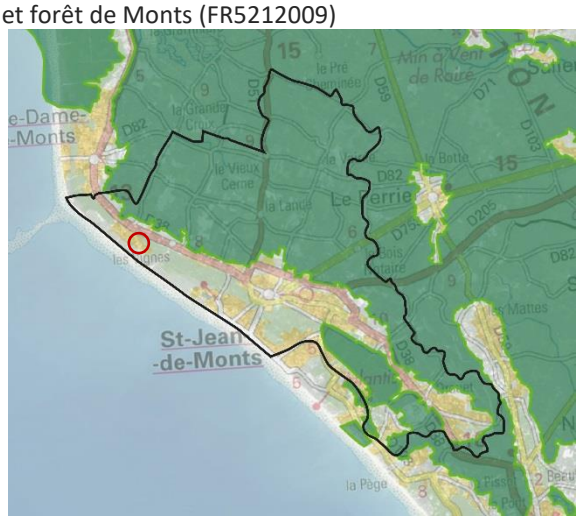
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement à une emprise bâtie de campings existants.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de conforter une activité existante économique sur le site actuel. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

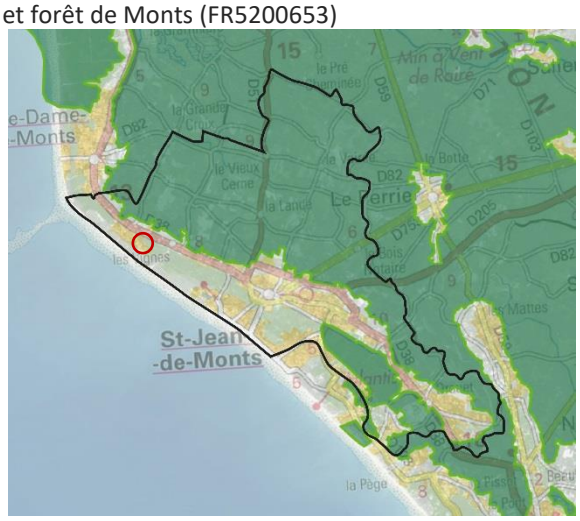
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



Le site n'est pas concerné par de secteur Natura 2000.

♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement urbanisé et n'a pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage a pour objectif de conforter l'activités de camping existante sur le site. La modification du zonage n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

ZONE	ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS)	MESURES ENVISAGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Le site est actuellement urbanisé et n'a pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage a pour objectif de conforter l'activité de camping existante sur le site. La modification du zonage n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**		

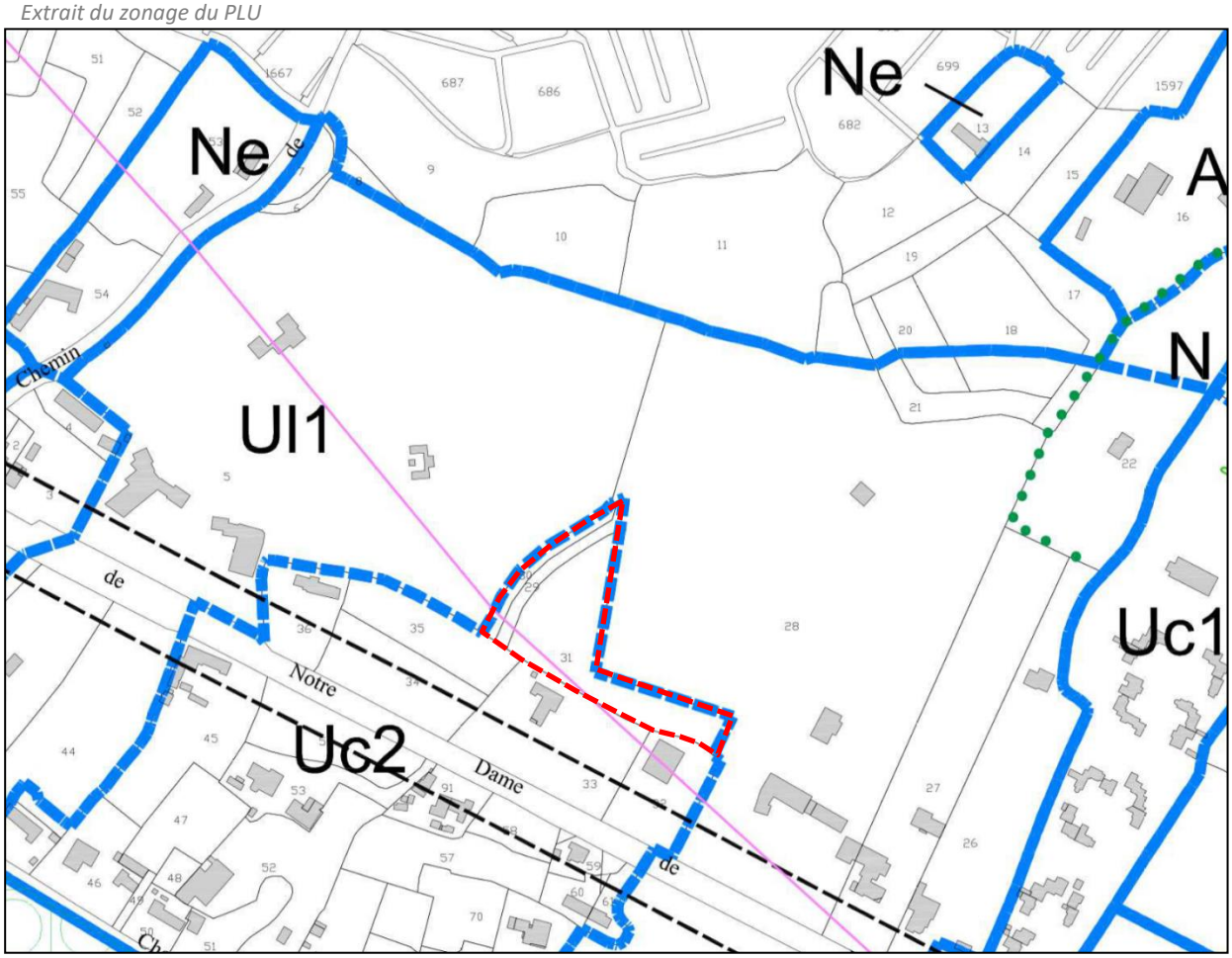
II. TRANSFERT DE UC2 CHEMIN DES ERGLUS EN UL1

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface **de 0,54 ha**. Il est situé au Nord-Ouest de la commune et correspond à une enclave entre deux campings existants (le camping « Les Places Dorées » pour les parcelles CH 29 et CH 31 et le camping « les Aventuriers de la Calypso » pour la parcelle CH 30).

Il est actuellement classé en Uc2 dans le règlement graphique du PLU. La zone Uc2 correspond à un secteur pavillonnaire (donc d'habitat) périphérique de densité assez faible. Le classement du secteur concerné en Uc2 est donc inadapté. La commune souhaite le transférer en zone UL1 réservé aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…).

Extrait du zonage du PLU

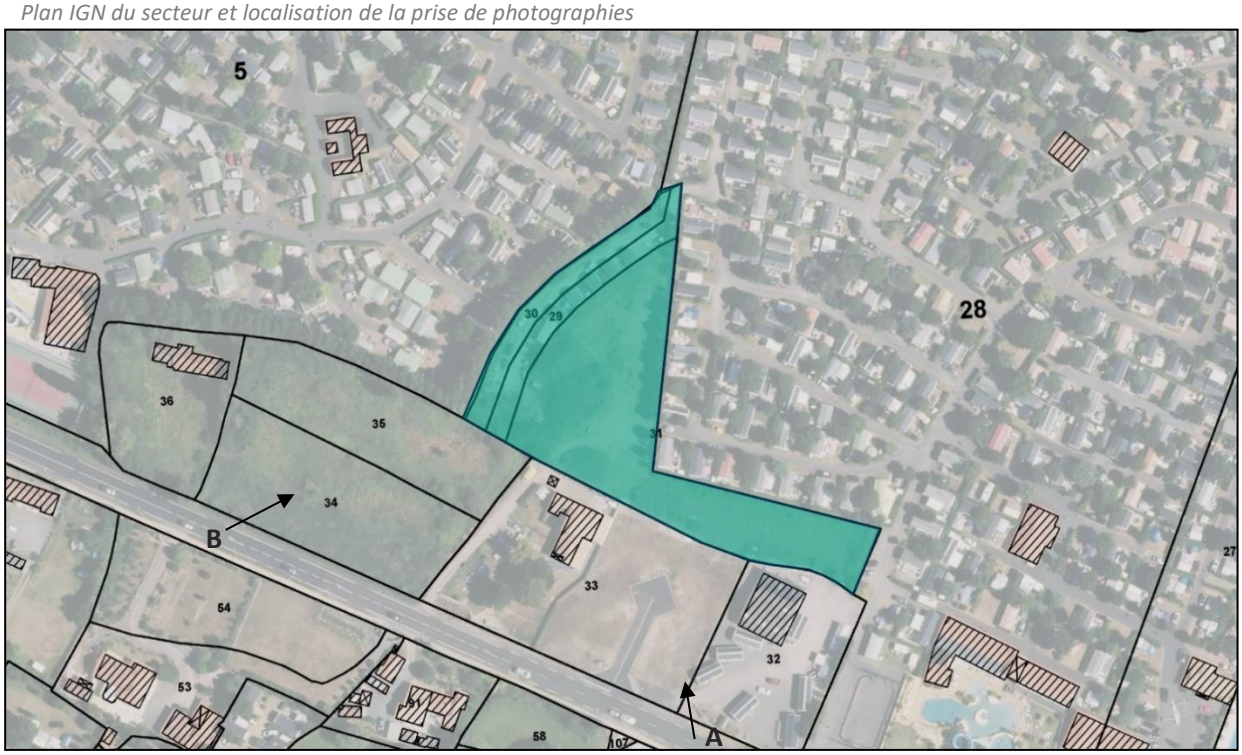


Vue aérienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Vue depuis la rue de Notre-Dame (A)



Vue depuis la rue de Notre-Dame (B)



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ». Il est situé en Espaces Proches du Rivage.

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte ni zone Natura 2000, ni ZNIEFF.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

♦ La situation concernant les riques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

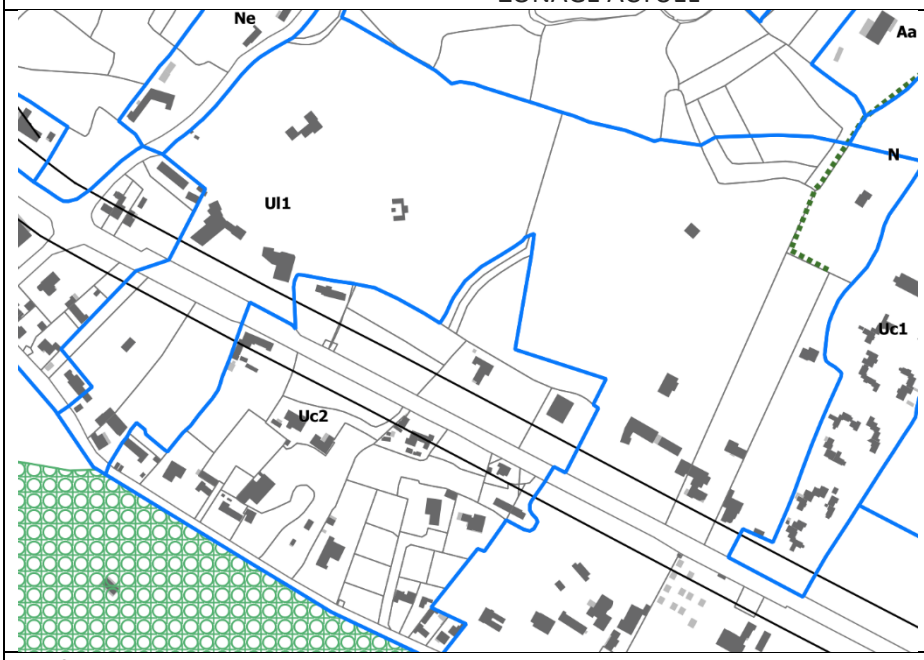
	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	X (lié à la RD38)
Risque minier		
Risque radiologique		

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

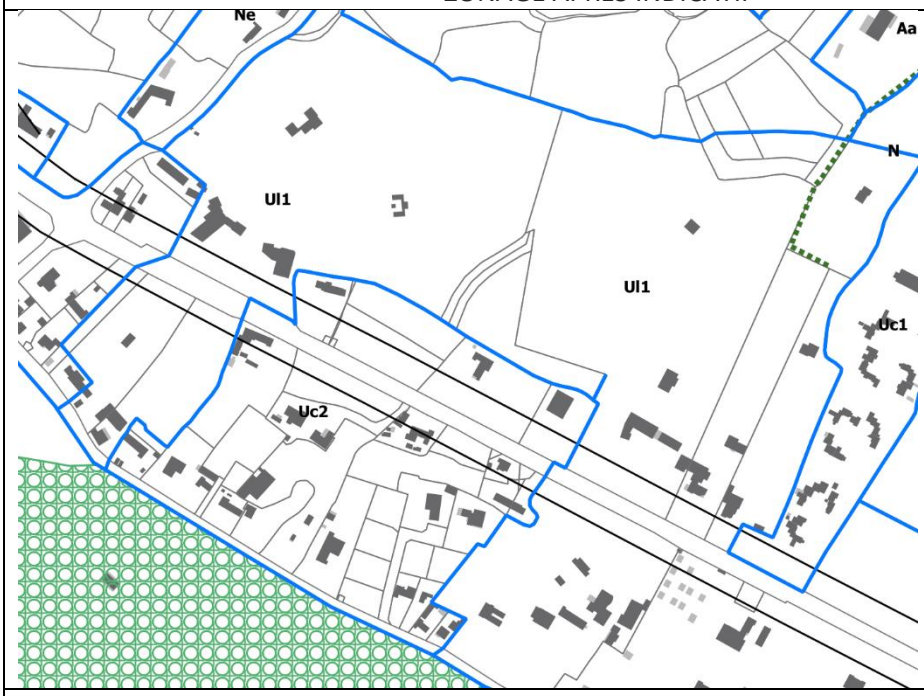
ZONAGE ACTUEL



Surface Uc2 = 6,75 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



Surface Uc2 = 6,21 ha
Surface nouvellement intégrée en UL1 = 0,54 ha

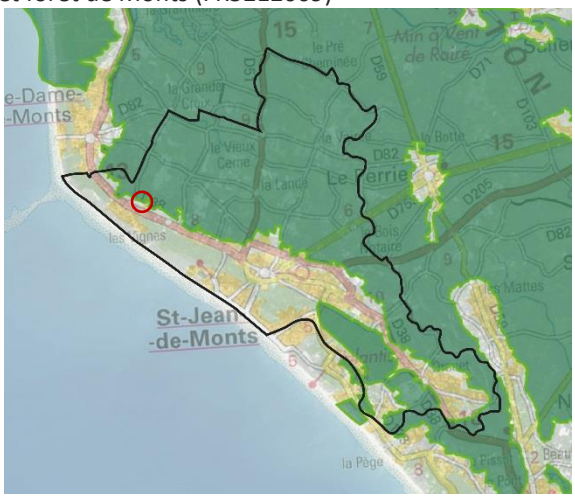
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site est aujourd'hui enclavé entre deux secteurs de camping et un espace urbanisé au Sud.	La modification du zonage a pour objectif de renforcer l'activité de camping à proximité et d'éviter une extension de camping en frange urbaine. L'artificialisation des sols pourra être réduite en proposant des matériaux perméables lors de l'aménagement du secteur et en limitant leur emprise au sol.
Milieux naturels et biodiversité		
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	**Incidences positives** Son classement en secteur UL1 permet de prendre en compte son environnement et de renforcer une activité de camping sur le site et à proximité.	
Ressource en eau		
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique	**Incidences négatives** Le site est actuellement à usage de camping en partie Nord-Ouest et n'a pas vocation à changer de destination. La partie-centrale pourra accueillir à terme de nouvelles installations liées au camping et ainsi accroître la surface urbanisée et imperméable du secteur. Il est à noter que le site zoné en Uc2 est actuellement urbanisable. La modification du zonage n'a donc que peu d'incidences sur l'environnement.	
Risques		
Nuisances		
Déchets		

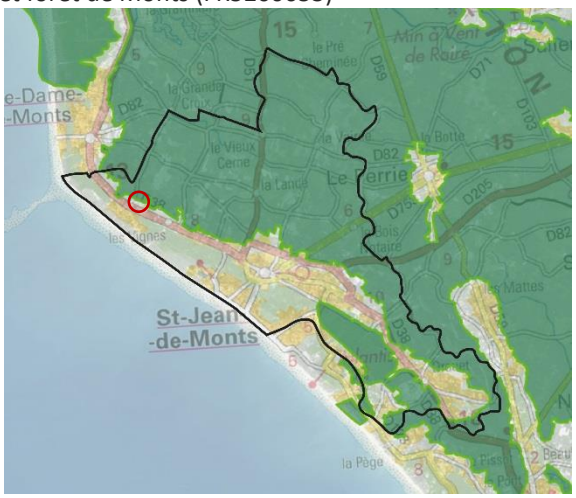
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



Le site n'est pas concerné par de secteur Natura 2000.

♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

♦ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est aujourd'hui enclavé entre deux secteurs de camping et un espace urbanisé au Sud. Son classement en secteur UL1 permet de prendre en compte son environnement et de renforcer une activité de camping sur le site et à proximité. La modification du zonage n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

♦ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

ZONE	ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS)	MESURES ENVISAGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS** Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Le site est actuellement à usage de camping en partie Nord-Ouest et n'a pas vocation à changer de destination sur ce secteur. Le site est aujourd'hui enclavé entre deux secteurs de camping et un espace urbanisé au Sud. Son classement en secteur UL1 permet de prendre en compte son environnement et de renforcer une activité de camping sur le site et à proximité. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	La modification du zonage a pour objectif de renforcer l'activité de camping à proximité et d'éviter une extension de camping en frange urbaine, et notamment sur les secteurs Natura 2000.

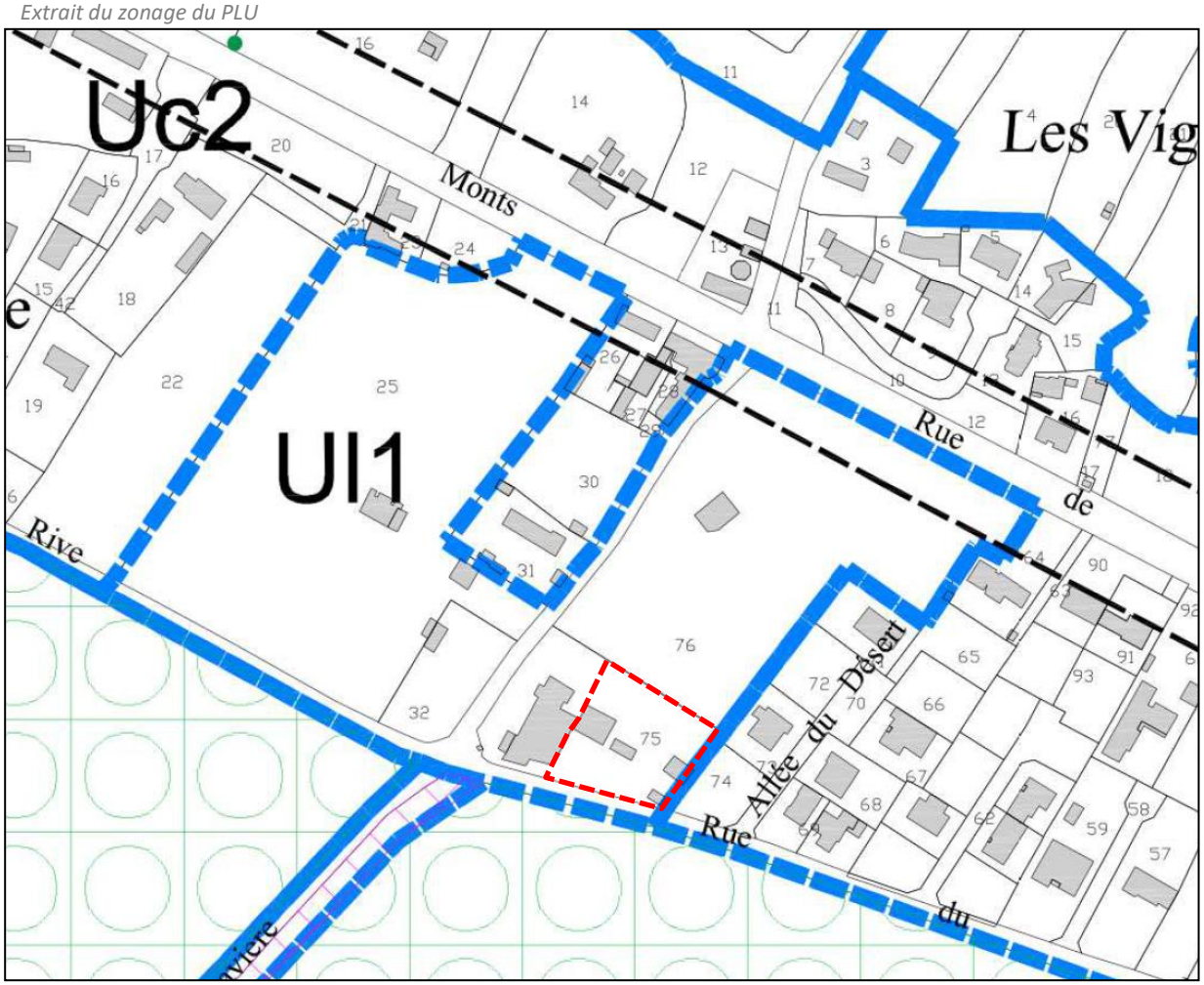
III. TRANSFERT DE UL1 CHEMIN DE LA DAVIERE EN UC2

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface **de 0,21 ha**. Il est situé au Nord-Ouest de la commune et correspond à une parcelle bâtie (CN 75) qui n'est, pour partie, plus utilisée pour l'exploitation du camping voisin.

Cette parcelle est actuellement classée en UL1 dans le règlement graphique du PLU. La zone UL1 est réservé aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…). Le classement du secteur concerné en UL1 est donc inadapté. La commune souhaite le transférer en zone Uc2 qui correspond à un secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible.

Extrait du zonage du PLU

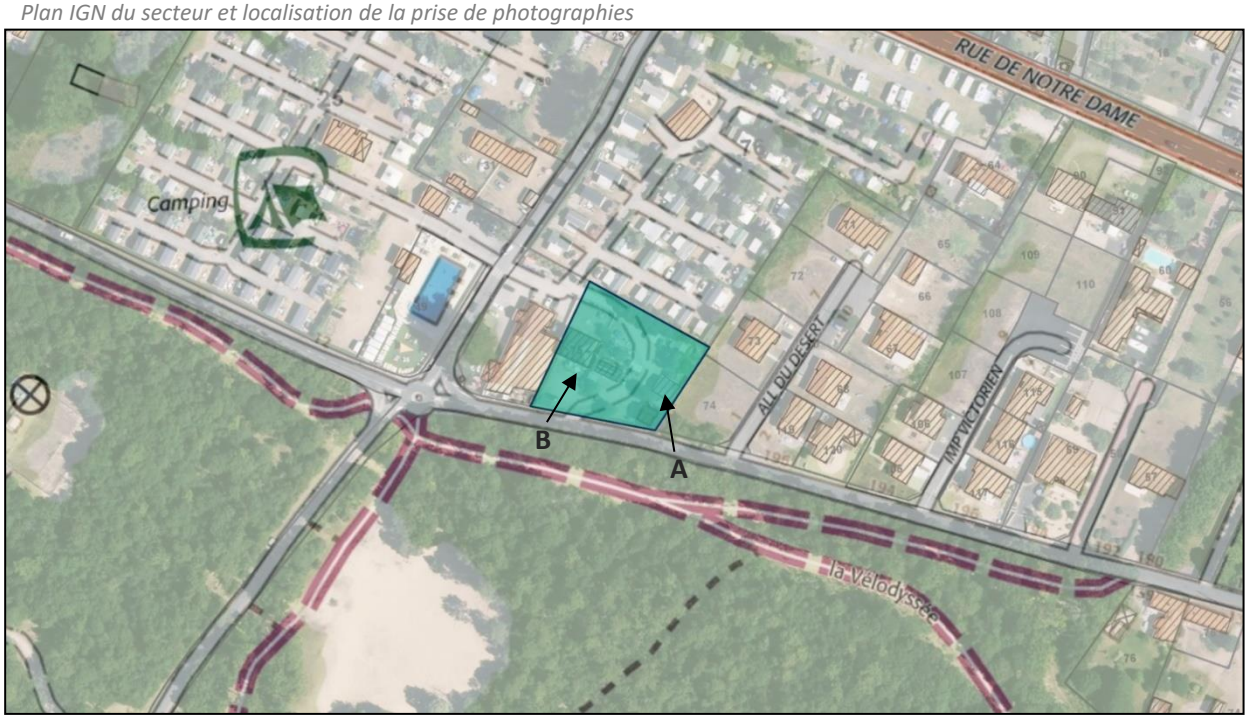


Vue arienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Vue sur le secteur depuis la rue du Moulin cassé (A)



Vue sur le secteur depuis la rue du Moulin cassé (B)



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ». Il est situé en Espaces Proches du Rivage.

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte ni zone Natura 2000, ni ZNIEFF.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

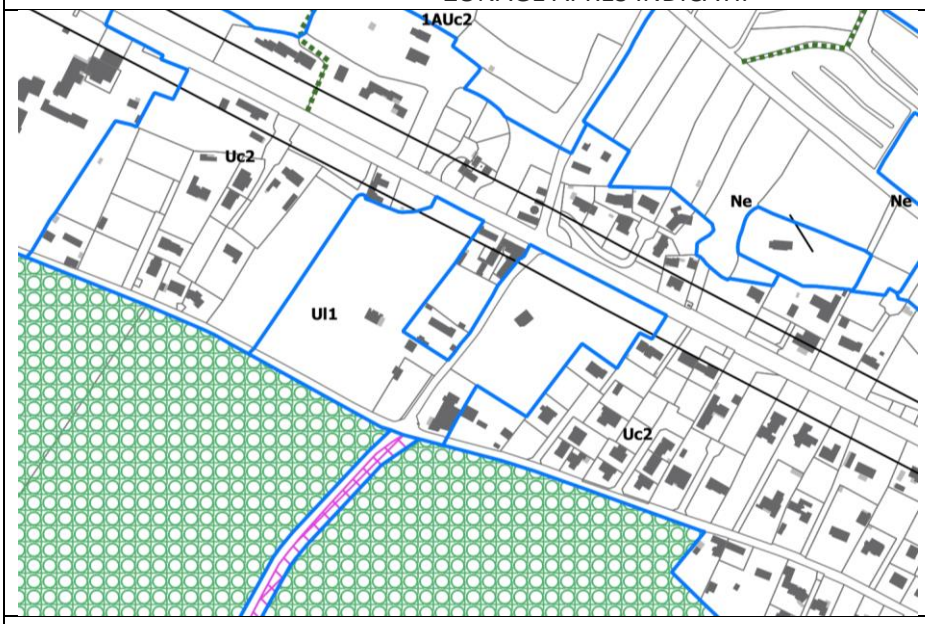
ZONAGE ACTUEL



Surface UL1 = 3,40 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



Surface UL1 = 3,19 ha
Surface nouvellement intégrée en Uc2 = 0,21 ha

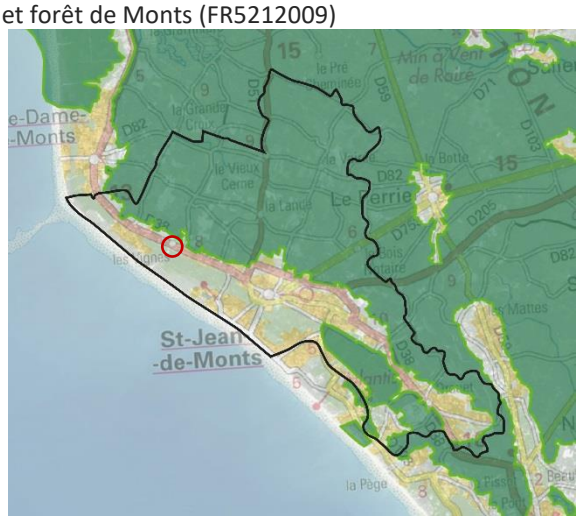
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui n'est, pour partie, plus utilisée pour l'exploitation du camping voisin.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

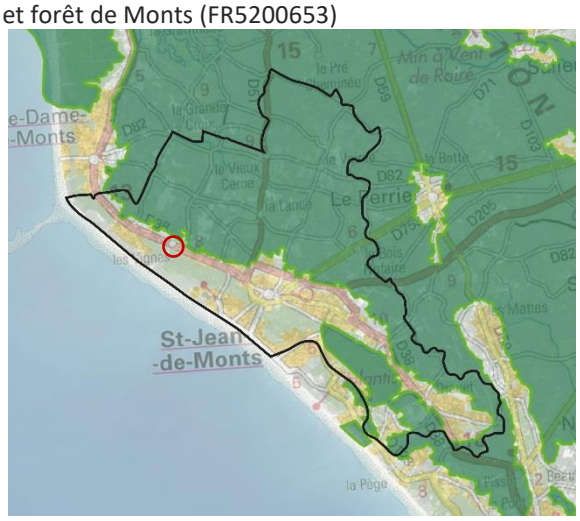
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

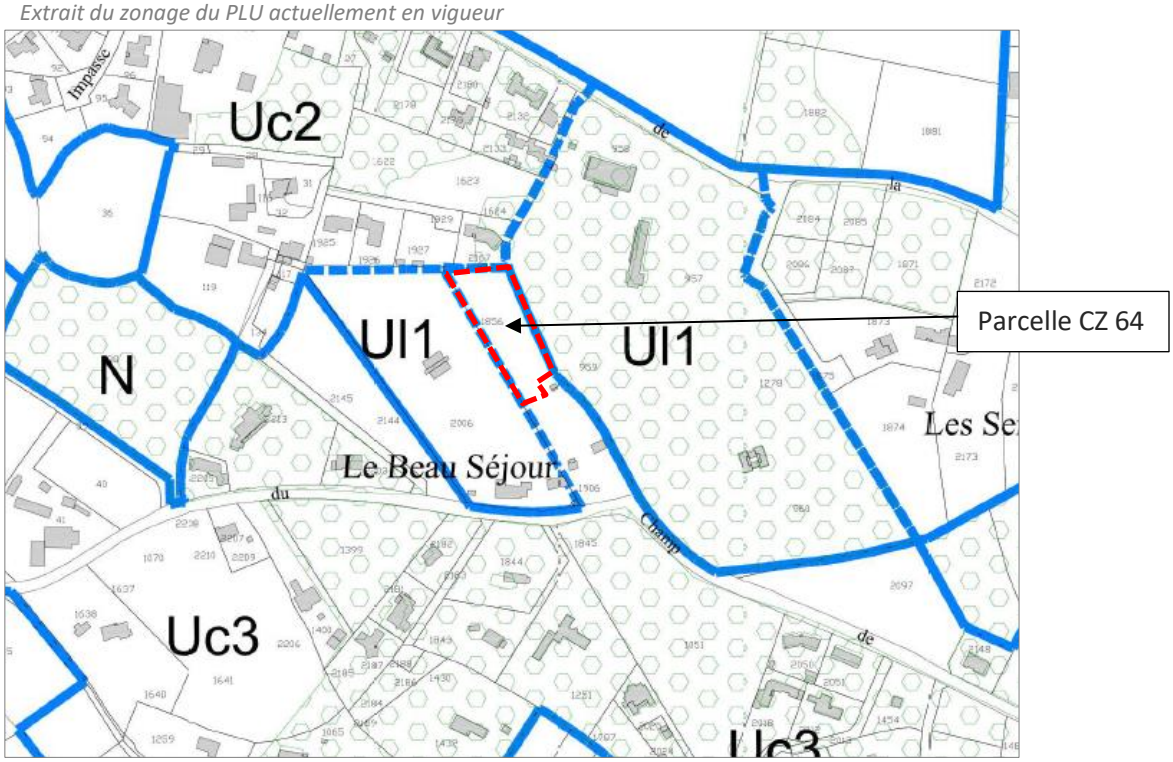
THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui n'est, pour partie, plus utilisée pour l'exploitation du camping voisin. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en Uc2 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

IV. TRANSFERT DE UC3 CHEMIN DE LA PAREE VERTE EN UL1

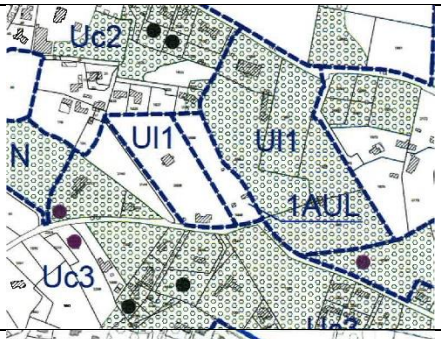
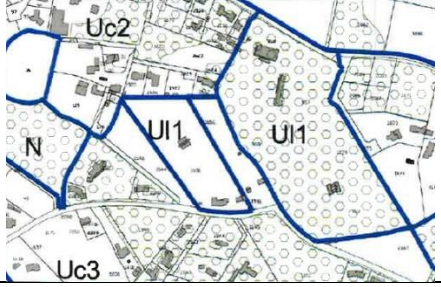
a. Situation du secteur et intentions

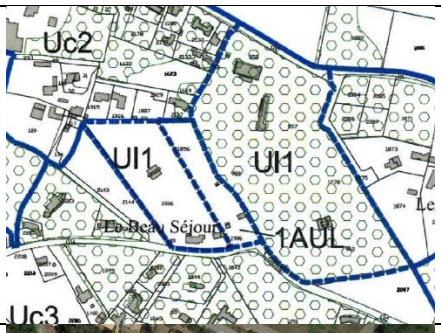
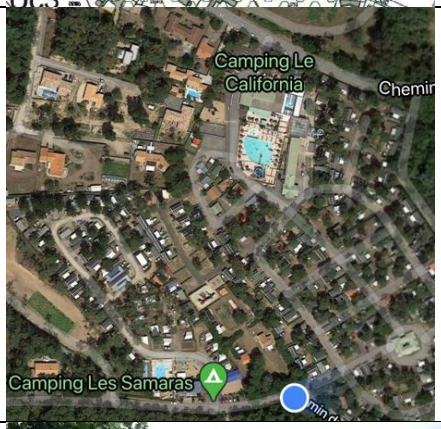
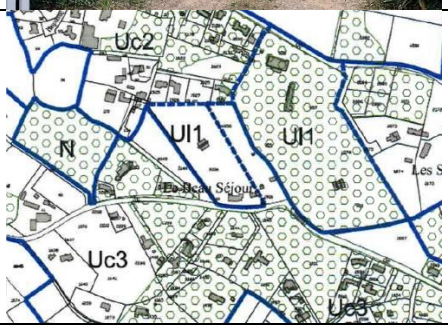
Le secteur s'étend sur une surface **de 0,29 ha**. Il est situé à l'Ouest de la commune et correspond à une parcelle bâtie (CZ 64) qui supporte l'extension du camping « Le California ». Ce dernier est classé en UL1. La zone UL1 est réservée aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…).
Malgré son affectation réelle, la parcelle CZ 64 est classée en Uc3 dans le règlement graphique du PLU. La zone Uc3 est un secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



Le classement de cette parcelle est donc inadapté et correspond à une erreur dont l'historique est présentée ci-après :

- Le PLU approuvé le 27/12/2011 classait cette parcelle en **1AUL** (extension campings).	
- La modification n°1 du PLU approuvée le 09/03/2015 classait cette parcelle (anciennement CZ 39) en **Uc3** du fait de la présence d'une habitation au Sud du terrain.	

- Les révisions allégées 1 et 2 approuvées le 30/11/2015 présentent dans leur dossier d'approbation une erreur matérielle : le zonage 1AUL n'a pas intégré la dernière modification du PLU. La parcelle CZ 64 est donc restée en **1AUL** et non en Uc3.	
- Le **camping « Le California » s'est ensuite vu délivré une autorisation d'extension** le 22/03/2016 (PA 16C0001) pour l'accueil de 11 emplacements supplémentaires sur une partie de la parcelle CZ 64 (anciennement CZ 39). L'extension est effectivement réalisée à ce jour.	
- Une **autorisation a été délivrée pour l'extension de la maison d'habitation** existante en limite Sud de la parcelle CZ 39 le 02/03/2017 (PC 16C0111).	
- La modification n°2 du PLU approuvée le 08/11/2018 classe la parcelle CZ 64 en **Uc3**. L'extension du camping Le California est donc classée en Uc3 réservée aux secteurs d'habitat pavillonnaire.	

La commune souhaite donc corriger cette erreur en l'intégrant aux zones **UL1** réservés aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées).

b. Description de l'occupation du sol

La parcelle CZ 64 est occupée par 11 mobil homes du camping Le California.
La parcelle CZ 63 est occupée par une habitation et son extension.

Vue aérienne



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

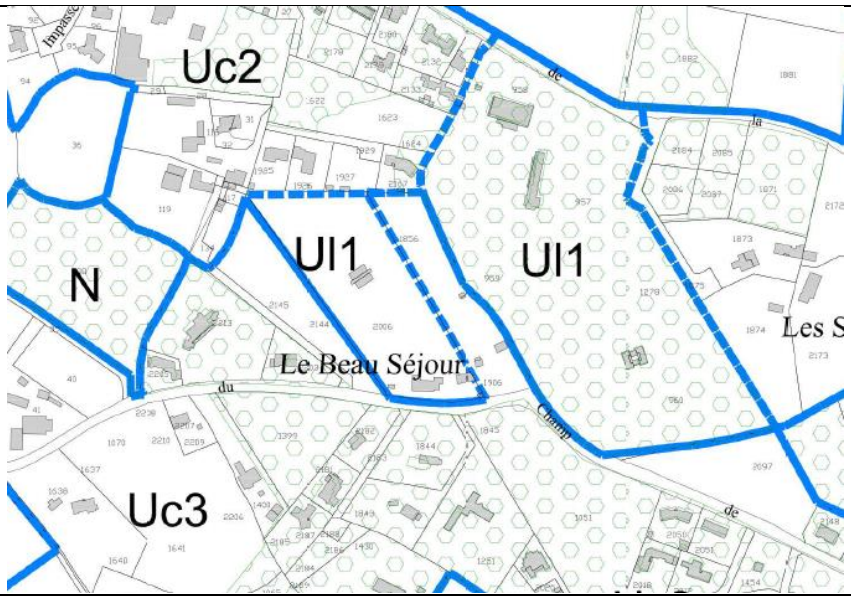
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

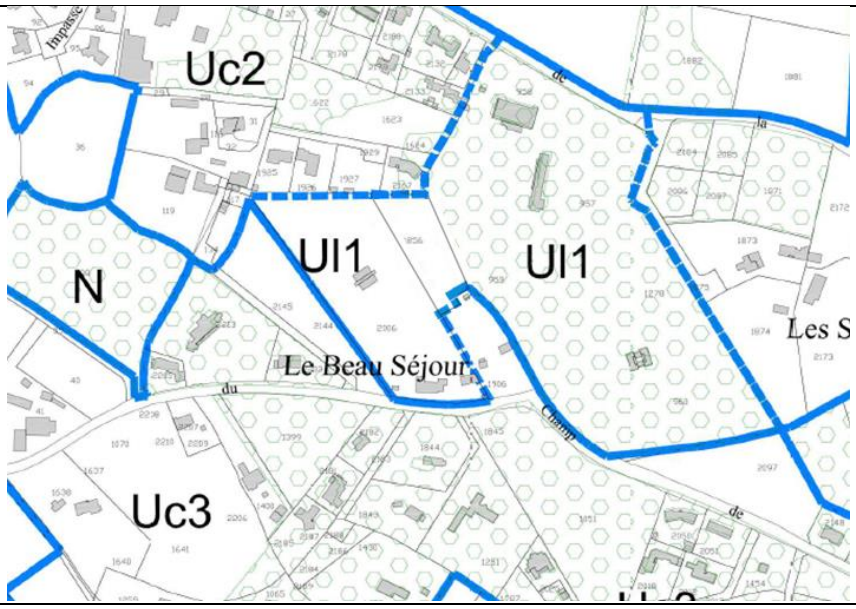
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL

Surface Uc3 = 0,29 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF

Surface Uc3 = 0 ha Surface nouvellement intégrée en UL1 = 0,29 ha

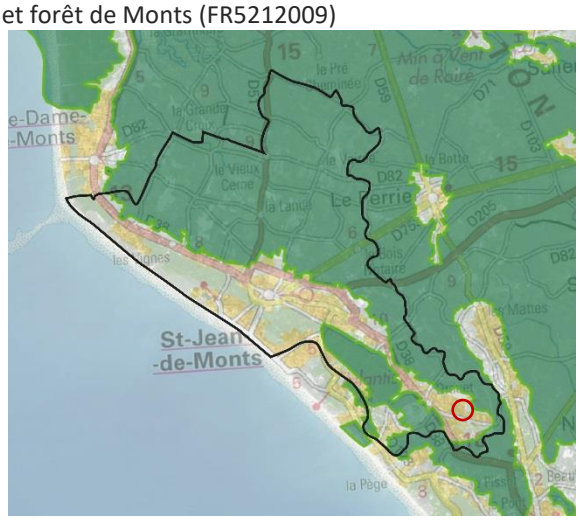
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui est utilisée pour l'exploitation du camping voisin.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

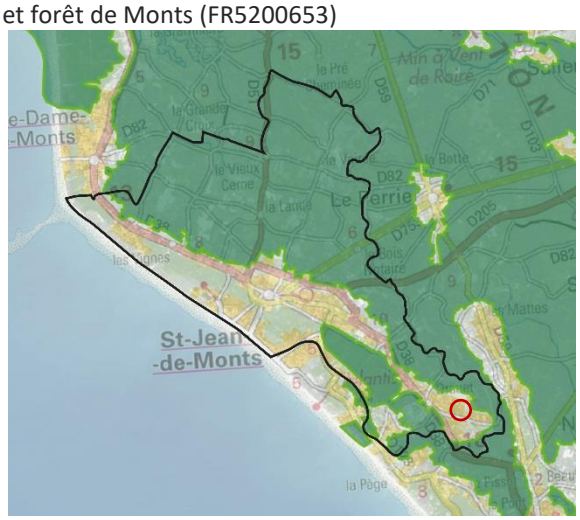
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

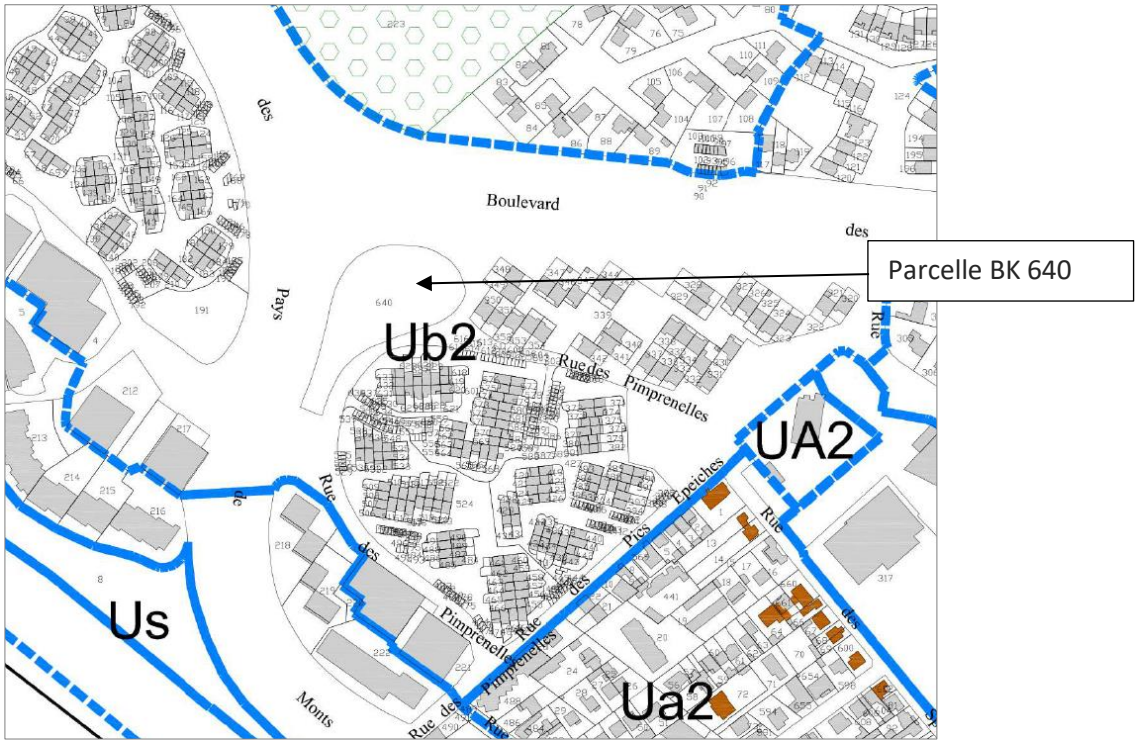
THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

V. TRANSFERT DE UB2 LES PIMPRENELLES EN UL1

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur concerné s'étend sur une surface **de 0,55 ha**. Il est situé à proximité du front de mer, au Sud du centre-ville de Saint-Jean de Monts, rue des Pimprenelles. Il concerne la parcelle BK 640 (propriété publique).
Cette parcelle accueille aujourd'hui une aire de camping-car, or, elle est classée en zone Ub2 dans le PLU. La zone Ub2 correspond aux quartiers d'extension immédiate de l'agglomération accueillant majoritairement de l'habitat et des commerces et services. La commune souhaite corriger cette erreur et l'intégrer aux zones UL1 réservées aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…).

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



b. Description de l'occupation du sol

La parcelle BK 640 est occupée par une aire de camping-car.



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

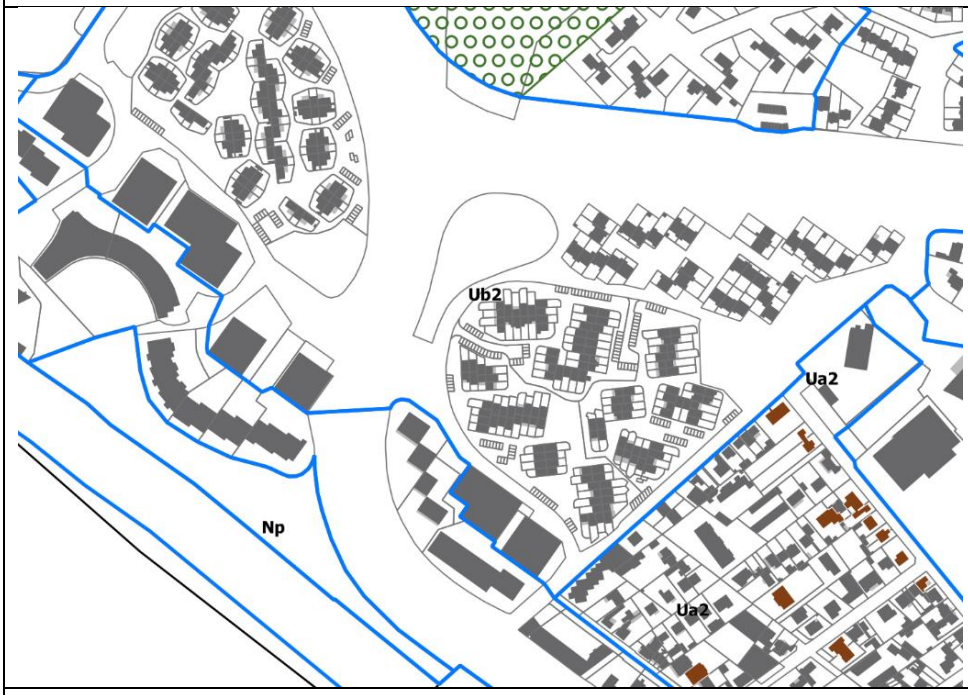
	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

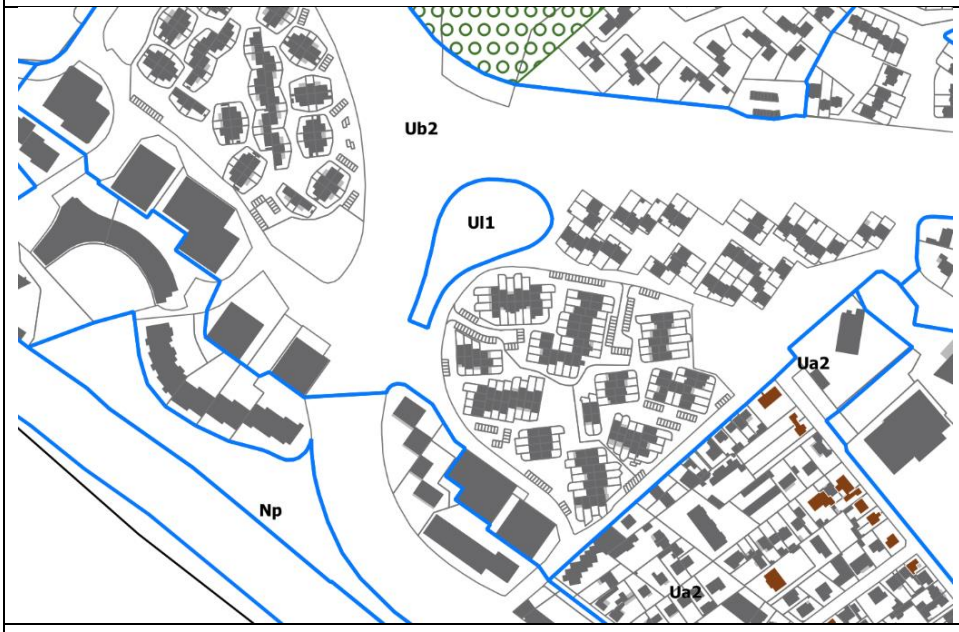
ZONAGE ACTUEL



Surface Ub2 = 23,96 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



Surface Ub2 = 23,41 ha
Surface nouvellement intégrée en UL1 = 0,55 ha

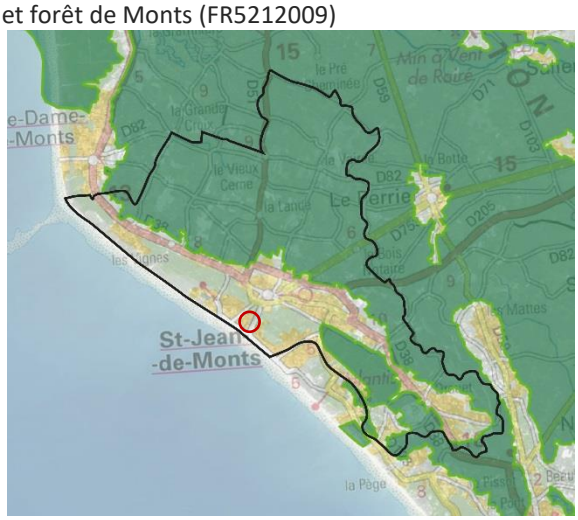
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui est utilisée pour l'accueil de camping-car.	Aucune mesure ERC
Milieux naturels et biodiversité		
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel		
Ressource en eau		
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	
Risques		
Nuisances		
Déchets		

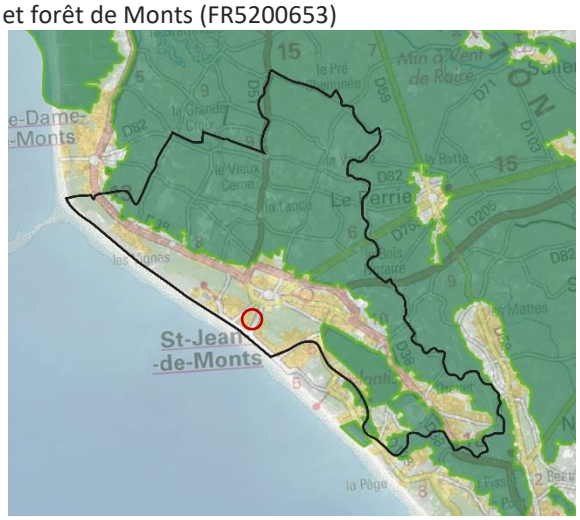
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

VI. CORRECTION D'UN ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER RUE DES DUNES

a. Situation du secteur et intentions

Le règlement graphique du PLU identifie des éléments du patrimoine bâti à protéger en marron. L'un des éléments bâtis identifiés au **26 rue des Dunes** (résidence des Œillets) ne correspond pas à un bâti d'intérêt patrimonial ou architectural. La commune souhaite donc corriger cette erreur.

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



b. Description de l'occupation du sol

Vue du bâtiment identifié



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

d. Description de la modification de zonage souhaitée

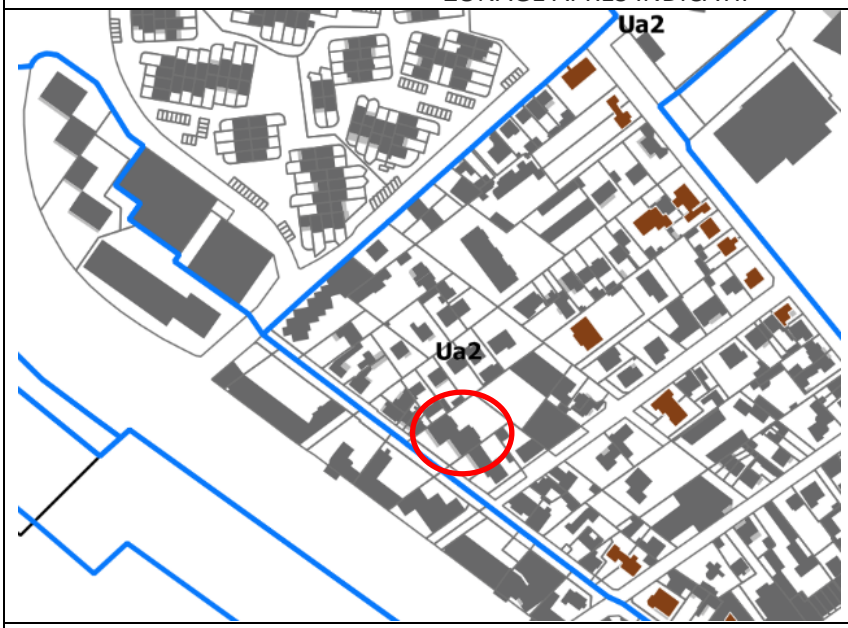
Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL

Nombre d'éléments du patrimoine bâti à protéger = 183

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF

Nombre d'éléments du patrimoine bâti à protéger = 182

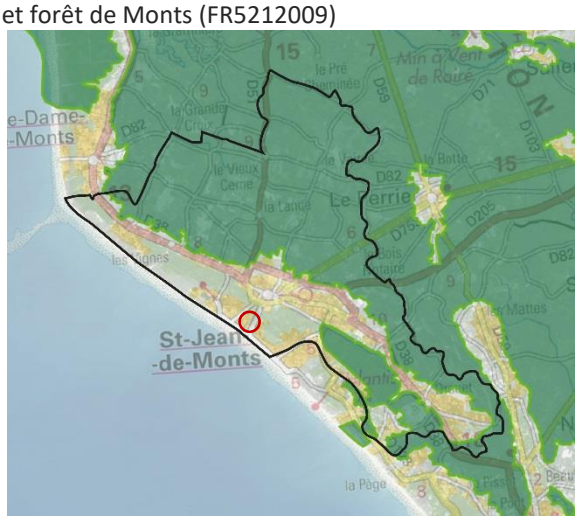
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui ne présente pas d'intérêt patrimonial et/ou architectural.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

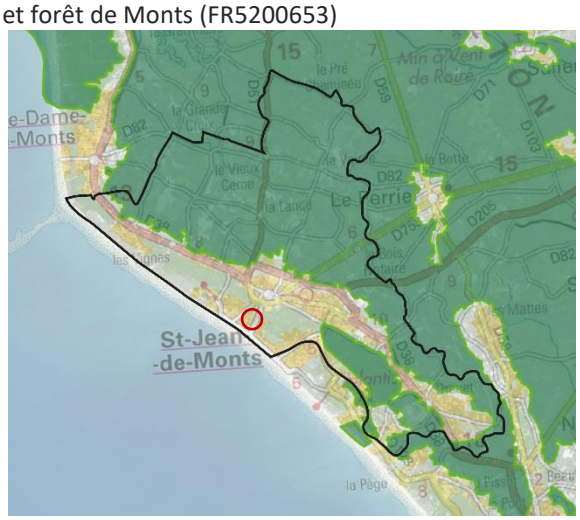
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

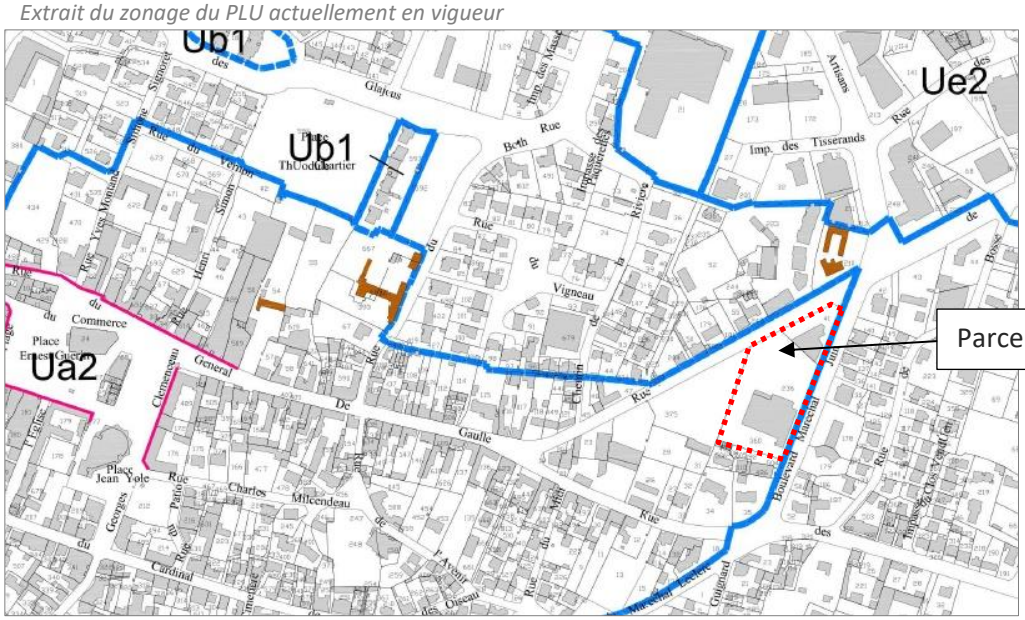
THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

VII. TRANSFERT DE UA2 LIDL EN UE2

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur concerné s'étend sur **0,84 ha**. Il englobe les parcelles AN 555 et 41. Ces parcelles correspondent à l'enseigne commerciale **LIDL**. Toutefois, il est actuellement classé en Ua2. La zone Ua2 correspond aux secteurs d'habitat groupé et de collectifs situés au centre-ville et en arrière du front de mer.
La commune souhaite lever cette incohérence de zonage en l'intégrant à la zone **Ue2** qui correspond à un secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur tertiaire, voire secondaire.

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



b. Description de l'occupation du sol

Le secteur concerné accueille l'enseigne LIDL et un vaste espace de stationnement. Jusqu'à il y a peu, y était également implanté, dans la partie Sud, un garage automobile. Ce dernier a été démoli récemment.

Vue du secteur concerné





c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

d. Description de la modification de zonage souhaitée

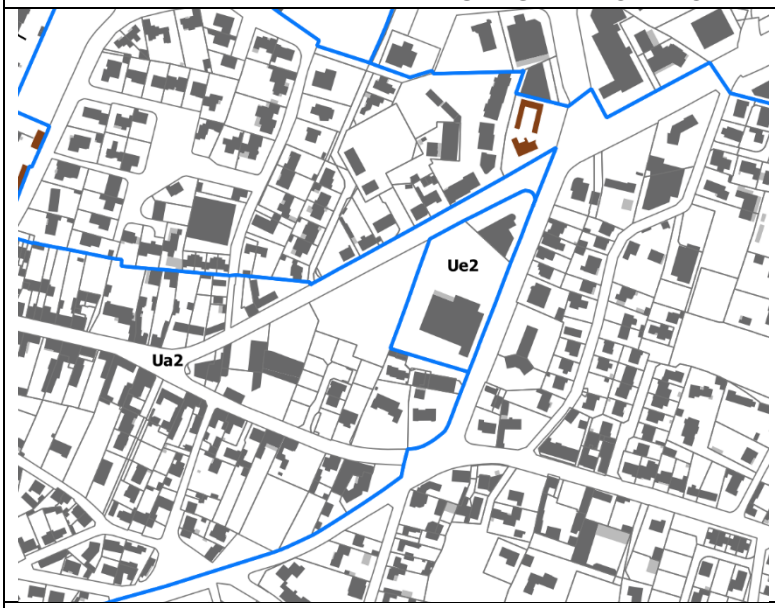
Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL

Surface Ua2 = 42,54 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF

Surface Ua2 = 41,70 ha Surface nouvellement intégrée en Ue2 = 0,84 ha

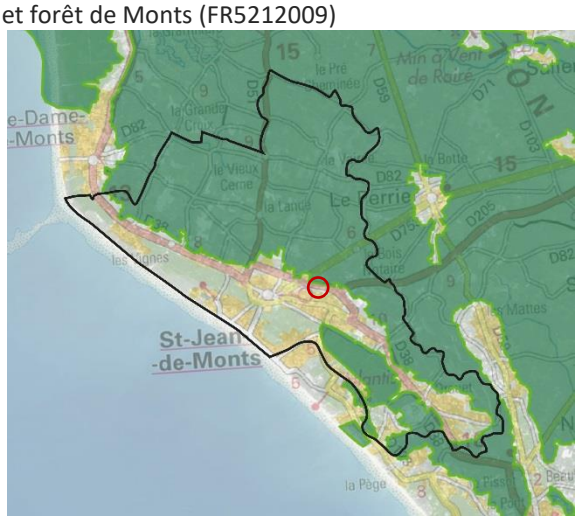
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en Ue2 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

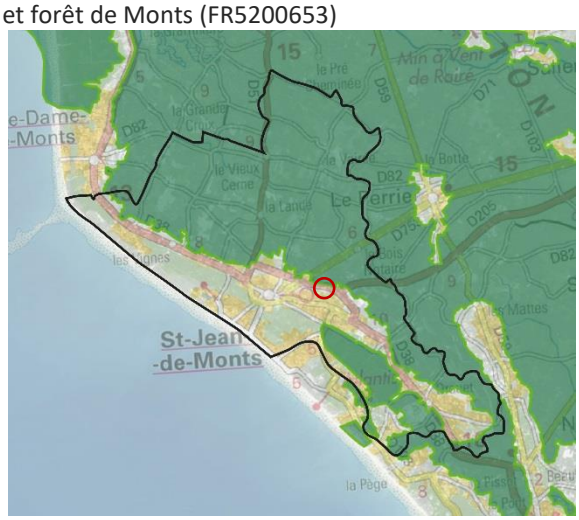
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La modification du zonage en Ue2 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

VIII. CORRECTION DES MARGES DE RECUL SUITE AU DEPLACEMENT DU PANNEAU D'AGGLOMERATION

a. Situation du secteur et intentions

Par un arrêté municipal du 07 août 2019, la commune a déplacé son panneau d'agglomération pour le secteur bâti d'Orouet. La commune souhaite donc en prendre acte dans le cadre de cette procédure pour mettre à jour les retraits imposés hors agglomération sur le règlement graphique du PLU.

Arrêté municipal du 07 août 2019

ARRÊTÉ

Ville de Saint-Jean-de-Monts

Saint Jean de Monts

Services techniques
Arrêté n° 2019-456A

OBJET : ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DES LIMITES DE L'AGGLOMERATION DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS SUR LA RD 38 (en direction de Saint-Hilaire-de-Riez)

VU la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2213-1 à L2213-4 ;

VU le Code de la route et notamment les articles R 110.1 et suivants, R 411.2, R 411.8 et R 411.25 ;

VU l'instruction interministérielle sur la signalisation routière et notamment son livre I, 5ème partie ;

CONSIDÉRANT que la zone agglomérée située le long de la RD 38, en direction de Saint-Hilaire-de-Riez, s'est étendue ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de prendre les mesures nécessaires pour prévenir tous les risques d'accidents, et qu'en présence de la signalisation de sortie de ville, la vitesse maximale autorisée est fixée à 70 km/h ; et qu'il convient par mesures de sécurité, de limiter la vitesse à 50 km/h dans cette zone urbanisée desservie par la route départementale n° 38 ;

Le Maire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts,

Arrête

Article 1 : Toutes les dispositions définies par les arrêtés antérieurs, fixant les anciennes limites de l'agglomération de Saint-Jean-de-Monts sur la RD 38 en direction de Saint-Hilaire-de-Riez, sont abrogés.

Article 2 : Les limites de l'agglomération de Saint-Jean-de-Monts sur la RD 38 en direction de Saint-Hilaire-de-Riez, au sens de l'article R 110-2 du Code de la route, sont fixés comme suit : PR identique pour l'entrée et PR modifié pour la sortie d'agglomération, soit nouveau PR 30+355 en remplacement de l'ancien PR 31+392.

Article 3 : La signalisation réglementaire, conforme aux dispositions de l'instruction interministérielle – livre I – 5ème partie – signalisation d'indication, sera déplacée à la charge de la Commune.

Article 4 : Les dispositions définies par l'article 1er du présent arrêté prendront effet le jour de la mise en place de la signalisation prévue à l'article 2 ci-dessus.

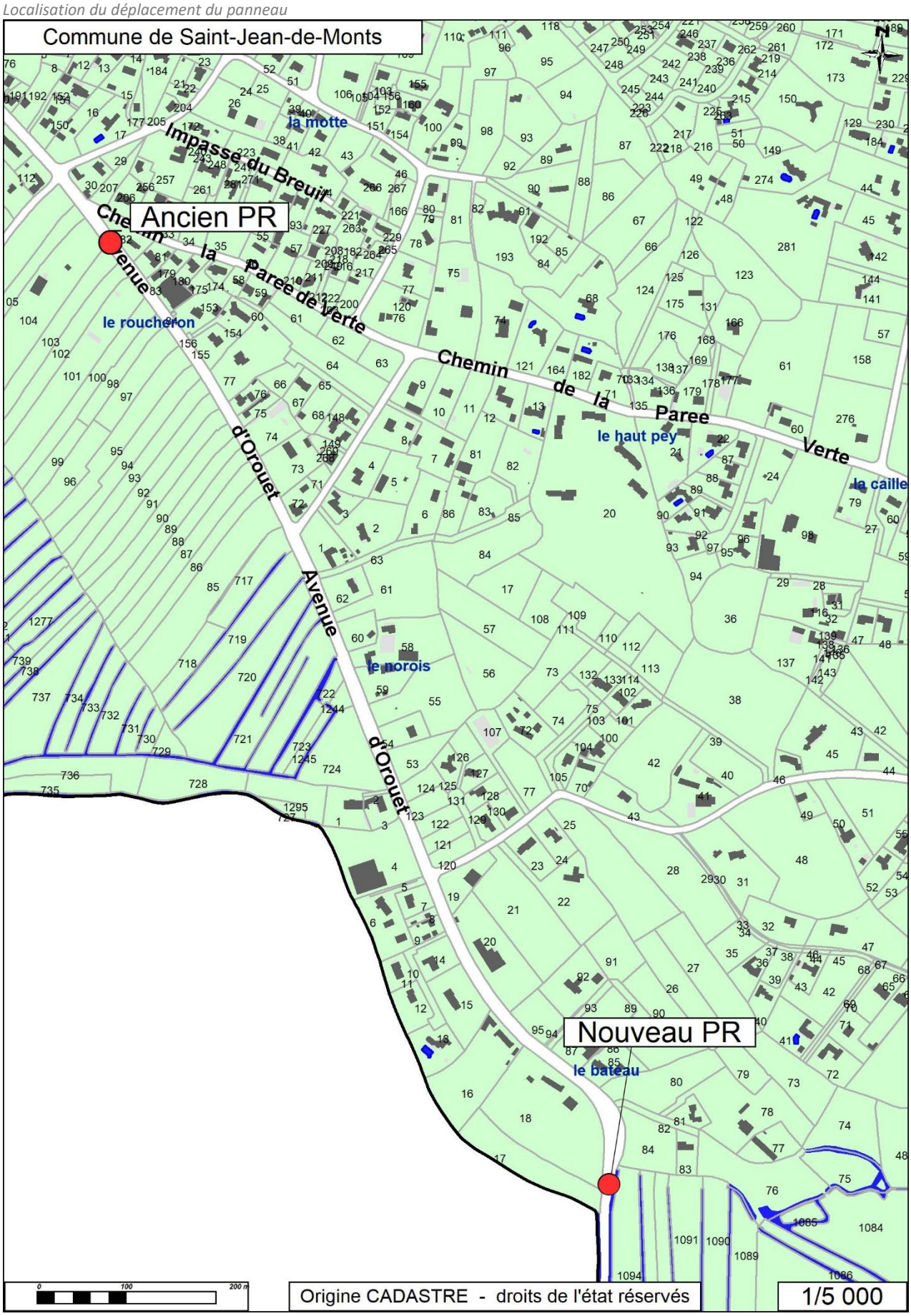
Article 5 : Le Directeur général des services et le Directeur des services techniques municipaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée à :
- Monsieur le Président du Conseil Départementale de la Vendée ;
- Monsieur le Chef de la Brigade de Gendarmerie de Saint-Jean-de-Monts.

Saint-Jean-de-Monts, le 7 août 2019

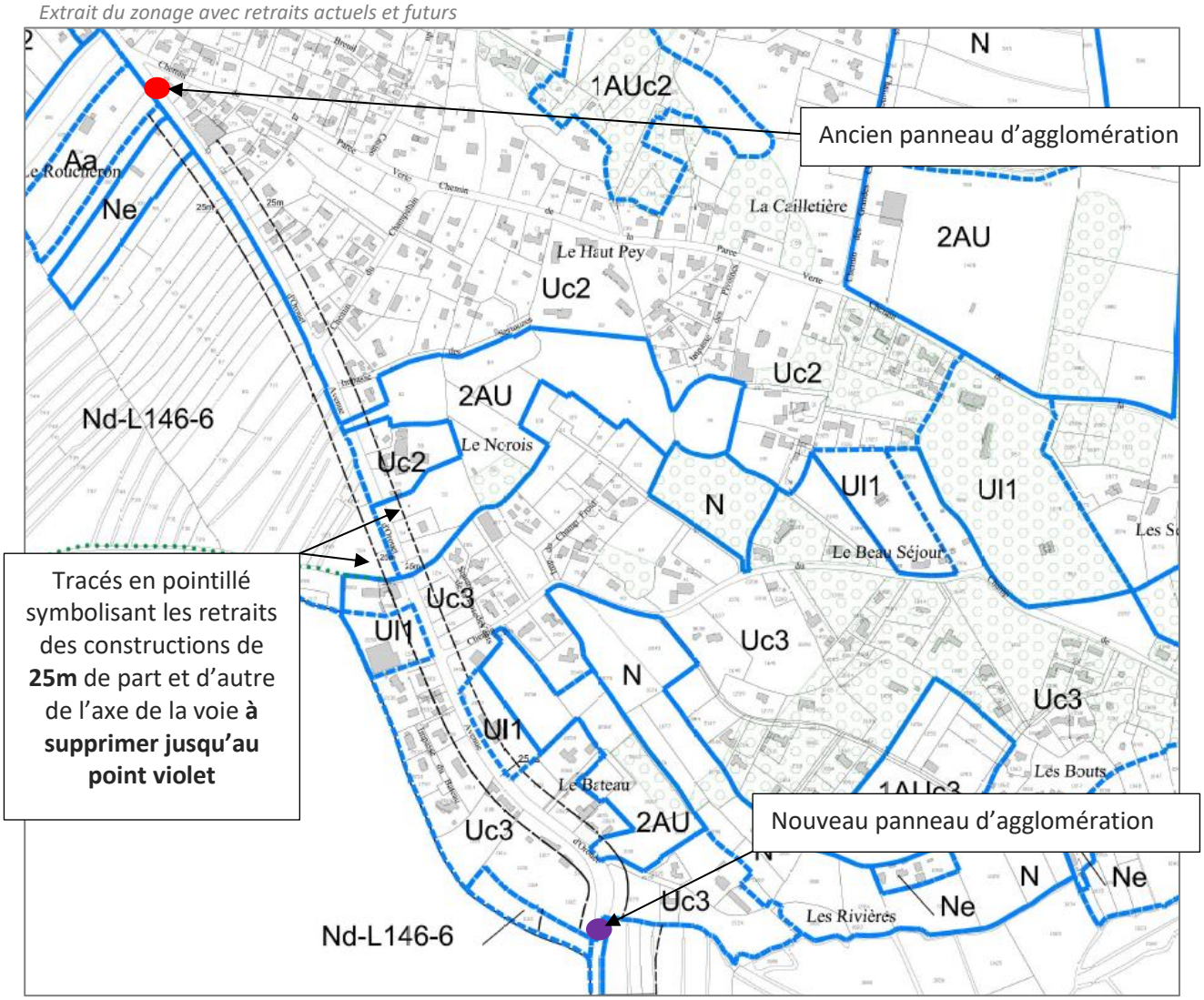
Certifié exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en Sous-Préfecture le 07 AOUT 2019
Et de la publication/affichage le 08 AOUT 2019

Pour le Maire,
L'adjoint délégué
Miguel CHARRIER

Localisation du déplacement du panneau



Extrait du zonage avec retraits actuels et futurs



b. Description de l'occupation du sol

Le secteur concerné par le déplacement du panneau d'agglomération et donc par la suppression des retraits imposés hors agglomération est occupé différemment d'un côté ou l'autre de la voie RD38 (Avenue d'Orouet). . A l'Ouest de la RD38, le paysage est dégagé et agricole. A l'Est de la RD38, il est bâti et présente des talus boisés.

Vue aérienne du secteur concerné



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

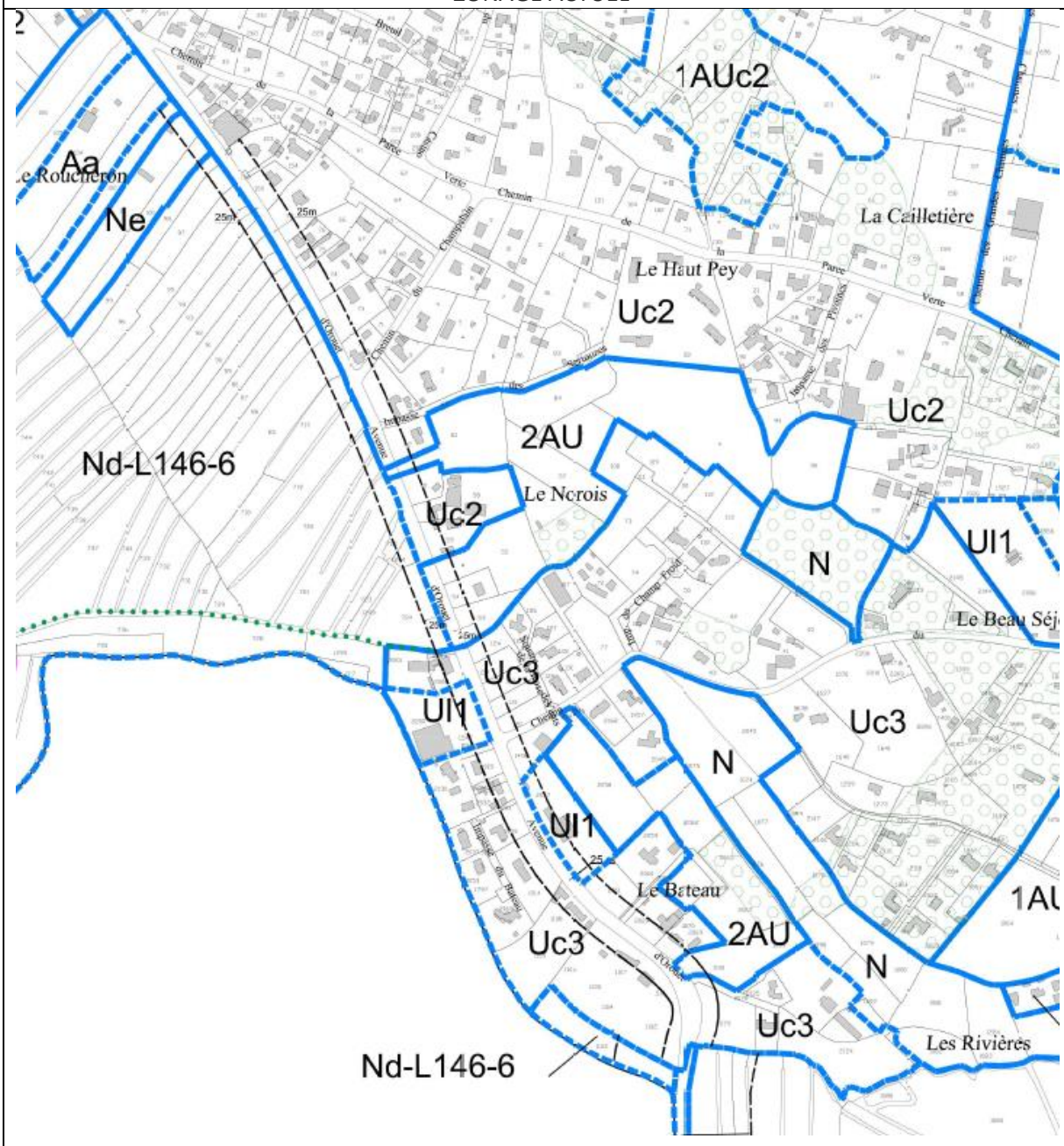
	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

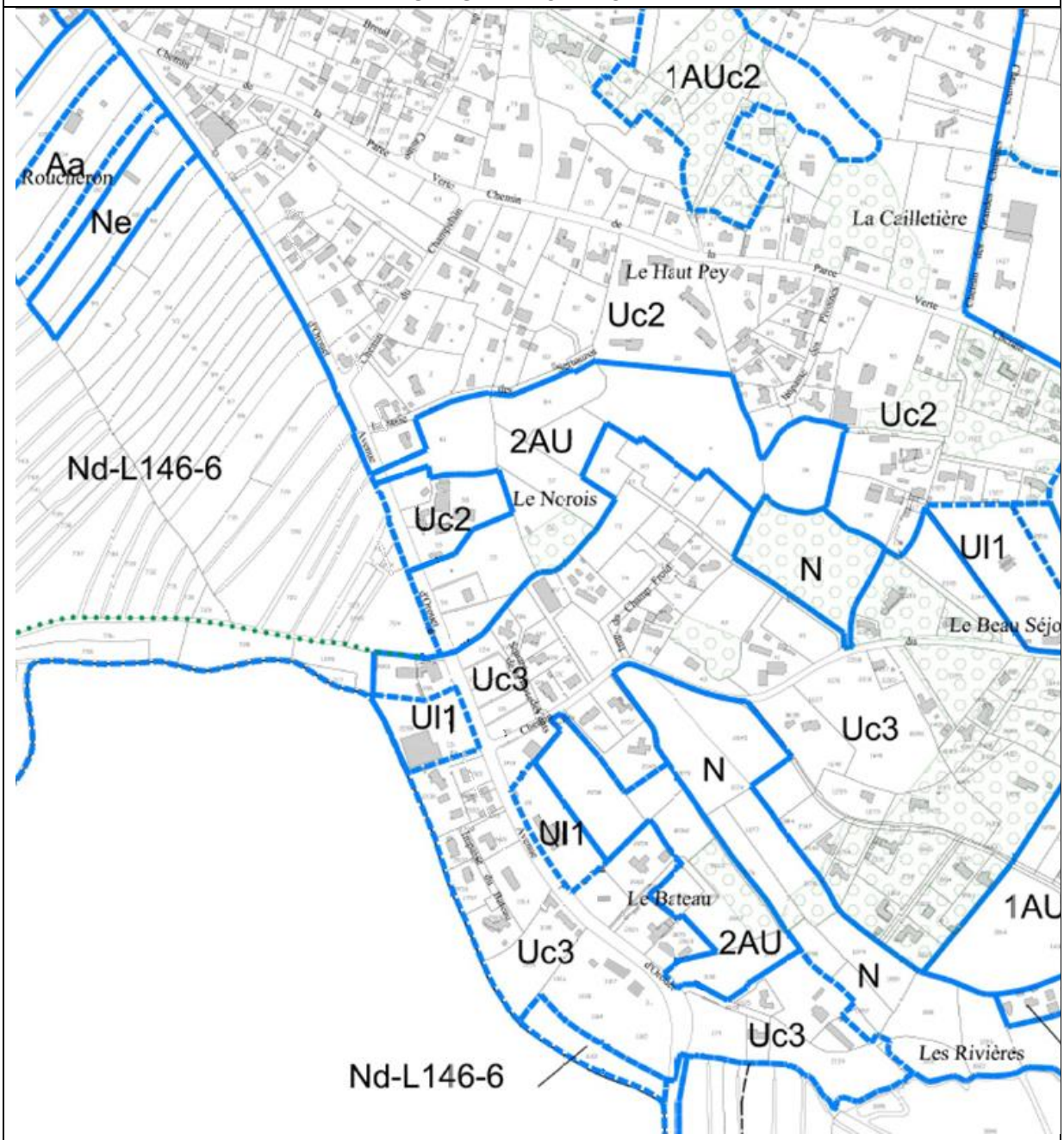
ZONAGE ACTUEL



Recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 38 à compter de l'emplacement de l'ancien panneau d'agglomération

♦ Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



Suppression du recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 38 » en agglomération » (c'est-à-dire après l'emplacement du nouveau panneau d'agglomération).

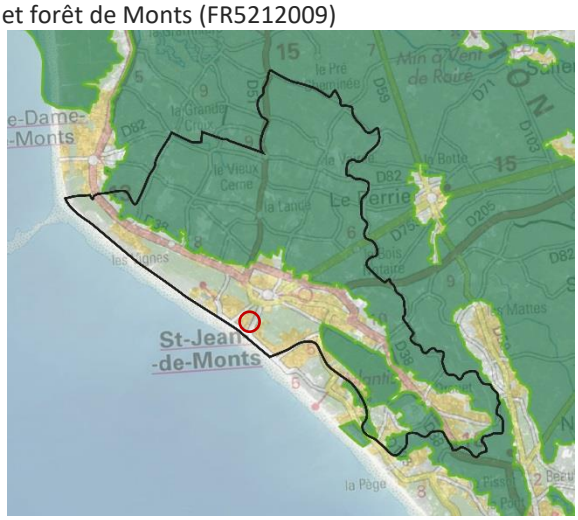
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement à un secteur bâti sur son flan Nord. La modification du zonage aura pour effet de rendre constructibles un linéaire d'environ 1000m sur une largeur de 25m de part et d'autre de la RD38. Cela permettra d'optimiser les parcelles déjà bâties à l'Est de la RD38. La partie Ouest de la RD38 sera inconstructible du fait de zon zonage NDL146-6.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

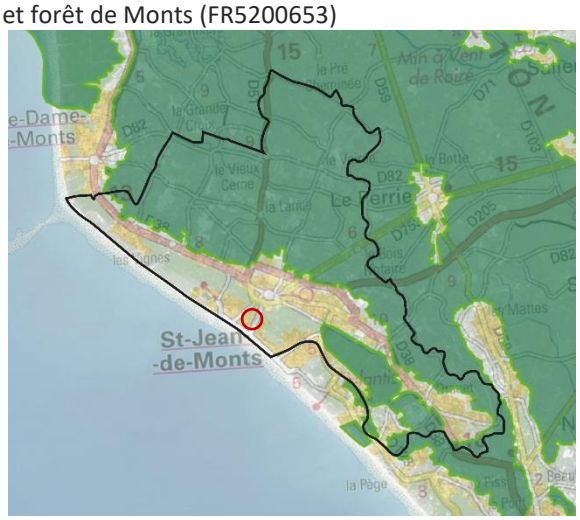
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais,

	Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage aura pour effet de rendre constructibles un linéaire d'environ 1000m sur une largeur de 25m de part et d'autre de la RD38. Cela permettra d'optimiser les parcelles déjà bâties à l'Est de la RD38. La partie Ouest de la RD38 sera inconstructible du fait de zon zonage NDL146-6. La modification du zonage n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

L'ANALYSE DU REGLEMENT ECRIT CONDUIT A PROPOSER CERTAINS AJUSTEMENTS

I. CORRECTION ORTHOGRAPHIQUE SYSTEMATIQUE

La présente modification est l'opportunité de corriger, dans l'ensemble du document écrit, les fautes d'orthographe.

II. DISPOSITIONS GENERALES (AJOUT DE 3 NOUVEAUX PARAGRAPHES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite ajouter des nouveaux paragraphes dans les Dispositions Générales :

1. Un paragraphe destiné à améliorer la compréhension du règlement écrit concernant les ouvrages électriques. Du fait de leur spécificités techniques imposées par la réglementation afférente, **leur implantation sera exemptée de toute règle de limitation de hauteur**.
2. Un paragraphe destiné à préciser que **le règlement écrit du PLU s'applique lot par lot** en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.
3. Un paragraphe destiné à **rappeler les coefficients d'imperméabilisation** qui s'appliquent sur le territoire (actuellement présentés en annexe du PLU). Cette intégration au règlement du PLU simplifiera l'instruction des autorisations. Le paragraphe ajouté se veut pédagogique. Il permettra au pétitionnaire de comprendre ce qu'est un coefficient d'imperméabilisation.

L'ajout d'un nouveau paragraphe aux Dispositions Générales pour le point 3 entraine l'évolution de l'article concerné au sein du règlement de chaque zone invitant le lecteur à se reporter aux Dispositions Générales.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

➲ **Ajout de 3 nouveaux paragraphes dans les Dispositions Générales comme suit :**

ARTICLE 11 REPORTE EN FIN DE CHAPITRE ET DEVIENT ARTICLE 14

ARTICLE 11 – OUVRAGES SPECIFIQUES REPONDANT AUX « EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » ET « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILEES »

Ces ouvrages techniques (électricité, téléphonie, radiophonie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, et en tant qu'ouvrages exceptionnels notamment les pylônes ou antennes sont exemptés de toute règle de limitation de hauteur.

ARTICLE 12 – PERMIS D'AMENAGER OU DIVISIONS PARCELLAIRES

Le règlement du présent Plan Local d'Urbanisme s'applique lot par lot en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.

ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation (C_{imp}) est le **rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée d'une opération**. Il dépend du rapport entre la surface bâtie (constructions, terrasses et voiries) et les espaces libres (jardins et surfaces perméables qui permettent l'infiltration des eaux pluviales).

C_{imp} = Surface imperméabilisée / Surface totale

Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

Zone	Ub, 1AUb	1AUb Les Verrées	Uc1, 1AUc1	Uc2, 1AUc2, 1AUc2i, 1AUc3	Uc3	1AUe1, 1AUe2, 1AUb n°2 La Métairie - Activités	2AU
Coefficient Imp.	70%	60%	60%	50%	30%	80%	50%

Ces coefficients devront être respectés à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'aménagement dans le cas de projets d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE ~~11~~ DEVIENT ARTICLE 14 – DEFINITIONS

(…)

➲ **Intégration de la mention suivante au début de chaque ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (alinéa « 4.2.2. Eaux pluviales ») de chaque zone :**

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage Natura 2000 ZNIEFF Servitudes d'utilité publique (SUP) Zones humides Agriculture Assainissement Risques	***Concernant l'ajout de l'article 11 (Ouvrages électriques) :*** Aucun . La modification envisagée ne modifie pas la règle existante. Elle apporte une précision visant à ne pas alourdir le dispositif réglementaire existant lié aux ouvrages électriques. La réglementation relative aux ouvrages électriques s'applique dans tous les cas, indépendamment du règlement du PLU. ***Concernant l'ajout de l'article 12 (Permis d'aménager ou divisions foncières) :*** Aucun (plutôt positif). La modification du PLU veille à clarifier un point afin de faciliter l'instruction des autorisations comportant des divisions parcellaires en lots. ***Concernant l'ajout de l'article 13 (Coefficient d'imperméabilisation) :*** Aucun (plutôt positif). La modification du PLU veille à clarifier un point afin de faciliter l'instruction des autorisations en rassemblant au sein du règlement écrit les prescriptions liées aux zones définies dans le zonage. Elle présente également une dimension pédagogique.	INEXISTANT

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Concernant l'ajout de l'article 11 (Ouvrages électriques) :
La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle apporte une précision visant à ne pas alourdir le dispositif réglementaire existant lié aux ouvrages électriques. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.
Concernant l'ajout de l'article 12 (Permis d'aménager ou divisions foncières) :
La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle apporte une précision nécessaire à l'instruction des autorisations. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.
Concernant l'ajout de l'article 13 (Coefficient d'imperméabilisation) :
La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle vise à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et a une dimension pédagogique. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

III. DISPOSITIONS GENERALES (DEFINITIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **améliorer la compréhension** du règlement écrit en :
Simplifiant la rédaction de la définition « d'accès » via la suppression de la dernière phrase.
Intégrant dans l'article 11 des dispositions générales du règlement écrit une définition de l'égout de toiture.
Simplifiant la rédaction des définitions de « retrait » et « recul » via la suppression d'une mention concernant les artifices architecturaux dont la définition prête à confusion,
Clarifiant la définition des équipements collectifs.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE ~~11~~ 14 – DEFINITIONS

Accès :
Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains).
~~Au sens du présent règlement un accès s'entend comme ce qui permet le passage d'un seul véhicule à la fois, soit un maximum de 4m en toutes zones et de 6m pour les zones d'activités, quand il s'agit de l'entrée des véhicules sur le terrain.~~

(…)

Dépendance :
Cf "annexe".

Egout de toiture :
Ligne basse d'un versant de toiture, ligne de bris dans le cas de comble à la Mansart ou assimilé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
En sont exclues les parties de constructions et terrasses ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant.
En sont exclus les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 m.
En sont également exclues les surfaces nécessaires à l'amélioration thermique ou acoustique d'une construction existante en cas d'isolation par l'extérieur.

(…)

Equipement collectif :
Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou

privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte, etc. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés.

(…)

Recul :
Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé (ou après mise à l'alignement). Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 40 cm au plus, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation. Le recul ne s'applique pas en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à l'alignement. ~~Les artifices architecturaux tels que portique, arche, porche, mur ou muret, angle de construction, préau, ne permettent pas de déroger aux règles de recul.~~
Le recul figuré sur les documents graphiques a pour objectif de préserver des espaces paysagers de transition ou d'entrée de ville. De ce fait y sont interdits les constructions, mais aussi les installations telles que aires de stationnement, exposition de matériaux ou matériels, etc…

Retrait :
Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte. ~~Les artifices architecturaux tels que portique, arche, porche, mur ou muret, angle de construction, préau, ne permettent pas de déroger aux règles de retrait.~~

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	**Niveau de l'impact**
Paysage	Aucun . La modification envisagée ne modifie pas la règle existante.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle apporte une précision. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

IV. 1AUL (ARTICLE 2 CONSTRUCTIONS AUTORISEES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **supprimer la redondance présente** actuellement dans la mention suivante : « Les constructions nécessaires et liées avec ces activités, ayant un rapport direct avec ces activités ». Si les constructions sont nécessaires et liées aux activités, elles ont de fait un rapport direct avec ces activités. Il est donc inutile de le préciser.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, sans busage supplémentaire, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.
- Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) conformément aux dispositions de l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme.
- L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension des bâtiments existants,
- 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°3 du PLU.
- Le stationnement des camping-cars sans création d'emplacement supplémentaires de camping.
- Les constructions nécessaires et liées avec ces activités~~, ayant un rapport direct avec ces activités~~.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	**Niveau de l'impact**
Paysage	Aucun . La modification envisagée supprime une redondance mais ne modifie pas la règle existante.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur une zone dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle vise à supprimer une redondance mais ne modifie pas la règle existante. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

V. UE2 (ARTICLE 1 CONSTRUCTIONS INTERDITES)

a. Objet et justification de la modification

Les zones Ue2 correspondent aux surfaces commerciales d'Intermarché et de Super U. Au sein, de ces zones, la commune **souhaite préciser le type de restaurant interdit**. Il s'agit de **la restauration en salle** afin de favoriser l'attractivité des restaurants existants dans le bourg et en front de mer de Saint Jean de Monts. La restauration rapide type drive sera autorisée.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ue 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **:**

En zone UE1 :

1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.8. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place.

1.9. Les constructions à vocation commerciale si cette vocation représente l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés.

1.10. Les 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.

En zone UE2 :

1.11. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.12. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les ~~nouveaux restaurants~~ les constructions destinées à l'accueil de restauration en salle.

1.13. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

1.14. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.15. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.16. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.17. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.18. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place.

1.19. Les industries.

1.20. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

1.21. Les 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.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	**Niveau de l'impact**
Paysage	Aucun . La modification envisagée encadre les interdictions au sein d'une zone U déjà constructible.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au vu de sa nature, la modification du règlement écrit du PLU n'entrainera aucune incidence sur les zones Natura 2000

VI. UA, UB, UC, UE, 1AUB, 1AUC, 1AUE (ARTICLE 3.1.1 ACCES ET VOIRIE)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les accès dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite f**aire évoluer les dispositions relatives à la création d'accès**, en toutes zones sauf UL, Us, A et N, notamment dans le cas d'impasses.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.
La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.
Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.
Concernant les voies publiques, la création d'accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.
L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs entités doivent présenter une largeur minimale de 3 m, et maximale de 4 m.~~
~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~
~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupées, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

- ~~respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~
- ~~ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~
Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.
~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

(…)

ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs entités doivent présenter une largeur minimale de 3 m, et maximale de 4 m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupées, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

(…)

ARTICLE Uc3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs entités doivent présenter une largeur minimale de 3 m et maximale de 4 m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 15m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 15 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toutes création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
(…)

ARTICLE 1AUb – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou entités logements ou activités doivent présenter une largeur minimale de 3 m et maximale de 4m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc…) la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes (…)

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une entité doivent présenter une largeur d'au moins 3 m, et maximale de 4 m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupées, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

(…)

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs nouvelles constructions doivent présenter une largeur minimale de 4 m et une largeur maximale de 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité. La création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

~~Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc…), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

- ~~respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~
- ~~ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes

~~Les nouveaux accès directs sur la RD 38 bis sont interdits~~

(…)

ARTICLE 1AUb 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou entités logements ou activités doivent présenter une largeur minimale de 3 m et maximale de 4m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc…) la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes

(…)

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une entité doivent présenter une largeur d'au moins 3 m, et maximale de 4 m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupées, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

(…)

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs nouvelles constructions doivent présenter une largeur minimale de 4 m et une largeur maximale de 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité. La création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

~~Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc…), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

- ~~respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~
- ~~ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

~~Les nouveaux accès directs sur la RD 38 bis sont interdits.~~

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

VII. UA, UB (ARTICLES 6.1 ET 6.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite ajouter une mention omise, à savoir que les constructions en UA et Ub doivent respecter le recul figuré sur les documents graphiques.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

6.1.1. En secteur Ua1

La façade principale des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies, ou des emprises publiques ;
- soit dans le prolongement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, pour créer ou maintenir des continuités bâties ;
- soit avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

Cependant, dans le cas de l'existence d'une ligne d'ancrage reportée aux documents graphiques du présent PLU, les deux-tiers au moins de la façade de la construction devra s'implanter sur cette ligne d'ancrage.

6.1.2. En secteur Ua2

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

(…)

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

VIII.1AUb (ARTICLE 6.2.b IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **favoriser la cohérence des règles entre les zones d'urbanisation future (AU) et les zones urbaines (U) ayant le même indice**. En effet, les zones AU sont destinées à être transférées à plus ou moins long terme en zone urbaine ayant le même indice. Il est donc proposé de rédiger l'article 3.1.2 de la zone 1AUb comme celui de l'article Ub 3.1.2.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions ~~pourra~~ devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.

- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.1 pour des raisons de configuration du terrain.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	**Niveau de l'impact**
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

IX. UC, 1AUC (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **préciser** les règles relatives à l'implantation des constructions au sein des lotissements et opérations d'ensemble.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

X. UA (ARTICLE 6.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger** la phrase existante (il manque un verbe) et la **préciser** pour qu'elle ne donne pas lieu à une mauvaise interprétation.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

6.1.1. En secteur Ua1

La façade principale des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies, ou des emprises publiques ;
- soit dans le prolongement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, pour créer ou maintenir des continuités bâties.

Cependant, dans le cas de l'existence d'une ligne d'ancrage reportée aux documents graphiques du présent PLU, les deux-tiers au moins de la façade de la construction devra s'implanter sur cette ligne d'ancrage.

6.1.2. En secteur Ua2

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XI. UB (ARTICLE 6.2.A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **préciser** la règle existante afin qu'elle ne donne pas lieu à de mauvaises interprétations en ajoutant la mention « principales » après « constructions ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.1 pour des raisons de configuration du terrain.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XII. UB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger** la phrase existante (en remplaçant la mention « *le recul défini au 6.1* » par « *le recul défini au 6.2* ») pour qu'elle ne donne pas lieu à une mauvaise interprétation.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.2.a. s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.2.a. s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.2.a. s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.2.a. pour des raisons de configuration du terrain.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XIII. UE (ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **autoriser des hauteurs plus importantes** en zone Ue dans la mesure où la spécificité des activités secondaires et/ou tertiaires peut exiger des installations techniques de plus de 14m au faitage ou 10m à l'égout.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~**10.1. Règle générale**~~

~~La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m au faîtage et 10 m à l'égout.~~

~~**10.2. Dispositions particulières**~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.~~

Non règlementé.

Lorsque la construction s'implante sur un terrain concerné par une servitude I4 (cf. plan des servitudes 5.1. annexé au présent PLU), il est nécessaire de consulter le service gestionnaire.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	**Niveau de l'impact**
Paysage	Les zones Ue sont actuellement construites. La modification de la règle (suppression des hauteurs autorisées) pourra engendrer des surélévations de bâtiments existants.	FAIBLE à MOYEN
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

L'impact de l'incidence est estimé de « FAIBLE à MOYEN». Les zones Ue sont actuellement construites. La modification de la règle pourra engendrer des surélévations de bâtiments existants. Toutefois, **l'article 11 de la zone Ue encadre l'aspect extérieur des constructions et veille ainsi à leur intégration dans l'environnement**. C'est pourquoi, aucune mesure n'a été envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au regard de sa nature, la modification n'engendrera pas d'impact sur les zones Natura 2000.

XIV. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU, A, N (ARTICLE 11.2 CLOTURES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **harmoniser, préciser et assouplir** la règle concernant :

- la hauteur des clôtures autorisées pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques. Elle souhaite la caler sur la hauteur maximale déjà autorisée à l'alignement et en limites séparatives soit 1,70 m.
- les couleurs des clôtures en supprimant l'obligation « de couleur neutre et claire ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;

- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,~~50~~ 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage. Les nouvelles dispositions visent à harmoniser les règles relatives aux clôtures sans augmenter (sauf en 2AU) la hauteur maximale admise à l'alignement et en limites séparatives (1,70m actuellement). La suppression de l'obligation de la couleur « neutre et claire » des clôtures pourra permettre l'édification de clôtures plus foncées qui peuvent s'harmoniser davantage dans un paysage boisé ou ouvert.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Les nouvelles dispositions visent à harmoniser les règles relatives aux clôtures. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XV. Us (article 11.2 Clotures)

a. Objet et justification de la modification

La zone Us concerne les zones d'équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé, de logements groupés ou collectifs à caractère social. Conformément aux dispositions de l'article **R151-41** du code de l'urbanisme qui **laisse les communes décider** de l'opportunité de prévoir ou non « *des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures* », la commune souhaite supprimer les règles relatives aux clôtures.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2. Clôtures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

~~L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.~~

~~La hauteur sera limitée à :~~

- ~~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 (cf. mur et murets ci après),~~
- ~~2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.~~

~~La clôture pourra être composée :~~

- ~~de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie,~~
- ~~d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.~~

~~Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.~~

~~Les plaques de béton sont interdites.~~

~~Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).~~

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones urbaines déjà constructibles.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones urbaines dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XVI. TOUTES ZONES, SAUF US, A ET N (ARTICLE 11.2 CLOTURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les clôtures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **ajouter** la mention suivante dans l'ensemble des zones du PLU (sauf A et N) : « *La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs ».*

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.3. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

(…)

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;

- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.3. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

(…)

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XVII. UB, UC, N (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les toitures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger un oubli** (mauvais report de la modification n°3 PLU concernant les zones Ub, Uc et N).
La modification n°3 du PLU prévoyait une évolution du règlement qui visait à ajouter la mention « et les sorties de toit » à la phrase : « *Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage* ». Au moment de l'approbation de la modification n°3, l'évolution du règlement des zones Ub, Uc et N a été oublié.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, romanes :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et les arêtiers sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laqués, etc.)
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleur annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.

(…)

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et arêtiers sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :

A 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.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.2. Les toitures

11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et arêtiers sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :

A 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.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XVIII. 1AUc (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les clôtures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune corriger un oubli (mauvais report de la modification n°3 du PLU concernant la zone 1AUc).

La modification n°3 du PLU prévoyait une évolution du règlement des zones Ua, Ub, Uc et 1AUc qui visait à assouplir les règles relatives aux toitures afin d'autoriser certaines opérations innovantes qui s'intégreraient harmonieusement dans l'environnement sans respecter les dispositions actuelles. Par exemple, les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc) pourraient être admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie. Elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et **être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.**
Au moment de l'approbation de la modification n°3, l'évolution du règlement de la zone 1AUc a été oublié.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et arêtiers sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit, seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conformes au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XIX. N (ARTICLE 10.1.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger une erreur de syntaxe**. Il manque la virgule après la mention « Changement de destination » dans le paragraphe suivant, qu'on retrouve plusieurs fois en zone N : *« 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 ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité ».*

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

10.1.1. En secteur Ne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout des toitures pour les habitations et l'hébergement touristique, à rez-de-chaussée pour les activités et équipements collectifs.

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 ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact dans la mesure où elle porte sur une erreur de syntaxe.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XX. TOUTES ZONES (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les toitures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune ne souhaite **modifier la rédaction de l'article 11 en toutes zones** (sauf en Ue, Us et 1AUe qui ne présentent pas dispositions réglementaires concernant les toitures) **concernant les toitures** en :

- N'interdisant que les croupes et non les arêtiers,
- Supprimant la règle des 1/3 pour ne conserver que celle des 2/5 concernant la proportion de la toiture. Cela permettra de simplifier l'instruction des autorisations.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et les arêtiers~~ sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs de tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :

A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toitures sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

(...)

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, romanes :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et les arêtiers~~ sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant.

Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laqués, etc.)
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleur annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.
Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.
Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.
Dans tous les cas :
A 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
(...)

ARTICLE Ul 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.) :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)
11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et les arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes ou noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc. :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit, seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conformes au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures

Pour l'habitat :
Les toitures en tuiles :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :
Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.
(...)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :
Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.
(...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures

11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :

A 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.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact dans la mesure où elle ne propose qu'une évolution mineure du règlement écrit.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XXI. UE, 1AUE (ARTICLE 11.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **simplifier et assouplir** les règles relatives aux pentes des toitures en zones Ue et 1AUe en rédigeant la règle ainsi : « *Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural ~~, des toitures à deux pentes dont le faîtage sera dans le sens de la longueur. Les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures~~* ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées. 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.

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural ~~des toitures à deux pentes dont le faîtage sera dans le sens de la longueur. Les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures~~.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur conforme à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées. 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.

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural ~~des toitures à deux pentes dont le faîtage sera dans le sens de la longueur. Les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures~~.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur conforme à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact. Les nouvelles dispositions visent à simplifier la règle.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Les nouvelles dispositions visent à simplifier la règle. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XXII. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC (ARTICLE 12 STATIONNEMENT)

a. Objet et justification de la modification

La **loi ALUR** votée le 24 mars 2014 a fait évoluer la réglementation pour le stationnement des surfaces commerciales. La modifie le premier alinéa de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme : « *l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».
Les surfaces au sol des aires de stationnement sont donc abaissées à 75% de la surface de plancher des constructions commerciales (auparavant ce plafond était à 1,5). Certains types d'aménagement permettent aux exploitations commerciales de gagner en surface de stationnement car :

- les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface ;
- les espaces paysagers en pleine-terre et les surfaces réservées à l'auto-partage ou à l'alimentation des véhicules électriques sont déduits de l'emprise au sol plafonnée.

La commune souhaite ainsi se saisir de cette **opportunité de réduction des capacités des parkings** concernant les constructions à usage de commerce, bureau, restaurant situées au sein de zones d'habitat. Cela permettra également d'encourager la mutualisation des espaces de stationnements.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant
Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce
L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.4~~. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé
Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.5.~~ Constructions à usage d'équipements collectifs
Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.6.~~ Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.~~6.7.~~ Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- Pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

- Pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.

En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.~~4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.~~5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.~~6. Autres constructions :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.~~6.~~7. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.

En cas d'opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.~~4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.~~5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.~~6. Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.~~6.~~7. Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE 1AUb 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant
Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce
L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.~~4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé
Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.~~5. Constructions à usage d'équipements collectifs
Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.~~6. Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.~~6.~~7. Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce
L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.4~~. Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou assimilé
Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.5.~~ Constructions à usage d'équipements collectifs
Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.6.~~ Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

12.~~6.7.~~ Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à prendre en compte les dispositions de la loi ALUR et à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au regard de sa nature au sein d'espaces déjà urbanisés, la modification n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XXIII. UB (ARTICLE 13 ESPACES LIBRES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **optimiser la constructibilité des petits terrains (moins de 1500 m² d'assiette) au sein de lotissements ou de groupes d'habitation en zone Ub.** En effet, à partie de 2 parcelles, il peut y avoir constitution d'un lotissement et un projet de construction de logements collectifs peut être qualifié de « groupe d'habitation ».
Pour cela, elle propose de ne pas les soumettre à la règle actuelle qui impose qu'au moins 10% de la surface totale du terrain d'assiette soit réservée à la réalisation d'espaces collectifs dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5% de la superficie totale du terrain d'assiette.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette. Les terrains d'assiette de moins de 1500 m² ne sont pas concernés par cette obligation.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

c. Evaluation environnementale

- Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification engendrera un impact sur le paysage et la biodiversité dans la mesure où elles n'obligent plus les projets de moins de 1500 m² à réaliser un espace vert.	FAIBLE
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

L'impact de l'incidence est estimé de « FAIBLE». Les zones Ub sont actuellement construites. La modification de la règle ne porte que sur les terrains d'assiette de moins de 1500 m². pourra permettre la densification de parcelles et ainsi participer à réduire l'étalement urbain. En ce sens, la modification envisagée peut être finalement positive sur l'activité agricole et la préservation des espaces naturels autour des enveloppes urbaines. De plus, elle ne permettra pas une explosion de l'urbanisation du bourg car la zone Ub réglemente les emprises au sol (article Ub 9). C'est pourquoi, aucune mesure n'a été envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au regard de sa nature au sein d'espaces déjà urbanisés, la modification n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MODIFICATION DU PLAN

Chaque objet de modification du PLU présente l'évaluation environnementale dans sa partie respective.

II. CONSEQUENCE EVENTUELLE DE LA MODIFICATION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

A. Sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Les ZNIEFF	
Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action	
Le territoire communal est concerné par 5 ZNIEFF : ZNIEFF de type I "zone d'Orouët" : ces prairies humides présentent un grand intérêt botanique, avec un cortège important de plantes aquatiques. On note également la présence de batraciens intéressants. Le maintien des pâturages sur ces prairies constitue un facteur fondamental pour la préservation de l'écosystème. ZNIEFF de type I « Ancien cours de la Baisse » : prés salés méditerranéens et thermoatlantiques, roselières et autres milieux humides (eaux dormantes eutrophes ; formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; végétation aquatique flottante ou submergée ; prairies humides eutrophes ; forêts et fourrés alluviaux ou très humides). Milieux abritant 3 espèces végétales protégées, 8 rares ou menacées, de nombreuses espèces d'oiseaux, dont 15 protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement, de la mise en culture ou du drainage des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais. ZNIEFF de type I « Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur » : prairies humides eutrophes, accompagnées notamment de prés salés, abritant 10 espèces aviennes ainsi qu'une espèce végétale protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement ou de la mise en culture des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais. ZNIEFF de type II "Forêt de Monts" : située sur les communes de Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Notre-Dame-de-Monts et La Barre-de-Monts, cette forêt est constituée de boisements de pins et de chênes verts. Son intérêt réside essentiellement dans la richesse et la spécificité de la végétation dunaire, qui comprend des espèces protégées et une série d'espèces rares. Les dunes mobiles et fixées comme la dune boisée abritent également de nombreux oiseaux nicheurs, ainsi que des reptiles et des batraciens. On note par ailleurs la présence de plusieurs espèces de champignons rares ou eu communes. D'importantes dégradations ont amputé le massif au cours des vingt dernières années, dues notamment à l'urbanisation et à la sur fréquentation.	
Incidences prévisibles positives de la modification du plan	**Incidences prévisibles négatives de la modification du plan**

La reconnaissance de ces espaces et de leurs intérêts écologiques et environnementales a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la modification du projet. Un secteur 1AUe concerné en partie Est par une ZNIEFF est entièrement restitué en zone N.	Le projet de modification envisagé aurait pu contribuer à fragiliser les atouts environnementaux des sites. L'augmentation de la fréquentation de ces espaces ou de leurs abords, pour ce qu'elle génère de risques ou de nuisances supplémentaires telle que des rejets d'eaux usées ou pluviales, de l'imperméabilisation ou de l'artificialisation des sols, de la destruction des éléments naturels fonctionnels et paysagers, de la consommation des ressources naturelles, etc. aurait pu avoir un impact sur l'environnement des sites.

Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives

Les nouvelles dispositions du PLU engendrées par la présente modification ne fragilisent pas les atouts environnementaux des sites. Aucun secteur d'ouverture à l'urbanisation ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des ZNIEFF. Un secteur 1AUe concerné en partie Est par une ZNIEFF est entièrement restitué en zone N. Cette modification renforce la pérennité de ces secteurs revêtant une importance particulière pour l'environnement.

B. Sur les zones Natura 2000

Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action

Le territoire communal est concerné par 2 secteurs Natura 2000 :

Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS

L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.

Le site compte plusieurs espèces protégées : Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134).

Incidences prévisibles positives de la modification du plan	Incidences prévisibles négatives de la modification du plan
Au-delà du caractère réglementaire du classement en Natura 2000, la reconnaissance des sites et de leurs atouts environnementaux a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la modification du projet. La prise en compte de l'environnement communal et de chaque site faisant l'objet	Le projet de modification envisagé par la commune aurait pu contribuer à fragiliser les atouts environnementaux des sites. Une ouverture à l'urbanisation non maitrisée d'espaces aurait pu fragiliser les abords des sites. L'augmentation de la fréquentation de ces espaces ou de leurs abords, pour ce qu'elle

d'une modification de zonage a permis d'assurer la connexion des sites à d'autres entités telles que les cours d'eau, eux-mêmes reliés à d'autres éléments de continuités écologiques (boisements, haies prairies, marais), dans une logique de réseau. La prise en compte de ces espaces et la mise en œuvre d'outils réglementaires adaptés a permis d'y greffer une trame environnementale cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.	génère de risques ou de nuisances supplémentaires telle que l'augmentation du trafic, des rejets d'eaux usées ou pluviales, de l'imperméabilisation ou de l'artificialisation des sols, de la destruction des éléments naturels fonctionnels et paysagers, de la consommation des ressources naturelles, etc. aurait pu avoir un impact sur l'environnement des sites. Cette modification du zonage permet l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs à vocation d'habitat. Des opérations telles que celles-ci peuvent fragiliser des éléments jouant un rôle dans les continuités écologiques (haies, bosquets) et impacter indirectement le fonctionnement écologique des milieux naturels périphériques.

Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives

Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des sites Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et foret de Monts ».

Un secteur 1AUe concerné en partie Est par une ZNIEFF est entièrement restitué en zone N. Cette modification permet de réduire les effets induits par l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs.

Afin de réduire les effets induits de l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs, il est prévu la préservation des haies et des espaces boisés existants et les secteurs à sensibilité écologique forte repérés. Des bandes paysagées sont prévues sur les franges les plus fragiles (en limite avec les marais ou les secteurs Natura 2000).

Ces mesures permettent de préserver les sites Natura 2000, éléments d'intérêt fort pour la commune au regard de leur qualité biologique et environnementale.

III. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS

Les indicateurs de suivis sont inchangés.

A. Le milieu naturel

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
De vastes zones de marais d'intérêt européen		Préservation de zones de marais remarquables initialement en zone 2NA. Extension des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral au nord de la commune.	Suivi du patrimoine naturel sur les secteurs remarquables de la commune (population d'oiseaux par ex. limicoles nicheurs ou autres) Evolution de la surface toujours en herbe sur la commune (du fait des marais agricoles liées à un mode d'exploitation agricole).	69% de la SAU en STH en 2000 (source : DDAF Vendée, 2002), mais évolution défavorable entre 1988 et 2000 (-18% du cheptel bovin)
La dune et la forêt dunaire		Préservation de zones sensibles au sein de zones à urbaniser	Présence d'une végétation dunaire dans ces zones sensibles.	Végétation de dune grise, liste d'espèces caractéristiques et plantes remarquables
La bande littorale	Préserver les zones naturelles reconnues comme remarquables	Préservation du littoral non urbanisé Abandon du projet d'extension du golf Poursuite du nettoyage doux des plages (démarche ISO 14001 de la ville et de ses services techniques)	Linéaire de plage avec nettoyage doux Végétation des laisses de mer, passereaux nicheurs des dunes (d'après l'étude de la LPO réalisée en 2006, *l'habitat naturel d'intérêt communautaire "végétation annuelle des laisses de mer" est très peu présent sur la commune. Il est représenté par des faciès très appauvris et sur une largeur très faible. Quant à l'avifaune, les plages de Saint-Jean-de-Monts n'abritent plus d'espèces nicheuses (le Gravelot à collier interrompu y a probablement niché, au moins dans les années 1970). Par contre, des espèces patrimoniales nicheuses de la dune (Pipit rousseline et Cochevis huppé) et utilisant les plages comme zone d'alimentation, sont encore présentes. De même, des oiseaux migrateurs et hivernants sont parfois en nombre important sur le site (Bécasseau sanderling, tardes…).*	5000 m de littoral « naturel » avec plage et système dunaire associé (soit 65% du littoral de la commune, 2800 m de littoral urbanisé) Suivi de l'état biologique des plages de la commune en cours en 2008 (étude LPO)
La fragmentation des espaces naturels	Préserver des coupures vertes (« corridors ») dans l'organisation du territoire Préserver des zones non fragmentées Préserver les liens entre les marais	Le maintien de coulées vertes : secteur du Clousis, le Chenal, Centre gériatrique. Regroupement de l'urbanisation sur les pôles existants pour éviter le « mitage » des espaces « naturels ».	Nombre des grandes zones non fragmentées.	2 grandes entités de marais séparées par la RD 753 (trafic de 10 000 véh./j) et la RD 205.
Le patrimoine naturel : un élément du cadre de vie	Limiter la consommation d'espaces par des densités plus importantes	Renforcer les densités via le règlement et le principe des zones AU	Nombre de permis de construire délivrés / an Surfaces concernées par les dépôts de permis de construire et d'aménager, selon la nature habitat, activités, tourisme - campings, équipements Densité de logements dans les opérations d'aménagement / an Rythme de recours au Droit de préemption urbain	Surface urbanisée de la commune en 2010 : 20% environ Nombre de PC délivrés en 2008 : - 96 logements : 42 résidences principales, 27 résidences secondaires, 27 log. collectifs - 15 pour activités économiques, 3 équipements publics, 5 agricoles, 72 particuliers (ex : extension). Total SHON 2008 : 13 874 m² Densité de logement actuelle : inconnue et très variée selon les secteurs Surfaces de terrain et SHON de bâtiments objets du DPU

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Les grands paysages urbains et ruraux	Connaître l'évolution des zones protégées fortement par le PLU	Protections des paysages à travers les zones naturelles inconstructibles	Evolution des paysages protégés au titre des espaces remarquables Nd L146-6 et des autres zones naturelles classées N	4 262 ha de zones Nd-L146-6 au PLU 211 ha de secteur N au PLU 13 ha de secteur Np au PLU
Les éléments de paysages urbains et ruraux plus ponctuels	Observer et qualifier l'évolution de ces paysages	Les obligations de protection et de paysagement aux documents graphiques. Le patrimoine bâti sujet à permis de démolir. La réglementation sur les hauteurs, les densités, les reculs et retraits, l'aspect extérieurs des constructions et les espaces libres.	Nombre de demandes de coupes réalisées et autorisées dans les espaces protégés aux documents graphiques. Linéaire ou surface de fossés détruits et reconstitués Nombre de permis de démolir déposé / accordé sur des éléments recensés.	0 0 0

<table>
<tr><th>Enjeux</th><th>Objectifs</th><th>Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU</th><th>Indicateurs de suivi</th><th>Etat 0</th></tr>
<tr>
<td>Améliorer la qualité des eaux superficielles</td>
<td>Atteindre l'objectif de « bon potentiel » du marais breton et de son réseau hydrographique, au sens de la DCE :
➢ limiter l'eutrophisation en réduisant plus spécifiquement les rejets de phosphore (domestiques et agricoles),
➢ optimiser et fiabiliser le traitement et la collecte des eaux usées pour réduire les pollutions domestiques
➢ améliorer le fonctionnement hydraulique du marais : écoulement, circulation piscicole …,
➢ rétablir l'hydromorphologie des cours d'eau,
➢ préserver les habitats.</td>
<td>Mettre en place une coordination de gestion hydraulique concernant le Marais Breton en concertation avec l'ensemble des syndicats existants.

Contrôler les dispositifs d'assainissement individuels.

Développer lors des nouveaux projets d'urbanisation les réseaux d'eaux usées et les raccordements de type séparatif pour une meilleure protection contre les eaux pluviales et les infiltrations

Contrôler les branchements des réseaux d'eaux usées.</td>
<td>Suivi de la qualité des cours d'eau avec les paramètres physico-chimiques : matières organiques et oxydables, matières azotées, nitrates, matières phosphorées, pesticides.

Nombre de dispositifs d'assainissement contrôlés

Nombre de branchements des réseaux d'eaux usées contrôlés</td>
<td><u>Qualité physico-chimique avec la grille SEQ-Eau</u> :
<table><tr><th></th><th>Canal de la Taillée (point de mesure au Canal du Perrier)</th></tr><tr><td>MOOX</td><td>Mauvaise</td></tr><tr><td>Matières azotées</td><td>Médiocre</td></tr><tr><td>Nitrates</td><td>Bonne</td></tr><tr><td>Matières phosphorées</td><td>Médiocre</td></tr></table>Données avril 2008 - A mettre à jour quand les nouvelles modalités de suivi qualité DCE (surveillance …).seront mises en place (en application de la circulaire « Bon Etat » fin juillet 2005).

<u>Situation 2010 :</u>
➢ Réhabilitation de la station d'épuration en 2005 : augmentation de sa capacité en considérant les projets d'urbanisme
➢ Actualisation du zonage d'assainissement en 2005 puis 2010
➢ Système de collecte de type séparatif</td>
</tr>
</table>

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Optimiser la gestion des ressources actuelles et sécuriser l'approvisionnement en eau potable	Garantir l'alimentation en eau potable en anticipant sur les besoins futurs	Renforcer/Créer des interconnexions et rechercher de nouvelles ressources Développer une politique d'économie d'eau (sensibilisation…) Equiper les établissements publics et préconiser pour les nouvelles zones urbanisées des matériels « économiseurs » d'eau. Développer la recherche de ressources alternatives ?	Evolution du bilan des consommations d'eau : *volume des prélèvements pour l'alimentation en eau potable (mais traité à l'échelle de syndicats)* Actions menées sur les interconnexions : nombre, type, résultats.	<u>Etat 2010</u> : Consommation non connue actuellement à l'échelle de la commune car calculée à l'échelle du syndicat d'approvisionnement en eau potable (sources : SAUR et Vendée Eau).
Limiter l'aléa de submersion marine et anticiper les risques d'inondation.	Améliorer la gestion des eaux pluviales. Améliorer la gestion hydraulique globale.	Mise en application de prescriptions pour les clôtures et constructions. Création et mise en application d'un schéma directeur des eaux pluviales. Réfléchir à l'incidence des eaux pluviales dès les avant-projets d'aménagement. Inclure dans les projets d'urbanisation les solutions alternatives pour la régulation des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, …)….	Respect des prescriptions du PLU pour l'occupation du sol. Surfaces imperméabilisées. Nombre de logements exposés à des risques naturels de submersion	<u>Etat 2010 :</u> Surfaces imperméabilisées : ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.3 : **4164 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.5 : **745 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.65 : **323 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.8 : **92 ha** Logements exposés : à renseigner par la Commune

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Une qualité de l'air à maîtriser	Assurer aux Montois une bonne qualité de l'air.	Favoriser les circulations douces. Permettre la construction de bâtiments dont les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables…). Développer l'offre et l'usage des transports collectifs	Linéaire de continuités douces. Transports urbains : nombre de km offerts / an et nombre de voyages / an	A renseigner par la commune A renseigner par la commune

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Limiter la production des déchets.	Prévenir et réduire la production des déchets à la source.	Actions à mener avec TRIVALIS et les partenaires locaux (COVED)	Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Diminuer les dépôts sauvages et les réhabiliter.	Gérer les déchets de la production à l'élimination dans le respect de l'environnement naturel et urbain et en cohérence avec les outils de planification et la réglementation actuelle.		Coût à l'habitant (€/hab) Coût au professionnel pour les déchets assimilables (€/entreprise)	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Sécuriser les opérations de collecte et traitement.	Prévenir les risques de l'activité « déchet » sur la commune.	Actions à mener avec la COVED	Nombre d'accidents en lien avec la gestion des déchets (personnel / usager)	A recueillir auprès de la COVED

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Des sols à protéger pour garantir : ➢ leur utilisation future (habitat, agriculture), ➢ la protection de la ressource hydrique ➢ la protection du patrimoine et des équilibres biologiques.	Contenir l'implantation d'activités polluantes sur des secteurs réservés aux activités et de moindre sensibilité vis-à-vis du contexte hydrique et du milieu naturel.	Les zones d'activités sont maintenues dans des zones dédiées, séparées des zones d'habitat, dans la continuité de sites d'activités existants.	Suivi BASOL : sites industriels appelant une action des pouvoirs publics. Suivi BASIAS : sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites.	Nombre de sites BASOL : 0 Nombre sites BASIAS : 43
L'existence de secteurs concernés par des risques naturels et technologiques : ➢ 3 ICPE, ➢ risque d'inondation terrestre sans enjeu humain, ➢ risque de submersion marine avec aléa faible à moyen, ➢ risque d'érosion littorale (enjeu pas encore clairement défini), ➢ risque de feux de forêts avec enjeu humain.	Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques	Regroupement des entreprises et notamment des ICPE dans des zones dédiées. Limitation du potentiel constructible et prescriptions pour les constructions dans les zones soumises à l'aléa de submersion marine identifiées par l'atlas.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par des risques naturels et technologiques	0
Assurer la qualité du cadre de vie des montois au travers du confort acoustique des lieux fréquentés par les habitants (logements, espaces extérieurs, zones récréatives). Tenir compte de la présence d'infrastructures et d'activités bruyantes. Tenir compte de la présence de zones calmes. Tenir compte de la présence de bâtiments sensibles.	Préserver les zones calmes. Réduire les nuisances sonores dans les secteurs bruyants.	Regroupement des futures habitations et activités sur les zones déjà agglomérées ou occupés par des activités et desservies par des infrastructures : préservation du calme des zones agricoles et naturelles.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par les normes d'isolation acoustiques le long des axes bruyants	0

RESUME NON TECHNIQUE

I. LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES

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)

II. TABLEAU LOGEMENTS CREES ET/OU SUPPRIMES

Les modifications proposées dans le cadre de la présente procédure ne remettent pas en cause l'équilibre général du PLU concernant la production de logements. Voir tableaux ci-dessous.

A. Dans le cadre de la refonte des OAP

Secteurs identifiés en AU qui ne sont pas encore construits	Transfert ou considéré de fait en A/N	Transfert en U	Maintien en AU (ha)	Evol. Surface AU	Densité appliquée (logts/ha) en AU	Estimation logements	Evol. Estimation Nb logts[7]
1AUc2 - Les vignes	0	0	2,5	0	Maintien	Maintien	0
1AUc1 – Roussière	0	0	3,49	0	25	87	+27
1AUb – La Métairie	0	7,42	5,62	-7,42	25	80 en U *(futur engagé)* 141 en AU	+146
1AUb – Les Verrées	0	0,67	9,24	-0,67	20	0 en U *(maisons existantes)* 184 en AU	+69
1AUc2 – La Rigonnette	0	0	2,4	0		*0*[8]	-25 à -35
1AUc2 – La Grande Mare Sud	0	0	1,3	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – La Caillauderie	0	0	2,5	0		*0*	-25 à -35
1AUc2 – La minoterie	0	3,69	5,24	-3,69	15 et 25	44 en U *(futur engagé)* 40+60 en AU	+14
1AUc2 – Josselin	0	0	2,6	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – Chemin Pas du Rat	0	0	2,1	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – La Parée Bégaud	0	0	3,8	0		*0*	-40 à -50
1AUc3 – Les Rivières	0	0	2,8	0		*0*	-30 à -40
2AU – Les Verrées	8,79	0	0	-8,79		0	-115
2AU – Le Chenal	3,4	0	0	-3,4		0	-50
2AU – Les Grandes Chaumes	10,3	0	0	-10,3		0	-115
2AU – Les Sertouzes	6,7	0	0	-6,7		0	-90
Total	**29,19**	**11,78**	**43,59**	***-40,97***	**10 à 25 logts/ha**	**696 à 753 logts**	
	85,6 ha						

[7] Evolution estimée sur la base de l'estimation haute du nombre de logements prévu dans le PLU actuellement en vigueur

[8] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

B. Dans le cadre de l'analyse globale du zonage

La modification du PLU, dans le cadre de la correction d'erreurs matérielles, ne propose qu'**un logement en moins au sein des zones U :**

AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION		
Zonage actuel	**Estimation logements (à raison de 10 logts/ha)**	**Zonage proposé dans le cadre de la modification**	**Estimation nb de logements**	**Evolution nb logements**
1AUe1	Aucun	N (Naturel)	Aucun	0
Uc2 Chemin de la Parée du Jonc	10	UL1 (Camping)	Aucun	-10
Uc2 Chemin des Erglus	5	UL1 (Camping)	Aucun	-5
UL1 Chemin de la Davière	Aucun	Uc2 (Habitat)	1	+1
Uc3 Chemin de la Parée Verte	5	UL1 (Camping)	Aucun	-5
Ub2 Les Pimprenelles	5	UL1 (Camping)	Aucun	-5
Total	**25 logts**		**1**	**-24 logts**

III. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

La présente évaluation environnementale a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement dédié aux différents secteurs et à leur environnement élargi.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères et les contraintes et opportunités. Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du document d'urbanisme en vigueur) et d'échanges avec les services de la collectivité.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du site. Cette approche a été complétée d'études de terrain.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du document d'urbanisme en vigueur, qui définissent, à leur échelle, les intentions en termes de prise en compte de l'environnement pour le projet.

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques du site revêtant une importance particulière pour l'environnement, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées afin de répondre de manière la plus vertueuse possible aux enjeux environnementaux identifiés.

Enfin, le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés figurant dans l'état initial de l'environnement et sur les outils mis en place par le PLU en vigueur dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 27 décembre 2011. Ce tableau de bord permet d'évaluer les bénéficies ou les risques du projet au fur et à mesure de sa réalisation, et de proposer, le cas échéant, des mesures correctives.

IV. SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'objectif de la présente modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts est l'ajustement des OAP, du règlement écrit et du règlement graphique.

La modification du PLU de Saint-Jean-de-Monts est soumise à évaluation environnementale en vertu de l'article L122-4 du Code de l'Environnement, en raison de la qualité de commune littorale et dans la mesure où le plan comprend une partie de site Natura 2000.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- Une analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental,
- Une évaluation des effets du projet au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets.

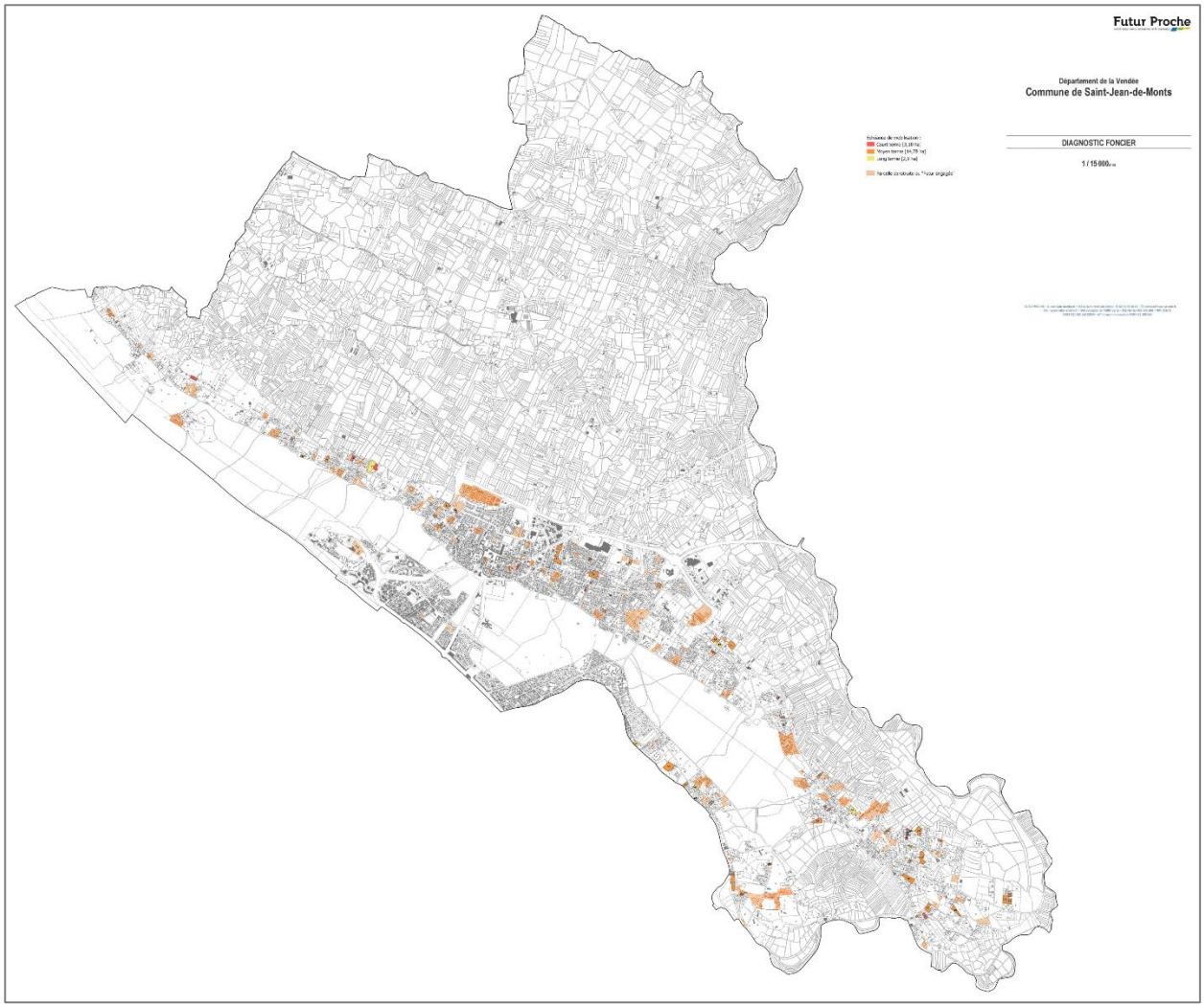
Les différentes modifications du PLU portent sur certains secteurs couverts ou à proximité de site Natura 2000 et/ou ZNIEFF.
Les incidences notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement au regard des caractéristiques des lieux revêtant une importance particulière pour l'environnement font l'objet de dispositions spécifiques destinées à éviter, réduire et compenser la très grande majorité des incidences potentielles qu'ils sont susceptibles d'induire sur le territoire communal.

Le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts. Les modifications apportées au PLU de Saint-Jean-de-Monts par cette présente procédure n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.

En conclusion, 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 des OAP à vocation d'habitat, en faveur d'une meilleure prise en compte de la densité.
La présente modification ne présente pas d'incidences, autres que positives, sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE : PLAN DIAGNOSTIC FONCIER

Le **plan grand format « DIAGNOSTIC FONCIER »** dont la vignette est présentée ci-dessous est intégré à la notice en tant qu'annexe.



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Département de la Vendée

Commune de Saint-Jean-de-Monts

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision allégée n°3

Le Maire,

MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MONTS 85160 (VENDÉE)

Véronique LAUNAY

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2021

APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

INTEGRANT UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

	Prescription	*Arrêt*	*Approbation*
Elaboration	*05/04/2005*	*10/01/2011*	*27/12/2011*
Modification n°1			*09/03/2015*
Révision « allégée » n°1	*10/07/2014*	*10/12/2014*	*30/11/2015*
Révision « allégée » n°2	*10/07/2014*	*10/12/2014*	*30/11/2015*
Modification simplifiée n°2			*14/09/2016*
Modification n°3			*08/11/2018*
Modification n°4	*01/07/2019*		*27/05/2021*
Révision « allégée » n°3	*01/07/2019*	*05/10/2019*	*27/05/2021*

FUTUR PROCHE – 2, rue Alain Bombard – 44821 Saint-Herblain Cedex - 02 40 76 56 56 - contact@futur-proche.fr
Site : www.futur-proche.fr – SAS au capital de 75000 euros – RCS Nantes 421 389 560 – NAF 7112 B
SIRET 421 389 560 00044 – N° intracommunautaire FR90 421 389 560

Sommaire

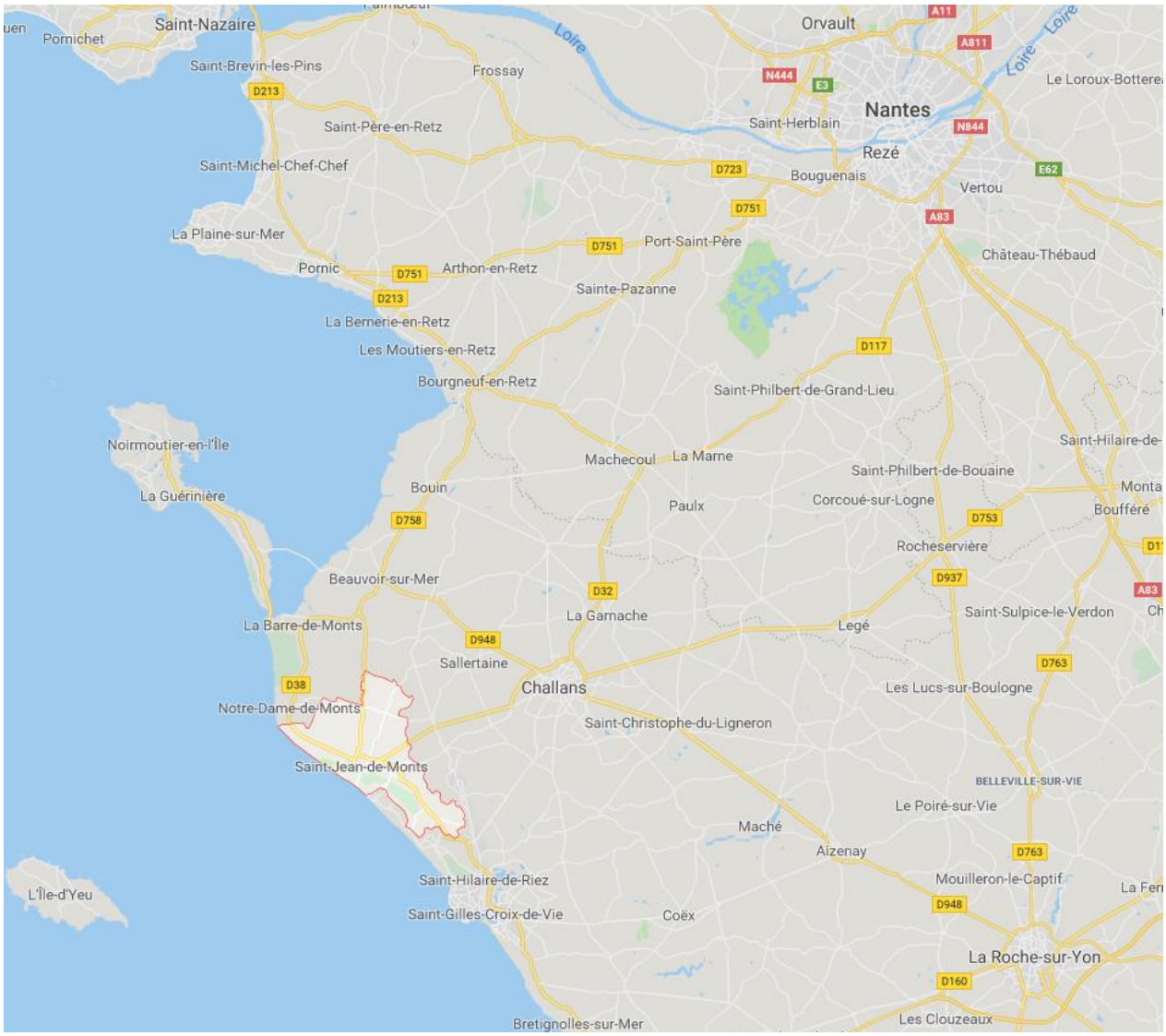
I. PREAMBULE 4
1. SITUATION DE LA COMMUNE 4
2. BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEGEE » 5
3. SOUMISSION A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SYSTEMATIQUE ET NOTE D'INCIDENCES NATURA 2000 5
II. EVOLUTION PROPOSEE DU REGLEMENT GRAPHIQUE 7
1. SITUATION DU SECTEUR CONCERNE 7
2. ARGUMENTAIRE 9
III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR CONCERNE 14
A. DESCRIPTION DE L'OCCUPATION DU SOL 14
B. L'APPARTENANCE A UNE UNITE PAYSAGERE OU URBAINE 15
C. LA RELATION DU SECTEUR AVEC LES ZONES NATURA 2000 ET LES ZNIEFF LES PLUS PROCHE 15
D. LA RELATION CONCERNANT LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 16
E. LA RELATION CONCERNANT LES ZONES HUMIDES 16
F. L'IDENTIFICATION AU REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE DE 2017 16
G. LA SITUATION VIS-A-VIS DU DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT 16
H. LA SITUATION CONCERNANT LES RISQUES IDENTIFIES SUR LA COMMUNE 16
3. DESCRIPTION DE L'EVOLUTION DE ZONAGE SOUHAITEE 18
4. DESCRIPTION DE L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 19
IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION « ALLEGEE » 20
1. CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 20
2. CONSEQUENCES EVENTUELLES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 23
A. SUR LES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 23
B. SUR LES ZONES NATURA 2000 24
3. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS 26
A. LE MILIEU NATUREL 26
B. LES PAYSAGES 27
C. LA RESSOURCE HYDRIQUE 28
D. LA QUALITE DE L'AIR 30
E. LA GESTION DES DECHETS 31
F. LA POLLUTION DU SOL, LES RISQUES ET LES NUISANCES 32
4. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 33
A. MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE EFFECTUEE 33
B. SYNTHESE 33
V. ANNEXES 34
1. JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°1608816 34

I. PREAMBULE

1. SITUATION DE LA COMMUNE

Commune vendéenne de **8 621** habitants (Insee 2015) et de 62,2 km², Saint-Jean-de-Monts est intégrée au périmètre de la Communauté de communes **Océan-Marais de Monts**.
Commune littorale située à 15km de Challans, elle voit sa population tripler à la belle saison.
Les deux grandes agglomérations les plus proches sont La Roche sur Yon, située à 60km (50min), et Nantes à 72km (1h).

Plan de localisation de la commune



Le SCOT Nord-Ouest Vendée a été approuvé le 18 décembre 2019. Par une décision du 20 février 2020, le Préfet a suspendu les effets exécutoires du SCOT.

2. BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEGEE »

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 décembre 2011. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 09/03/2015, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 14/09/2016, et d'une modification n°3 approuvée le 08/11/2018. Une modification n°4 a été prescrite le 01/07/2019. Cette dernière est menée concomittament à la présente révision « allégée ».

La procédure de révision dite « allégée » du PLU relève de l'application de l'article L.153.34 du Code de l'urbanisme retranscrit ci-dessous :

> ***« Article L153-34***
> *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un* ***examen conjoint*** *de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque,* ***sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables*** *:*
> *1° La révision a uniquement pour objet* ***de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*** *;*
> *2° La révision a uniquement pour objet de* ***réduire une protection*** *édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
> *3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant* ***création d'une zone d'aménagement concerté*** *;*
> *4° La révision est de nature à induire de* ***graves risques de nuisance****.*
> *Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet* ***examen conjoint*** *».*

La présente procédure de révision « allégée » du PLU est établie conformément aux textes en vigueur.

3. SOUMISSION A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SYSTEMATIQUE ET NOTE D'INCIDENCES NATURA 2000

a. Le cadre juridique

L'article L122-4 du code de l'environnement précise que font l'object d'une évaluation environnementale systématique :
« *1° Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés ;*
2° Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4 ».

Au regard de cet article et du fait que la commune est couverte par des zones Natura 2000, la présente révision « allégée » doit faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique et d'une évaluation des incidences Natura 2000.

b. Une évaluation environnementale « proportionnée »

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.

— L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification.

c. Pourquoi coupler évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 ?

La présente révision « allégée » fait l'objet d'une évaluation environnnementale et d'une évaluation des incidences sur les zones Natura 2000.

Les deux démarches (évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000) doivent être conduites conjointement. Il s'agit en fait d'approfondir l'évaluation environnementale, plus globale, au regard des enjeux ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, et de répondre aux spécificités et principes de l'évaluation des incidences Natura 2000 : À la différence de l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. Elle est ciblée sur l'analyse de ses effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences porte non seulement sur les sites désignés (ZPS et ZSC) mais aussi sur ceux en cours de désignation (SIC et SIC). Elle est proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

Il est important de rappeler que les ZICO sont des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux. Elles ont été désignées dans le cadre de la directive "Oiseaux" 79/409/CEE du 6 avril 1979. Cette directive vise la conservation des oiseaux sauvages, en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière, et la protection des milieux naturels indispensables à leur survie. Elles correspondent, comme leur nom l'indique, à des zones présentant un intérêt pour les oiseaux.

Les ZICO n'ont pas de statuts juridiques particuliers. Mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés, sont classées totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces Zones de Protection Spéciale, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive "Habitats", constituent le réseau des Sites Natura 2000.

Dans le cadre de la présente notice, le projet de modification du PLU prévoit, l'analyse des incidences du projet sur les zones Natura 2000 (au sens des ZICO, ZPS et ZSC).

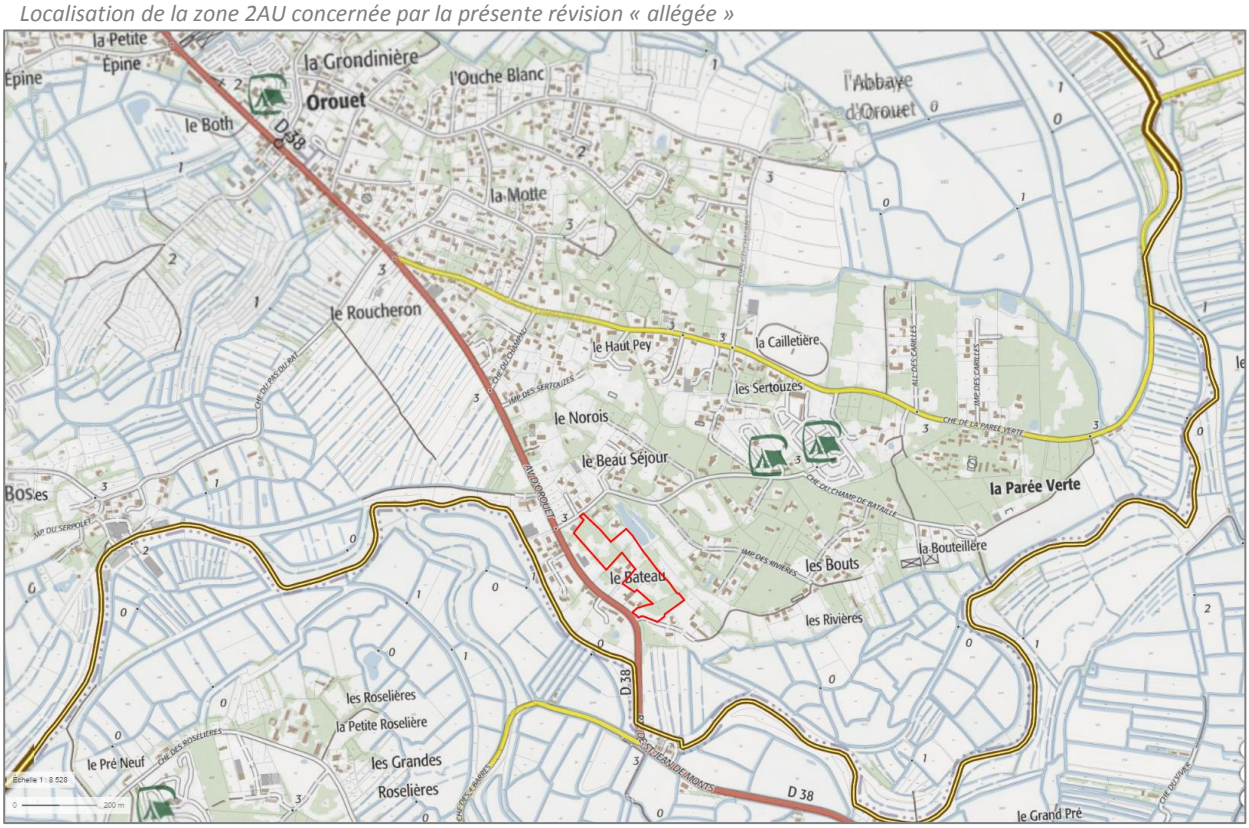
Il est important de noter qu'aucun travaux, ouvrage ou aménagement n'est envisagé dans le périmètre d'un site Natura 2000.

II. EVOLUTION PROPOSEE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. SITUATION DU SECTEUR CONCERNE

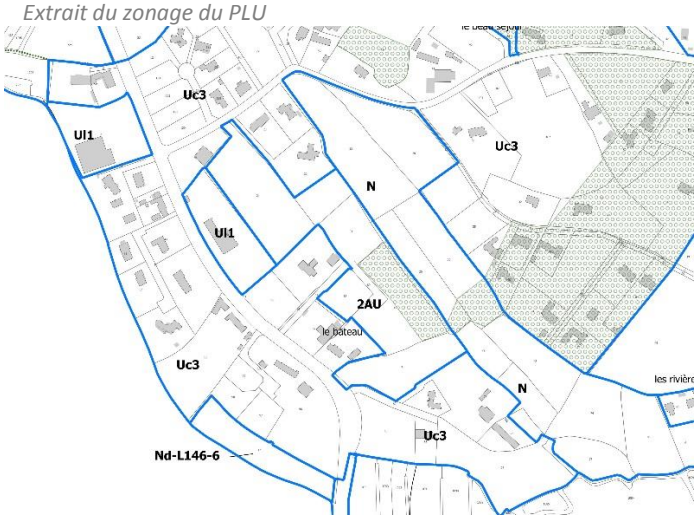
Le secteur 2AU concerné s'étend sur **26 400 m²** environ. Il est situé à l'extrême Sud de la commune.

Localisation de la zone 2AU concernée par la présente révision « allégée »



Le secteur 2AU concerné est délimité par une zone d'habitat (Uc3) à l'Ouest qui longe la RD38 (avenue d'Orouet), une zone naturelle (N) à l'Est, et une zone d'habitat (Uc3) au Sud et au Nord. Il comporte dans le PLU une emprise « Espace boisé à préserver » en son centre.

Extrait du zonage du PLU

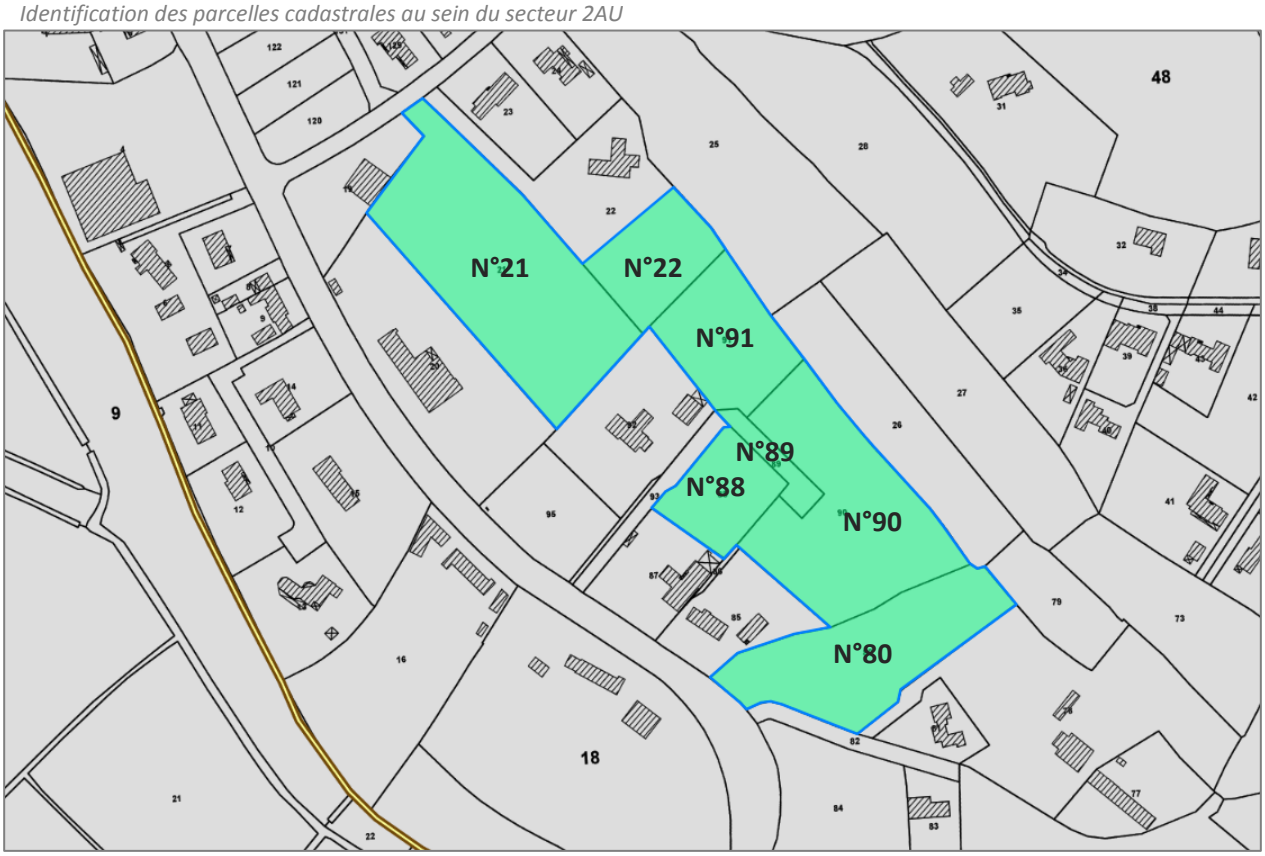


Vue aérienne du secteur



Le secteur 2AU englobe 7 parcelles de la **section CX : 21, 22,80, 88, 89, 90, 91**.

Identification des parcelles cadastrales au sein du secteur 2AU



2. ARGUMENTAIRE

La présente procédure de révision « allégée » du PLU est établie conformément aux textes en vigueur.

Elle vise à prendre en compte un jugement du Tribunal Administratif du 17 avril 2018 qui a considéré que :

> « *les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en partie la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan* ».
>
> « *ces parcelles, qui étaient auparavant classées en zone **U**, s'insèrent au sein d'un espace déjà urbanisé, caractérisé par la présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire, que ce soit le long du chemin du champ de bataille au nord, que le long de l'avenue d'Orouet au sud ; qu'il est, par ailleurs, constant qu'elles sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et disposent, en outre, d'un accès à la voie publique ;* ».

Il ressort de cet extrait de jugement que les parcelles cadastrées CX n° 21 et 22 (voir photo ci-dessous), en raison de la configuration des lieux, appartiennent à un espace urbanisé et, au surplus, sont desservies par les réseaux. Le classement desdites parcelles en zone 2AU a été censuré comme étant entaché d'une erreur d'appréciation. Cette décision implique de revoir le classement de ces parcelles.

Périmètres concernés par le jugement du Tribunal Administratif



Il s'agit donc d'exécuter le jugement du Tribunal administratif. Pour cela plusieurs étapes :

- 1ère étape : l'abrogation partielle du PLU

Dans la mesure où le Tribunal administratif de Nantes a jugé **illégal** le classement des parcelles objet du litige, il convient de procéder à l'abrogation partielle du PLU de la commune en tant qu'il a classé en zone 2AU la parcelle cadastrée section CX n°21 dans sa totalité et en partie la parcelle cadastrée section CX n°22.

Le conseil municipal de la commune de Saint-Jean-de-Monts, dans une délibération du 16 mai 2018 a donc prescrit l'abrogation partielle du PLU. Ensuite, il conviendra de soumettre celle-ci à enquête publique en application de l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme. Enfin, à l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera l'abrogation partielle par une nouvelle délibération.

- 2ème étape : l'application du document d'urbanisme applicable une fois le PLU partiellement abrogé

L'avis du Conseil d'Etat, Marangio, prévoit que :

> *« 3°) Aux termes de l'article **L. 121-8 du code de l'urbanisme**, reprenant et modifiant les dispositions du premier alinéa de **l'article L. 125-5 ancien du même code** : L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale, d'un schéma directeur ou d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le schéma directeur ou **le plan local d'urbanisme, la carte communale ou le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur**. Il résulte de ces dispositions que lorsque, par application des règles exposées ci-dessus, l'autorité chargée de délivrer des autorisations d'utilisation ou d'occupation des sols ne peut appliquer le document d'urbanisme en vigueur ou certaines de ses dispositions, il lui appartient de se fonder, pour statuer sur les demandes dont elle est saisie, **sur les dispositions pertinentes du document immédiatement antérieur. Dans le cas où celles-ci seraient elles-mêmes affectées d'une illégalité dont la nature fait obstacle à ce qu'il en soit fait application, elle est tenue de se fonder sur le document encore antérieur ou, à défaut, sur les règles générales fixées par les articles L. 111-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du code de l'urbanisme. (CE 9 mai 2005, Marangio, n° 277280) ; »***

Il ressort de cet avis du Conseil d'Etat que :

- L'annulation ou la **déclaration d'illégalité** d'un document d'urbanisme a **pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur**.
- Dans le cas où les dispositions immédiatement **antérieures sont elles-mêmes illégales**, il convient de se fonder sur le document encore antérieur ou sur **le RNU**.

En l'espèce, le document précédant le PLU de 2011 jugé illégal par le Tribunal Administratif est le plan d'occupation des sols (P.O.S.) approuvé le 16 décembre 1999 qui a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière en date remonte au 6 juillet 2005. Une fois le PLU partiellement abrogé, le POS approuvé le 16 décembre 1999 va-t-il de nouveau être applicable?

L'article L. 174-1 du Code de l'urbanisme énonce que :

> *« Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application du titre V du présent livre, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date, sous réserve des dispositions des articles L. 174-2 à L. 174-5.*
> *La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur.*
> *A compter du 1er janvier 2016, le règlement national d'urbanisme mentionné aux articles L. 111-1 et L. 422-6 s'applique sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc ».*

En application de cet article **le POS est caduc et donc inapplicable. Dans cas, le RNU trouve à s'appliquer** en lieu et place du PLU abrogé. Cela implique que l'autorité administrative n'applique pas le PLU si une demande d'autorisation est sollicitée sur les parcelles litigieuses et qu'il applique le RNU.

Un autre argument vise à **faire application du RNU et non du POS** : le POS approuvé en 1999 avait classé les parcelles litigieuses non pas en zone U mais en zone Nb. Le Tribunal administratif de Nantes a considéré, au

regard de la configuration des lieux, que les parcelles appartenait à un espace urbanisé et a souligné qu'elles étaient desservies par les réseaux. Ce zonage Nb n'est pas compatible avec l'appartenance des parcelles à un espace urbanisé. Pour ce motif, les dispositions du POS de 1999, c'est-à-dire du document antérieurement applicable, semblent également illégales.

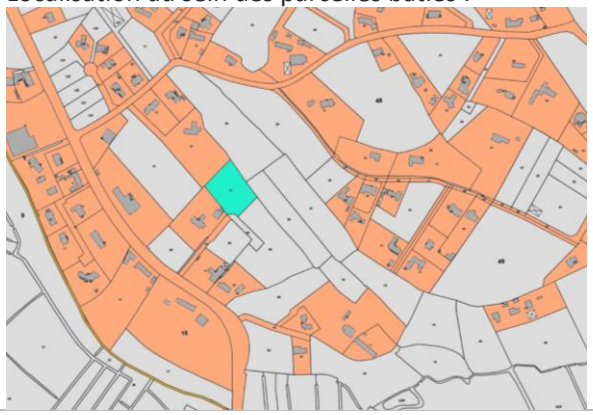
- 3ème étape : l'évolution du document d'urbanisme via une procédure de révision dite « allégée » : Y a-t-il d'autres parcelles à intégrer en Uc3 ?

Afin de prendre en compte ce jugement, la commune de Saint-Jean-de-Monts souhaite **intégrer aux zones Uc3 les parcelles cadastrées section CX n° 21 et 22 mais également celles qui présentent une configuration identique au sein de la zone 2AU** concernée par le jugement (configuration des lieux, appartenance à un espace urbanisé, desserte par les réseaux) soit les parcelles **80, 88, 89, 90 et 91.** Cela implique d'engager une procédure de **révision dite « allégée » du PLU** dans la mesure où les parcelles concernées sous soumises au RNU.

Détails des parcelles CX 80, 88, 89, 90 et 91 au regard des critères énoncés par le Tribunal Administratif

N°	Localisation et surface	Critères retenus dans le jugement du Tribunal Administratif du 17 avril 2018 pour définir « un espace urbanisé »
80	4710 m² environ  Localisation au sein des parcelles bâties : 	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui de part et d'autre le long de l'avenue d'Orouet. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui via l'avenue d'Orouet).
88	1870 m² environ  	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui à l'Ouest et au Sud. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui via une voie d'accès connectée à l'avenue d'Orouet).

	Localisation au sein des parcelles bâties : 	
89	580 m² environ  Localisation au sein des parcelles bâties : 	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui à l'Ouest de la parcelle et au Sud. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui (La parcelle en question correspond à l'emprise d'une voie d'accès).
90	6130 m² environ  Localisation au sein des parcelles bâties :	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui à l'Ouest et au Sud. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui via une voie d'accès connectée à l'avenue d'Orouet).

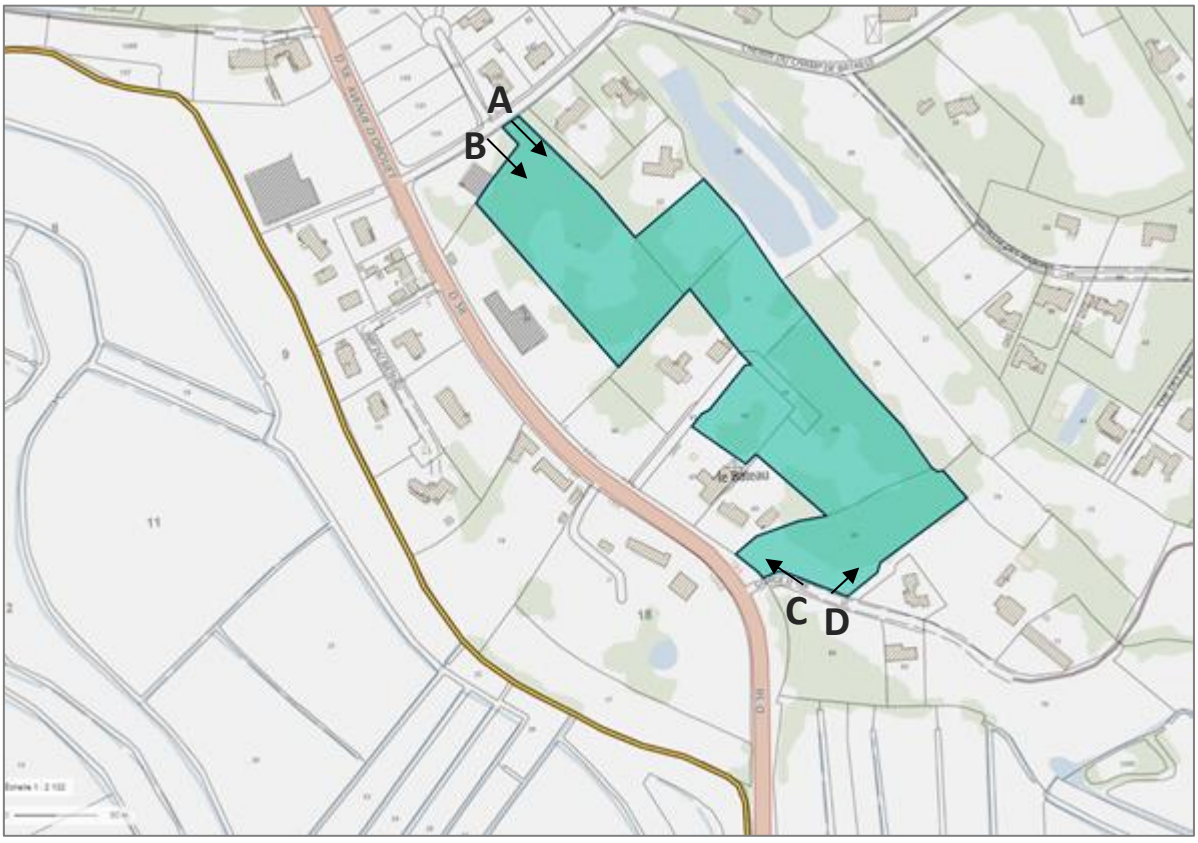
		
91	2830 m² environ  Localisation au sein des parcelles bâties : 	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui au Sud à l'Ouest. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui via une voie d'accès connectée à l'avenue d'Orouet).

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR CONCERNE

A. Description de l'occupation du sol

Le secteur s'étend sur une surface de 26 346 m² (2,6 ha) située au Sud de la commune. Il est actuellement classé en 2AU dans le règlement graphique du PLU. Elle comporte dans le PLU une emprise « Espace boisé à préserver » en son centre. Elle est délimitée par une zone d'habitat à l'Ouest qui longe la RD38 (avenue d'Orouet), une zone naturelle (N) à l'Est et une zone d'habitat (Uc3) au Sud et au Nord.

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Le secteur vu depuis le Chemin des Champs de Bataille (A,B)





Le secteur vu depuis l'impasse Gorge d'Oie (C,D)





B. L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur appartient à l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

C. La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur Est de la zone possède une sensibilité écologique faible.
Le secteur intègre une ZICO à l'extrême Sud.



D. La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

E. La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

F. L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

G. La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Selon le Schéma d'assainissement de 2012, le secteur fait l'objet d'une proposition de raccordement.

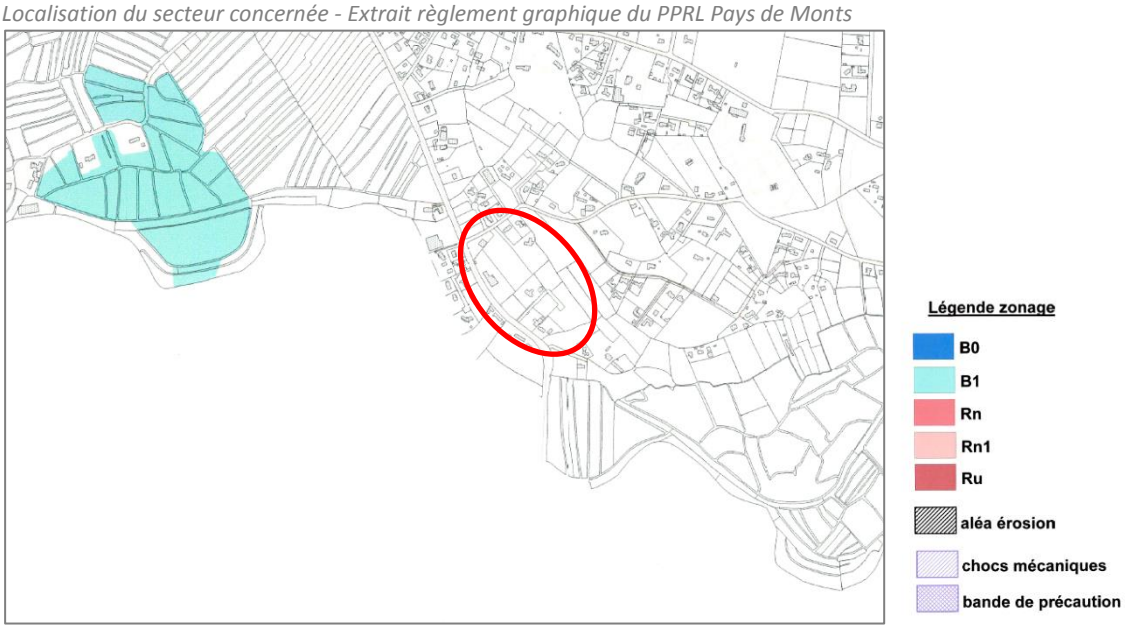
H. La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur n'est pas soumis au risque de submersion marine. Néanmoins, il jouxte au Sud une zone soumise à un aléa faible à moyen et comportant une zone humide d'importance nationale (ONZH).

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	X (lié à la RD38)
Risque minier		
Risque radiologique		

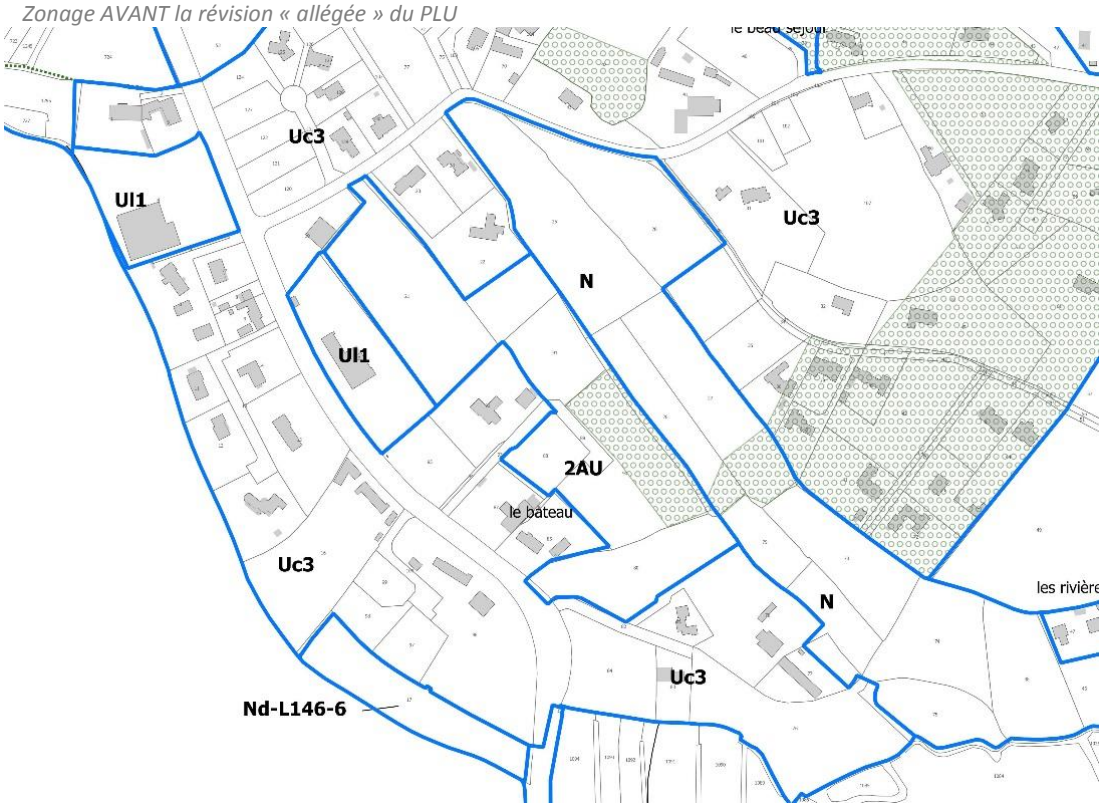
Localisation du secteur concernée - Extrait règlement graphique du PPRL Pays de Monts



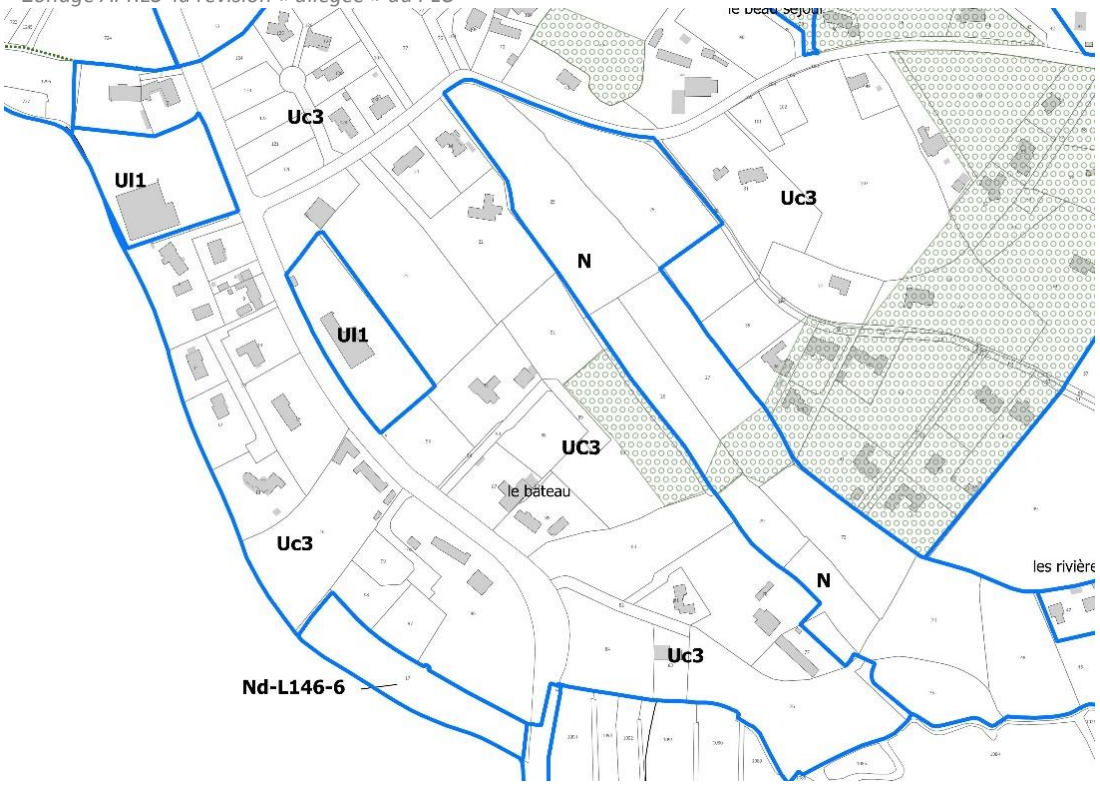
3. DESCRIPTION DE L'EVOLUTION DE ZONAGE SOUHAITEE

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente révision « allégée » du PLU.

Zonage AVANT la révision « allégée » du PLU



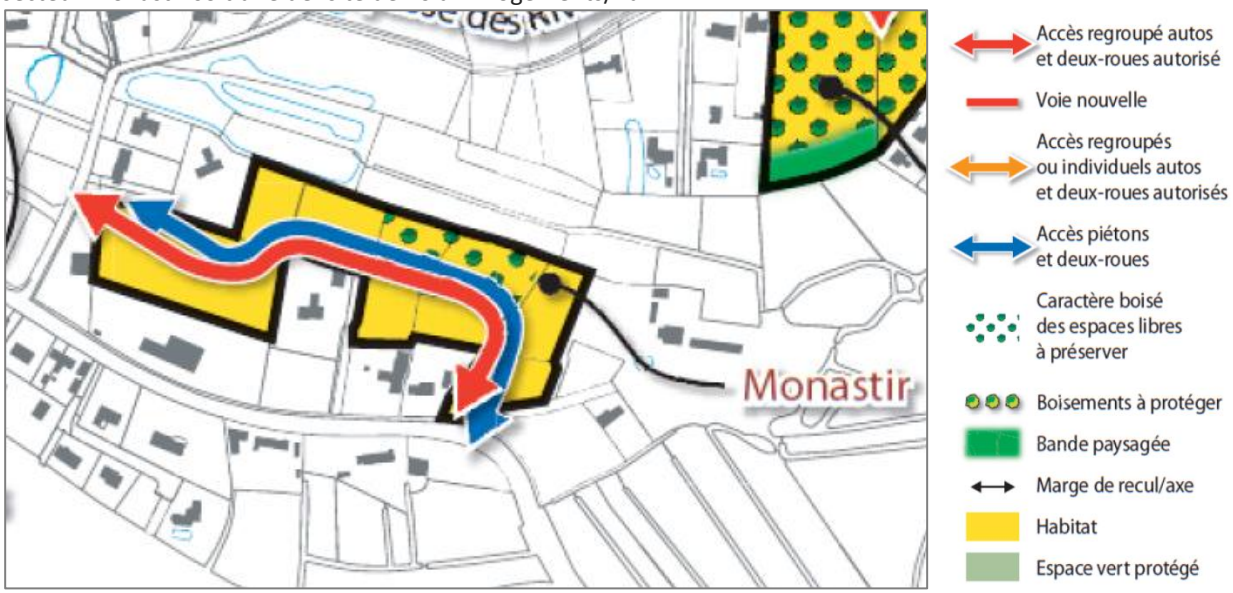
Zonage APRÈS la révision « allégée » du PLU



4. DESCRIPTION DE L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

a. Orientations d'aménagement existantes

Le document « Orientations d'aménagement » du PLU prévoit en page 3 la production de 25 à 35 logements sur le secteur Monastir soit une densité de 10 à 14 logements/ha.



b. Orientations d'aménagement souhaitées

L'OAP existante est **maintenue.**

IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION « ALLEGEE »

1. CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES
Sols et sous-sols	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Depuis l'approbation du PLU en décembre 2011, la commune a consommé environ 26,5 ha pour l'habitat soit 3,3 ha/an. Ce secteur non bâti est proposé comme secteur U par cette présente révision allégée de PLU, permettant d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du site. Cette évolution permet au secteur d'accueillir de nouvelles construction à usage d'habitation. **Incidences positives** Cette évolution du PLU permet de prendre en compte l'environnement du site et d'en adapter sa réglementation. **Incidences négatives** L'évolution du zonage en Uc3 permet la création de nouveaux logements en densification de l'urbanisation. Le document « Orientations d'aménagement » prévoit une production 25 à 35 logements sur le secteur Monastir soit une densité de 10 à 14 logements/ha.	En tant que secteur non bâti, le site s'inscrit en densification de l'urbanisation et son aménagement mesuré et intégré participe ainsi à la maîtrise de la consommation d'espace en extension de l'urbanisation.
Milieux naturels et biodiversité	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Les caractéristiques existantes du site participent de manière ponctuelle aux continuités écologiques. Le secteur intègre une Zico en limite extrême Sud. Le site présente un espace boisé à dominante résineux (pin maritime) et jouxte au Sud une zone humide d'importance nationale (ONZH). Les boisements et les haies rendent le site peu visible depuis l'espace public. **Incidences positives**	La bande concernée par ZICO devra faire l'objet d'une note d'incidences en cas de constructions. Le règlement graphique prévoit la préservation des espace boisés existants, et ces derniers sont repris dans l'orientation d'aménagement.

Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Le projet d'aménagement va permettre de valoriser et d'ouvrir le site d'un point de vu paysager. **Incidences négatives** La modification du zonage équivaut à proposer un nouveau quartier d'habitat en densificiation urbaine d'environ 25 à 35 logements. L'urbanisation de ce secteur impacte le milieu naturel par l'altération des éléments naturels.	Aussi, pour compenser les incidences sur la biodiversité et notamment sur les zones humides à proximité, le projet peut prévoir des matériaux perméables et maintenir des espaces perméables. Le site s'inscrit en densification urbaine. Son aménagement mesuré et intégré et la configuration du site évite le mitage du territoire.
Ressource en eau	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides mais à proximité de zone humide au Sud et d'étangs à l'Est. Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement. **Incidences positives** Le futur raccordement de la zone sur laquelle se situe le secteur permettra de maîtriser l'assainissement. **Incidences négatives** La modification de ce zonage peut entraîner une imperméabilisation des sols et un impact sur les zones humides à proximité.	L'artificialisation des sols et les incidences sur les zones humides à proximité pourront être réduites en proposant des matériaux perméables lors de l'aménagement de l'opération et en limitant l'emprise au sol des constructions. Le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Jean-de-Monts est acheminé vers la station d'épuration des 60 bornes sur Saint-Hilaire-de-Riez. En 2017, la pointe de charge organique entrante était de 66% de la capacité nominale de la station (capacité de 98 300 Eq.Hab). Au regard de ces chiffres, la station est en capacité d'absorber les 25 à 35 nouveaux logements programmés sur le site.
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le développement d'un nouveau secteur entraine une augmentation des besoins énergétiques et des émissions de polluants atmosphériques. **Incidences positives** La réalisation d'un projet d'habitat en densification de l'urbanisation permet de réduire les déplacements et de mutualiser les maillages viaires et cheminements doux existants. **Incidences négatives** Le zonage en Uc3 du secteur permet la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat. Ainsi, la présente révision allégée du PLU participe à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des besoins en énergie.	L'orientation d'aménagement du site propose un maillage de voies de communication permettant une diversification des mobilités en réduisant et en rationnalisant le recours au transport motorisé individuel. L'aménagement des espaces publics et des cheminements pourra œuvrer en faveur de l'utilisation des modes doux. L'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables sont favorisées.

Risques	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le secteur est concerné par le risque de sismicité, feu de forêt et météorologique. La RD38 permet de desservir le secteur au Sud et est un axe lié au risque de transports de matières dangereuses. **Incidences négatives** L'évolution du PLU zonant se secteur en Uc3 à proximité d'une voie liée au risque de transports de matière dangereuse augmente l'exposition de la population au risque. **Absence d'incidences** Les risques sismique et météorologique couvrent l'ensemble de la commune. Le risque feux de forêt concerne le massif des Forêt des pays de monts et par conséquent la majeure partie du secteur urbanisé de la commune. Le zonage du secteur en Uc3 n'engendre pas une augmentation de ces risques.	
Nuisances	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site est localisé en continuité d'une zone résidentielle et à proximité de la RD38 classé voie bruyante de catégorie 3. **Incidences positives** La densification d'un secteur d'habitat n'engendrera pas de nouvelles nuisances. **Incidences négatives** La localisation du secteur à moins de 100m de la RD38 engendre une exposition au bruit.	Les nouvelles constructions devront prendre en compte la proximité de la RD38 par des normes de constructions adaptées.
Déchets	**Enjeux (rappel de l'EIE)** La production moyenne de déchets par personne et par an est inférieure à 400kg (population résidente). **Incidences positives** La mise en œuvre de la collecte et du tri sont facilités par la rationalisation des distances à parcourir par les transports du fait de sa localisation. **Incidences négatives** La création de cette nouvelle zone d'habitat peut participer à une augmentation limitée des déchets.	Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur.

2. CONSEQUENCES EVENTUELLES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

A. Sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Les ZNIEFF	
Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action	
Le territoire communal est concerné par 5 ZNIEFF : - ZNIEFF de type I "zone d'Orouët" : ces prairies humides présentent un grand intérêt botanique, avec un cortège important de plantes aquatiques. On note également la présence de batraciens intéressants. Le maintien des pâturages sur ces prairies constitue un facteur fondamental pour la préservation de l'écosystème. - ZNIEFF de type I « Ancien cours de la Baisse » : prés salés méditerranéens et thermoatlantiques, roselières et autres milieux humides (eaux dormantes eutrophes ; formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; végétation aquatique flottante ou submergée ; prairies humides eutrophes ; forêts et fourrés alluviaux ou très humides). Milieux abritant 3 espèces végétales protégées, 8 rares ou menacées, de nombreuses espèces d'oiseaux, dont 15 protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement, de la mise en culture ou du drainage des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais. - ZNIEFF de type I « Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur » : prairies humides eutrophes, accompagnées notamment de prés salés, abritant 10 espèces aviennes ainsi qu'une espèce végétale protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement ou de la mise en culture des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais. - ZNIEFF de type II "Forêt de Monts" : située sur les communes de Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Notre-Dame-de-Monts et La Barre-de-Monts, cette forêt est constituée de boisements de pins et de chênes verts. Son intérêt réside essentiellement dans la richesse et la spécificité de la végétation dunaire, qui comprend des espèces protégées et une série d'espèces rares. Les dunes mobiles et fixées comme la dune boisée abritent également de nombreux oiseaux nicheurs, ainsi que des reptiles et des batraciens. On note par ailleurs la présence de plusieurs espèces de champignons rares ou eu communes. D'importantes dégradations ont amputé le massif au cours des vingt dernières années, dues notamment à l'urbanisation et à la sur fréquentation.	
Incidences prévisibles positives de la modification du plan	Incidences prévisibles négatives de la modification du plan
La reconnaissance de ces espaces et de leurs intérêts écologiques et environnementales a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la révision du PLU.	Le projet de révision allégée envisagé aurait pu contribuer à fragiliser les atouts environnementaux des sites. L'augmentation de la fréquentation de ces espaces ou de leurs abords, pour ce qu'elle génère de risques ou de nuisances supplémentaires telle que des rejets d'eaux usées ou pluviales, de l'imperméabilisation ou de l'artificialisation

	des sols, de la destruction des éléments naturels fonctionnels et paysagers, de la consommation des ressources naturelles, etc. aurait pu avoir un impact sur l'environnement des sites.

Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives

Les nouvelles dispositions du PLU engendrées par la présente révision allégée ne fragilisent pas les atouts environnementaux des sites. Le nouveau secteur Uc3 ne vient pas perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des ZNIEFF. Cette révision ne dégrade pas la pérennité de ces secteurs revêtant une importance particulière pour l'environnement.

B. Sur les zones Natura 2000

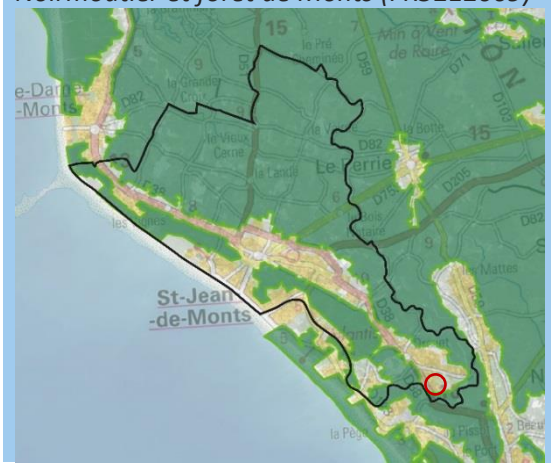
Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action

Le territoire communal est concerné par 2 secteurs Natura 2000 :

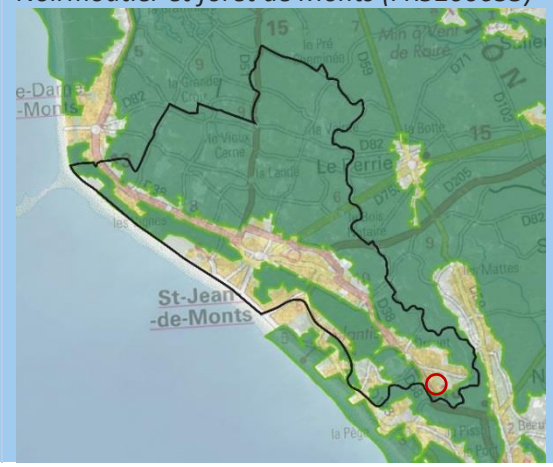
- Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS
  Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.
  Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.
- Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS
  L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.
  Le site compte plusieurs espèces protégées : Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134).

Le secteur concerné par la présente révision allégée du PLU n'est pas concerné par l'un des sites Natura 2000.

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



Incidences prévisibles positives de la modification du plan	Incidences prévisibles négatives de la modification du plan
Au-delà du caractère réglementaire du classement en Natura 2000, la reconnaissance des sites et de leurs atouts environnementaux a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la révision allégée du projet.	Cette modification du zonage permet le passage d'un secteur initiallement en 2AU en un secteur Uc3. Une future opération d'habitat telle que celle-ci peut fragiliser des éléments jouant un rôle dans les continuités écologiques (haies, bosquets) et impacter indirectement le fonctionnement écologique des milieux naturels périphériques.
Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives	
Le passage du secteur en Uc3 ne vient pas perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des sites Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et foret de Monts ». Afin de réduire les effets induits du projet, il est prévu la préservation des espaces boisés existants. Ces mesures permettent de préserver les sites Natura 2000, éléments d'intérêt fort pour la commune au regard de leur qualité biologique et environnementale.	

3. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS

Les indicateurs de suivis sont inchangés.

A. Le milieu naturel

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
De vastes zones de marais d'intérêt européen	Préserver les zones naturelles reconnues comme remarquables	Préservation de zones de marais remarquables initialement en zone 2NA. Extension des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral au nord de la commune.	Suivi du patrimoine naturel sur les secteurs remarquables de la commune (population d'oiseaux par ex. limicoles nicheurs ou autres) Evolution de la surface toujours en herbe sur la commune (du fait des mares agricoles liées à un mode d'exploitation agricole).	69% de la SAU en STH en 2000 (source : DDAF Vendée, 2002), mais évolution défavorable entre 1988 et 2000 (-18% du cheptel bovin)
La dune et la forêt dunaire		Préservation de zones sensibles au sein de zones à urbaniser	Présence d'une végétation dunaire dans ces zones sensibles.	Végétation de dune grise, liste d'espèces caractéristiques et plantes remarquables
La bande littorale		Préservation du littoral non urbanisé Abandon du projet d'extension du golf Poursuite du nettoyage doux des plages (démarche ISO 14001 de la ville et de ses services techniques)	Linéaire de plage avec nettoyage doux Végétation des laisses de mer, passereaux nicheurs des dunes (d'après l'étude de la LPO réalisée en 2006, *l'habitat naturel d'intérêt communautaire "végétation annuelle des laisses de mer" est très peu présent sur la commune. Il est représenté par des faciès très appauvris et sur une largeur très faible. Quant à l'avifaune, les plages de Saint-Jean-de-Monts n'abritent plus d'espèces nicheuses (le Gravelot à collier interrompu y a probablement niché au moins dans les années 1970). Par contre, des espèces patrimoniales nicheuses de la dune (Pipit rousseline et Cochevis huppé) et utilisant les plages comme zone d'alimentation, sont encore présentes. De même, des oiseaux migrateurs et hivernants sont parfois en nombre important sur le site (Bécasseau sanderling, tardes ...).*	5000 m de littoral « naturel » avec plage et système dunaire associé (soit 65% du littoral de la commune, 2800 m de littoral urbanisé) Suivi de l'état biologique des plages de la commune en cours en 2008 (étude LPO)
La fragmentation des espaces naturels	Préserver des coupures vertes (« corridors ») dans l'organisation du territoire Préserver des zones non fragmentées Préserver les liens entre les marais	Le maintien de coulées vertes : secteur du Clousis, le Chenal, Centre gériatrique. Regroupement de l'urbanisation sur les pôles existants pour éviter le « mitage » des espaces « naturels ».	Nombre des grandes zones non fragmentées.	2 grandes entités de marais séparées par la RD 753 (trafic de 10 000 véh./j) et la RD 205.
Le patrimoine naturel : un élément du cadre de vie	Limiter la consommation d'espaces par des densités plus importantes	Renforcer les densités via le règlement et le principe des zones AU	Nombre de permis de construire délivrés / an Surfaces concernées par les dépôts de permis de construire et d'aménager, selon la nature habitat, activités, tourisme - campings, équipements Densité de logements dans les opérations d'aménagement / an Rythme de recours au Droit de préemption urbain	Surface urbanisée de la commune en 2010 : 20% environ Nombre de PC délivrés en 2008 : - 96 logements : 42 résidences principales, 27 résidences secondaires, 27 log. collectifs - 15 pour activités économiques, 3 équipements publics, 5 agricoles, 72 particuliers (ex : extension). Total SHON 2008 : 13 874 m² Densité de logement actuelle : inconnue et très variée selon les secteurs Surfaces de terrain et SHON de bâtiments objets du DPU

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Les grands paysages urbains et ruraux	Connaître l'évolution des zones protégées fortement par le PLU	Protections des paysages à travers les zones naturelles inconstructibles	Evolution des paysages protégés au titre des espaces remarquables Nd L146-6 et des autres zones naturelles classées N	4 262 ha de zones Nd-L146-6 au PLU 211 ha de secteur N au PLU 13 ha de secteur Np au PLU
Les éléments de paysages urbains et ruraux plus ponctuels	Observer et qualifier l'évolution de ces paysages	Les obligations de protection et de paysagement aux documents graphiques. Le patrimoine bâti sujet à permis de démolir. La réglementation sur les hauteurs, les densités, les reculs et retraits, l'aspect extérieurs des constructions et les espaces libres.	Nombre de demandes de coupes réalisées et autorisées dans les espaces protégés aux documents graphiques. Linéaire ou surface de fossés détruits et reconstitués Nombre de permis de démolir déposé / accordé sur des éléments recensés.	0 0 0

<table>
<tr><th>Enjeux</th><th>Objectifs</th><th>Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU</th><th>Indicateurs de suivi</th><th>Etat 0</th></tr>
<tr>
<td>Améliorer la qualité des eaux superficielles</td>
<td>Atteindre l'objectif de « bon potentiel » du marais breton et de son réseau hydrographique, au sens de la DCE :
➢ limiter l'eutrophisation en réduisant plus spécifiquement les rejets de phosphore (domestiques et agricoles),
➢ optimiser et fiabiliser le traitement et la collecte des eaux usées pour réduire les pollutions domestiques
➢ améliorer le fonctionnement hydraulique du marais : écoulement, circulation piscicole …,
➢ rétablir l'hydromorphologie des cours d'eau,
➢ préserver les habitats.</td>
<td>Mettre en place une coordination de gestion hydraulique concernant le Marais Breton en concertation avec l'ensemble des syndicats existants.

Contrôler les dispositifs d'assainissement individuels.

Développer lors des nouveaux projets d'urbanisation les réseaux d'eaux usées et les raccordements de type séparatif pour une meilleure protection contre les eaux pluviales et les infiltrations

Contrôler les branchements des réseaux d'eaux usées.</td>
<td>Suivi de la qualité des cours d'eau avec les paramètres physico-chimiques : matières organiques et oxydables, matières azotées, nitrates, matières phosphorées, pesticides.

Nombre de dispositifs d'assainissement contrôlés

Nombre de branchements des réseaux d'eaux usées contrôlés</td>
<td><u>Qualité physico-chimique avec la grille SEQ-Eau</u> :
<table><tr><th></th><th>Canal de la Taillée (point de mesure au Canal du Perrier)</th></tr><tr><td>MOOX</td><td>Mauvaise</td></tr><tr><td>Matières azotées</td><td>Médiocre</td></tr><tr><td>Nitrates</td><td>Bonne</td></tr><tr><td>Matières phosphorées</td><td>Médiocre</td></tr></table>
Données avril 2008 - A mettre à jour quand les nouvelles modalités de suivi qualité DCE (surveillance …).seront mises en place (en application de la circulaire « Bon Etat » fin juillet 2005).

<u>Situation 2010 :</u>
➢ Réhabilitation de la station d'épuration en 2005 : augmentation de sa capacité en considérant les projets d'urbanisme
➢ Actualisation du zonage d'assainissement en 2005 puis 2010
➢ Système de collecte de type séparatif</td>
</tr>
</table>

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Optimiser la gestion des ressources actuelles et sécuriser l'approvisionnement en eau potable	Garantir l'alimentation en eau potable en anticipant sur les besoins futurs	Renforcer/Créer des interconnexions et rechercher de nouvelles ressources Développer une politique d'économie d'eau (sensibilisation…) Equiper les établissements publics et préconiser pour les nouvelles zones urbanisées des matériels « économiseurs » d'eau. Développer la recherche de ressources alternatives ?	Evolution du bilan des consommations d'eau : *volume des prélèvements pour l'alimentation en eau potable (mais traité à l'échelle de syndicats)* Actions menées sur les interconnexions : nombre, type, résultats.	<u>Etat 2010</u> : Consommation non connue actuellement à l'échelle de la commune car calculée à l'échelle du syndicat d'approvisionnement en eau potable (sources : SAUR et Vendée Eau).
Limiter l'aléa de submersion marine et anticiper les risques d'inondation.	Améliorer la gestion des eaux pluviales. Améliorer la gestion hydraulique globale.	Mise en application de prescriptions pour les clôtures et constructions. Création et mise en application d'un schéma directeur des eaux pluviales. Réfléchir à l'incidence des eaux pluviales dès les avant-projets d'aménagement. Inclure dans les projets d'urbanisation les solutions alternatives pour la régulation des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, …)….	Respect des prescriptions du PLU pour l'occupation du sol. Surfaces imperméabilisées. Nombre de logements exposés à des risques naturels de submersion	<u>Etat 2010 :</u> Surfaces imperméabilisées : ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.3 : **4164 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.5 : **745 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.65 : **323 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.8 : **92 ha** Logements exposés : à renseigner par la Commune

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Une qualité de l'air à maîtriser	Assurer aux Montois une bonne qualité de l'air.	Favoriser les circulations douces. Permettre la construction de bâtiments dont les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables…). Développer l'offre et l'usage des transports collectifs	Linéaire de continuités douces. Transports urbains : nombre de km offerts / an et nombre de voyages / an	A renseigner par la commune A renseigner par la commune

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Limiter la production des déchets.	Prévenir et réduire la production des déchets à la source.	Actions à mener avec TRIVALIS et les partenaires locaux (COVED)	Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Diminuer les dépôts sauvages et les réhabiliter.	Gérer les déchets de la production à l'élimination dans le respect de l'environnement naturel et urbain et en cohérence avec les outils de planification et la réglementation actuelle.		Coût à l'habitant (€/hab) Coût au professionnel pour les déchets assimilables (€/entreprise)	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Sécuriser les opérations de collecte et traitement.	Prévenir les risques de l'activité « déchet » sur la commune.	Actions à mener avec la COVED	Nombre d'accidents en lien avec la gestion des déchets (personnel / usager)	A recueillir auprès de la COVED

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Des sols à protéger pour garantir : ➢ leur utilisation future (habitat, agriculture), ➢ la protection de la ressource hydrique ➢ la protection du patrimoine et des équilibres biologiques.	Contenir l'implantation d'activités polluantes sur des secteurs réservés aux activités et de moindre sensibilité vis-à-vis du contexte hydrique et du milieu naturel.	Les zones d'activités sont maintenues dans des zones dédiées, séparées des zones d'habitat, dans la continuité de sites d'activités existants.	Suivi BASOL : sites industriels appelant une action des pouvoirs publics. Suivi BASIAS : sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites.	Nombre de sites BASOL : 0 Nombre sites BASIAS : 43
L'existence de secteurs concernés par des risques naturels et technologiques : ➢ 3 ICPE, ➢ risque d'inondation terrestre sans enjeu humain, ➢ risque de submersion marine avec aléa faible à moyen, ➢ risque d'érosion littorale (enjeu pas encore clairement défini), ➢ risque de feux de forêts avec enjeu humain.	Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques	Regroupement des entreprises et notamment des ICPE dans des zones dédiées. Limitation du potentiel constructible et prescriptions pour les constructions dans les zones soumises à l'aléa de submersion marine identifiées par l'atlas.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par des risques naturels et technologiques	0
Assurer la qualité du cadre de vie des montois au travers du confort acoustique des lieux fréquentés par les habitants (logements, espaces extérieurs, zones récréatives). Tenir compte de la présence d'infrastructures et d'activités bruyantes. Tenir compte de la présence de zones calmes. Tenir compte de la présence de bâtiments sensibles.	Préserver les zones calmes. Réduire les nuisances sonores dans les secteurs bruyants.	Regroupement des futures habitations et activités sur les zones déjà agglomérées ou occupés par des activités et desservies par des infrastructures : préservation du calme des zones agricoles et naturelles.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par les normes d'isolation acoustiques le long des axes bruyants	0

4. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A. Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

La présente évaluation environnementale a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères et les contraintes et opportunités. Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du document d'urbanisme en vigueur) et d'échanges avec les services de la collectivité.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du site. Cette approche a été complétée d'études de terrain.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du document d'urbanisme en vigueur, qui définissent, à leur échelle, les intentions en termes de prise en compte de l'environnement pour le projet.

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques du site revêtant une importance particulière pour l'environnement, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées afin de répondre de manière la plus vertueuse possible aux enjeux environnementaux identifiés.

Enfin, le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés figurant dans l'état initial de l'environnement et sur les outils mis en place par le PLU en vigueur dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 27 décembre 2011. Ce tableau de bord permet d'évaluer les bénéficies ou les risques du projet au fur et à mesure de sa réalisation, et de proposer, le cas échéant, des mesures correctives.

B. Synthèse

L'objectif de la présente révision allégée du PLU de Saint-Jean-de-Monts est la modification d'un secteur classé en 2AU en Uc3, permettant d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du site.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- Une analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental,
- Une évaluation des effets du projet au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets.

La révision du PLU ne porte pas sur un secteur couvert par un site Natura 2000 et/ou une ZNIEFF.
Les incidences notables probables de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement au regard des caractéristiques des lieux revêtant une importance particulière pour l'environnement font l'objet de dispositions spécifiques destinées à éviter, réduire et compenser la très grande majorité des incidences potentielles qu'ils sont susceptibles d'induire sur le territoire communal.

Le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts. La révision allégée du PLU de Saint-Jean-de-Monts par cette présente procédure n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.

En conclusion, la présente révision allégée du PLU de Saint-Jean-de-Monts permet l'ajustement du règlement graphique. Elle ne présente pas d'incidences sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

V. ANNEXES

1. JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°1608816

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES

N° 1608816

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme CHARRIER et M. GUYON

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Yann Le Brun
Rapporteur

Le tribunal administratif de Nantes

Mme Lucie Ferrand
Rapporteur public

(1ère chambre)

Audience du 20 mars 2018
Lecture du 17 avril 2018

68-01-01-01-03-03-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 20 octobre 2016 et le 21 novembre 2017, M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon, représentés par la SELARL Atlantic Juris, demandent au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, la décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté leur demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles désormais cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ;

2°) d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine séance du conseil municipal l'examen de leur demande tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts la somme globale de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que le classement de leurs parcelles en zone 2AU du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts est entaché d'une erreur de droit, d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une erreur de fait.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 août 2017, la commune de Saint-Jean-de-Monts, représentée par la SCP Parthema 3, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme globale de 2 000 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :
- les requérants ne disposent pas d'un intérêt à agir, faute, pour eux, de justifier de leur qualité de propriétaire des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

L'instruction a été close le 20 février 2018, date d'émission d'une ordonnance prise en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de M. Le Brun,
- les conclusions de Mme Ferrand, rapporteur public,
- et les observations de Me Tertrais, représentant M. Guyon et M. et Mme Charrier, et de Me Bardoul, représentant la commune de Saint-Jean-de-Monts.

1. Considérant que, par un courrier du 20 juin 2016, M. Guyon et M. et Mme Charrier ont saisi le maire de Saint-Jean-de-Monts d'une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe en partie la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que le silence gardé par le maire sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet à l'expiration d'un délai de deux mois ; que, par la présente requête, M. Guyon et M. et Mme Charrier demandent l'annulation de cette décision implicite de rejet ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir :

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. Guyon et M. et Mme Charrier sont respectivement propriétaires des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22, sises chemin du champ de bataille à Saint-Jean-de-Monts ; qu'ils justifient, ainsi, en leur qualité de propriétaire foncier sur le territoire communal, d'un intérêt à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'annulation :

3. Considérant qu'aux termes de l'article R. 153-19 du code de l'urbanisme : « *L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. / Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.* » ; que l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, relatif à la convocation des membres du conseil municipal, dispose que : « *Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour (...)* » ;

4. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que si l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le conseil municipal est seul compétent pour abroger tout ou partie du plan local d'urbanisme, c'est au président de

l'établissement public ou au maire qu'il revient d'inscrire cette question à l'ordre du jour d'une réunion de l'organe délibérant ou du conseil municipal ; que l'exécutif local a compétence pour rejeter une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme ou de certaines de ses dispositions ; qu'il ne peut légalement prendre une telle décision que si les dispositions dont l'abrogation est sollicitée sont elles-mêmes légales ; que dans l'hypothèse inverse, soit que le plan local d'urbanisme ait été illégal dès la date de la délibération qui l'a approuvé, soit que l'illégalité résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures à cette date, il est tenu d'inscrire la question à l'ordre du jour de l'organe délibérant ou du conseil municipal, pour permettre à celui-ci, seul compétent pour ce faire, de prononcer l'abrogation des dispositions illégales ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme : « *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts, que les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 sont classées, en totalité pour la première et en partie pour la seconde, en zone 2AU de ce plan ; que cette zone est ainsi définie par le règlement : « *Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation à moyen ou long terme à caractère majoritaire d'habitat comprenant des terrains pas ou peu équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité insuffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée* » ; que ces parcelles, qui étaient auparavant classées en zone U, s'insèrent au sein d'un espace déjà urbanisé, caractérisé par la présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire, que ce soit le long du chemin du champ de bataille au nord, que le long de l'avenue d'Orouet au sud ; qu'il est, par ailleurs, constant qu'elles sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et disposent, en outre, d'un accès à la voie publique ; qu'enfin, et alors même que la commune de Saint-Jean-de-Monts affirme, sans verser au dossier d'éléments techniques, que la capacité des réseaux publics existants serait insuffisante au droit de ces parcelles, il ne ressort pas des pièces du dossier que leur desserte nécessiterait, compte tenu de leur localisation au sein d'un espace déjà urbanisé, une extension ou une modification de la consistance de ces réseaux ; que la parcelle cadastrée section CX n° 22 est d'ailleurs classée, pour sa partie supérieure, en zone U ; qu'il s'ensuit que les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en partie la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que, par suite, le maire de Saint-Jean-de-Monts ne pouvait pas légalement rejeter la demande des requérants tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe leurs parcelles en zone 2AU de ce plan ;

7. Considérant pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun autre moyen de la requête n'est susceptible, en l'état du dossier soumis au tribunal, de fonder l'annulation de la décision attaquée ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'injonction :

9. Considérant qu'aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution.* » ; que l'article L. 911-2 du même code dispose que : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé* » ;

10. Considérant que l'exécution du présent jugement, qui annule la décision attaquée, implique nécessairement l'inscription à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal de Saint-Jean-de-Monts de la demande M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune afin que le classement de leurs parcelles en zone 2AU de ce plan soit abrogée ; qu'il y a lieu, par suite, d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'y procéder dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ;

12. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas perdants dans la présente instance, la somme que la commune de Saint-Jean-de-Monts demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts une somme globale de 1 500 euros au titre de ces dispositions ;

D É C I D E :

Article 1er : La décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan est annulée.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement, la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal.

Article 3 : La commune de Saint-Jean-de-Monts versera une somme globale de 1 500 euros à M. et Mme Charrier et M. Guyon au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Jean-de-Monts sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon et à la commune de Saint-Jean-de-Monts.

Délibéré après l'audience du 20 mars 2018, à laquelle siégeaient :

M. Ragil, président,
M. Martin, premier conseiller,
M. Le Brun, conseiller,

Lu en audience publique le 17 avril 2018.

Le rapporteur, Le président,

Y. LE BRUN R. RAGIL

La greffière,

J. DIONIS

La République mande et ordonne au préfet de la Vendée en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.
Pour expédition conforme,
La greffière,

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Département de la Vendée

Commune de Saint-Jean-de-Monts

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision allégée n°3

Le Maire,

MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MONTS 85160 (Vendée)

Véronique LAUNAY

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2021

APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE

	Prescription	*Arrêt*	*Approbation*
Elaboration	***05/04/2005***	***10/01/2011***	***27/12/2011***
Modification n°1			***09/03/2015***
Révision « allégée » n°1	***10/07/2014***	***10/12/2014***	***30/11/2015***
Révision « allégée » n°2	***10/07/2014***	***10/12/2014***	***30/11/2015***
Modification simplifiée n°2			***14/09/2016***
Modification n°3			***08/11/2018***
Modification n°4	***01/07/2019***		***27/05/2021***
Révision « allégée » n°3	***01/07/2019***	***05/10/2019***	***27/05/2021***

FUTUR PROCHE – 2, rue Alain Bombard – 44821 Saint-Herblain Cedex - 02 40 76 56 56 - contact@futur-proche.fr
Site : www.futur-proche.fr – SAS au capital de 75000 euros – RCS Nantes 421 389 560 – NAF 7112 B
SIRET 421 389 560 00044 – N° intracommunautaire FR90 421 389 560

Sommaire

I. ANNEXE 1 : JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°1608816 2

II. ANNEXE 2 : PLU - REGLEMENT EN VIGUEUR DE LA ZONE UC AVANT REVISION ALLEGEE N°3 8

III. ANNEXE 3 : PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR AVANT REVISION ALLEGEE N°3..18

I. ANNEXE 1 : JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°1608816

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES

N° 1608816

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme CHARRIER et M. GUYON

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Yann Le Brun
Rapporteur

Le tribunal administratif de Nantes

Mme Lucie Ferrand
Rapporteur public

(1ère chambre)

Audience du 20 mars 2018
Lecture du 17 avril 2018

68-01-01-01-03-03-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 20 octobre 2016 et le 21 novembre 2017, M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon, représentés par la SELARL Atlantic Juris, demandent au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, la décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté leur demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles désormais cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ;

2°) d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine séance du conseil municipal l'examen de leur demande tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts la somme globale de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que le classement de leurs parcelles en zone 2AU du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts est entaché d'une erreur de droit, d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une erreur de fait.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 août 2017, la commune de Saint-Jean-de-Monts, représentée par la SCP Parthema 3, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme globale de 2 000 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :
- les requérants ne disposent pas d'un intérêt à agir, faute, pour eux, de justifier de leur qualité de propriétaire des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

L'instruction a été close le 20 février 2018, date d'émission d'une ordonnance prise en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de M. Le Brun,
- les conclusions de Mme Ferrand, rapporteur public,
- et les observations de Me Tertrais, représentant M. Guyon et M. et Mme Charrier, et de Me Bardoul, représentant la commune de Saint-Jean-de-Monts.

1. Considérant que, par un courrier du 20 juin 2016, M. Guyon et M. et Mme Charrier ont saisi le maire de Saint-Jean-de-Monts d'une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe en partie la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que le silence gardé par le maire sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet à l'expiration d'un délai de deux mois ; que, par la présente requête, M. Guyon et M. et Mme Charrier demandent l'annulation de cette décision implicite de rejet ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir :

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. Guyon et M. et Mme Charrier sont respectivement propriétaires des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22, sises chemin du champ de bataille à Saint-Jean-de-Monts ; qu'ils justifient, ainsi, en leur qualité de propriétaire foncier sur le territoire communal, d'un intérêt à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'annulation :

3. Considérant qu'aux termes de l'article R. 153-19 du code de l'urbanisme : « *L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. / Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.* » ; que l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, relatif à la convocation des membres du conseil municipal, dispose que : « *Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour (...)* » ;

4. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que si l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le conseil municipal est seul compétent pour abroger tout ou partie du plan local d'urbanisme, c'est au président de

l'établissement public ou au maire qu'il revient d'inscrire cette question à l'ordre du jour d'une réunion de l'organe délibérant ou du conseil municipal ; que l'exécutif local a compétence pour rejeter une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme ou de certaines de ses dispositions ; qu'il ne peut légalement prendre une telle décision que si les dispositions dont l'abrogation est sollicitée sont elles-mêmes légales ; que dans l'hypothèse inverse, soit que le plan local d'urbanisme ait été illégal dès la date de la délibération qui l'a approuvé, soit que l'illégalité résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures à cette date, il est tenu d'inscrire la question à l'ordre du jour de l'organe délibérant ou du conseil municipal, pour permettre à celui-ci, seul compétent pour ce faire, de prononcer l'abrogation des dispositions illégales ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme : « *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts, que les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 sont classées, en totalité pour la première et en partie pour la seconde, en zone 2AU de ce plan ; que cette zone est ainsi définie par le règlement : « *Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation à moyen ou long terme à caractère majoritaire d'habitat comprenant des terrains pas ou peu équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité insuffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée* » ; que ces parcelles, qui étaient auparavant classées en zone U, s'insèrent au sein d'un espace déjà urbanisé, caractérisé par la présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire, que ce soit le long du chemin du champ de bataille au nord, que le long de l'avenue d'Orouet au sud ; qu'il est, par ailleurs, constant qu'elles sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et disposent, en outre, d'un accès à la voie publique ; qu'enfin, et alors même que la commune de Saint-Jean-de-Monts affirme, sans verser au dossier d'éléments techniques, que la capacité des réseaux publics existants serait insuffisante au droit de ces parcelles, il ne ressort pas des pièces du dossier que leur desserte nécessiterait, compte tenu de leur localisation au sein d'un espace déjà urbanisé, une extension ou une modification de la consistance de ces réseaux ; que la parcelle cadastrée section CX n° 22 est d'ailleurs classée, pour sa partie supérieure, en zone U ; qu'il s'ensuit que les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en partie la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que, par suite, le maire de Saint-Jean-de-Monts ne pouvait pas légalement rejeter la demande des requérants tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe leurs parcelles en zone 2AU de ce plan ;

7. Considérant pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun autre moyen de la requête n'est susceptible, en l'état du dossier soumis au tribunal, de fonder l'annulation de la décision attaquée ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'injonction :

9. Considérant qu'aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution.* » ; que l'article L. 911-2 du même code dispose que : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé* » ;

10. Considérant que l'exécution du présent jugement, qui annule la décision attaquée, implique nécessairement l'inscription à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal de Saint-Jean-de-Monts de la demande M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune afin que le classement de leurs parcelles en zone 2AU de ce plan soit abrogée ; qu'il y a lieu, par suite, d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'y procéder dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ;

12. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas perdants dans la présente instance, la somme que la commune de Saint-Jean-de-Monts demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts une somme globale de 1 500 euros au titre de ces dispositions ;

D É C I D E :

Article 1er : La décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan est annulée.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement, la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal.

Article 3 : La commune de Saint-Jean-de-Monts versera une somme globale de 1 500 euros à M. et Mme Charrier et M. Guyon au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Jean-de-Monts sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon et à la commune de Saint-Jean-de-Monts.

Délibéré après l'audience du 20 mars 2018, à laquelle siégeaient :

M. Ragil, président,
M. Martin, premier conseiller,
M. Le Brun, conseiller,

Lu en audience publique le 17 avril 2018.

Le rapporteur, Le président,

Y. LE BRUN R. RAGIL

La greffière,

J. DIONIS

La République mande et ordonne au préfet de la Vendée en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.
Pour expédition conforme,
La greffière,

II. ANNEXE 2 : PLU - REGLEMENT EN VIGUEUR DE LA ZONE UC AVANT REVISION ALLEGEE N°3

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat périphérique de densité moyenne à faible. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.
La zone Uc se divise en trois secteurs :

- Uc1 : secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne.
- Uc2 : secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible.
- Uc3 : secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage agricole, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction liée à une mise aux normes.

1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.9. Les élevages.

1.10. Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

1.11 Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Uc), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs entités doivent présenter une largeur minimale de 3 m et maximale de 4 m.

Le nombre des accès sur les voies est limité.

Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 15m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 15 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Toutes création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivante :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 4 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 8 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 6 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.
Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.
Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque que le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.

- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas, s'il s'agit d'une habitation ou d'une construction principale, sa hauteur ne doit pas excéder 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon, s'il s'agit de la construction d'une annexe, sa hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elle présente un mur pignon ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

7.2. Dispositions particulières

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur Uc1,
- 40% pour le secteur Uc2,
- 30% pour le secteur Uc3.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées.
Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et arêtiers sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.
Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.
Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.
Dans tous les cas :
A 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

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale

à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A 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.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5. Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.6. Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

III. ANNEXE 3 : PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR AVANT REVISION ALLEGEE N°3

Commune de Saint-Jean-de-Monts
Département de la Vendée (85)

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
27 MARS 2015
COURRIER ARRIVE

Modification n°1 du

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.b. Orientations d'Aménagement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	05.04.2005	10.01.2011	27.12.2011
Modification n°1			09.03.2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
réuni en séance le 09/03/2015

M. Le Maire
André RICOLLEAU

Sommaire

I.	ROUTE DE NOTRE-DAME	6
II.	CENTRE-BOURG FRONT DE MER 1	8
III.	CENTRE-BOURG FRONT DE MER 2	10
IV.	AVENUE DE LA FORET	12
V.	ENTREE DE VILLE SUD	14
VI.	ENTREE DE VILLE SUD ZOOM CLOUSIS - VERREES	16
VII.	ROUTE DES SABLES	18
VIII.	LA CAILLAUDERIE	20
IX.	OROUET PAREE VERTE	24

Orientations d'aménagement du PLU de Saint-Jean de Monts

Orientations d'aménagement	Dominante	Surface en ha	Surface vierge* en ha	Nombre de logements**
Route de Notre-Dame				
les Vignes	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
Centre-bourg - Front de Mer 1				
le Vasais	Habitat	8,7	8,3	105 à 115
Centre-bourg - Front de Mer 2				
le Clousis Nord	Activités	13,0	11,5	
la Roussière	Habitat	3,6	3,5	50 à 60
Avenue de la Forêt				
Avenue de la Forêt	Equipements			
Avenue Valentin				
Les Verres	Habitat	5	5	80 à 100
Entrée de ville Sud				
les Verrées	Habitat	18,7	13,2	230 à 240
la Rigonette	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
la Métairie	Habitat + activités	13,0	8,0	65 à 75 + activités***
le Clousis Sud	Activités	3,5	3,5	
Route des Sables				
la Grande Mare Nord	Habitat	5,2	4,9	55 à 65
la Grande Mare Sud	Habitat	1,3	1,3	14 à 18
La Minoterie	Habitat	8,9	8,9	120 à 130
Josselin	Habitat	2,6	2,6	30 à 40
Caillauderie-Chenal				
la Caillauderie	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
le Chenal	*Habitat*	*3,4*	*3,4*	*40 à 50*
Orouet - Parée verte				
la Parée Bégaud	Habitat	3,8	3,7	40 à 50
les Grands Chaumes	Habitat	10,0	9,2	105 à 115
les Rivières	Habitat	2,8	2,8	30 à 40
les Sertouzes	Habitat	6,7	6,6	80 à 90
Monastir	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
le Pas de rat	Habitat	2,1	1,7	16 à 24

* surface vierge = surface AU hors terrains bâtis et hors emprises voies majeures incluses (de type RD)

** le nombre de logements total par secteur devra être inclus dans la fourchette mentionnée ci-dessus. Il s'agit d'une intention et, en cas de non-respect, à la hausse ou à la baisse, les écarts avec ces fourchettes devront être justifiés, au regard notamment du contexte local du site.

*** cf précisions dans le détail du descriptif de l'orientation d'aménagement

En italique les zones 2AU ne faisant pas l'objet d'orientations d'aménagement.

Route de Notre-Dame



I. ROUTE DE NOTRE-DAME

Surface	Les Vignes : 2,5 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin de la Minée, – 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin des Erglus, – Ces deux accès devront être suffisamment éloignés du carrefour entre les deux chemins afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité, – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaison piétonne recommandée entre le chemin des Erglus, les habitations et le chemin de la Minée au Sud. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin des Erglus afin de masquer les constructions futures. – Préservation de la mare existante via un espace vert. – Le plan de composition intégré à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

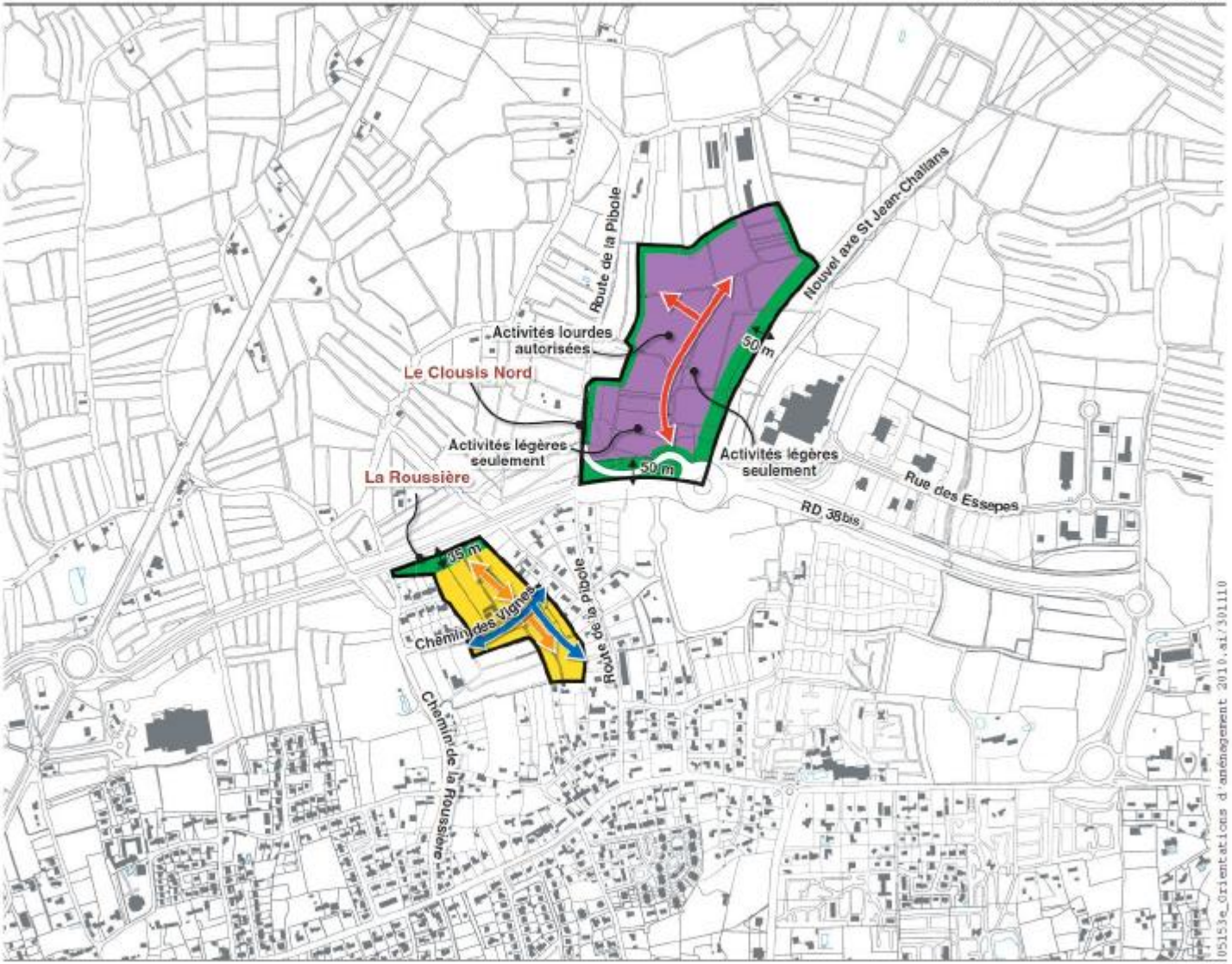
Centre-bourg
Front de mer 1



II. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 1

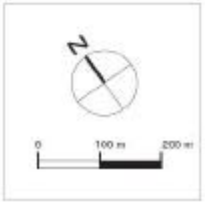
Surface	Le vasais : 8,7 ha dont 8,3 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Deux accès regroupés uniques pour la zone : au Nord-Ouest sur la RD38 via un carrefour sécurisé, au Sud-Est sur la rue du Vasais, – Une voie traversante irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces deux accès, – Un maillage secondaire interne raccordé à cette voie traversante, – La rue des Grenouillère viendra également se raccorder à la voie traversante au Nord-Ouest de la zone. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée entre la voie traversante et le chemin des Grenouillères. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en oeuvre.

Centre-bourg
Front de mer 2



- Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
- Voie nouvelle
- Accès regroupés ou individuels autos et deux-roues autorisés
- Accès piétons et deux-roues
- Bande paysagée
- Marge de recul/axe
- Activités
- Habitat
- Caractère boisé des espaces libres à préserver
- Espace vert protégé

source : cadastre communal



III. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 2

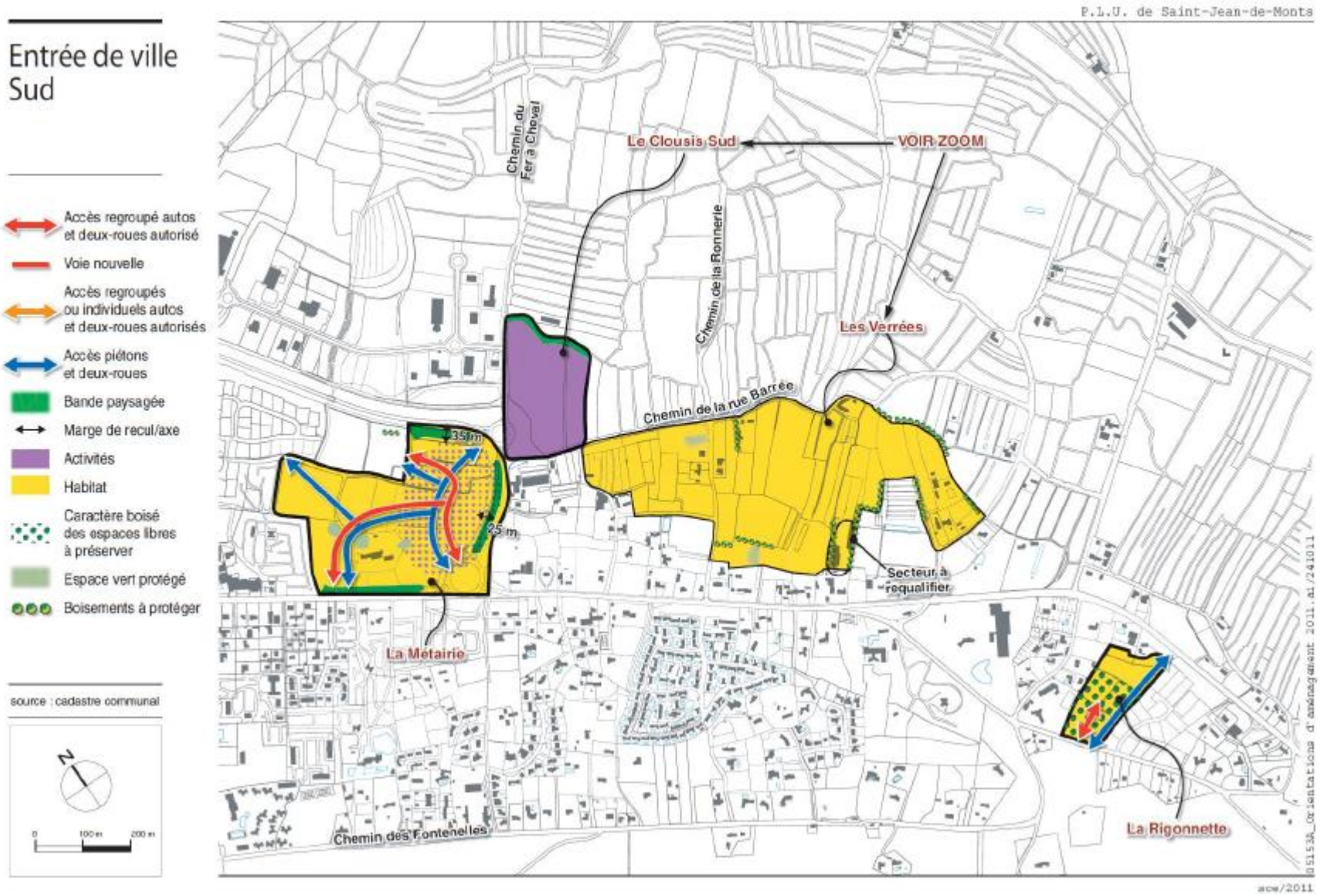
Surface	Le Clousis Nord : 13 ha dont 11,5 vierges La Roussière : 3,6 ha dont 3,5 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Le Clousis Nord	Type d'occupation : – Activités, légères le long des deux RD. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur le giratoire Sud, via le raccordement à la Route de la Pibole, – Desserte interne : Une voie structurante sur laquelle viendront s'ancrer les voies secondaires et les accès. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la RD 205 et de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances avec percées visuelles possibles. – Paysager le long des limites entre la zone et le marais. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Roussière	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Accès uniquement sur le chemin des Vignes (regroupés ou individuels), – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée le long du chemin des Vignes et entre le chemin des Vignes et le Sud de la zone, si possible avec un raccordement à la route de la Pibole. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.


P.L.U. de Saint-Jean-de-Monts
Avenue de la Forêt
Equipement existant
Equipement projeté
Corridor forestier ou trame verte à conserver
Boisement à protéger
Extension cimetière paysager
Cheminement piéton
source : cadastre communal
N
0
50 m
100 m
Extension gendarmerie
Gendarmerie
Pompiers
Gare routière
Cimetière
Extension cimetière
Reconstruction foyer logement
Foyer logement
Centre de Gériatrie
Terrains de sports
Extension du Centre de Gériatrie
05153A_Orientations d'aménagement 2011.ai/241011
ecm/2011

IV. AVENUE DE LA FORET

Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Equipements collectifs : . extension du cimetière, . équipements / constructions liées à l'hébergement ou aux soins des personnes âgées, . extension du centre de gériatrie. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – RAS Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Cheminement piéton à préserver en l'état ou, si possible, à déplacer au plus près de la voirie existante et des secteurs constructibles. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'un corridor naturel entre le cimetière et le foyer logement. – Préservation d'une bande paysagée le long de l'avenue des Demoiselles dans le prolongement de celle existante entre l'avenue et les terrains de sport. – Préservation en l'état des terrains boisés existants entre les terrains de sport et le foyer logement.

Entrée de ville Sud



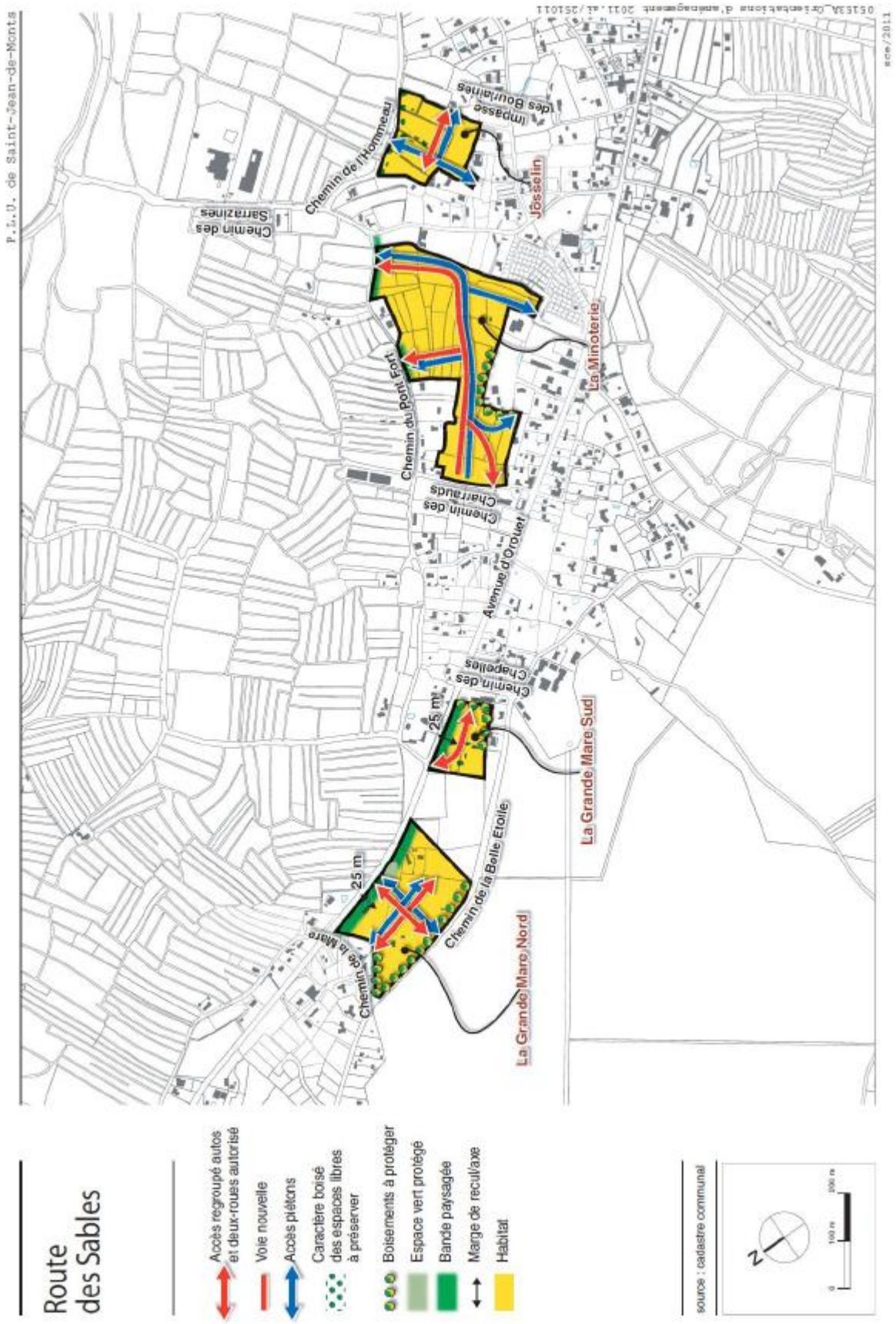
V. ENTREE DE VILLE SUD

Surface	La Métairie : 13 ha dont 8 vierges La Rigonnette : 2,4 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Métairie	Type d'occupation : – Habitat, et activités possibles au Sud *L'implantation d'activités à la Métairie est une possibilité mais pas une obligation. Dans la mesure où la surface qui leur sera dévolue serait moindre, voire nulle, le nombre de logements devra être accru, dans une fourchette de 8 à 15 log / ha (8 log / ha est ici modéré pour tenir compte de la proximité de la rocade génératrice de nuisances potentielles).* Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Ouest sur la rue des Sables, au Sud sur le giratoire et au Nord-Est sur la voie de desserte du futur lotissement, – Deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces trois accès, – Un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes et en lien avec le cheminement existant parallèle au fossé ainsi qu'avec le giratoire de la rocade. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation de bandes paysagées le long de la RD38bis et de la rue des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Préservation des trois mares existantes via des espaces verts. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en oeuvre.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Rigonnette	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur le chemin de la Belle Etoile pour la Rigonnette, – Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à ces voies, Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée au Sud entre le chemin de la Belle Etoile et la Route des Sables. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés.


P.L.U. de Saint-Jean-de-Monts
Les Verrées
Scénario 2
Trame viaire primaire
Trame viaire secondaire
Trame viaire tertiaire, support de liaisons douces et de noues
Liaisons douces
Espace paysager à créer comprenant un système de récupération des eaux
Bande paysagée
Limites de zone
Habitat
Activités
Secteur de densification
Espace naturel à préserver
Alignements d'arbres à préserver
source : cadastre communal
N
0
50 m
100 m
1AUb
1AUb
2AU
1AUb
051538_OA_Les Verrées 2011.ai/cja/251011
sce/2011

VI. ENTREE DE VILLE SUD ZOOM CLOUSIS - VERREES

Surface	Le Clousis Sud : 3,5 ha dont 100% vierges Les Verrées : 18,7 ha dont 13,2 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Le Clousis Sud	Type d'occupation : – Activités. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 2 accès uniques regroupés sur le giratoire de la RD38 bis et le chemin de la rue Barrée, – Desserte interne : Une voie structurante reliant les deux accès et un axe de desserte pour desservir le reste de la zone sur lesquels viendront s'ancrer les accès individuels, voire les voies secondaires. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS. Prescriptions environnementales et paysagères : – Paysager le long des limites entre la zone et le marais. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Les Verrées	Type d'occupation : – Habitat avec des secteurs de densification éloignés du marais. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Accroches des voies de desserte sur le chemin de la rue Barrée, le chemin de la Ronnerie et le chemin de la Traite, à recalibrer en fonction du trafic futur, – Desserte interne : Partie Nord-Ouest : une voie de niveau secondaire empruntant en partie le chemin de la Fradinière prolongé sur laquelle viendront se raccorder les voies de desserte. Partie Sud : un axe primaire reliant le chemin de la Ronnerie à celui de la Traite, sur lequel viendront se raccorder les voies de desserte. Une liaison secondaire sera aussi recherchée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée. Les voies de desserte seront également raccordées au chemin de la rue Barrée, excepté sur sa section à virages. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée au Nord-Ouest, avec des cheminements perpendiculaires en « site propre » et le long du chemin de la Ronnerie. Prescriptions environnementales et paysagères : – Vaste espace paysager Sud-Est – Nord-Ouest le long de la légère dépression centrale, permettant la récupération des eaux. – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin de la rue Barrée afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. – Préservation des deux mares existantes. – Préservation des alignements d'arbres, notamment en limite de zone.


P.L.U. de Saint-Jean-de-Monts
Route des Sables
Chemin de l'Hommeau
Impasse des Bourdaines
Josselin
Chemin des Sarrazines
La Minoterie
Chemin du Pont Fort
Chemin des Charrauds
Avenue d'Orouet
Chemin des Chapelles
25 m
La Grande Mare Sud
Chemin de la Belle Etoile
25 m
Chemin de la Mare
La Grande Mare Nord
Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
Voie nouvelle
Accès piétons
Caractère boisé des espaces libres à préserver
Boisements à protéger
Espace vert protégé
Bande paysagée
Marge de recul/axe
Habitat
source : cadastre communal
N
0
100 m
200 m

VII. ROUTE DES SABLES

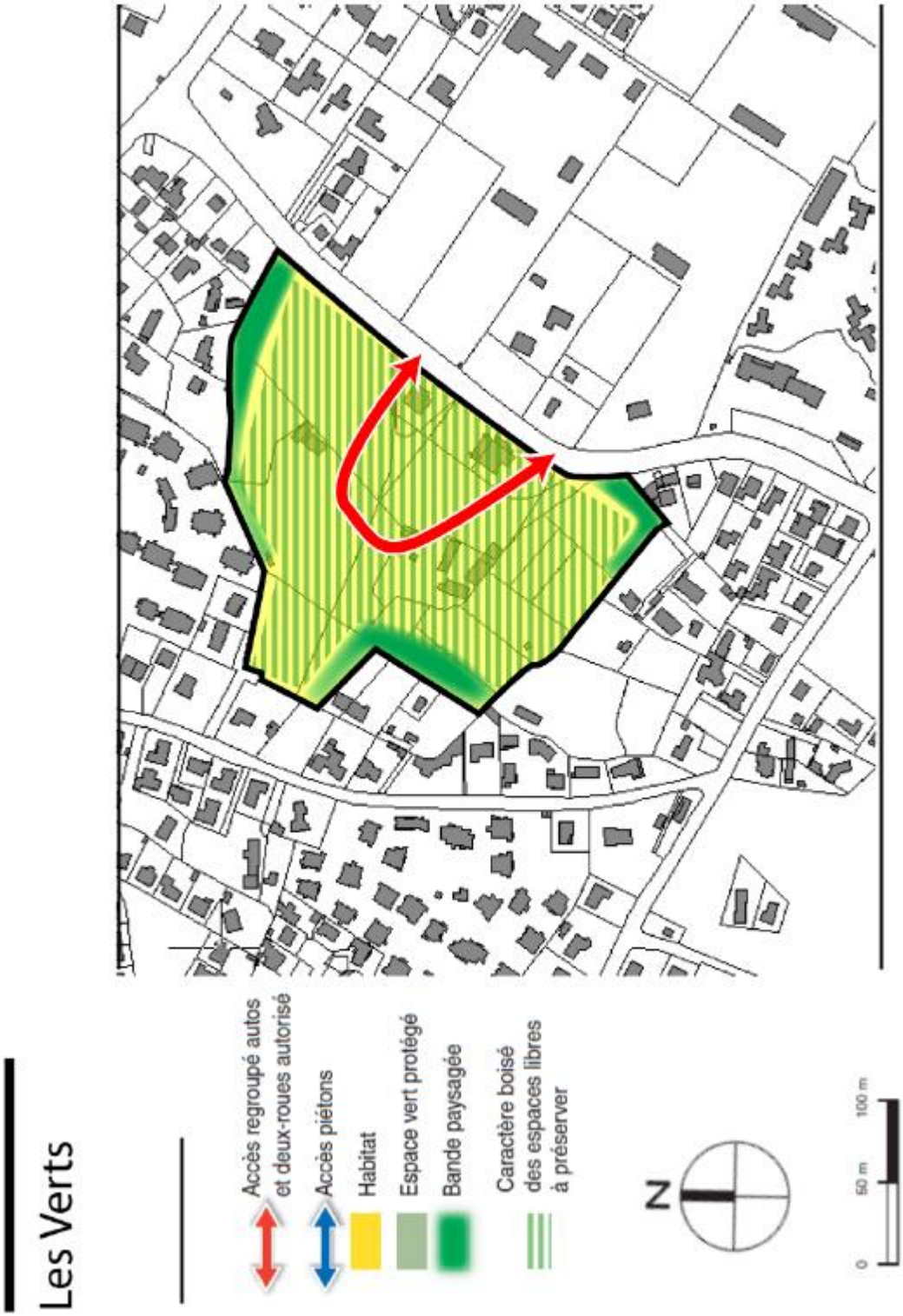
Surface	La Grande Mare Nord : 5,2 ha dont 4,9 vierges La Grande Mare Sud : 1,3 ha dont 100% vierges La Minoterie : 8,9 ha dont 100% vierges Josselin : 2,6 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Grande mare Nord La Grande mare Sud	**Type d'occupation :** – Habitat **Prescriptions en termes de desserte motorisée :** – Pour la Grande Mare Nord, deux accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Est sur la route des Sables, à l'Est sur le chemin de la Belle Etoile, avec un troisième accès possible sur le Chemin de la Mare ; deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces accès, et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes si nécessaire. – Pour la Grande Mare Sud, un seul accès regroupés unique sur la Route des Sables, face au débouché du chemin du Pont Fort. **Prescriptions en termes de desserte non motorisée :** – Pour la Grande Mare Nord, des liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes, avec accès obligatoires Route des Sables et chemins de la Belle Etoile et de la Mare. – Pour la Grande Mare Sud, RAS. **Prescriptions environnementales et paysagères :** – Préservation d'une bande paysagée le long de la route des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Préservation des haies existantes en limites Sud, Ouest et Nord des deux secteurs. – Préservation de la mare existante à la Grande Mare Nord via un espace vert.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Minoterie	**Type d'occupation :** – Habitat **Prescriptions en termes de desserte motorisée :** – Trois accès regroupés uniques sécurisés : deux sur le chemin du Pont Fort et un sur celui des Charrauds, avec un quatrième accès possible sur le chemin des Charrauds, – Une voie Nord-Ouest - Sud-Est irrigant l'ensemble de la zone, sur lequel sont branchés les accès précités et avec un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. **Prescriptions en termes de desserte non motorisée :** – Liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces axes, ainsi qu'avec l'avenue d'Orouet si des opportunités se présentent via des passages intermédiaires. **Prescriptions environnementales et paysagères :** – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin du Pont Fort afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances et de la haie existante à l'Ouest.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Josselin	**Type d'occupation :** – Habitat **Prescriptions en termes de desserte motorisée :** – Un accès regroupé unique sur l'impasse des Bourlaines, avec une voie irrigant toute la zone et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. **Prescriptions en termes de desserte non motorisée :** – Liaisons piétonnes voire cyclables recommandée entre le chemin de l'Hommeau, l'impasse des Bourlaines et le chemin qui rejoint celui de l'Abbaye. **Prescriptions environnementales et paysagères :** – Boisements à préserver au Nord-Est et au centre sur les espaces libres.

La Caillauderie



VIII. LA CAILLAUDERIE

Surface	La Caillauderie : 2,5 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès regroupé unique Route de la Caillauderie pour les deux parcelles. – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaison piétonne voire cyclable à réaliser entre la Route de la Caillauderie et l'av. de Baisse. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation de la partie Nord accueillant une espèce protégée (Epipactis phyllanthes) via un espace vert. – Préservation des boisements sur les espaces libres.


Les Verts
Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
Accès piétons
Habitat
Espace vert protégé
Bande paysagée
Caractère boisé des espaces libres à préserver
N
0
50 m
100 m

IX. AVENUE VALENTIN

Surface	Les Verres : 5 ha dont 80% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès ou deux accès suffisamment éloignés avenue Valentin – Pas de sortie impasse du Bois Martineau (voie privée) – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée en bordures Nord / Sud et Ouest du site – Le projet devra préserver un caractère boisé, au sein des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme mais également en dehors par le préservation des sujets les plus remarquables.

Orouet
Parée Verte



X. OROUET PAREE VERTE

Nota : les principes d'aménagement des secteurs des Grandes Chaumes, des Sertouzes et de Monastir ne sont pas ici détaillés. Les schémas d'orientations d'aménagement ne sont donc fournis qu'à titre indicatif, ils seront consolidés et opposables qu'après modification ou révision du PLU d'ouverture à l'urbanisation.

Surface	La Parée Bégaud : 3,8 ha dont 3,7 vierges Les Rivières : 2,8 ha dont 100% vierges Le Pas de Rat : 13 ha dont 8 vierges Les Grandes Chaumes : 10 ha dont 9,2 vierges Les Sertouzes : 7,9 ha dont 7,8 vierges Monastir : 2,4 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Parée Bégaud	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : au Sud sur le chemin de la Parée Verte, à l'Ouest sur l'impasse de l'Hermitage et au Nord sur le Chemin des Trois Cabots, – Un maillage interne par un axe majeur raccordé à ces trois accès. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de l'axe majeur et raccordé aux trois accès cités ci-dessus. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Les Rivières	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur l'impasse des Rivières, – Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à cette voie. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés. – Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Les Rivières	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Regrouper les accès des constructions nouvelles sur le chemin du Pas de Rat, – Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec une palette de retournement au bout et, le cas échéant, un maillage secondaire interne raccordé à cette voie. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Un accès direct piétons – vélos à l'avenue d'Orouet est recommandé Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Département de la Vendée

Commune de Saint-Jean-de-Monts

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°4

Le Maire,
MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MONTS (Vendée)
Véronique LAUNAY
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2021

APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

INTEGRANT UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	*05/04/2005*	*10/01/2011*	*27/12/2011*
Modification n°1			*09/03/2015*
Révision « allégée » n°1	*10/07/2014*	*10/12/2014*	*30/11/2015*
Révision « allégée » n°2	*10/07/2014*	*10/12/2014*	*30/11/2015*
Modification simplifiée n°2			*14/09/2016*
Modification n°3			*08/11/2018*
Modification n°4	*01/07/2019*		*27/05/2021*

FUTUR PROCHE – 2, rue Alain Bombard – 44821 Saint-Herblain Cedex - 02 40 76 56 56 - contact@futur-proche.fr
Site : www.futur-proche.fr – SAS au capital de 75000 euros – RCS Nantes 421 389 560 – NAF 7112 B
SIRET 421 389 560 00044 – N° intracommunautaire FR90 421 389 560

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Sommaire

DEMARCHE ET CONTEXTE 5

LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES 6

LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC FONCIER 7

I. RAPPEL DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 7
II. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2011 9
III. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS LIBRES 11
A. ETAPE 1 : DETERMINER UNE METHODOLOGIE 11
B. ETAPE 2 : QUANTIFIER LE POTENTIEL FONCIER LIBRE 19
C. ETAPE 3 : ESTIMER SON ECHEANCE DE MOBILISATION 19

L'ANALYSE DES SECTEURS BENEFICIANT D'OAP CONDUIT A LA REFONTE DE CERTAINES OAP 20

I. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES OAP 20
A. ETAPE 1 : DETERMINER LA MARGE D'ACTION DE REFONTE DES OAP 20
B. ETAPE 2 : DETERMINER UNE METHODOLOGIE 20
C. ETAPE 3 : DEFINIR LES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR SECTEUR 23
D. ETAPE 4 : EVALUER LE NOUVEAU POTENTIEL DE LOGEMENTS 23
II. LES MODIFICATIONS DU PLU PROPOSEES SUITE A CETTE ANALYSE : REFONTE DE CERTAINES OAP 26
A. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 - LES VIGNES 26
B. ANALYSE SECTEUR 1AUC1 – LA ROUSSIERE 29
C. ANALYSE SECTEUR 1AUB – LA METAIRIE 32
D. ANALYSE SECTEUR 1AUB – LES VERREES 37
E. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA RIGONNETTE 42
F. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA GRANDE MARE SUD 45
G. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA CAILLAUDERIE 47
H. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA MINOTERIE 50
I. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – JOSSELIN 55
J. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – CHEMIN DU PAS DU RAT 58
K. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA PAREE BEGAUD 61
L. ANALYSE SECTEUR 1AUC3 – LES RIVIERES 63

L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A TRANSFERER UNE ZONE AU EN N 66

I. TRANSFERT DE 1AU DU FER A CHEVAL EN N 66

L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A CORRIGER CERTAINES ERREURS CONSTATEES 74

I. TRANSFERT DE UC2 CHEMIN DE LA PAREE DU JONC EN UL1 74
II. TRANSFERT DE UC2 CHEMIN DES ERGLUS EN UL1 81
III. TRANSFERT DE UL1 CHEMIN DE LA DAVIERE EN UC2 88
IV. TRANSFERT DE UC3 CHEMIN DE LA PAREE VERTE EN UL1 95
V. TRANSFERT DE UB2 LES PIMPRENELLES EN UL1 102
VI. CORRECTION D'UN ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER RUE DES DUNES 107
VII. TRANSFERT DE UA2 LIDL EN UE2 112
VIII. CORRECTION DES MARGES DE RECUL SUITE AU DEPLACEMENT DU PANNEAU D'AGGLOMERATION 117

L'ANALYSE DU REGLEMENT ECRIT CONDUIT A PROPOSER CERTAINS AJUSTEMENTS 126

I. CORRECTION ORTHOGRAPHIQUE SYSTEMATIQUE 126
II. DISPOSITIONS GENERALES (AJOUT DE 3 NOUVEAUX PARAGRAPHES) 126
III. DISPOSITIONS GENERALES (DEFINITIONS) 129
IV. 1AUL (ARTICLE 2 CONSTRUCTIONS AUTORISEES) 131
V. UE2 (ARTICLE 1 CONSTRUCTIONS INTERDITES) 132
VI. UA, UB, UC, UE, 1AUB, 1AUC, 1AUE (ARTICLE 3.1.1 ACCES ET VOIRIE) 134

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

VII. UA, UB (ARTICLES 6.1 ET 6.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 144
VIII. 1AUB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 146
IX. UC, 1AUC (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 148
X. UA (ARTICLE 6.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 151
XI. UB (ARTICLE 6.2.A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 152
XII. UB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS) 154
XIII. UE (ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS) 156
XIV. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU, A, N (ARTICLE 11.2 CLOTURES) 157
XV. US (ARTICLE 11.2 CLOTURES) 162
XVI. TOUTES ZONES, SAUF US, A ET N (ARTICLE 11.2 CLOTURES) 164
XVII. UB, UC, N (ARTICLE 11.1.2 TOITURES) 170
XVIII. 1AUC (ARTICLE 11.1.2 TOITURES) 173
XIX. N (ARTICLE 10.1.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS) 175
XX. TOUTES ZONES (ARTICLE 11.1.2 TOITURES) 176
XXI. UE, 1AUE (ARTICLE 11.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS) 182
XXII. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC (ARTICLE 12 STATIONNEMENT) 184
XXIII. UB (ARTICLE 13 ESPACES LIBRES) 188

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 190

I. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MODIFICATION DU PLAN 190
II. CONSEQUENCE EVENTUELLE DE LA MODIFICATION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 190
A. SUR LES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 190
B. SUR LES ZONES NATURA 2000 191
III. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS 193
A. LE MILIEU NATUREL 193
B. LES PAYSAGES 194
C. LA RESSOURCE HYDRIQUE 195
D. LA QUALITE DE L'AIR 197
E. LA GESTION DES DECHETS 198
F. LA POLLUTION DU SOL, LES RISQUES ET LES NUISANCES 199

RESUME NON TECHNIQUE 200

I. LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES 200
II. TABLEAU LOGEMENTS CREES ET/OU SUPPRIMES 201
A. DANS LE CADRE DE LA REFONTE DES OAP 201
B. DANS LE CADRE DE L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE 202
III. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE 202
IV. SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 203

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE : PLAN DIAGNOSTIC FONCIER 204

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

DEMARCHE ET CONTEXTE

La procédure de modification n°4 du PLU a été engagée début 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 et les OAP**.

Une première mouture du dossier de modification n°4 fut notifié 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.
- **Réinterrogé les ouvertures à l'urbanisation proposées.**

La commune a donc décidé, pour donner suite à ce courrier, de retravailler son projet selon les recommandations du Préfet, via 3 axes de refonte :

1. **Axe 1 : réalisation d'un diagnostic foncier**
2. **Axe 2 : refonte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
3. **Axe 3 : Retrait du dossier des 3 ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU des Sertouzes, 2AU des Grandes Chaumes et 2AU du Chenal.**

La refonte du dossier s'est étalée **de janvier 2020 à septembre 2020** (dont 3 mois de COVID au cours desquels la refonte a été suspendue en l'attente du nouveau conseil municipal).

Le SCOT Nord-Ouest Vendée a été approuvé le 18 décembre 2019. Par une décision du 20 février 2020, le Préfet a suspendu les effets exécutoires du SCOT.

Ce document est donc la 2ème mouture du dossier de modification n°4 du PLU.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES

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)

Secteurs analysés dans le présent document mais n'ayant conduit à aucune modification :

- 1AUc2 La Rigonnette
- 1AUc2 La Grande Mare Sud
- 1AUc2 La Caillauderie
- 1AUc2 La Parée Bégaud
- 1AUc3 Les Rivières

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC FONCIER

I. RAPPEL DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

a. Les objectifs fixés par le PLU

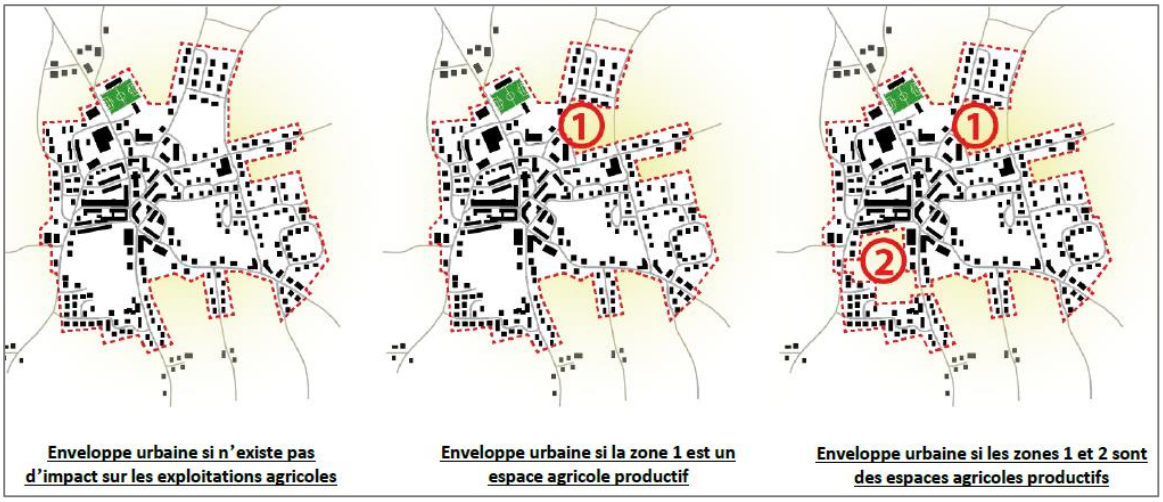
Le PLU se fixe comme objectif la production de **162 logements/an** à raison d'environ 55% de résidences principales et 45% résidences secondaires. Il prévoit d'atteindre 9 350 habitants en 2020 soit + **122 habitants supplémentaires par an** entre 2010 et 2020 selon un rythme démographique de **1,5%** par an.

b. Les objectifs fixés par le SCOT (2019-2030)

Le territoire de Saint-Jean de Monts est couvert par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale Nord Ouest Vendée approuvé le 18/12/2019. Toutefois, par une décision du 20 février 2020, le Préfet a suspendu les effets exécutoires du SCOT. La commune de St Jean de Monts est identifiée au sein du pôle « espace Littoral » dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Les objectifs de construction du projet de SCOT sont les suivants :

- Océan Marais de Monts = 320 logements à produire par an. St jean de Monts représente 45% de la population de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts (19 012 habitants – Insee 2015) donc il est cohérent de considérer que l'objectif de logements à produire pour la commune est de **144 logements/an.**
- L'objectif général du projet de SCOT est de construire **33 %** de ces logements dans le **tissu urbain existant (47 logements** pour St Jean de Monts**)**, au travers, notamment de la réhabilitation des centre-bourgs, de l'utilisation des « dents creuses », des friches, des terrains vacants et du renouvellement urbain. Les PLU définiront ces enveloppes urbaines en prenant appui sur les recommandations du SCOT (voir schéma ci-dessous). Le pourcentage sera mesuré à l'échelle du document d'urbanisme.



- En fonction des catégories de pôles déterminées par le PADD du projet de SCOT, les densités prévues par le projet de SCOT sont les suivantes : **25 à 30 logements/ha** pour Saint-Jean de Monts.
- Objectif de consommation d'espace pour St Jean de Monts : 45% de l'enveloppe foncière dévolue à Océan Marais de Monts (130 ha) soit 58 ha pour la période 2019-2030, **soit 5,2 ha/an**.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. L'estimation du « point mort »

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé « point mort ».

Trois phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements : le renouvellement du parc de logements ; le desserrement des ménages ; la variation du parc de logements vacants ; la variation du parc de résidences secondaires.

- **Le renouvellement du parc de logements** (R). Il calcule les besoins liés à l'obsolescence d'une partie du parc en évaluant les sorties nettes : les démolitions, les changements d'usage, les modifications structurelles du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc ;
- **La variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants** (RSLV). Elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché local ;
- **Le desserrement des ménages** (D).La taille des ménages diminue sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants, de l'augmentation du nombre de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes.

Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau (cf. tableaux de synthèse ci-après).

Renouvellement du parc de logements			
	2012	2017	Variation du parc
Total logements	13 002	13 748	746
Nombre de logements commencés entre 2012 et 2017 (données SITADEL)			429
R			**317**

Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants			
	2012	2017	Variation du parc
Résidences secondaires	8 770	9 074	304
Logements vacants	426	517	-91
RSLV			**213**

Desserrement des ménages			
	2012	2017	
Population des ménages	8 221	8 634	
Taille des ménages	2,1	2,0	
D			**10**

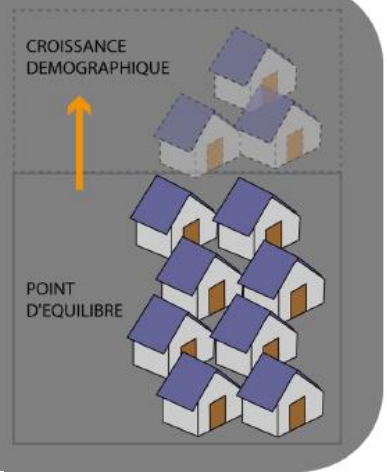
Calcul du point mort	
Renouvellement du parc de logements	317
Variation résidences secondaires et logements vacants	213
Desserrement des ménages	10
Point mort 2012 - 2017	**540**
Point mort annuel	**90**

Le point mort annuel est de **90** logements. Cela signifie qu'il faut produire au moins 90 logements par an pour seulement maintenir le nombre d'habitants de la commune de Saint Jean de Monts.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

A saint Jean de Monts, c'est environ **125 logements** neufs qui sont produits tous les ans. Parmi ces logements, **90 logements sont produits pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuel** :

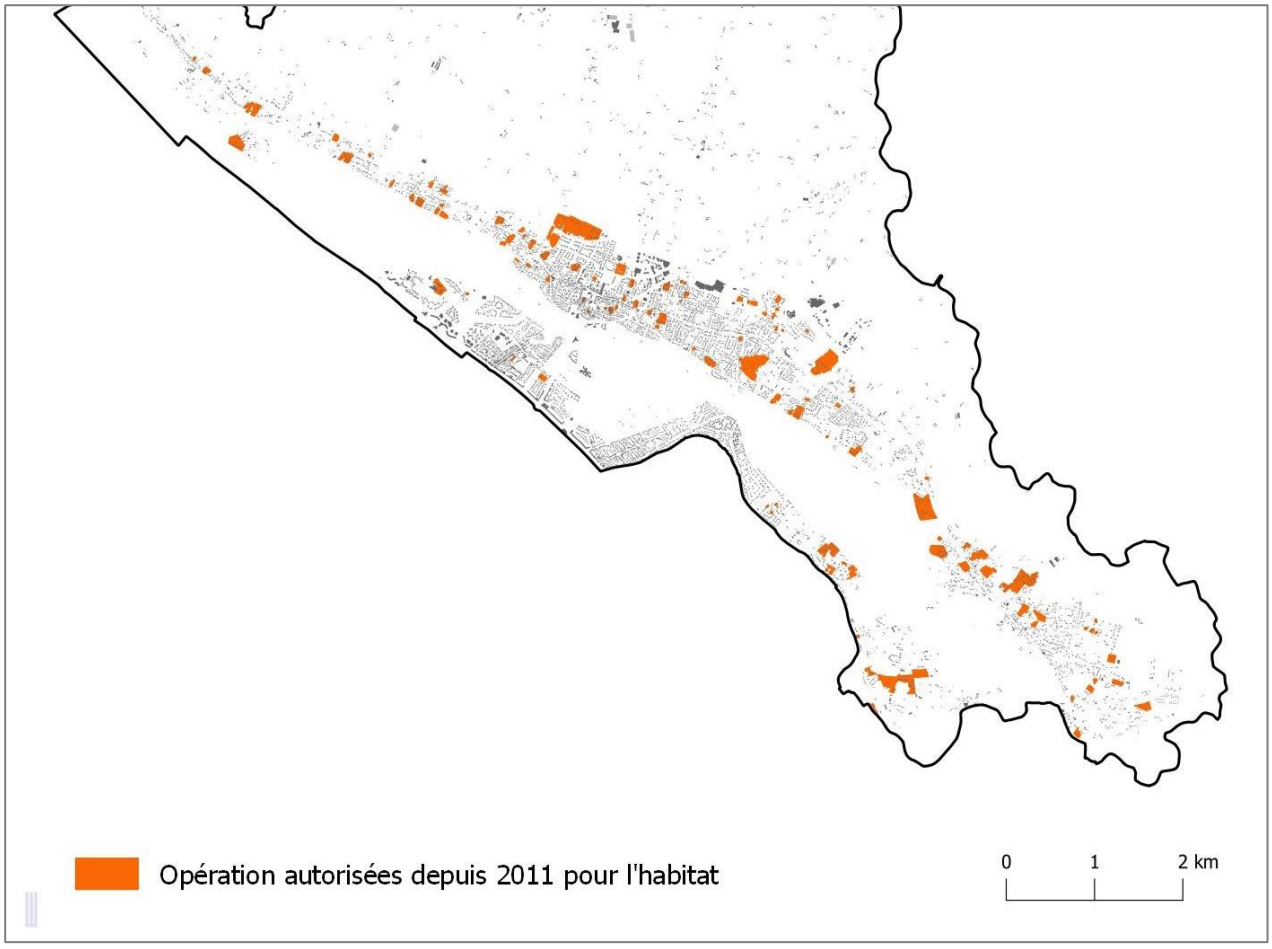
- 52 logements sont bâtis pour pallier aux logements démolis ou qui ont fait l'objet d'un changement d'usage ou d'une modification structurelle du bâti
- 35 logements pour pallier les résidences principales qui deviennent des résidences secondaires
- 3 logements sont absorbés par le desserrement des ménages (divorce, …)



II. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2011

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 de la constructibilité qu'a connue la commune depuis l'approbation de son PLU en décembre 2011.

Parcelles consommées depuis 2011



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Le détail de la localisation des parcelles consommées est présenté sur le plan « DIAGNOSTIC FONCIER » annexé à cette présente notice.

Extrait du plan « DIAGNOSTIC FONCIER » identifiant les parcelles consommées et le « futur engagé » depuis 2011 :



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

III. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS LIBRES

A. Etape 1 : déterminer une méthodologie

La première étape de ce travail a été de définir une méthodologie d'identification du potentiel libre. Pour cela l'outil SIG a été utilisé via des critères définis préalablement qui sont présentés ci-après.

a. Définition de l'assiette de calcul du potentiel foncier libre

L'assiette de calcul du potentiel foncier libre correspond à l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire les emprises des zones U et des zones AU consommées (celles qui ont fait l'objet d'opérations récentes).

b. Identification de critères

L'identification du potentiel foncier libre s'est fait par étape via 3 « **écrémages successifs** » qui sont exposés ci-après.

♦ 1er écrémage : la prise en compte des « invariants » du territoire

Il s'agit de prendre en compte les opérations réalisées ou autorisées, le patrimoine naturel et bâti protégé, les secteurs à risques, les espaces de voirie, … Ont ainsi été retirés de l'enveloppe urbaine :

- Les opérations urbaines réalisées ou en cours,
- Les espaces boisés classés et préservés,
- Les zones inondables (PPRi),
- Zones humides prélocalisées DREAL 2018
- Les parcelles avec patrimoine bâti,
- Les espaces de stationnement,
- Les espaces de circulation (routes, …),

= 66 ha de potentiel foncier restant

♦ 2ème écrémage : la prise en compte des espaces peu propices à la densification

Ces espaces pourraient, dans le cadre d'une révision du PLU passer en zone inconstructible ou protégée. Ont ainsi été retirés de l'enveloppe urbaine :

- les parcelles libres en zone Ua1 car front de mer
- Les espaces verts,
- Les espaces libres bordant les espaces naturels (N ou NDL146-6) lorsqu'aucun découpage parcellaire n'avait été fait (suppression des parcelles surdimensionnées pour lesquelles une autorisation d'urbanisme pourrait être contestée au regard de la loi littoral)

= 56 ha de potentiel foncier restant

♦ 3ème écrémage : la fixation de seuils sur la base des densités moyennes constatées

Pourquoi fixer des seuils en deçà desquels les parcelles libres ne sont pas comptabilisées dans l'analyse ?
Il est utile d'expliquer le choix des surfaces de référence des parcelles (500 m², 700 m², 800 m², 900 m² et 1000 m²) en fonction des zones (Ua2, Ub1, Ub2, Uci, Uc2 et Uc3).

Elles ont été déterminées en fonction :

- **De leur localisation** : en zone Ua1 qui correspond à la bande urbanisée en front de mer, il n'est pas souhaitable de densifier au risque de boucher les vues sur le littoral. Les parcelles libres en Ua1 ne sont donc pas répertoriées.
- **Du règlement d'urbanisme en vigueur** jusqu'en mars 2015. Au moment de l'approbation du PLU en 2011, le règlement des zones fixait des surfaces minimales pour la constructibilité des parcelles. Par exemple en zone Uc3, la parcelle constructible devait présenter une surface minimum de 1000 m². Une modification du PLU approuvé le 09 mars 2015 a supprimé ces seuils constructibles. Pour autant,

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

dans le cadre de cette analyse, il est cohérent de les prendre en compte dans la mesure où ces seuils ont commandé la constructibilité du territoire durant les dernières décennies (les accès et réseaux ont également été réalisés sur la base de ces seuils).

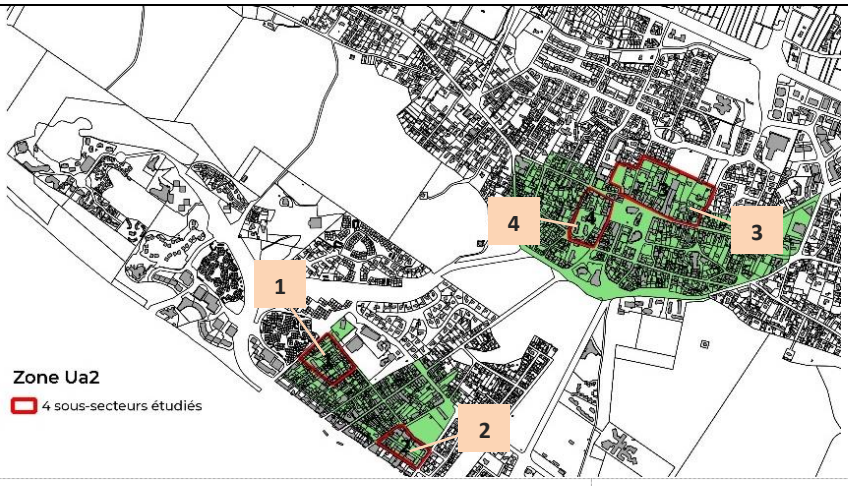
- **Des densités constatées** et des surfaces moyennes de parcelles/assiettes foncières constatées ci-après. Saint-Jean de Monts est une commune littorale présentant une trame relativement lâche, aérée et boisée qu'il convient de densifier sans la dénaturer. Ainsi, ont été retirées de l'analyse les parcelles libres qui présentaient une surface inférieure aux seuils définis ci-dessous :

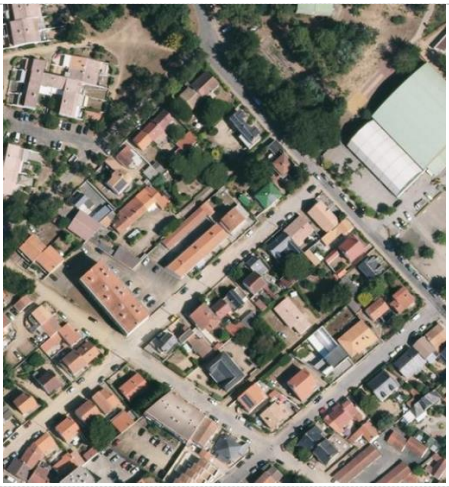
Zone	Caractéristiques	Seuil
Ua2	Centre-ville	< **500 m²** non comptabilisées
Ub1	1ère couronne centre-ville	< **500 m²** non comptabilisées
Ub2	Périphérie plutôt dense	< **700 m²** non comptabilisées
Uc1	Périphérie moyennement dense	< **800 m²** non comptabilisées
Uc2	Périphérie faiblement dense	< **900 m²** non comptabilisées
Uc3	Secteur boisé d'Orouët très peu dense (parcelles < 1000 m² non constructibles avant 2015)	< **1000 m²** non comptabilisées

= 50,7 ha de parcelles libres restant

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Densité moyenne constatée en Ua2



Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
1. Densité moyenne : 15 à 20 logts/ha 2. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²) et petits collectifs	3. Densité moyenne : 15 à 20 logts/ha 4. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²) et petits collectifs
Sous-secteur 3	**Sous-secteur 4**
	
5. Densité moyenne : 15 à 20 logts/ha 6. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²) et petits collectifs	7. Densité moyenne : 20 à 25 logts/ha 8. Habitat individuel (parcelle moyenne 400 m²) et petits collectifs

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Densité moyenne constatée en Ub1



Sous-secteur 1



9. Densité moyenne : 16 logts/ha
10. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²)

Sous-secteur 2



11. Densité moyenne : 25 logts/ha
12. Habitat individuel groupé (parcelle moyenne 300 m²)

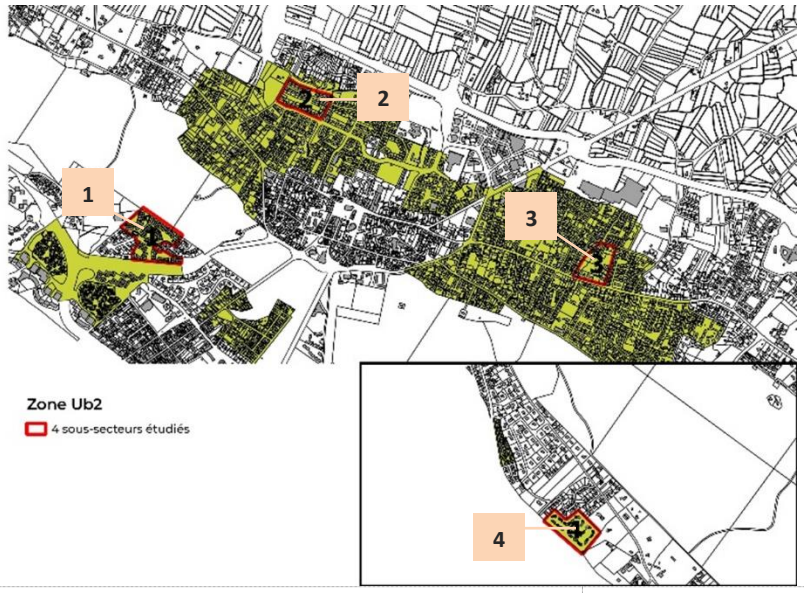
Sous-secteur 3



13. Densité moyenne : 2 logts/ha
14. Habitat individuel →1 parcelle construite sur toute la parcelle sur une assiette foncière d'environ 3000 m²

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Densité moyenne constatée en Ub2



Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
15. Densité moyenne : 10 logts/ha 16. Habitat individuel (assiette foncière moyenne de 400 m² mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)	17. Densité moyenne : 10 logts/ha 18. Habitat individuel (parcelle moyenne 550 m² mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)
Sous-secteur 3	**Sous-secteur 4**
	
19. Densité moyenne : 6 logts/ha 20. Habitat individuel (parcelle moyenne 1300 m²)	21. Densité moyenne : 20 logts/ha 22. Habitat individuel groupé (assiette foncière moyenne de 150 m² mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

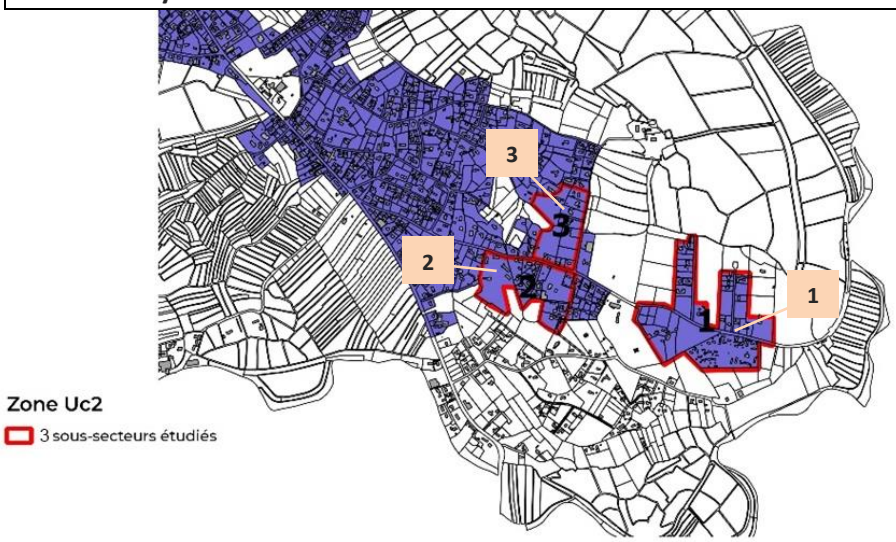
Densité moyenne constatée en Uc1



Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
23. Densité moyenne : **15 logts/ha** 24. Habitat individuel et individuel groupé de type résidences vacances (assiette foncière moyenne de 3**00 m²** mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)	25. Densité moyenne : **8 logts/ha** 26. Habitat individuel (parcelle moyenne **1000 m²**) et petits collectifs
Sous-secteur 3	**Sous-secteur 4**
	
27. Densité moyenne : **10 logts/ha** 28. Habitat individuel (parcelle moyenne **800 m²**)	29. Densité moyenne : **10 logts/ha** 30. Habitat individuel (parcelle moyenne **800 m²**)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

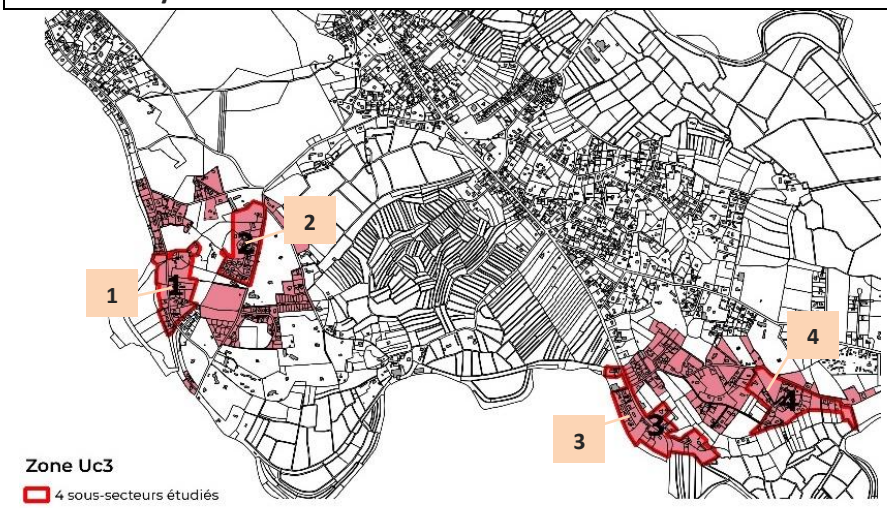
Densité moyenne constatée en Uc2



Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
31. Densité moyenne : **6 logts/ha** 32. Habitat individuel (parcelle moyenne **1300 m²**)	33. Densité moyenne : **7 logts/ha** 34. Habitat individuel (parcelle moyenne **1000 m²**)
Sous-secteur 3	
	
35. Densité moyenne : **2 logts/ha** 36. Habitat individuel (parcelle moyenne **4000 m²**)	

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Densité moyenne constatée en Uc3



Sous-secteur 1	Sous-secteur 2
	
37. Densité moyenne : 3 logts/ha 38. Habitat individuel (parcelle moyenne 2000 m²)	39. Densité moyenne : 5 logts/ha 40. Habitat individuel (parcelle moyenne 1500 m²)
Sous-secteur 3	**Sous-secteur 4**
	
41. Densité moyenne : 4 logts/ha 42. Habitat individuel (parcelle moyenne 1800 m²)	43. Densité moyenne : 3 logts/ha 44. Habitat individuel (parcelle moyenne 2000 m²)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

B. Etape 2 : quantifier le potentiel foncier libre

L'analyse globale a ainsi permis d'identifier **109 secteurs libres** au sein des enveloppes urbaines soit **50,7 hectares** de parcelles libres non construites.

C. Etape 3 : estimer son échéance de mobilisation

La deuxième étape de ce travail a été d'analyser et d'estimer l'échéance de mobilisation de chaque secteur libre identifié. Pour cela, une séance de travail qui a réuni les élus et le personnel technique s'est tenue en janvier 2019.
En croisant différentes données telles que l'identification des propriétaires, la localisation des secteurs, leur desserte, l'existence (ou pas) de certificats d'urbanisme ou d'autorisation d'urbanisme, il a été possible d'estimer l'échéance de mobilisation de chaque secteur : court terme (0,5 ans), moyen terme (5-10 ans) et long terme (+10 ans). Cette estimation a donné lieu à la **production d'un plan A0 annexé à la présente étude intitulé « DIAGNOSTIC FONCIER »** . Ils permettent de visualiser le potentiel foncier libre et, via un jeu de couleurs, l'estimation qui est faite de leur mobilisation.

Il en résulte le **résultat suivant** : un potentiel en densification à 10 ans estimé à **10,49 ha** dans l'enveloppe urbaine représentant **261 logts**. Le détail dans le tableau de synthèse ci-dessous. 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.

Tableau de synthèse :

	Echéance mobilisation	Nb secteurs concernés	Total surface (ha)	Prise en compte dans le dossier de modification	Application d'une densité moyenne	Estimation nb logts
	Long terme (+10 ans)	8	2,9	0%		
	Moyen terme (5-10 ans)	43	14,79	50% soit 7,39 ha	25 logts/ha (SCOT)	184 logts
	Court terme (5 ans)	19	3,10	100% soit 3,10 ha	25 logts/ha (SCOT)	77 logts
Futur engagé ou contraintes fortes de constructibilité (parcelles retirées du potentiel en densification)		39				
Total			**20,79**	**10,49 ha**	**25 logts/ha (SCOT)**	**261 logts**

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

L'ANALYSE DES SECTEURS BENEFICIANT D'OAP CONDUIT A LA REFONTE DE CERTAINES OAP

I. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES OAP

A. Etape 1 : déterminer la marge d'action de refonte des OAP

Les évolutions qui sont proposées pour retravailler les OAP ne doivent pas fragiliser l'économie générale du PLU en vigueur sous peine d'être déclarées incompatibles avec le PADD du PLU (notamment avec les objectifs chiffrés de production de logements ou d'accueil d'habitants) et donc de ne pas être retenues dans le cadre d'une modification de PLU. L'ambition de la commune est de poser les jalons d'une intensification de la densité dans l'attente d'une révision du document d'urbanisme.

Les marges d'action retenues par la collectivité sont donc 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**.

B. Etape 2 : déterminer une méthodologie

a. Définition du périmètre d'analyse

Ont été réinterrogés 12 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. 12 secteurs sont concernés. Les 2 secteurs 1AU qui ont fait l'objet d'opérations sont entièrement transférés en zone U (1AUb Le Vasais, 1AUc2 La Grande Mare Nord)
- Les 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 :

  Article L153-31 du Code de l'urbanisme :
  « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (…) 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières

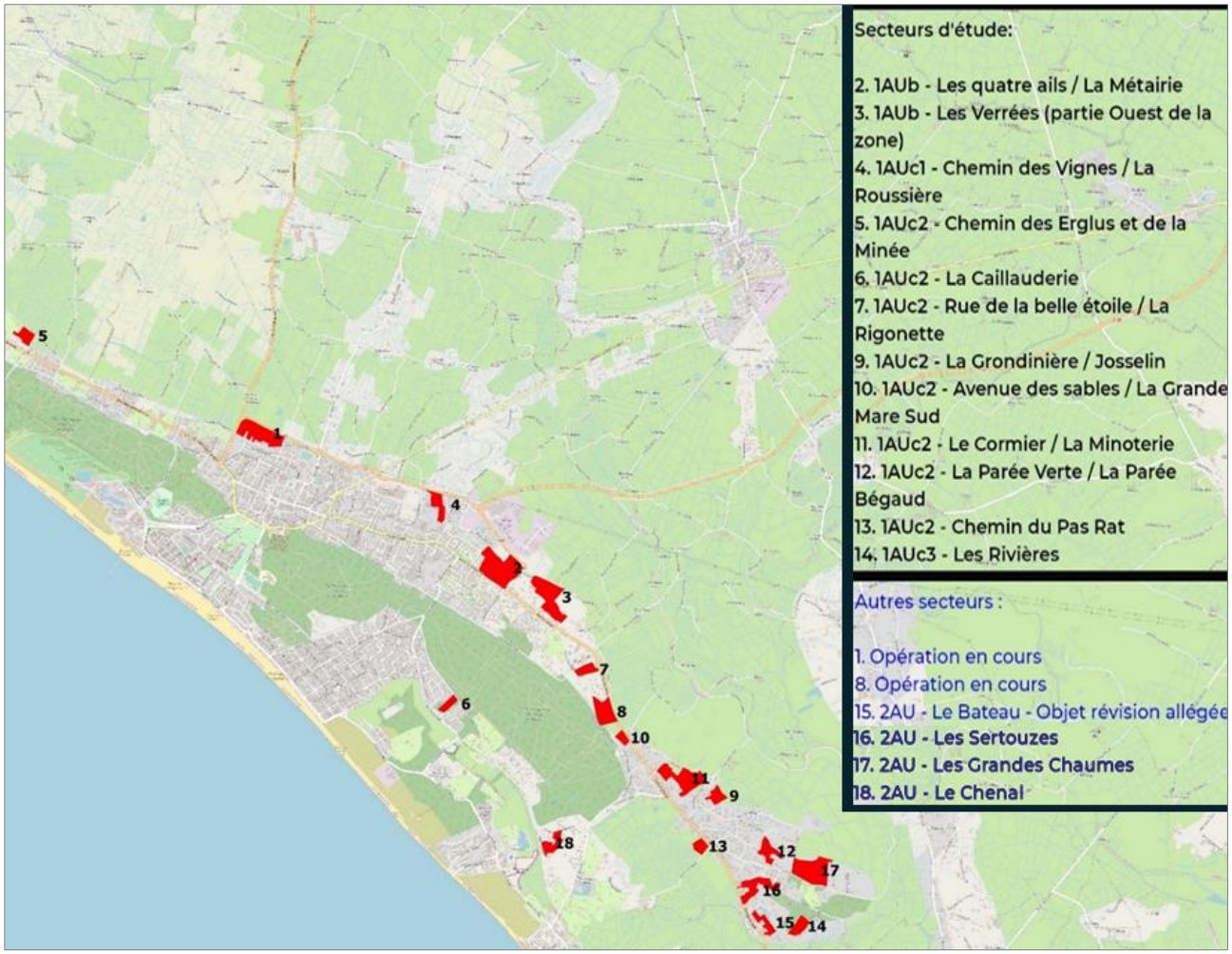
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Liste des 12 secteurs réinterrogés :

	Surface en AU (ha)	Densité appliquée (logts/ha) dans PLU actuel	Estimation logements dans PLU actuel
1AUc2 - Les vignes	2,5	10 à 15	25 à 35
1AUc1 – Roussière	3,49	11 à 13	50 à 60
1AUb – La Métairie	13,09	4 à 5	65 à 75
1AUb – Les Verrées	9,91	10	115
1AUc2 – La Rigonnette	2,4	10 à 12	25 à 35
1AUc2 – La Grande Mare Sud	1,3	10 à 12	14 à 18
1AUc2 – La Caillauderie	2,5	10 à 12	25 à 35
1AUc2 – La minoterie	8,93	11 à 12	120 à 130
1AUc2 – Josselin	2,6	10 à 12	30 à 40
1AUc2 – Chemin Pas du Rat	2,1	7 à 10	16 à 24
1AUc2 – La Parée Bégaud	3.8	10 à 12	40 à 50
1AUc3 – Les Rivières	2,8	10 à 12	30 à 40

Localisation des secteurs d'étude réinterrogés :



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

b. Arbitrer certains choix

Un arbitrage a été réalisé concernant la **densité minimum** à imposer à chaque secteur. Il en résulte que les OAP de certains secteurs ne seront pas ou peu modifiées.

➲ **Les secteurs dont les OAP ne seront pas modifiées sont ceux qui sont boisés et/ou couverts par la trame « boisements à préserver » du PLU.** Cette trame autorise aujourd'hui la construction mais impose une compensation des boisements détruits. Dans les faits, les difficultés à compenser la destruction des boisements existants gèlent la constructibilité. La commune a estimé que ces secteurs, lors d'une révision du PLU pourraient être éventuellement classés en zone N du fait de la densité de leur boisement. La visite sur le terrain effectuée l'après-midi a confirmé la densité des boisements à préserver et la nécessité de ne pas procéder à la modification des OAP des secteurs suivants :

1AUc2 | La Caillauderie
1AUc2 | La Rigonnette
1AUc2 | La Parée Bégaud
1AUc3 | Les Rivières

➲ **Les secteurs dont les densités fixées dans les OAP ne seront pas modifiées correspondent à des secteurs 1AU présentant une surface importante.** Cela afin de ne pas faire exploser le nombre de logements à produire sur la commune et de risquer une incompatibilité de la modification n°4 du PLU avec le PADD du PLU qui fixe un objectif de production de 162 logements par an. Il s'agit des secteurs suivants :

1AUc2 | Les Vignes
1AUc2 | La Grande Mare Sud
1AUc2 | Josselin
1AUc2 | Chemin du Pas du Rat

Pour autant, lorsque cela semble cohérent et justifié au regard de la configuration du secteur, il est proposé d'intensifier certaines parties **localisées** au sein de ces importants secteurs 1AU en imposant 15, 20 ou 25 logements/ha.

➲ **Les secteurs dont les OAP seront peu modifiées concernant la densité sont des secteurs situés dans un environnement urbain relativement « lâche »** (surtout localisés à Orouët) dont la densité est augmentée mais reste en deça de l'objectif SCOT. La volonté de la commune est de proposer un compromis qui puisse intensifier leur constructibilité tout en conservant leur identité boisée qui s'appare à des paysages de Landes (Cap Ferret, Arcachon, …).

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

C. Etape 3 : définir les évolutions envisagées par secteur

a. 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
1AUc2 - Les vignes		X (ch des Erglus et de la Minée)				X
1AUc1 –La Roussière				X (25 logts/ha)	X	X
1AUb – La Métairie		X (extension de La Métairie)	X (60% en U)	X (25 logts/ha)	X	
1AUb – Les Verrées			X (10% en U)	X (20 logts/ha)		
1AUc2 – La Rigonnette	X (boisé)					
1AUc2 – La Grande Mare Sud	X					
1AUc2 – La Caillauderie	X (boisé)					
1AUc2 – La Minoterie			X (15% en U)	X (15 & 25 logts/ha)	X	X
1AUc2 – Josselin					X	X
1AUc2 – Chemin du Pas du Rat					X	
1AUc2 – La Parée Bégaud	X (boisé)					
1AUc3 – Les Rivières	X (boisé)					
Total	**5 OAP**	**2 OAP**	**3 OAP**	**4 OAP**	**5 OAP**	**4 OAP**

D. Etape 4 : évaluer le nouveau potentiel de logements

Au regard du tableau présenté ci-après, il s'avère que :

- la refonte des OAP,
- la refonte des densités proposées,
- les transferts envisagés de zones AU en A/N ou en U,
- et la prise en considération que les zones 2AU créées depuis plus de 9 ans doivent être considérées comme inconstructibles,

Permettent de conclure que le projet de modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts propose un urbanisme plus vertueux grâce à une densité intensifiée sur les secteurs opportuns.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

	PLU ACTUEL			PLU MODIFIE : EVOLUTIONS CONCERNANT LES LOGEMENTS						
Secteurs identifiés en AU qui ne sont pas encore construits	**Surface en AU (ha)**	**Densité appliquée (logts/ha)**	**Estimation logts**	**Transfert ou considéré de fait en A/N**	**Transfert en U**	**Maintien en AU (ha)**	**Evol. Surface AU**	**Densité appliquée (logts/ha) en AU**	**Estimation logts**	**Evol. Estimation Nb logts[1]**
1AUc2 - Les vignes	2,5	10 à 15	25 à 35	0	0	2,5	0	Maintien	Maintien	0
1AUc1 – Roussière	3,49	11 à 13	50 à 60	0	0	3,49	0	25	87	+27
1AUb – La Métairie	13,09	4 à 5	65 à 75	0	7,42	5,62	-7,42	25	80 en U *(futur engagé)* 141 en AU	+146
1AUb – Les Verrées	9,91	10	115	0	0,67	9,24	-0,67	20	0 en U *(maisons existantes)* 184 en AU	+69
1AUc2 – La Rigonnette	2,4	10 à 12	25 à 35	0	0	2,4	0		*0*[2]	-25 à -35
1AUc2 – La Grande Mare Sud	1,3	10 à 12	14 à 18	0	0	1,3	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – La Caillauderie	2,5	10 à 12	25 à 35	0	0	2,5	0		*0*[3]	-25 à -35
1AUc2 – La minoterie	8,93	11 à 12	120 à 130	0	3,69	5,24	-3,69	15 et 25	44 en U *(futur engagé)* 40+60 en AU	+14
1AUc2 – Josselin	2,6	10 à 12	30 à 40	0	0	2,6	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – Chemin Pas du Rat	2,1	7 à 10	16 à 24	0	0	2,1	0	Maintien	Maintien	0

[1] Evolution estimée sur la base de l'estimation haute du nombre de logements prévu dans le PLU actuellement en vigueur

[2] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

[3] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

	PLU ACTUEL			PLU MODIFIE : EVOLUTIONS CONCERNANT LES LOGEMENTS						
Secteurs identifiés en AU qui ne sont pas encore construits	**Surface en AU (ha)**	**Densité appliquée (logts/ha)**	**Estimation logements**	**Transfert ou considéré de fait en A/N**	**Transfert en U**	**Maintien en AU (ha)**	**Evol. Surface AU**	**Densité appliquée (logts/ha) en AU**	**Estimation logements**	**Evol. Nb logts[4]**
1AUc2 – La Parée Bégaud	3.8	10 à 12	40 à 50	0	0	3,8	0		*0*[5]	-40 à -50
1AUc3 – Les Rivières	2,8	10 à 12	30 à 40	0	0	2,8	0		*0*[6]	-30 à -40

Secteur 2AU non comptabilisé (car retombera de fait en zone A ou N = création depuis + de 9 ans) :

2AU – Les Verrées	8,79	10	115	8,79	0	0	-8,79		0	-115
2AU – Le Chenal	3,4	11 à 12	40 à 50	3,4	0	0	-3,4		0	-50
2AU – Les Grandes Chaumes	10,3	10 à 12	105 à 115	10,3	0	0	-10,3		0	-115
2AU – Les Sertouzes	6,7	9 à 11	80 à 90	6,7	0	0	-6,7		0	-90

Total	**84,6 ha***	**10 à 15 logts/ha**	**780 à 912**	**29,19**	**11,78**	**43,59**	**-**	**10 à 25 logts/ha**	**696 à 753 logts**
				84,6 ha			***40,97***		

[4] Evolution estimée sur la base de l'estimation haute du nombre de logements prévu dans le PLU actuellement en vigueur

[5] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

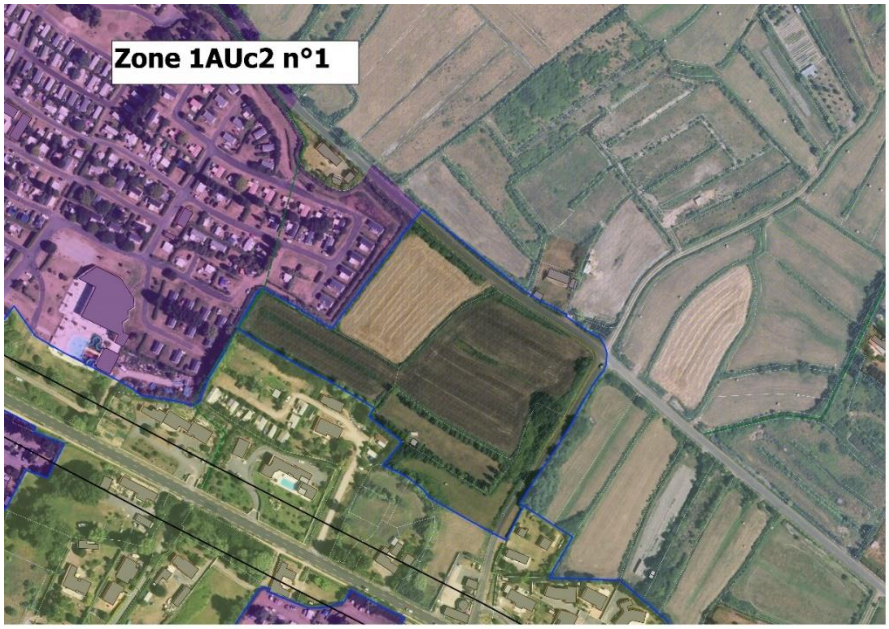
[6] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

II. LES MODIFICATIONS DU PLU PROPOSEES SUITE A CETTE ANALYSE : REFONTE DE CERTAINES OAP

A. Analyse secteur 1AUc2 - Les vignes

a. Intentions



Maintien de la densité existante.

= soit un potentiel d'environ 25 à 35 logements

Modification de l'OAP existante :

- **Nouvelle appellation** : « Chemin des Erglus et de la Minée »
- **Améliorer la qualité et la précision du schéma de l'OAP** en traduisant graphiquement les intentions qui sont actuellement écrites.
- **Préserver les haies existantes** sans les localiser via la mention suivante à ajouter dans l'OAP : préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site + les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

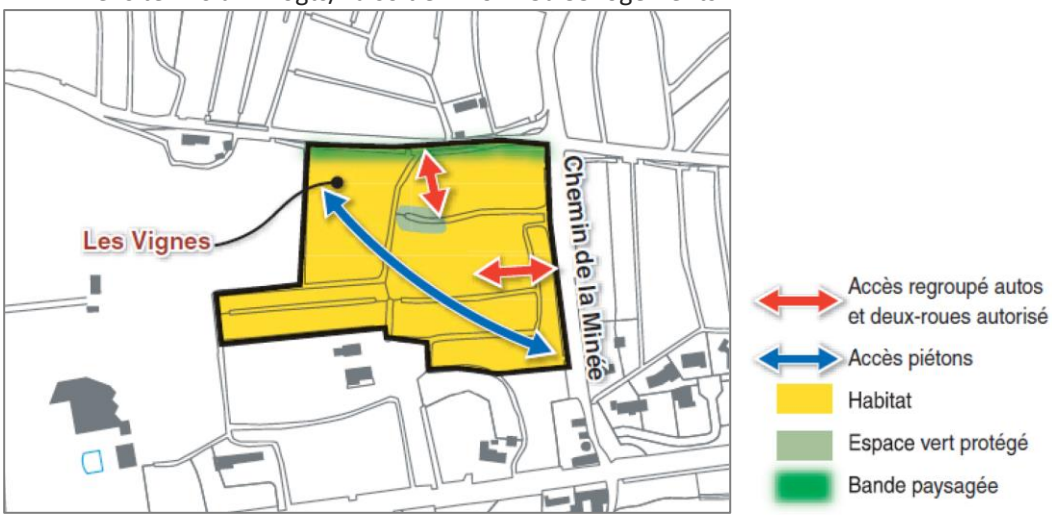
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Les Vignes

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit environ 25à 35 logements



Surface	Les Vignes : 2,5 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin de la Minée, – 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin des Erglus, – Ces deux accès devront être suffisamment éloignés du carrefour entre les deux chemins afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité, – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaison piétonne recommandée entre le chemin des Erglus, les habitations et le chemin de la Minée au Sud. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin des Erglus afin de masquer les constructions futures. – Préservation de la mare existante via un espace vert. – Le plan de composition intégré à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ OAP APRES

1AUc2 - Chemin des Erglus et de la Minée

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel d'environ 25 à 35 logements

Prescriptions en termes de desserte motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.
- Préservation de la mare existante via un espace vert.
- Le plan de composition intégré à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE
- Marge de recul des constructions

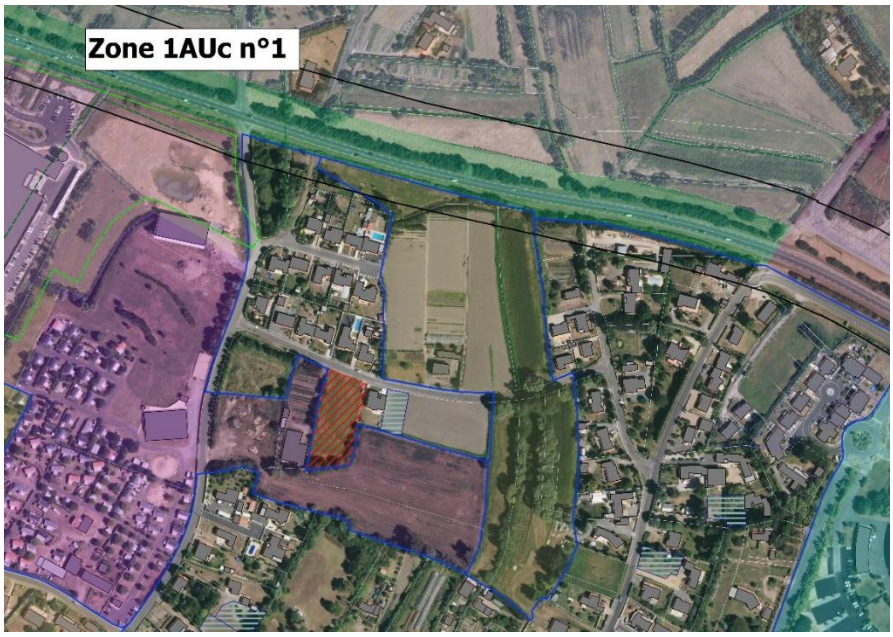
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE
- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédispositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT
- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

B. Analyse secteur 1AUc1 – La Roussière

a. Intentions



Modification de l'OAP existante :

- **Améliorer la qualité et la précision du schéma de l'OAP** en traduisant graphiquement les intentions qui sont actuellement écrites.
- **Préserver la haie** identifiée au Nord. Ne pas préserver les haies au Sud du site car cela pourrait contraindre fortement l'aménagement et rendre difficile la réalisation de la densité prévue et de la desserte.
- **Imposer 25 logements/ha** → les zones Uc1 situées à l'Ouest et à l'Est sont relativement denses avec des tailles de parcelles pouvant présenter 490 m² .
- **Revoir les accès** :
  - ✓ sur les 3 accès proposés dans l'OAP existante, prévoir au moins 2 accès véhicules sur la partie Nord du Chemin des Vignes.
  - ✓ le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

= soit un potentiel d'environ 87 logements

b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

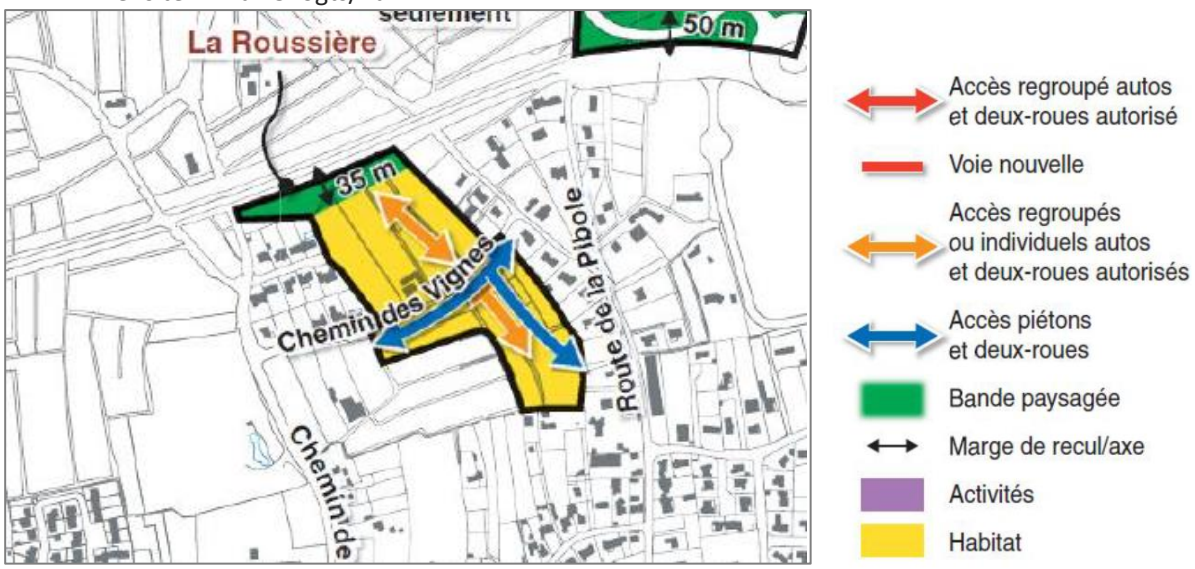
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Roussière

- Densité : 12 à 15 logts/ha



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Roussière	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Accès uniquement sur le chemin des Vignes (regroupés ou individuels), – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée le long du chemin des Vignes et entre le chemin des Vignes et le Sud de la zone, si possible avec un raccordement à la route de la Pibole. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ OAP APRES

1AUc - La Roussière

- Densité : 25 logts/ha minimum soit un potentiel minimum de 87 logements

Prescriptions en termes de desserte motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP
- Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques

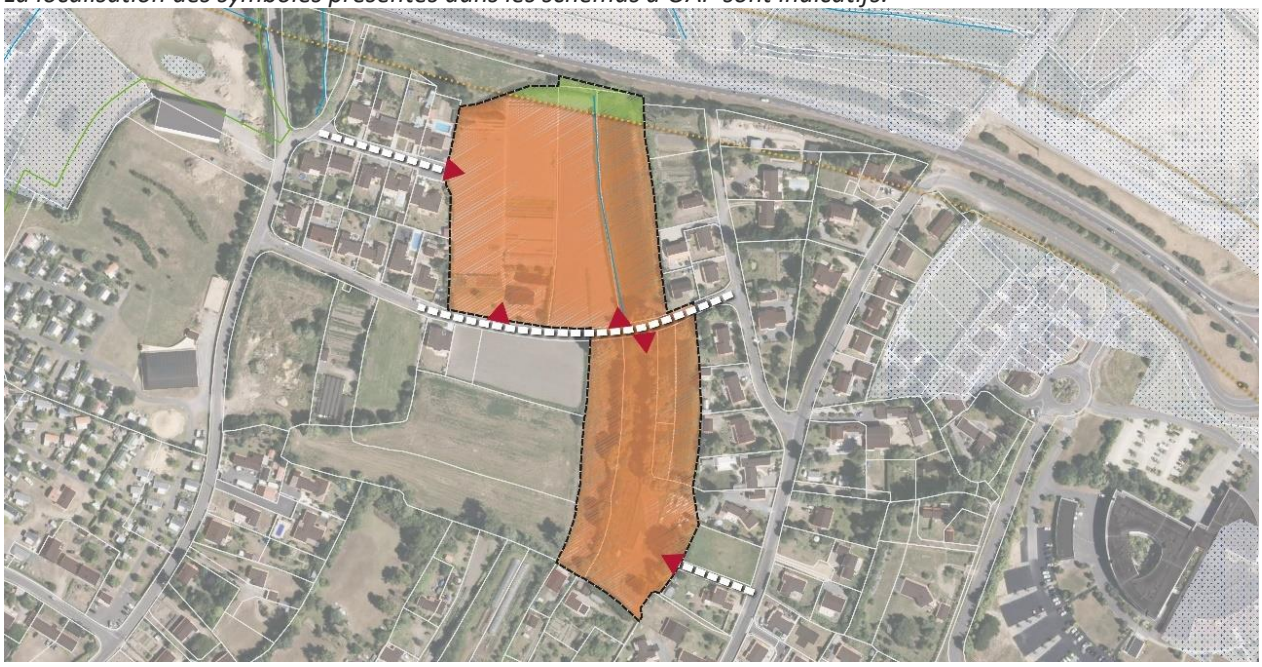
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Liaisons piétonnes - cyclables recommandée le long du chemin des Vignes et entre le chemin des Vignes et le Sud de la zone, si possible avec un raccordement à la route de la Pibole.

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédispositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

C. Analyse secteur 1AUb – La Métairie

a. Intentions



Modification de l'OAP existante :

- **Nouvelle appellation** : « Extension de la Métairie »,
- **Réduction** du périmètre de l'OAP pour prise en compte d'une opération autorisée à l'Est,
- **Faire passer en U** les surfaces bâties + le futur engagé,
- **Préserver la haie** identifiée au Nord.,
- **Imposer 25 logements/ha :**
  → la zone Uc1 située au Nord-Ouest est relativement dense avec des tailles de parcelles pouvant présenter 550 m².
- **Revoir les accès** : création 2 accès véhicules.

= soit un potentiel d'environ 221 logements :

- 80 logements en Uc2 (futur engagé correspondant à) :
  - ➲ Métairie I : 33 lots libres
  - ➲ Métairie II : lotissement autorisé 20/06/2017. 41 lots libres + 1 ilot social (nbre de logts non connu)
- 141 logements en 1AUb

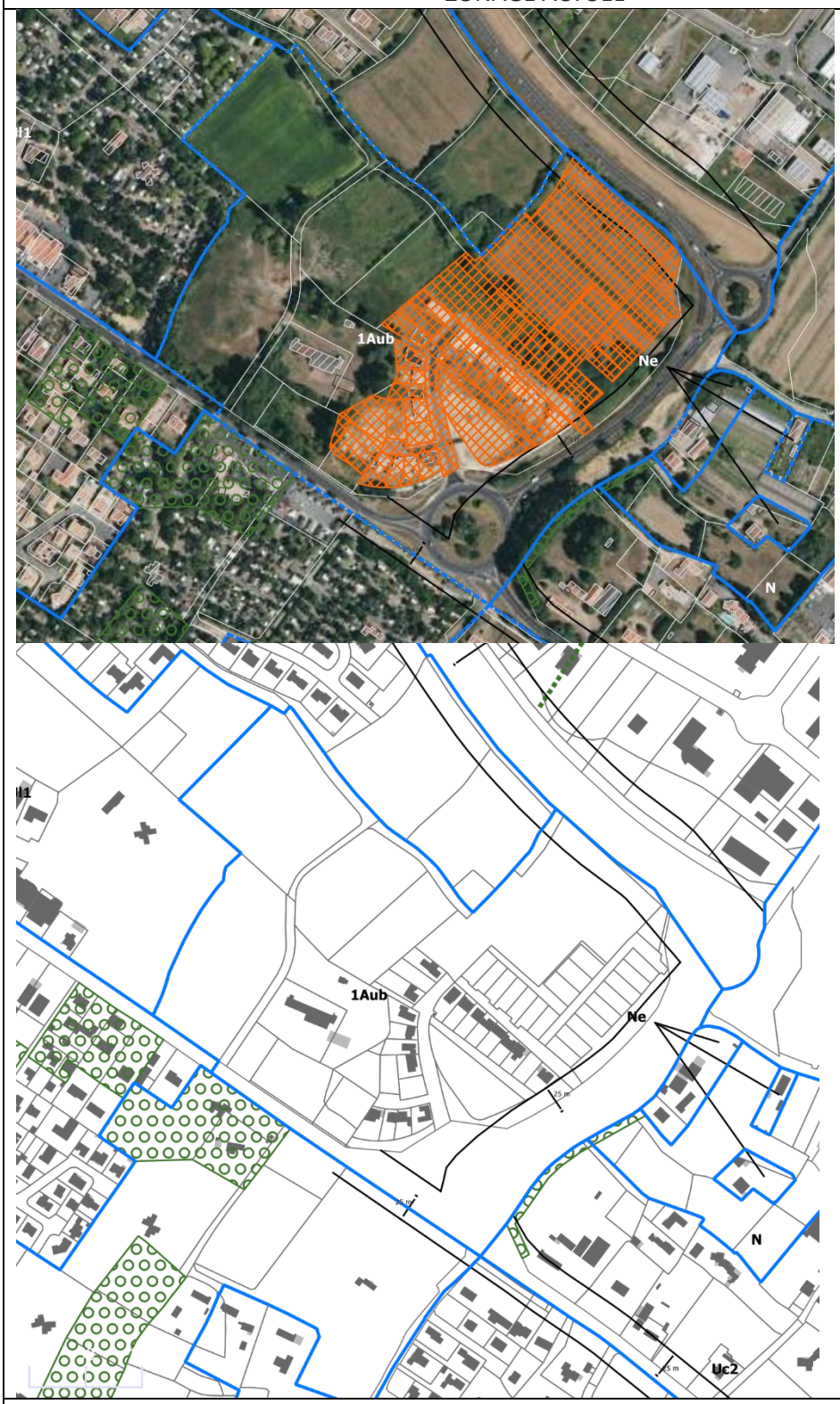
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

b. Evolution du règlement graphique envisagée

En quadrillage orange, le « futur engagé ».

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL



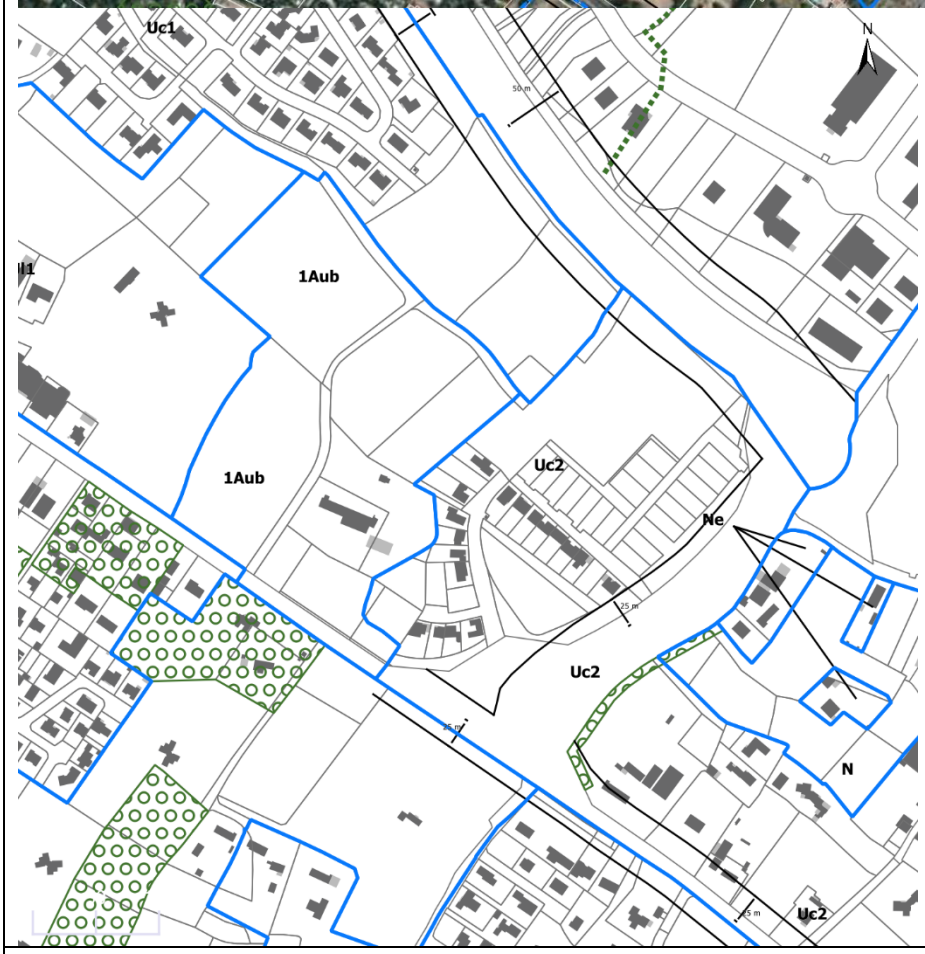
Surface 1AUb = 13.09 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ Zonage APRES

ZONAGE APRES INDICATIF





Surface 1AUb = 5,67 ha
Surface nouvellement intégrée en Uc2 = 7,42 ha

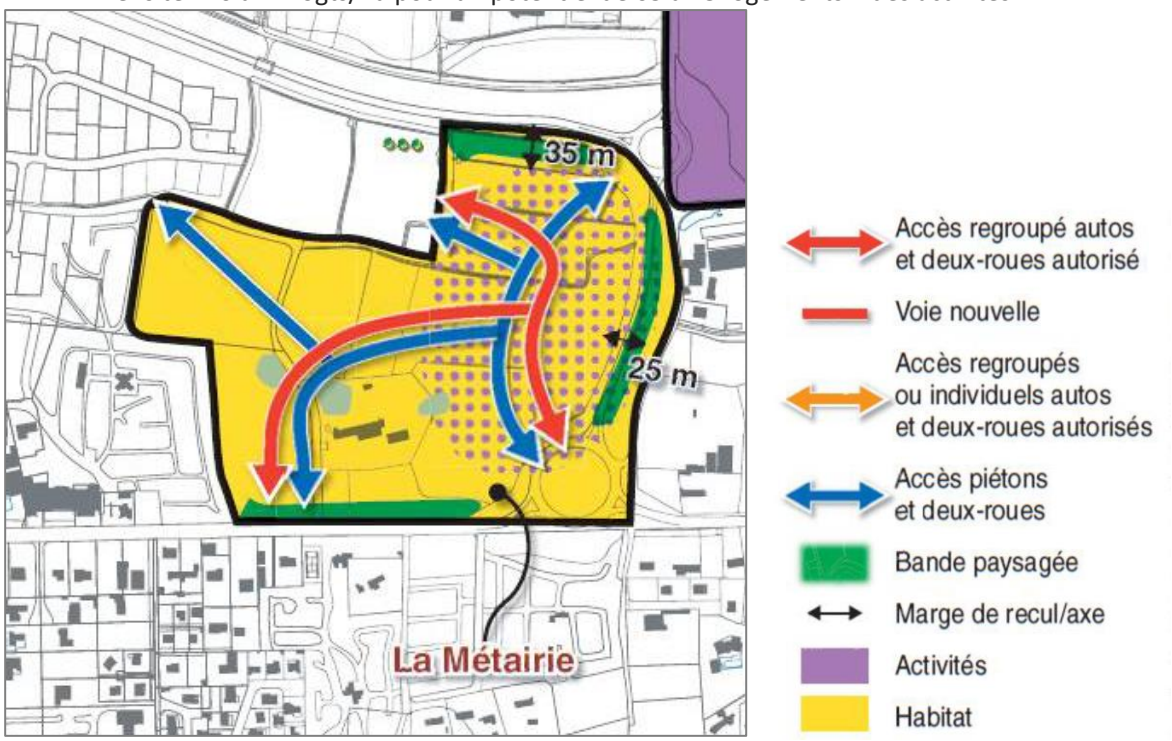
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Métairie

- Densité : 10 à 12 logts/ha pour un potentiel de 65 à 75 logements + des activités.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Métairie	Type d'occupation : – Habitat, et activités possibles au Sud *L'implantation d'activités à la Métairie est une possibilité mais pas une obligation. Dans la mesure où la surface qui leur sera dévolue serait moindre, voire nulle, le nombre de logements devra être accru, dans une fourchette de 8 à 15 log / ha (8 log / ha est ici modéré pour tenir compte de la proximité de la rocade génératrice de nuisances potentielles).* Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Ouest sur la rue des Sables, au Sud sur le giratoire et au Nord-Est sur la voie de desserte du futur lotissement, – Deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces trois accès, – Un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes et en lien avec le cheminement existant parallèle au fossé ainsi qu'avec le giratoire de la rocade. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation de bandes paysagées le long de la RD38bis et de la rue des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Préservation des trois mares existantes via des espaces verts. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ OAP APRES

1AUb - Extension de la Métairie

- Densité : 25 logts/ha minimum soit un potentiel minimum de 141 logements

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Les percements de haies identifiées dans le schéma de l'OAP seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.
- Préservation des trois mares existantes via des espaces verts.
- Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE
- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE
- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédispositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT
- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

D. Analyse secteur 1AUb – Les Verrées

a. Intentions



OAP existante concernant l'emprise 1AU + 2AU déjà poussée. Elle sera majoritairement conservée.

Modification de l'OAP existante :

- **Faire passer en U** les surfaces bâties en 1AUb.
- **Imposer 20 logements/ha en 1AUb** (pas en 2AU) → la zone Uc2 située à l'Ouest est peu dense avec une taille moyenne de parcelles de 1500 m².

= soit un potentiel d'environ 184 logements :

- 0 logement en Uc2 (habitations déjà existantes)
- 184 logements en 1AUb

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

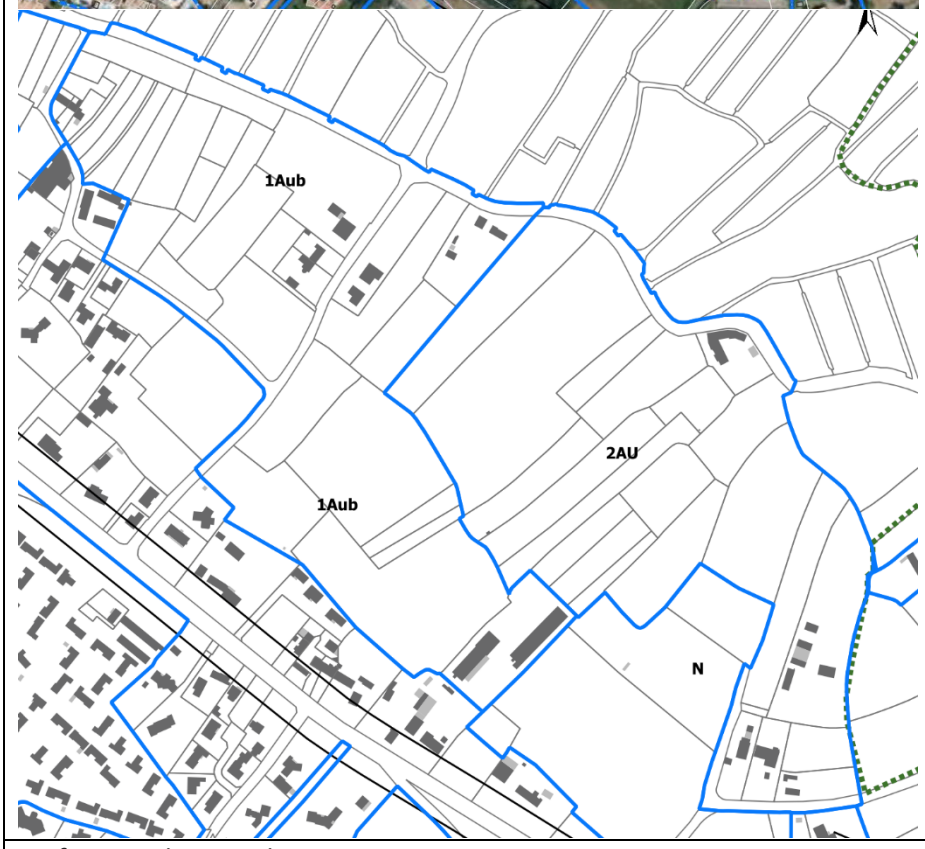
b. Evolution du règlement graphique envisagée

En quadrillage orange, le « futur engagé ».

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL





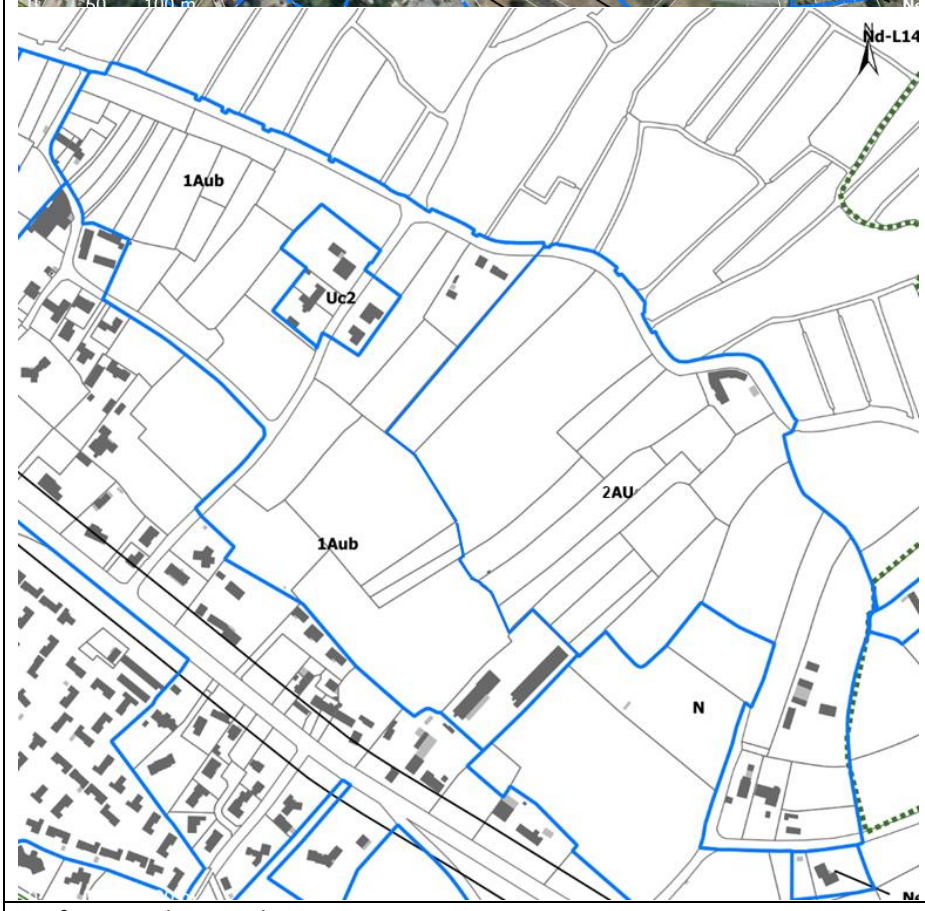
Surface 1AUb = 9.91 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ Zonage APRES

ZONAGE APRES INDICATIF





Surface 1AUb =9.24 ha
Surface nouvellement intégrée en Uc2 = 0.67 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Les Verrées

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 230 à 240 logements



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Les Verrées	Type d'occupation : – Habitat avec des secteurs de densification éloignés du marais. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Accroches des voies de desserte sur le chemin de la rue Barrée, le chemin de la Ronnerie et le chemin de la Traite, à recalibrer en fonction du trafic futur, – Desserte interne : Partie Nord-Ouest : une voie de niveau secondaire empruntant en partie le chemin de la Fradinière prolongé sur laquelle viendront se raccorder les voies de desserte. Partie Sud : un axe primaire reliant le chemin de la Ronnerie à celui de la Traite, sur lequel viendront se raccorder les voies de desserte. Une liaison secondaire sera aussi recherchée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée. Les voies de desserte seront également raccordées au chemin de la rue Barrée, excepté sur sa section à virages. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée au Nord-Ouest, avec des cheminements perpendiculaires en « site propre » et le long du chemin de la Ronnerie. Prescriptions environnementales et paysagères : – Vaste espace paysager Sud-Est – Nord-Ouest le long de la légère dépression centrale, permettant la récupération des eaux. – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin de la rue Barrée afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. – Préservation des deux mares existantes. – Préservation des alignements d'arbres, notamment en limite de zone.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ OAP APRES

1AUb - Les Verrées

- Densité : 20 logts/ha minimum en 1AUb soit un potentiel minimum de 184 logements

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

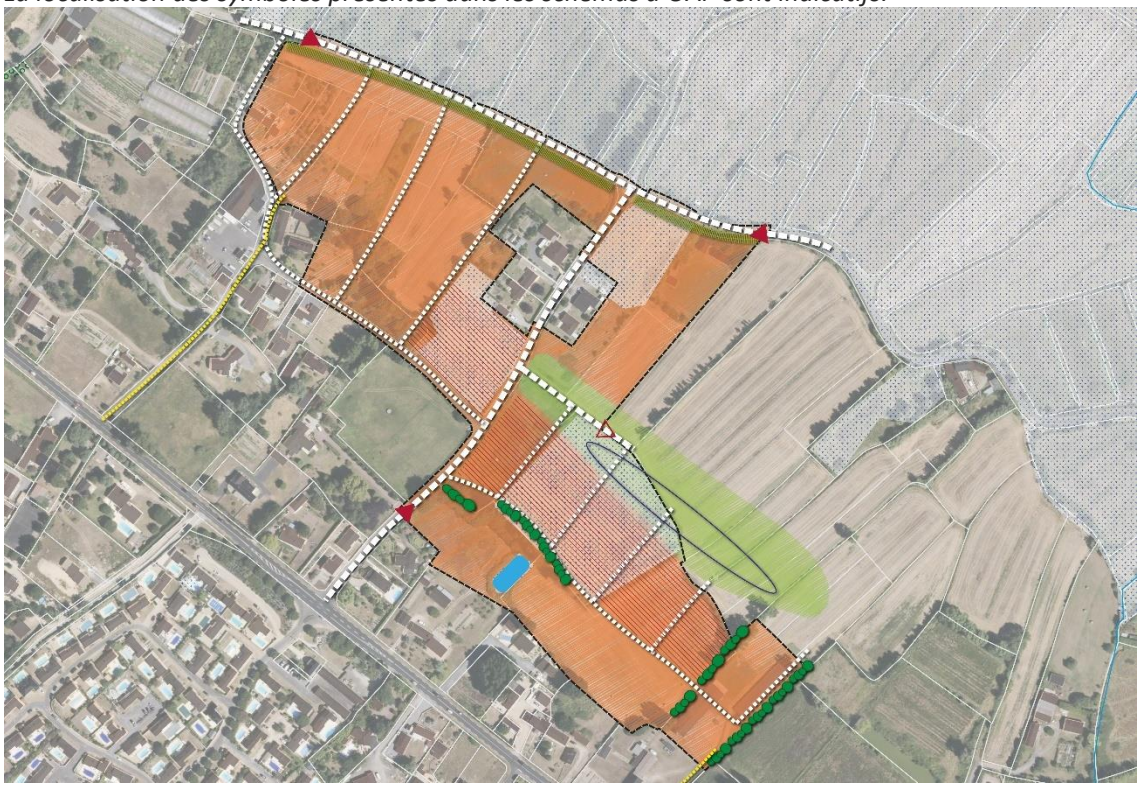
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en oeuvre.
- Préservation des deux mares existantes.
- Préservation des alignements d'arbres, notamment en limite de zone.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE
- Marge de recul des constructions

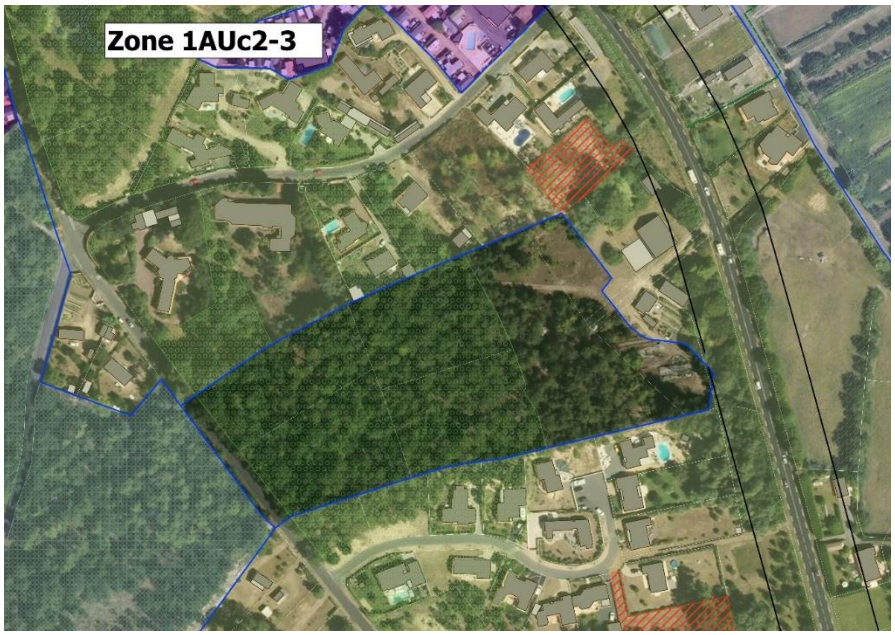
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE
- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédispositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT
- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

E. Analyse secteur 1AUc2 – La Rigonnette

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle boisée majoritairement et dont les boisements sont préservés.
Ce secteur totalement boisé et concerné par une protection au titre de la loi « Paysage » peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

① Vue depuis la voie de desserte du lotissement existant à l'Est



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

② Vue sur le site depuis la voie de desserte de l'opération au Nord-Ouest



b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

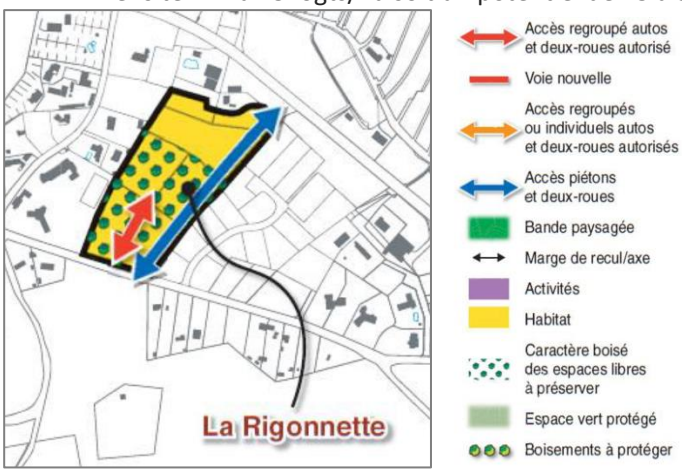
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Rigonnette

- Densité : 12 à 15 logts/ha soit un potentiel de 25 à 35 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Rigonnette	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur le chemin de la Belle Etoile pour la Rigonnette, – Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à ces voies, Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée au Sud entre le chemin de la Belle Etoile et la Route des Sables. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés.

♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

F. Analyse secteur 1AUc2 – La Grande Mare Sud

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle soit un potentiel d'environ 14 à 18 logements.

Il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité car secteur :

- Situé en entrée d'Orouët,
- Non construit à l'Ouest,
- Peu dense au Nord et à l'Est (parcelles de 1200 m² en moyenne).

b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

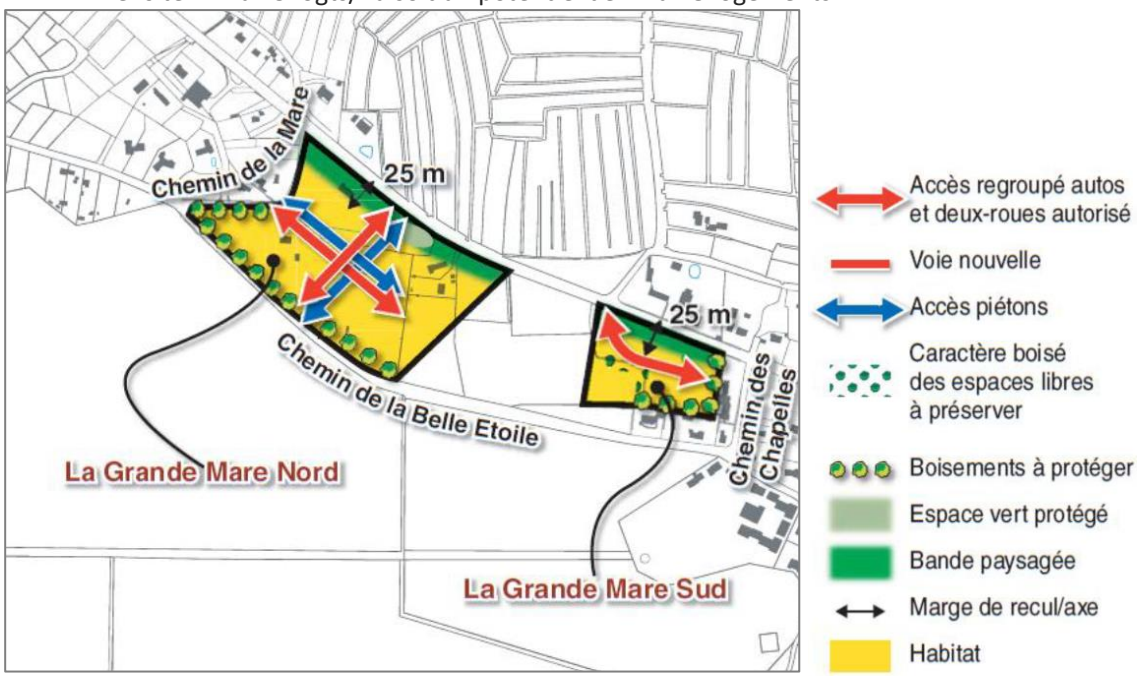
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Grande Mare Sud

- Densité : 12 à 15 logts/ha soit un potentiel de 14 à 18 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Grande mare Nord La Grande mare Sud	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Pour la Grande Mare Nord, deux accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Est sur la route des Sables, à l'Est sur le chemin de la Belle Etoile, avec un troisième accès possible sur le Chemin de la Mare ; deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces accès, et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes si nécessaire. – Pour la Grande Mare Sud, un seul accès regroupés unique sur la Route des Sables, face au débouché du chemin du Pont Fort. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Pour la Grande Mare Nord, des liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes, avec accès obligatoires Route des Sables et chemins de la Belle Etoile et de la Mare. – Pour la Grande Mare Sud, RAS. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la route des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Préservation des haies existantes en limites Sud, Ouest et Nord des deux secteurs. – Préservation de la mare existante à la Grande Mare Nord via un espace vert.

♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

G. Analyse secteur 1AUc2 – La Caillauderie

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle densément boisée et dont les boisements sont préservés.
Ce secteur totalement boisé et concerné par une protection au titre de la loi « Paysage » peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

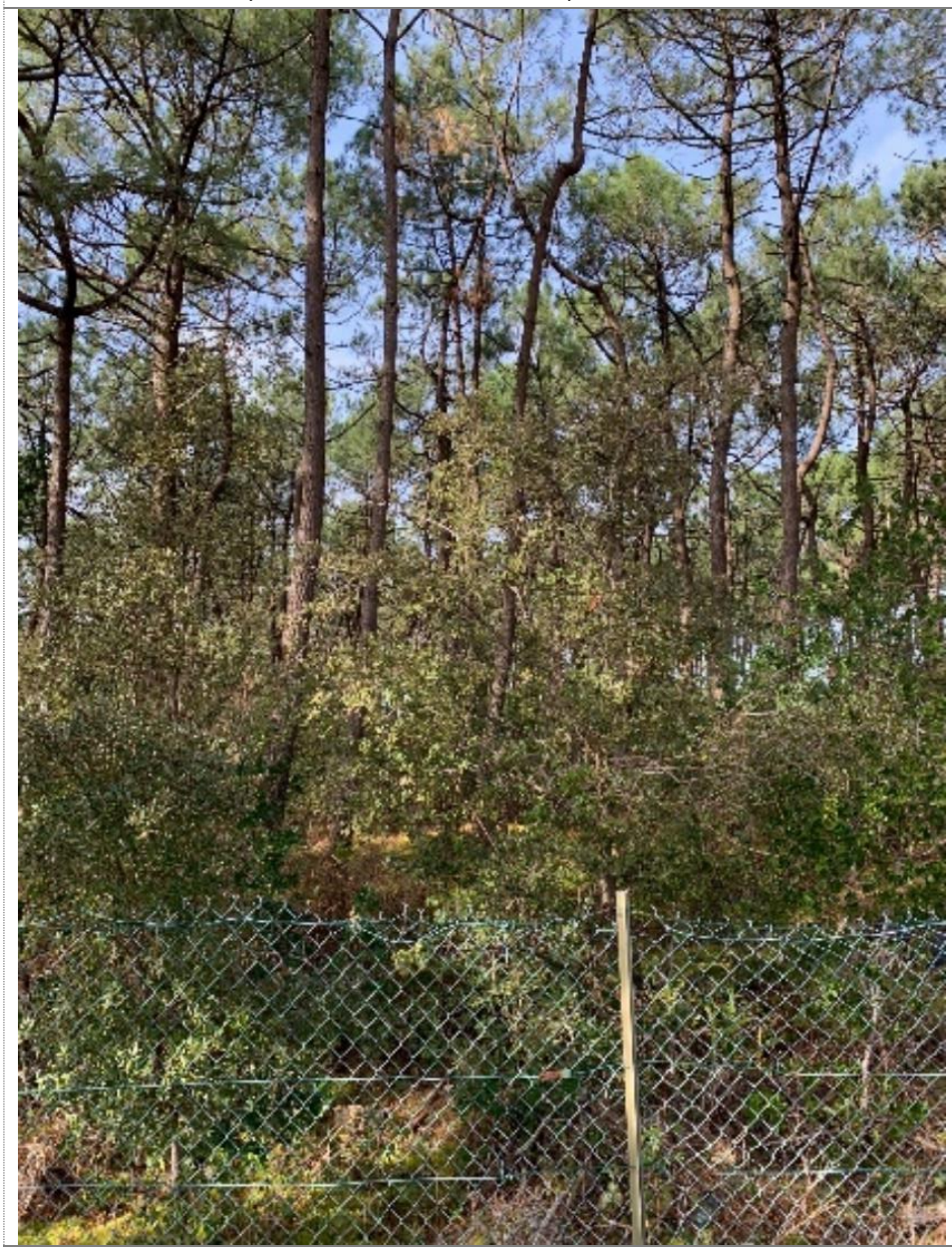
① Vues depuis la voie de desserte du lotissement existant à l'Est



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE



② Vue sur le site depuis la voie de desserte de l'opération au Nord-Ouest



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

b. Evolution du règlement graphique envisagée

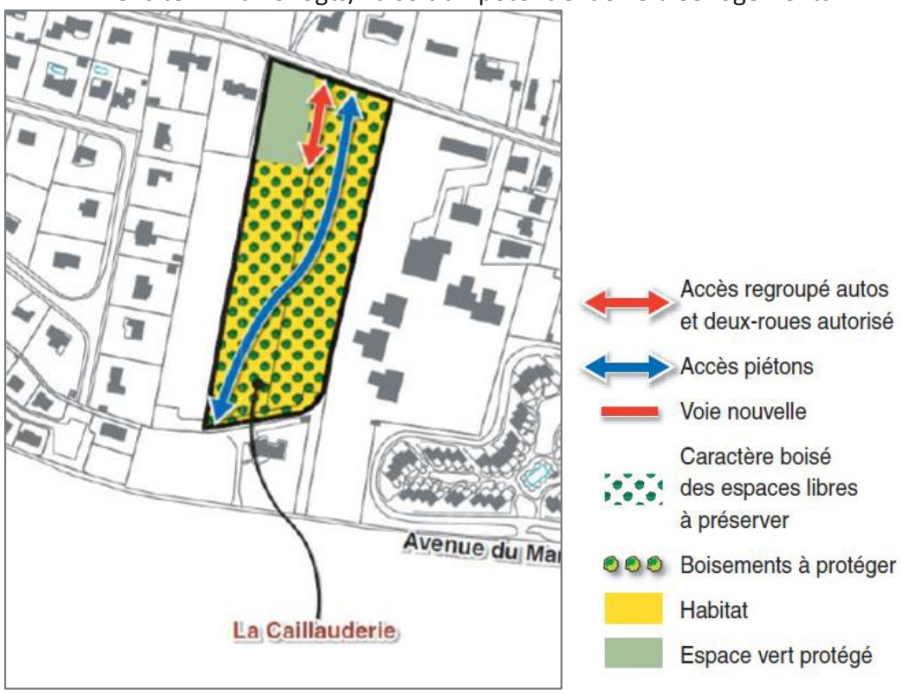
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Caillauderie

- Densité : 12 à 15 logts/ha soit un potentiel de 25 à 35 logements.



Surface	La Caillauderie : 2,5 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès regroupé unique Route de la Caillauderie pour les deux parcelles, – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaison piétonne voire cyclable à réaliser entre la Route de la Caillauderie et l'av. de Baisse. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation de la partie Nord accueillant une espèce protégée (Epipactis phyllanthes) via un espace vert. – Préservation des boisements sur les espaces libres.

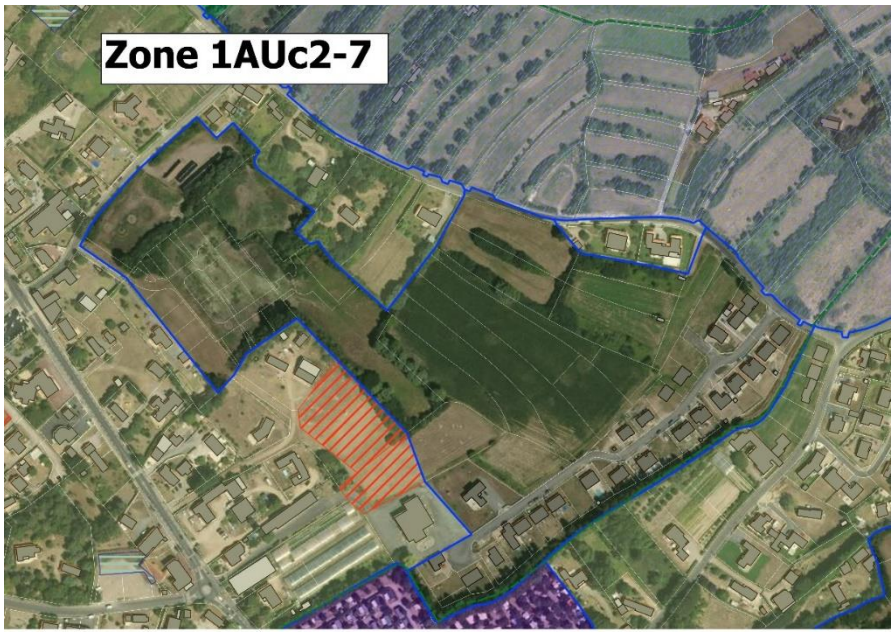
♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

H. Analyse secteur 1AUc2 – La Minoterie

a. Intentions



Modification de l'OAP existante :

- **Réduction** du périmètre de l'OAP pour prise en compte des opérations autorisées
- **Faire passer en U** les surfaces bâties + le futur engagé.
- **Imposer 25 logements/ha** pour la partie Ouest ① et **15 logements/ha** pour la partie Est ②
- **Revoir les accès** (création 4 accès véhicules).
- **Préserver les haies** identifiées dans l'esquisse ou préserver les haies existantes sans les localiser via la mention suivante à ajouter dans l'OAP : préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site + les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

= soit un potentiel d'environ 144 logements :
44 logements en Uc2 (futur engagé)
100 logements en 1AUc2

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

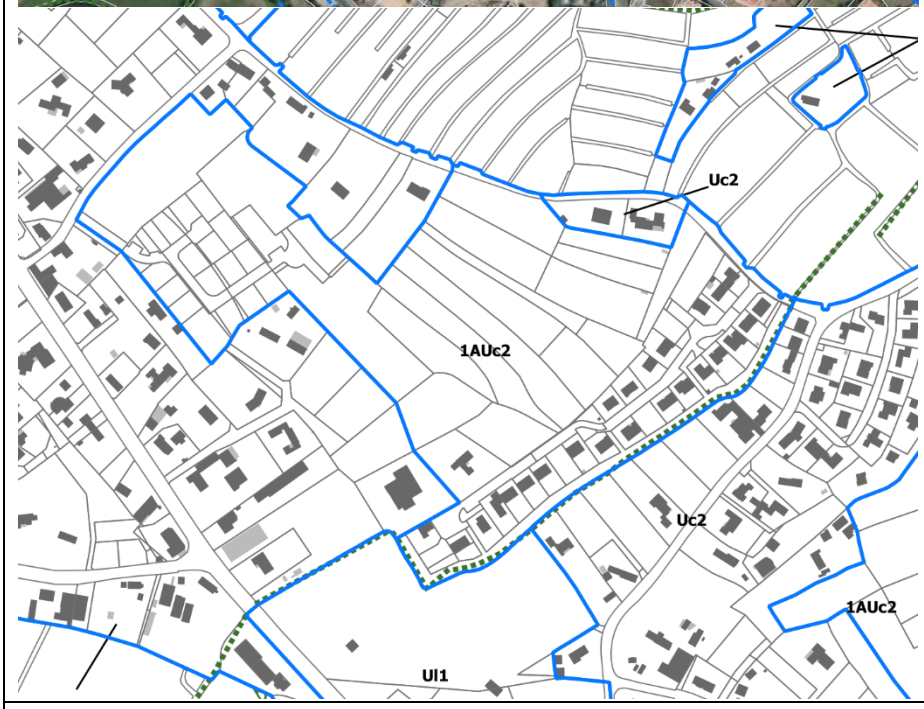
b. Evolution du règlement graphique envisagée

En quadrillage orange, le « futur engagé ».

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL





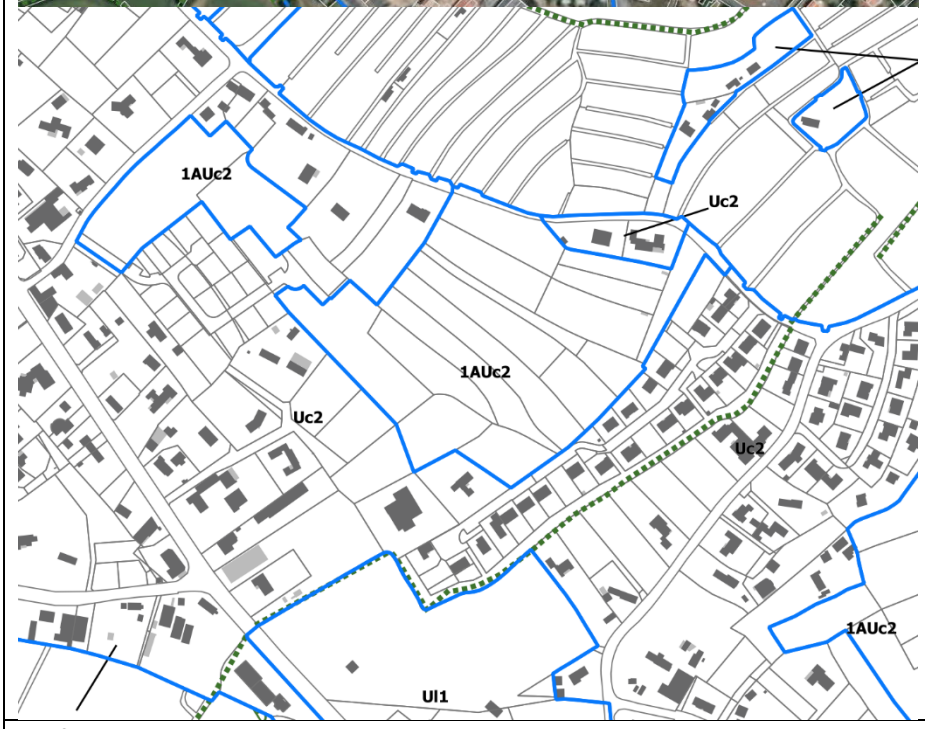
Surface 1AUc2 = 8.93 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ Zonage APRES

ZONAGE APRES INDICATIF





Surface 1AUc2 = 5.24 ha
Surface nouvellement intégrée en UC2 = 3.69 ha

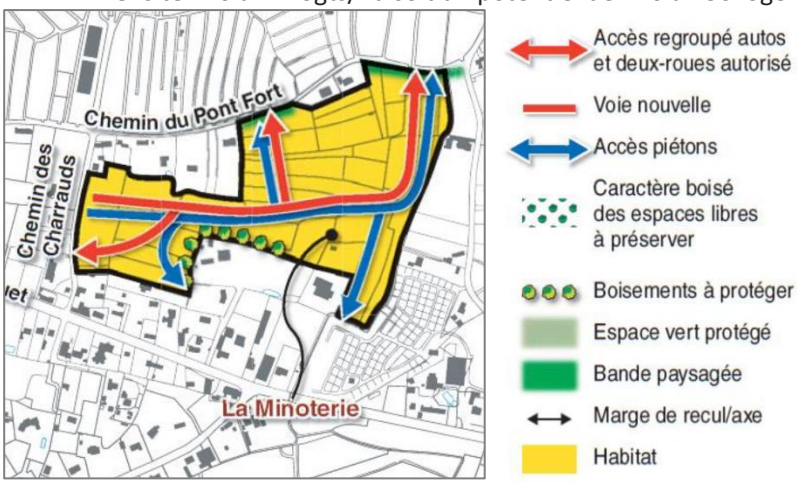
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Minoterie

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 120 à 130 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Minoterie	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques sécurisés : deux sur le chemin du Pont Fort et un sur celui des Charrauds, avec un quatrième accès possible sur le chemin des Charrauds, – Une voie Nord-Ouest - Sud-Est irrigant l'ensemble de la zone, sur lequel sont branchés les accès précités et avec un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces axes, ainsi qu'avec l'avenue d'Orouet si des opportunités se présentent via des passages intermédiaires. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin du Pont Fort afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances et de la haie existante à l'Ouest.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ OAP APRES

1 AUc2 - La Minoterie

- Densité :
  - 25 logts/ha pour la zone 1AUc2 située à l'Ouest
  - 15 logts/ha pour la zone 1AUc2 située à l'Est

  Soit un potentiel total d'environ 100 logements.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

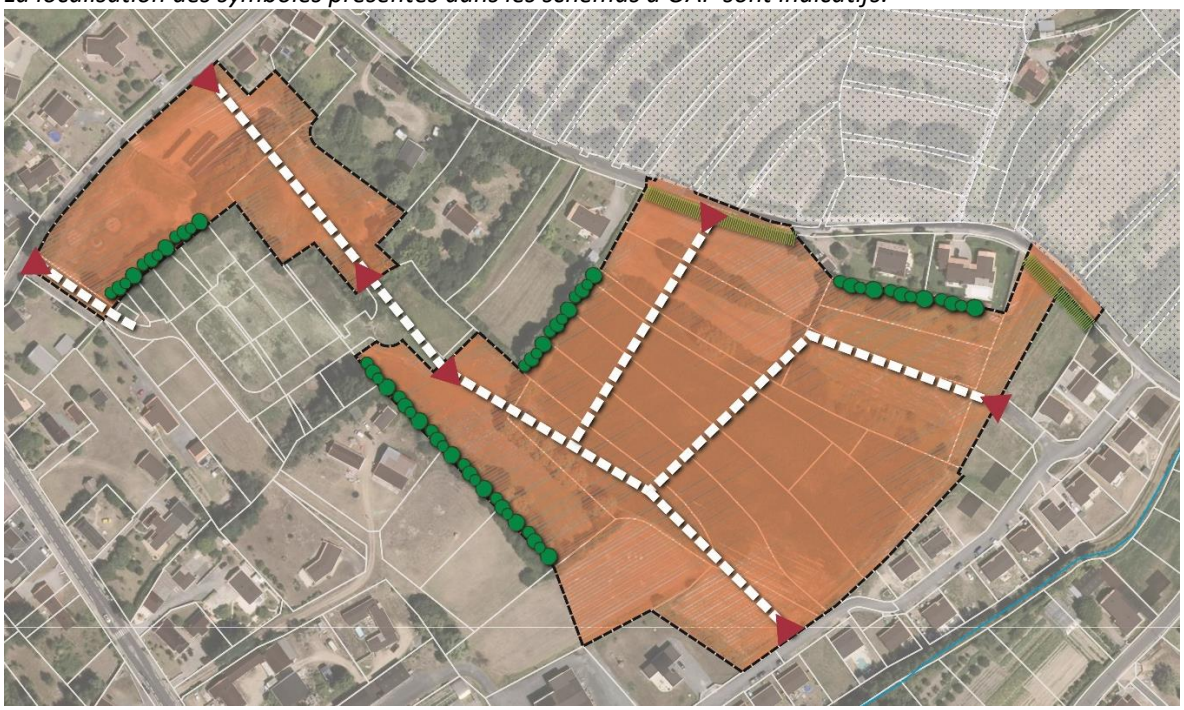
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.

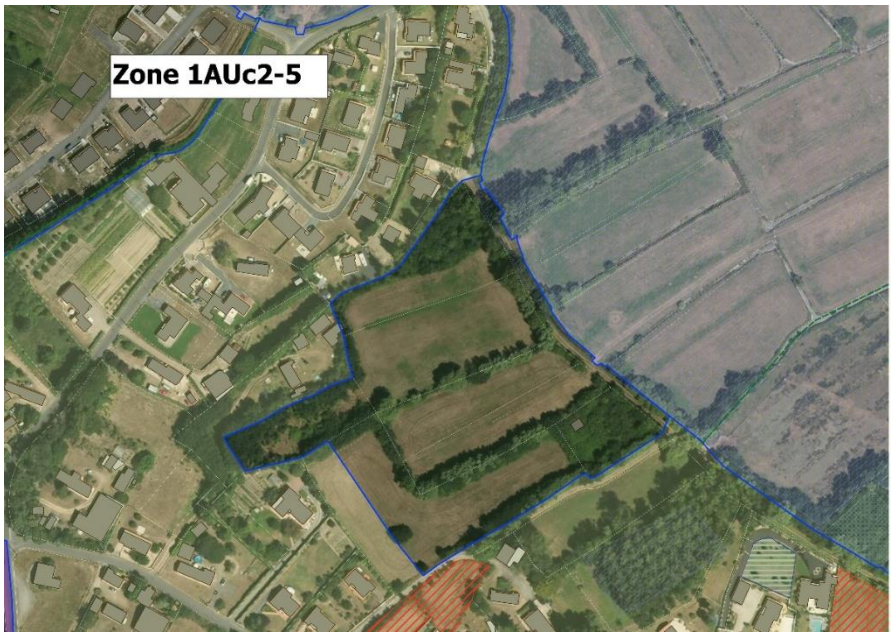




Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

I. Analyse secteur 1AUc2 – Josselin

a. Intentions



Maintien de la densité existante.

= soit un potentiel d'environ 30 à 40 logements

Modification de l'OAP existante :

- **Revoir les accès** tel que proposé dans l'esquisse (création 3 accès véhicules). Concernant l'accès à créer situé au Sud-Ouest, il faut qu'il soit positionné pour laisser la possibilité de construire des habitations au Sud.
- **Préserver les haies** identifiées dans l'esquisse ou préserver les haies existantes sans les localiser via la mention suivante à ajouter dans l'OAP : préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site + les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

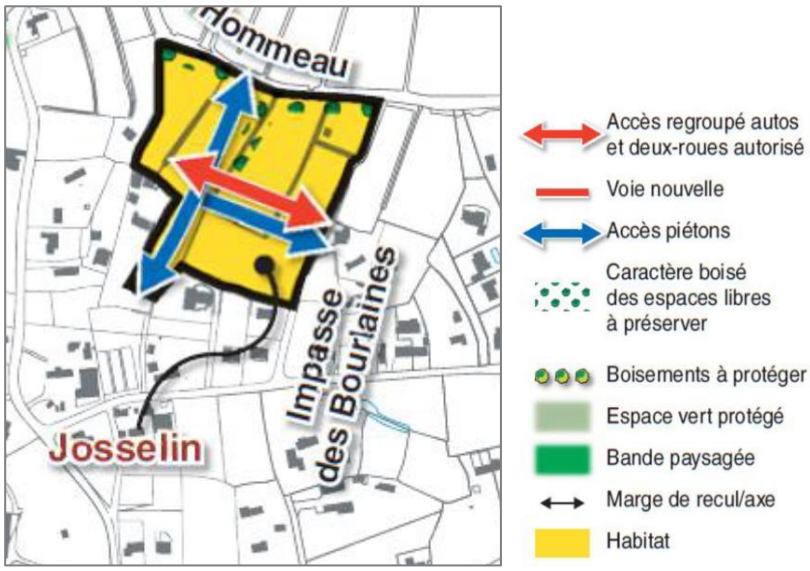
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Josselin

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 30 à 40 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Josselin	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur l'impasse des Bourlaines, avec une voie irrigant toute la zone et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes voire cyclables recommandée entre le chemin de l'Hommeau, l'impasse des Bourlaines et le chemin qui rejoint celui de l'Abbaye. Prescriptions environnementales et paysagères : – Boisements à préserver au Nord-Est et au centre sur les espaces libres.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ OAP APRES

1AUc 2 - Josselin

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel d'environ 30 à 40 logements.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

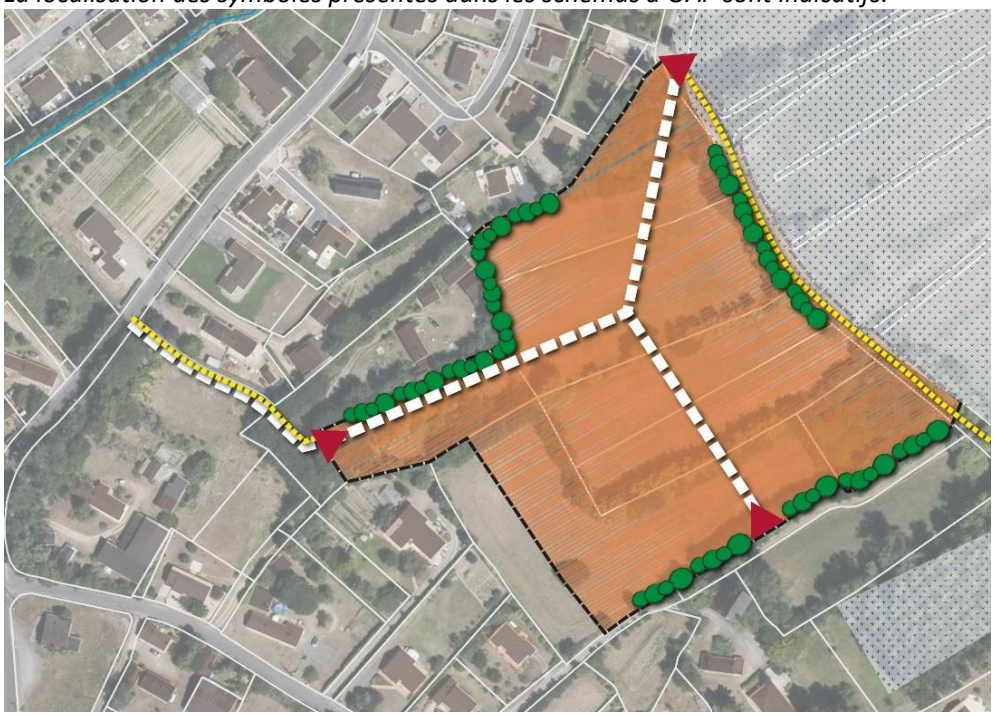
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE
- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE
- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédispositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT
- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

J. Analyse secteur 1AUc2 – Chemin du Pas du Rat

a. Intentions



Maintien de la densité existante.

= soit un potentiel d'environ 16 à 24 logements

La préservation des haies existantes, considérant leur localisation et leur espacement relativement restreint, rendrait difficile l'aménagement du secteur.
Modification de l'OAP existante :

- **Laisser les surfaces bâties existantes en 1AUc2** en précisant qu'elles ne sont pas comptabilisées en surface aménageable.
- **Revoir les accès** tel que proposé dans l'esquisse (création 2 accès véhicules).

b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

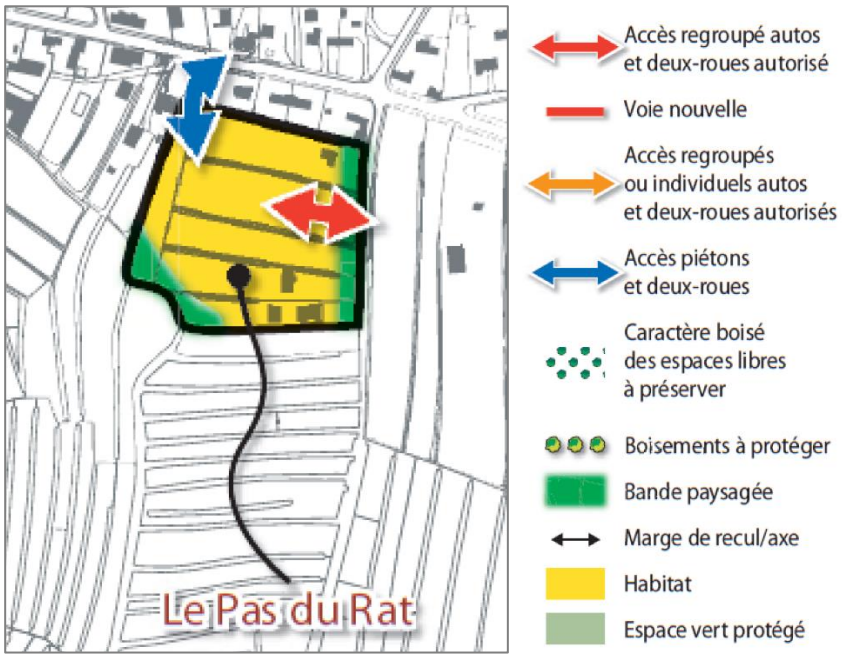
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Le Pas du Rat

- Densité : 10 logts/ha soit un potentiel de 16 à 24 logements.



Pas d'orientations écrites.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ OAP APRES

1AUc2 – Le Pas du Rat

- Densité : 10 logts/ha soit un potentiel de 16 à 24 logements.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.

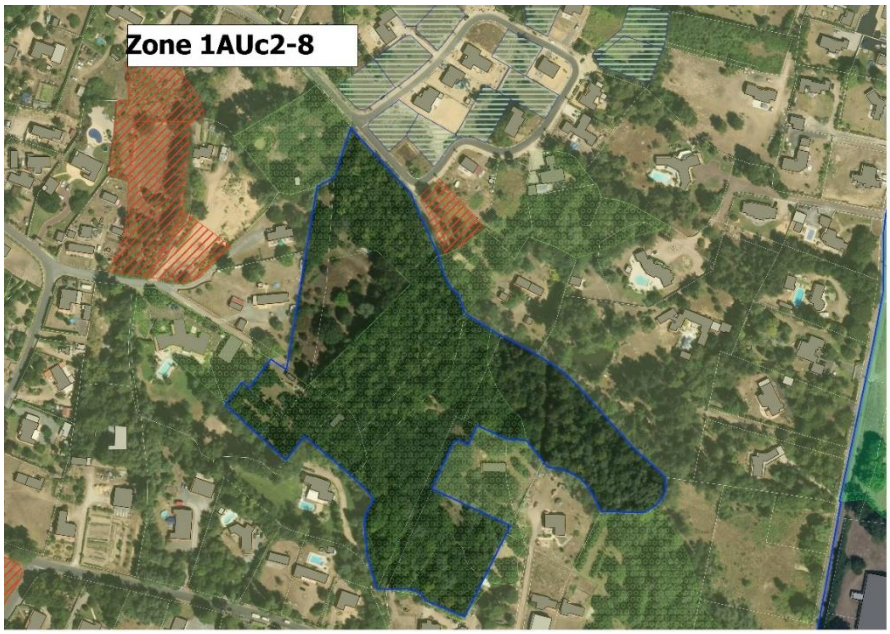




Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

K. Analyse secteur 1AUc2 – La Parée Bégaud

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle densément boisée et dont les boisements sont préservés.
Ce secteur totalement boisé et concerné par une protection au titre de la loi « Paysage » peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

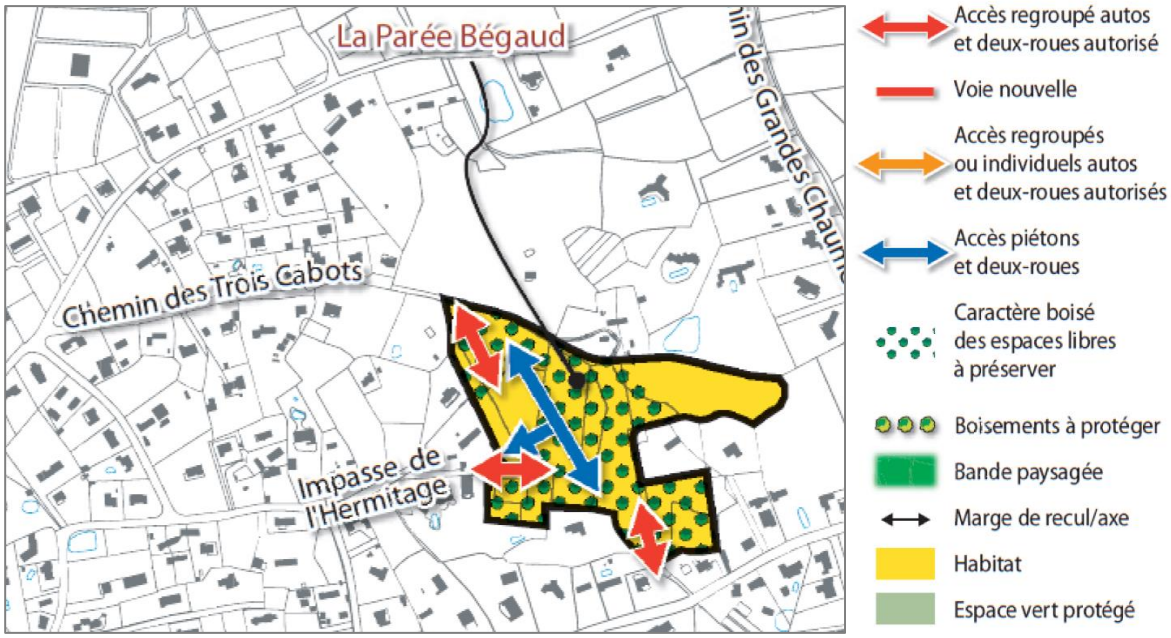
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

La Parée Bégaud

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 40 à 50 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Parée Bégaud	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : au Sud sur le chemin de la Parée Verte, à l'Ouest sur l'impasse de l'Hermitage et au Nord sur le Chemin des Trois Cabots, – Un maillage interne par un axe majeur raccordé à ces trois accès. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de l'axe majeur et raccordé aux trois accès cités ci-dessus. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés.

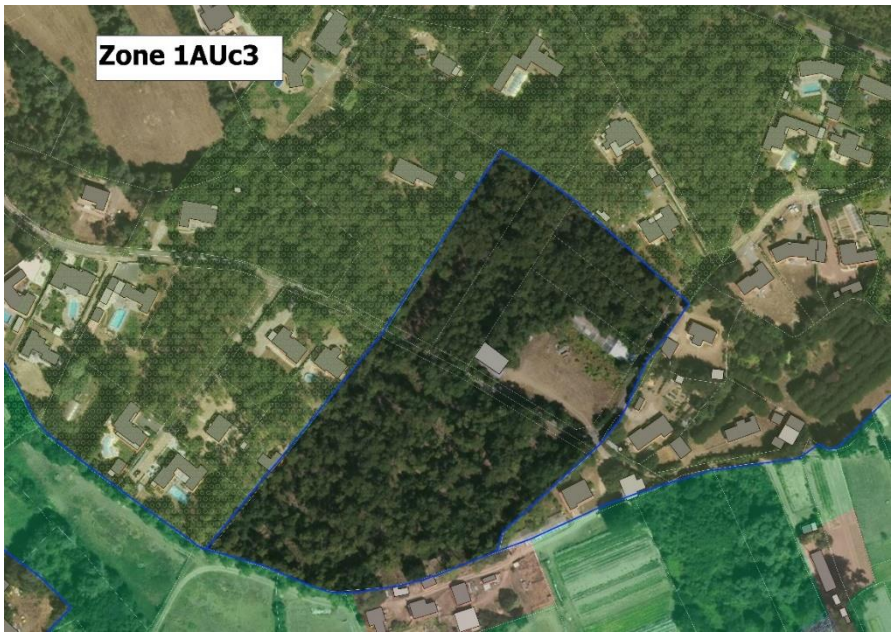
♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

L. Analyse secteur 1AUc3 – Les Rivières

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle densément boisée + difficile d'accès.
Ce secteur totalement boisé peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

① Vue sur la serre abandonnée existante au Nord de la zone



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

② Vue sur le chemin d'accès existant au centre de la zone



b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evolution envisagée des OAP

♦ OAP AVANT

Les Rivières

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 30 à 40 logements.



♦ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

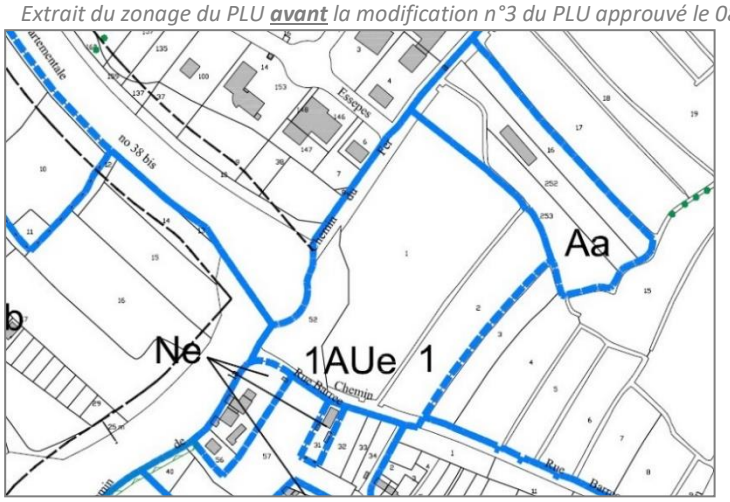
L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A TRANSFERER UNE ZONE AU EN N

I. TRANSFERT DE 1AU DU FER A CHEVAL EN N

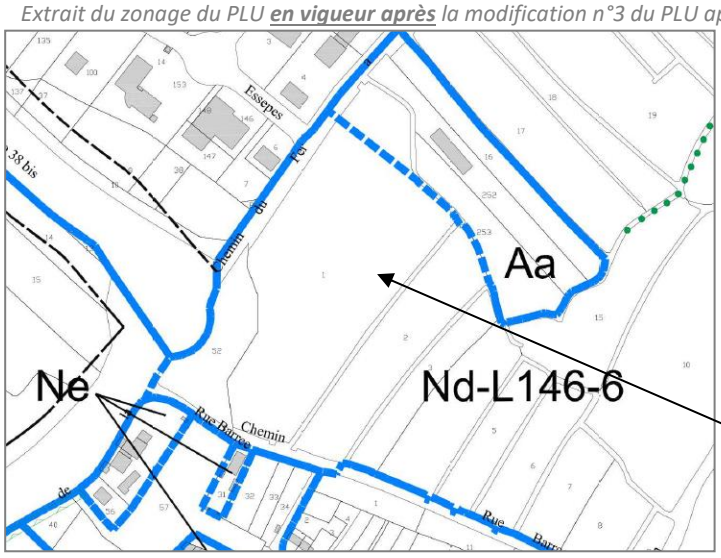
a. Situation du secteur et intentions

Le PLU de Saint-Jean-de-Monts a évolué en novembre 2018 avec l'approbation de la modification n°3 qui a notamment redistribué les périmètres et la vocation de certaines zones U. La modification n°3 n'intégrait aucune évolution des zones 1AU. Toutefois, au moment de l'approbation de la modification n°3 le 08/11/2018, la zone 1AUe1 de **4,22 ha** dite du « Fer à cheval » à été **supprimée par erreur** au profit de la zone NdL 146-6. La commune, qui a mené une réflexion sur l'opportunité du maintien de la zone 1AUe1, souhaite finalement la supprimer officiellement via la présente modification n°4 du PLU. Le secteur concerné est situé en continuité du Parc d'Activités du Clousis, au Nord-Est de l'agglomération de Saint-Jean-de-Monts.

*Extrait du zonage du PLU **avant** la modification n°3 du PLU approuvé le 08/11/2018*



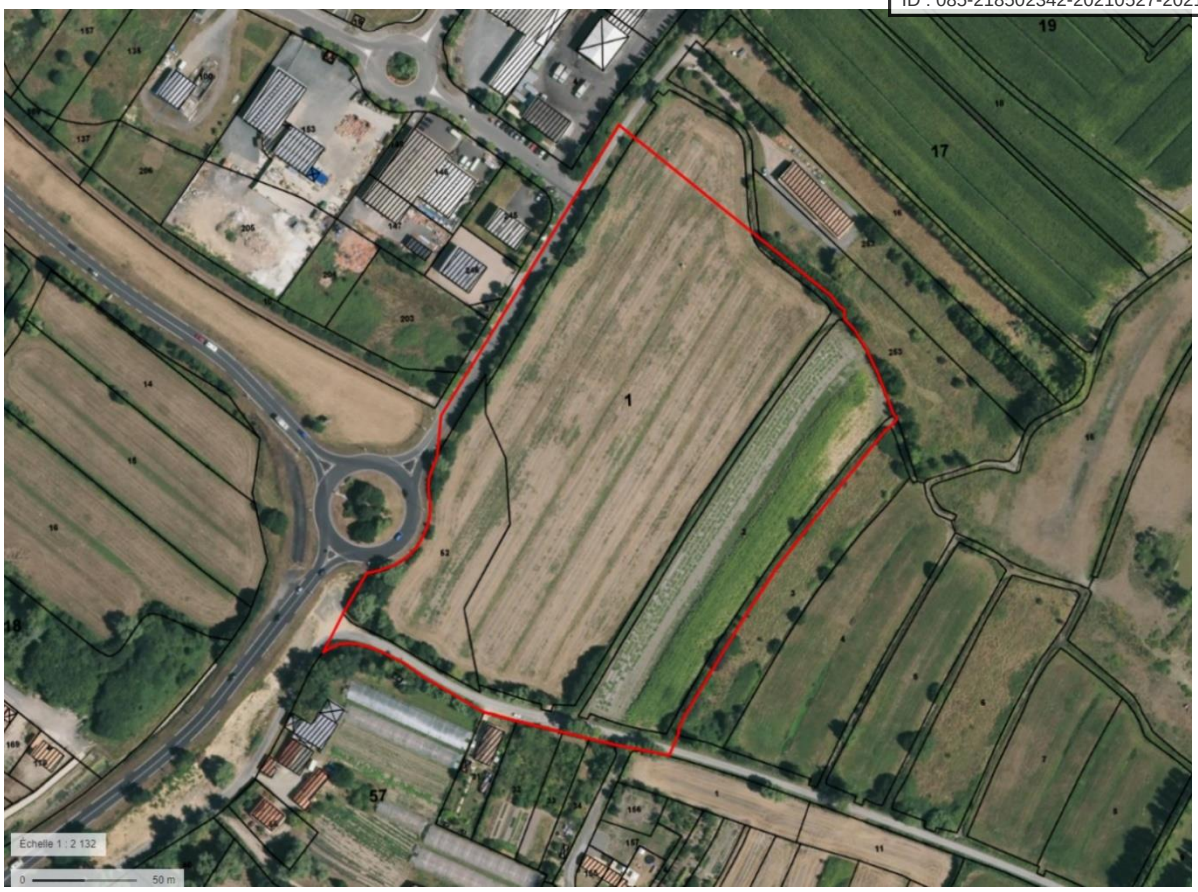
*Extrait du zonage du PLU **en vigueur après** la modification n°3 du PLU approuvé le 08/11/2018*



Retrait par erreur de la zone 1AUe1

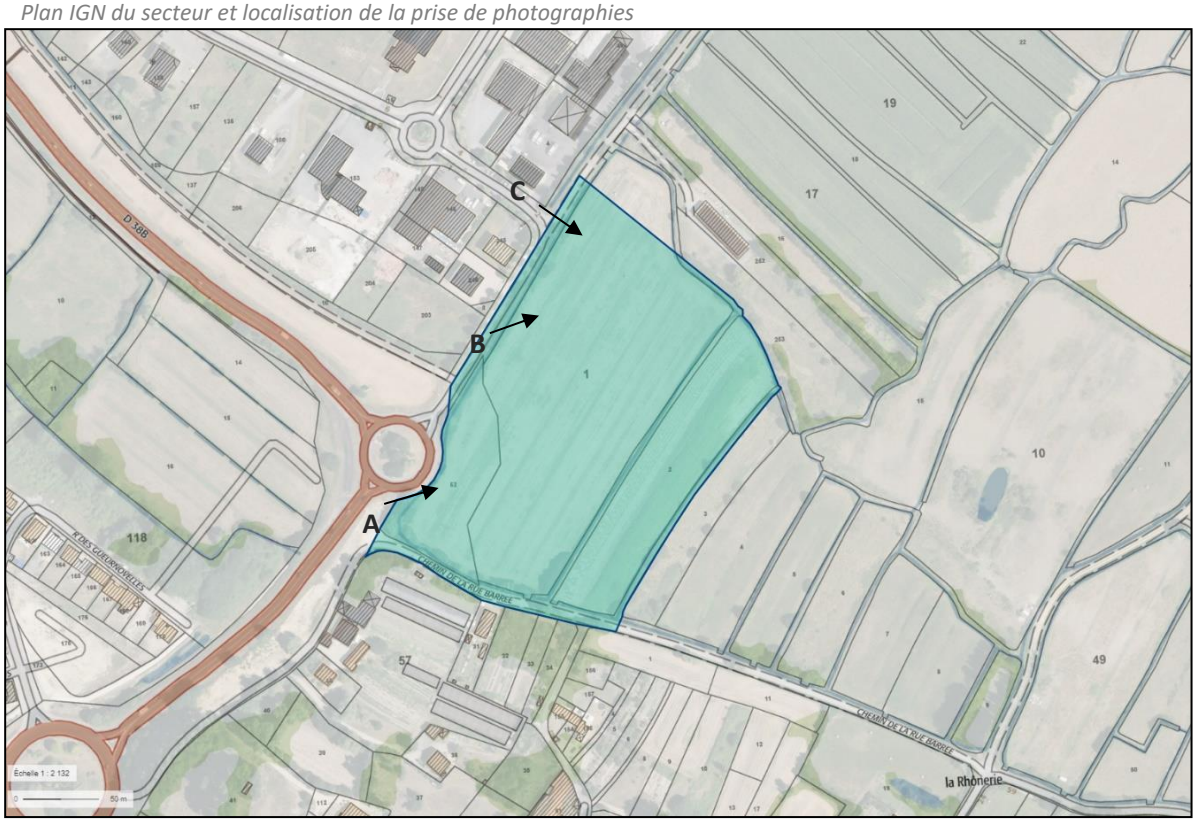
Vue aérienne du secteur

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Vue depuis le chemin de la rue Barrée (A)



Vue depuis le chemin du Fer à cheval (B, C)





c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte pas de zone Natura 2000. Toutefois, il est concerné dans sa partie Est par une ZNIEFF de type 2 (« Marais Breton »).

Localisation ZNIEFF de type 2



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur est potentiellement humide concernant la partie Est (partie concernée par une ZNIEFF de type 2 « Marais Breton »).

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur est identifié au registre parcellaire agricole de 2017 en tant que parcelle de culture « Mais, grain, ensilage ».

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	X (lié à la RD38B)
Risque minier		
Risque radiologique		

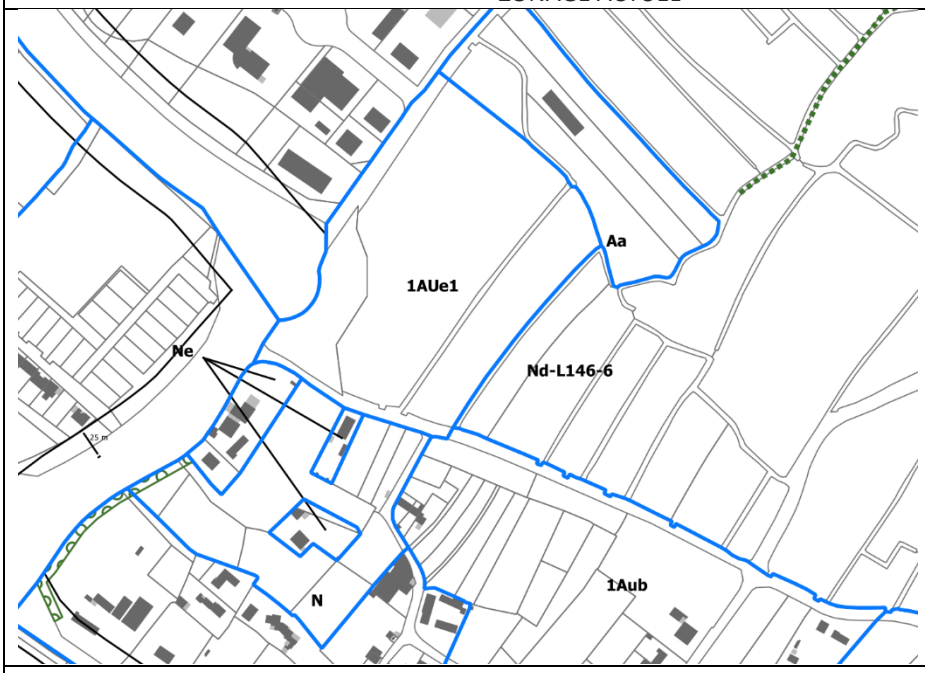
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

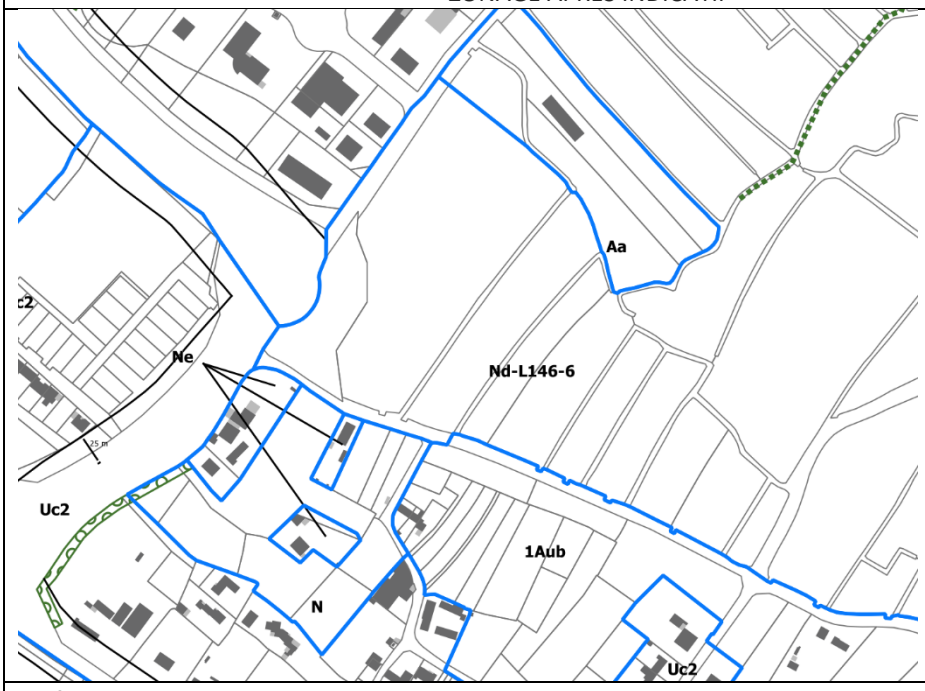
ZONAGE ACTUEL



Surface 1AUe1 = 4,22 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



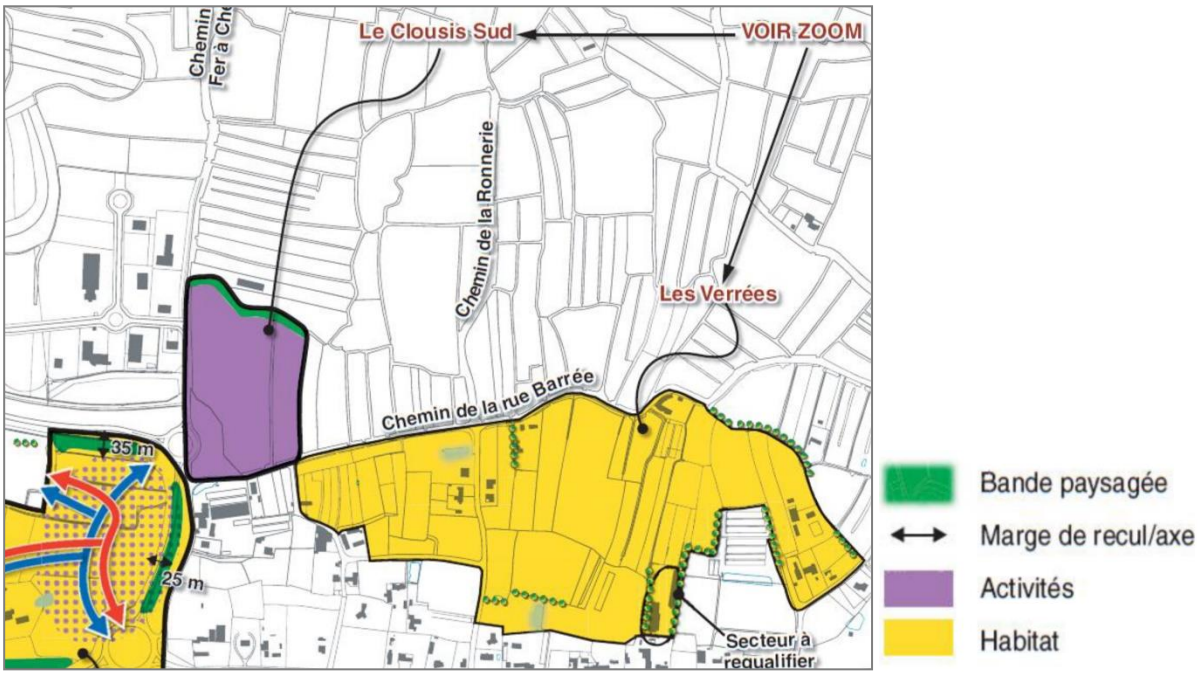
Surface 1AUe1 = 0 ha
Surface nouvellement intégrée en Nd-L146-6 = 4,22 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

e. Evolution des orientations d'aménagement

♦ OAP AVANT

Le document « Orientations d'aménagement » du PLU présente les orientations suivantes qui concernent le secteur 1AUe1 du Fer à Cheval. Dans ce document le secteur est identifié en tant que « **Clousis Sud** ».



Surface	Le Clousis Sud : 3,5 ha dont 100% vierges Les Verrées : 18,7 ha dont 13,2 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Le Clousis Sud	Type d'occupation : – Activités. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 2 accès uniques regroupés sur le giratoire de la RD38 bis et le chemin de la rue Barrée, – Desserte interne : Une voie structurante reliant les deux accès et un axe de desserte pour desservir le reste de la zone sur lesquels viendront s'ancrer les accès individuels, voire les voies secondaires. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS. Prescriptions environnementales et paysagères : – Paysager le long des limites entre la zone et le marais. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

♦ OAP APRES

Toutes les orientations (texte + schémas) qui concernent le secteur 1AUe1 sont **supprimées** du document « Orientations d'aménagement ».

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

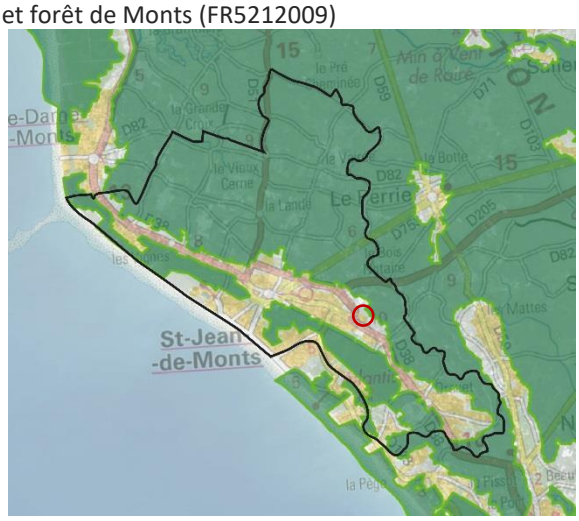
f. Evaluation environnementale

THEMATIQUES		DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site est actuellement un secteur a usage agricole en limite entre secteur habitat et secteur économique.	
Milieux naturels et biodiversité		
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	**Incidences positives** La modification du zonage en N entre dans un processus de redistribution de secteur à vocation d'urbanisation vers une destination naturelle. Le site n'a ainsi pas vocation à changer d'affectation. Le zonage assure une non artificialisation du sol et limite ainsi l'impact de l'urbanisation sur les secteurs naturels. La modification permet de maintenir les fonctionnalités écologiques et environnementales du site.	Aucune mesure ERC
Ressource en eau		
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique		
Risques		
Nuisances		
Déchets		

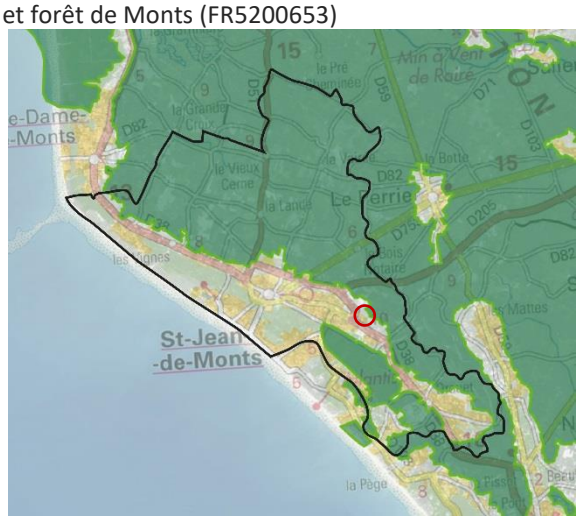
g. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

♦ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

La modification du zonage en N entre dans un processus de redistribution de secteur à vocation d'urbanisation vers une destination naturelle. Le site n'a ainsi pas vocation à changer d'affectation.
La modification permet de maintenir les fonctionnalités écologiques et environnementales du site.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A CORRIGER CERTAINES ERREURS CONSTATEES

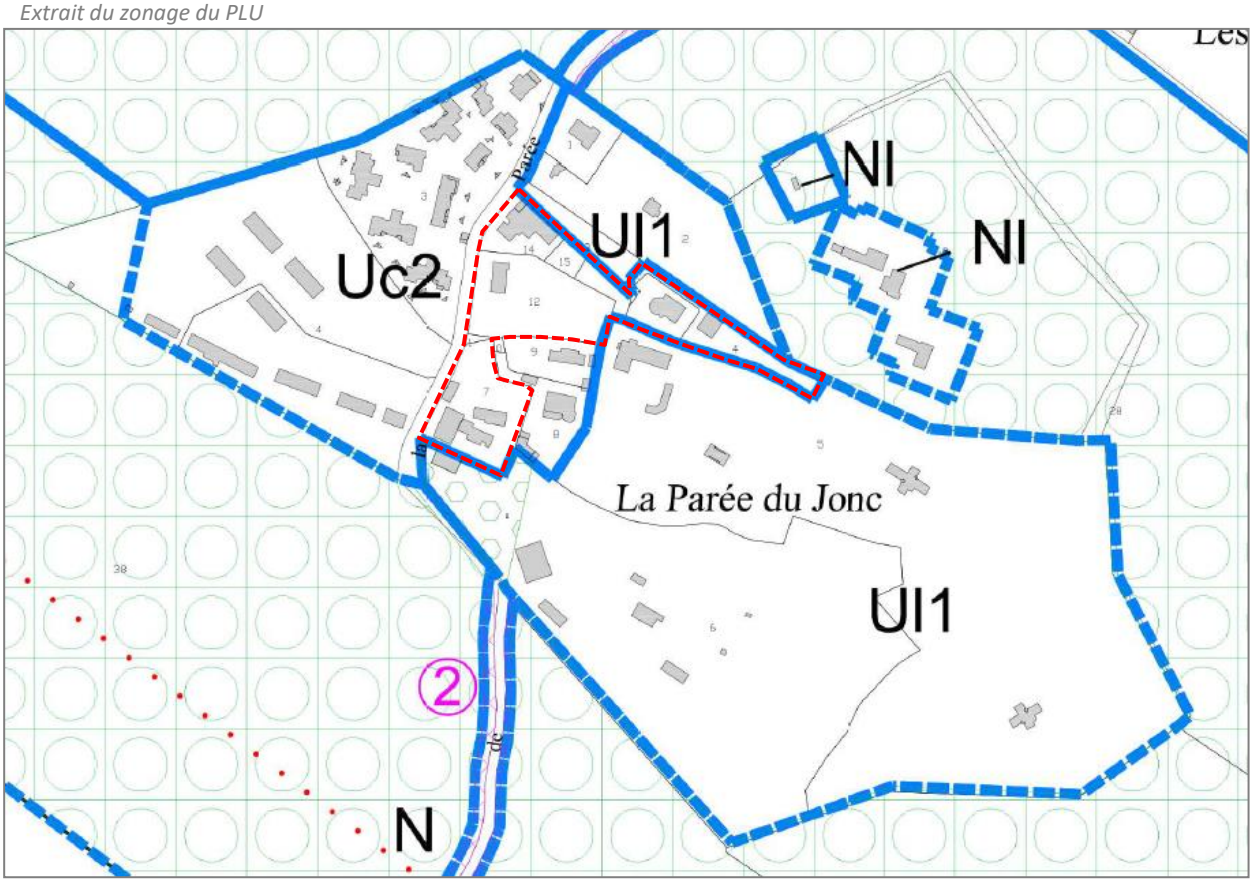
I. TRANSFERT DE UC2 CHEMIN DE LA PAREE DU JONC EN UL1

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface **de 1,02 ha**. Il est situé au Nord-Ouest de la commune et correspond à une emprise bâtie de campings existants (le camping « Côté plage » et le camping de « La Parée du Jonc »).

Il est actuellement classé en Uc2 dans le règlement graphique du PLU. La zone Uc2 correspond à un secteur pavillonnaire (donc d'habitat) périphérique de densité assez faible. Le classement du secteur concerné en Uc2 est donc inadapté. La commune souhaite le transférer en zone UL1 réservé aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…).

Extrait du zonage du PLU



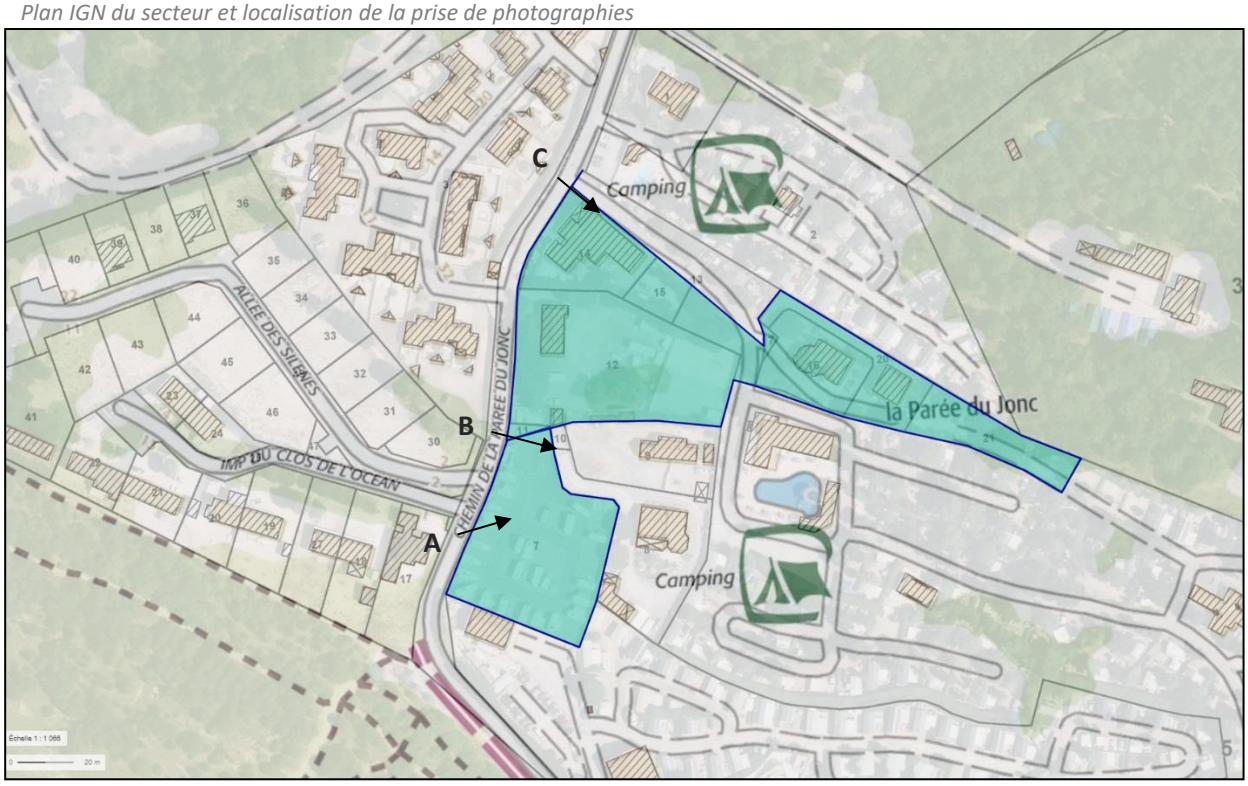
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Vue aérienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Vue sur l'aire de camping-car récemment créée (A)



Vue sur l'entrée de l'aire de camping-car du camping de La Parée du Jonc (B)



Vue sur l'entrée du camping « Côté plage » (C)



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ». Il est situé en Espaces Proches du Rivage.

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte ni zone Natura 2000, ni ZNIEFF.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

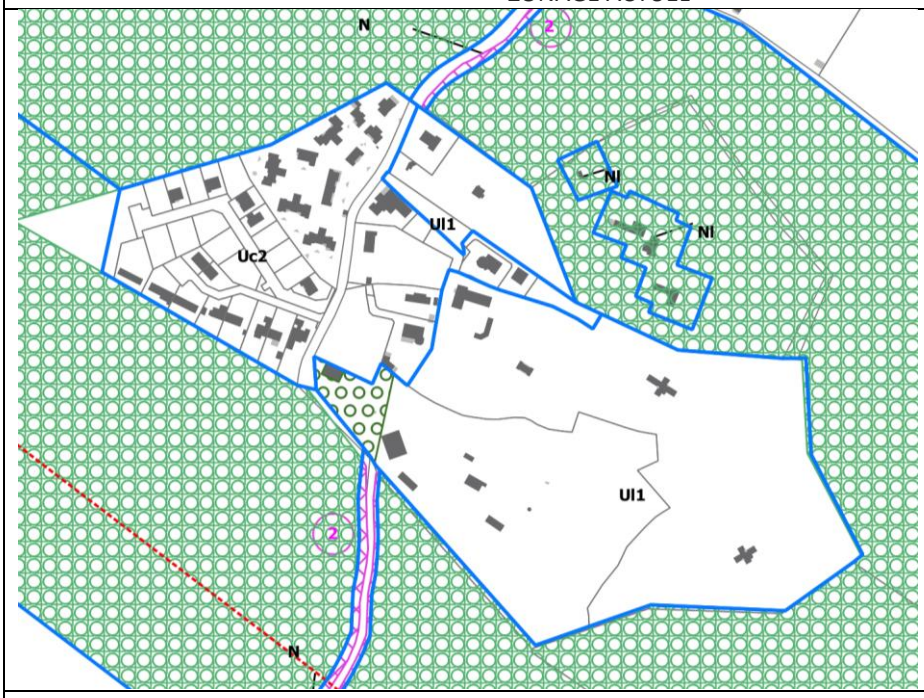
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

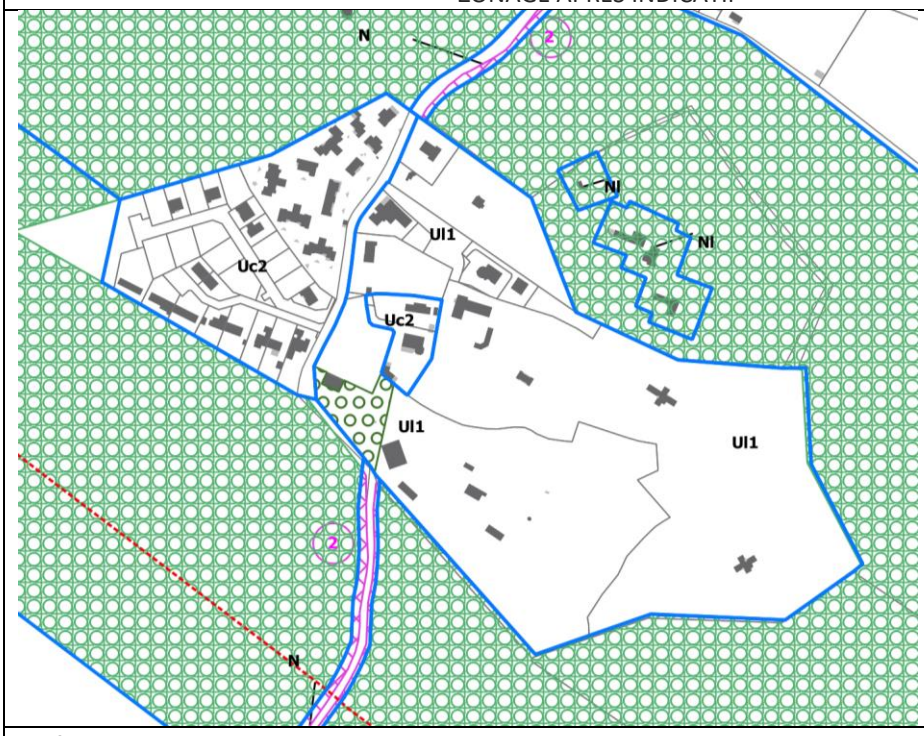
ZONAGE ACTUEL



Surface Uc2 = 4,37 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



Surfaces Uc2 = 3,05 ha et 0,30 ha
Surface nouvellement intégrée en UL1 = 1,02 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

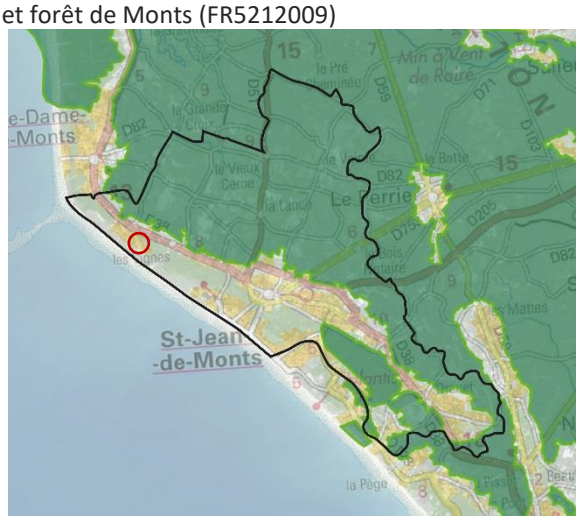
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement à une emprise bâtie de campings existants.	Aucune mesure ERC
Milieux naturels et biodiversité		
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel		
Ressource en eau		
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de conforter une activité existante économique sur le site actuel. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	
Risques		
Nuisances		
Déchets		

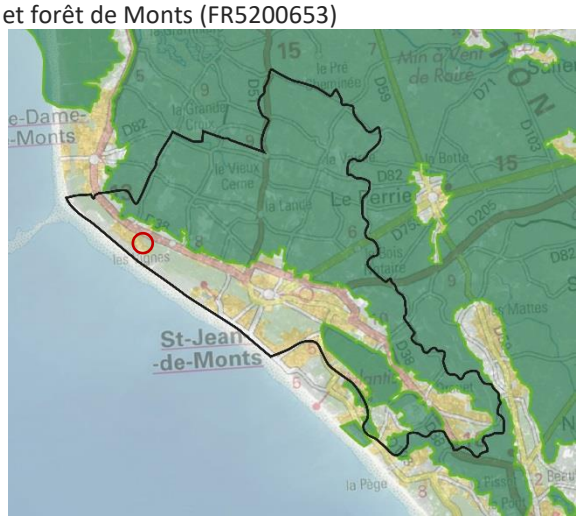
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



Le site n'est pas concerné par de secteur Natura 2000.

♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement urbanisé et n'a pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage a pour objectif de conforter l'activités de camping existante sur le site. La modification du zonage n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

ZONE	ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS)	MESURES ENVISAGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Le site est actuellement urbanisé et n'a pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage a pour objectif de conforter l'activité de camping existante sur le site. La modification du zonage n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

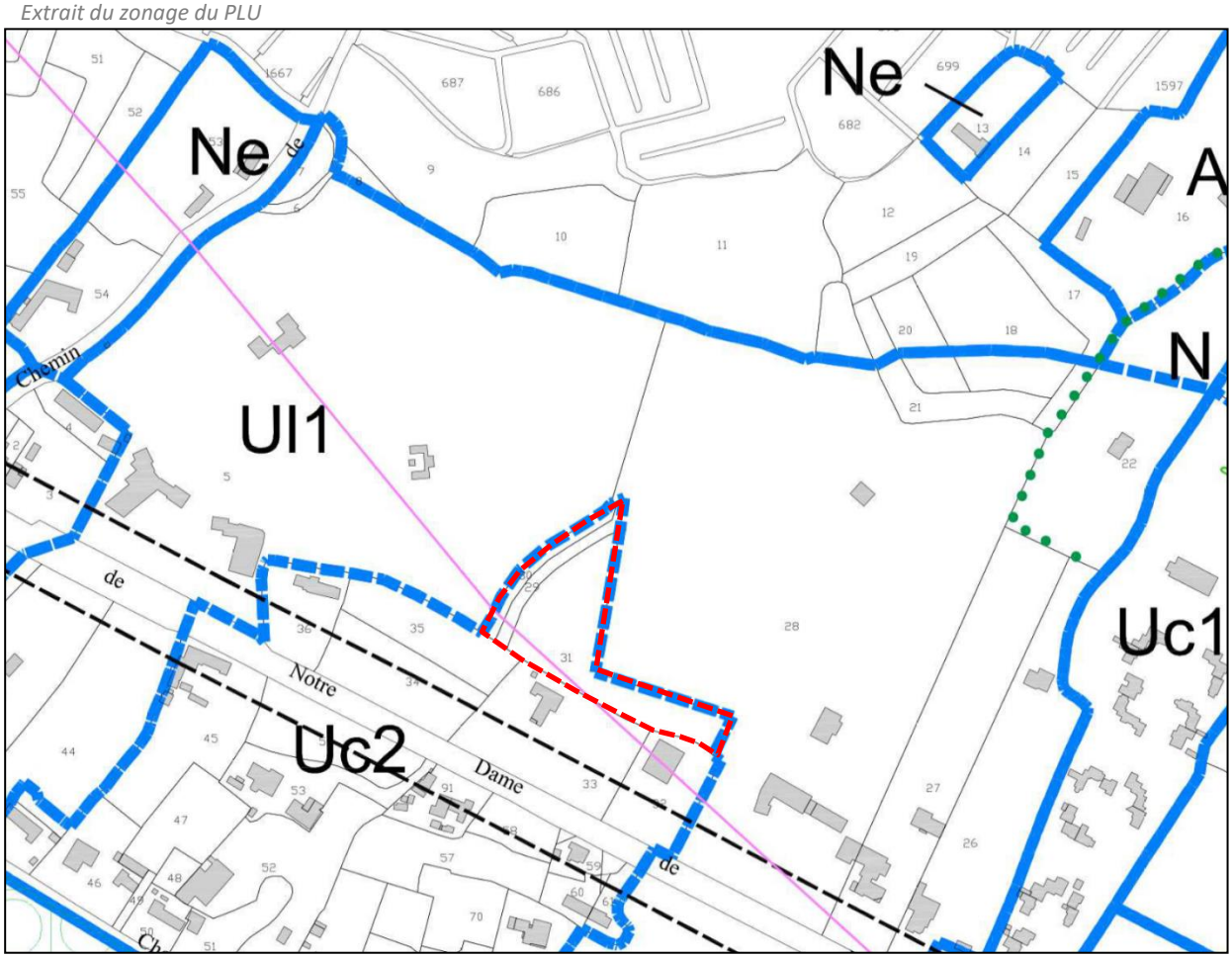
II. TRANSFERT DE UC2 CHEMIN DES ERGLUS EN UL1

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface **de 0,54 ha**. Il est situé au Nord-Ouest de la commune et correspond à une enclave entre deux campings existants (le camping « Les Places Dorées » pour les parcelles CH 29 et CH 31 et le camping « les Aventuriers de la Calypso » pour la parcelle CH 30).

Il est actuellement classé en Uc2 dans le règlement graphique du PLU. La zone Uc2 correspond à un secteur pavillonnaire (donc d'habitat) périphérique de densité assez faible. Le classement du secteur concerné en Uc2 est donc inadapté. La commune souhaite le transférer en zone UL1 réservé aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…).

Extrait du zonage du PLU



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Vue aérienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Vue depuis la rue de Notre-Dame (A)



Vue depuis la rue de Notre-Dame (B)



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ». Il est situé en Espaces Proches du Rivage.

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte ni zone Natura 2000, ni ZNIEFF.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ La situation concernant les riques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	X (lié à la RD38)
 Risque minier		
 Risque radiologique		

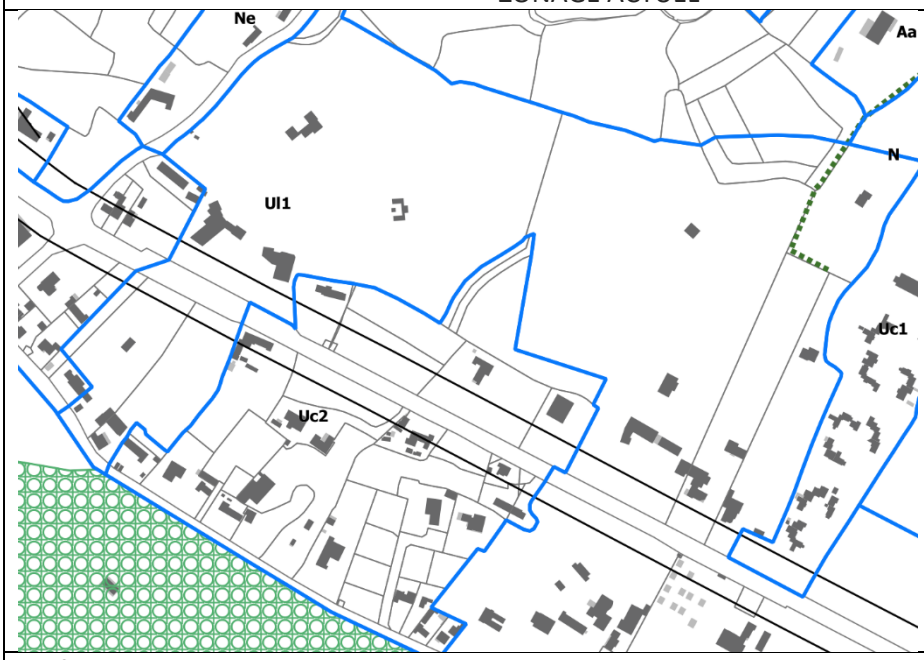
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

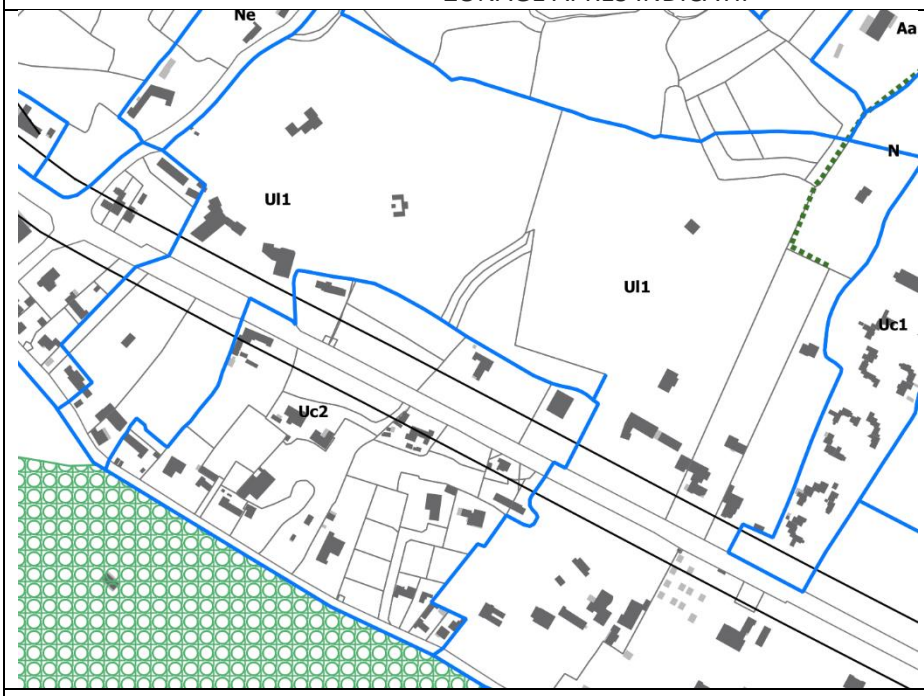
ZONAGE ACTUEL



Surface Uc2 = 6,75 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



Surface Uc2 = 6,21 ha
Surface nouvellement intégrée en UL1 = 0,54 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

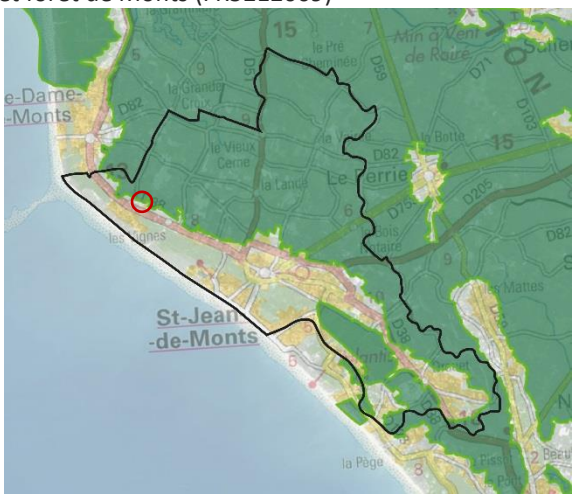
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site est aujourd'hui enclavé entre deux secteurs de camping et un espace urbanisé au Sud.	La modification du zonage a pour objectif de renforcer l'activité de camping à proximité et d'éviter une extension de camping en frange urbaine. L'artificialisation des sols pourra être réduite en proposant des matériaux perméables lors de l'aménagement du secteur et en limitant leur emprise au sol.
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel **Ressource en eau**	**Incidences positives** Son classement en secteur UL1 permet de prendre en compte son environnement et de renforcer une activité de camping sur le site et à proximité.	
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Incidences négatives** Le site est actuellement à usage de camping en partie Nord-Ouest et n'a pas vocation à changer de destination. La partie-centrale pourra accueillir à terme de nouvelles installations liées au camping et ainsi accroître la surface urbanisée et imperméable du secteur. Il est à noter que le site zoné en Uc2 est actuellement urbanisable. La modification du zonage n'a donc que peu d'incidences sur l'environnement.	

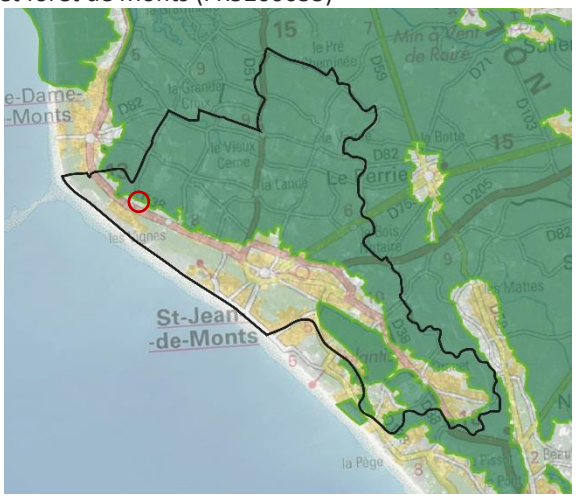
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



Le site n'est pas concerné par de secteur Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

♦ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est aujourd'hui enclavé entre deux secteurs de camping et un espace urbanisé au Sud. Son classement en secteur UL1 permet de prendre en compte son environnement et de renforcer une activité de camping sur le site et à proximité. La modification du zonage n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

♦ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

ZONE	ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS)	MESURES ENVISAGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Le site est actuellement à usage de camping en partie Nord-Ouest et n'a pas vocation à changer de destination sur ce secteur. Le site est aujourd'hui enclavé entre deux secteurs de camping et un espace urbanisé au Sud. Son classement en secteur UL1 permet de prendre en compte son environnement et de renforcer une activité de camping sur le site et à proximité. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	La modification du zonage a pour objectif de renforcer l'activité de camping à proximité et d'éviter une extension de camping en frange urbaine, et notamment sur les secteurs Natura 2000.
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

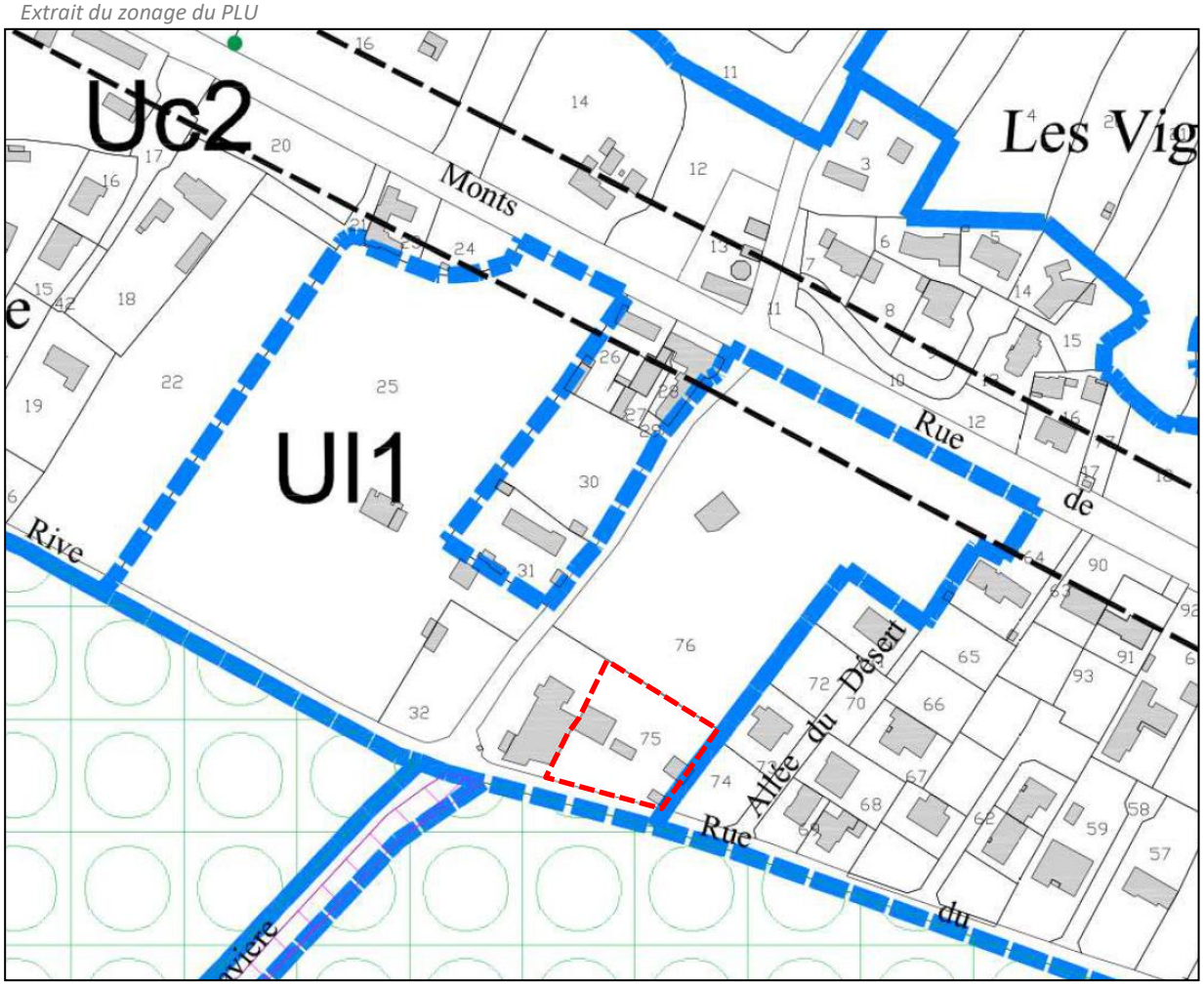
III. TRANSFERT DE UL1 CHEMIN DE LA DAVIERE EN UC2

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface **de 0,21 ha**. Il est situé au Nord-Ouest de la commune et correspond à une parcelle bâtie (CN 75) qui n'est, pour partie, plus utilisée pour l'exploitation du camping voisin.

Cette parcelle est actuellement classée en UL1 dans le règlement graphique du PLU. La zone UL1 est réservé aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…). Le classement du secteur concerné en UL1 est donc inadapté. La commune souhaite le transférer en zone Uc2 qui correspond à un secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible.

Extrait du zonage du PLU



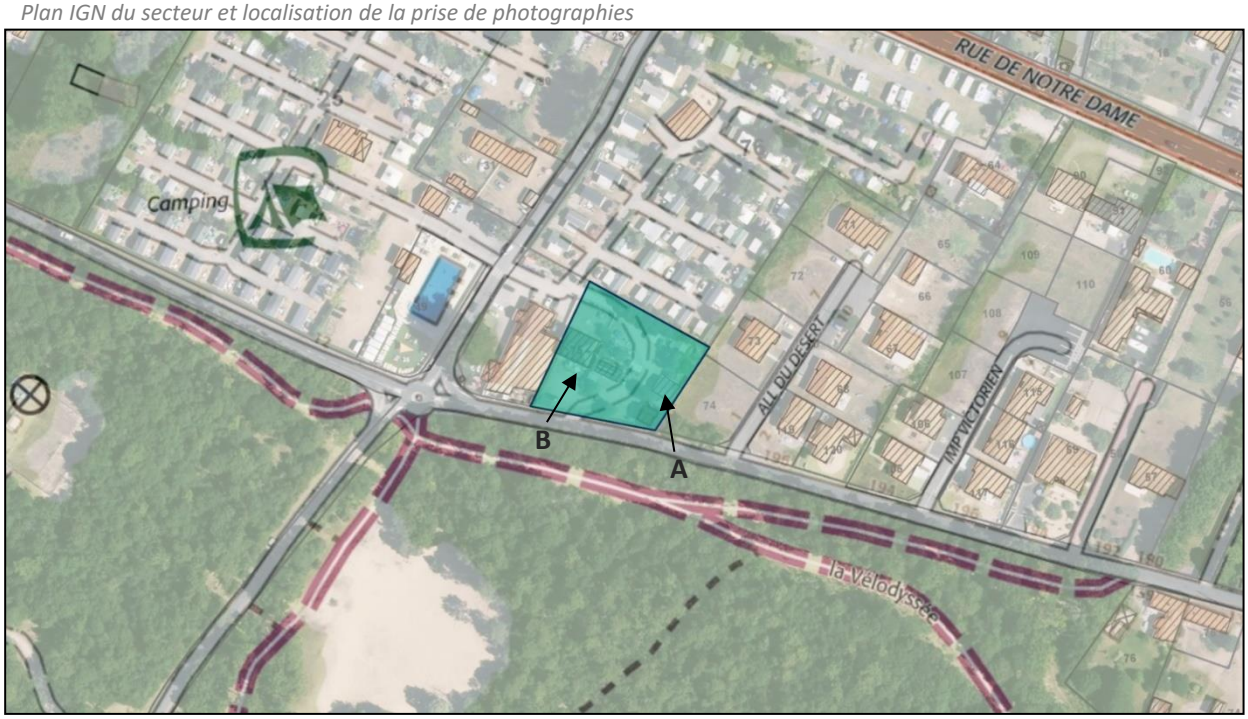
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Vue arienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Vue sur le secteur depuis la rue du Moulin cassé (A)



Vue sur le secteur depuis la rue du Moulin cassé (B)



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ». Il est situé en Espaces Proches du Rivage.

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte ni zone Natura 2000, ni ZNIEFF.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

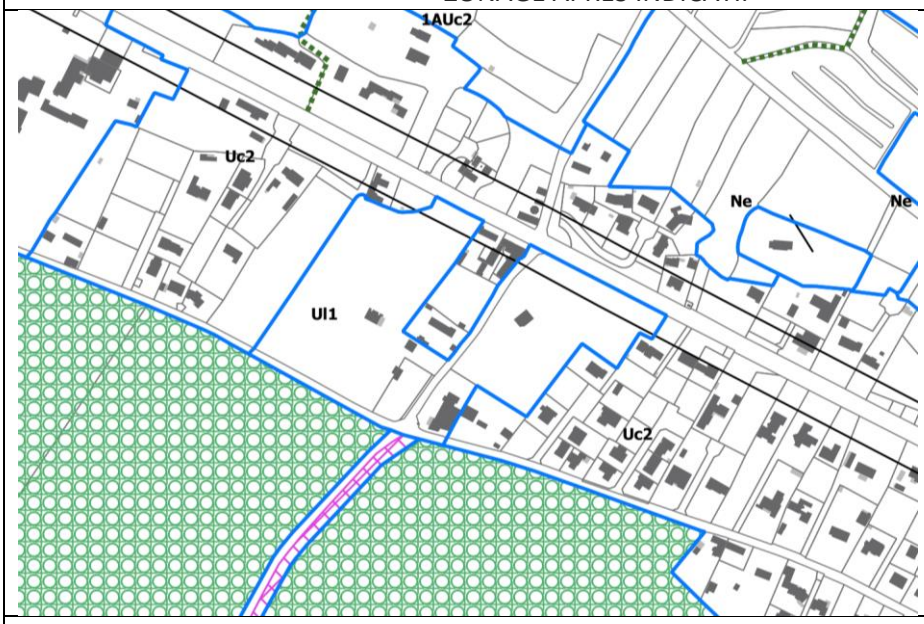
ZONAGE ACTUEL



Surface UL1 = 3,40 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



Surface UL1 = 3,19 ha
Surface nouvellement intégrée en Uc2 = 0,21 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

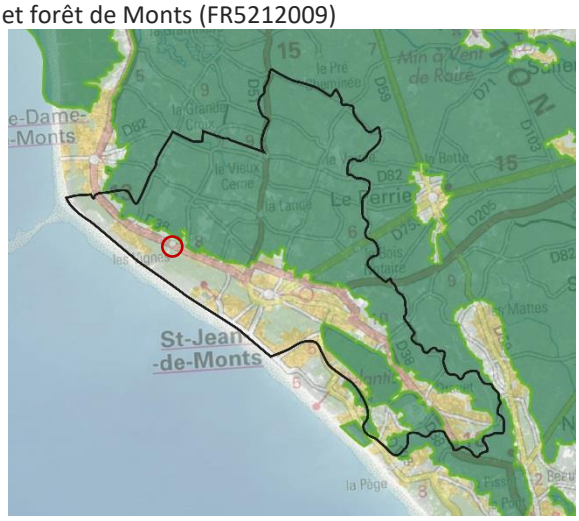
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui n'est, pour partie, plus utilisée pour l'exploitation du camping voisin.	Aucune mesure ERC
Milieux naturels et biodiversité		
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel		
Ressource en eau		
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	
Risques		
Nuisances		
Déchets		

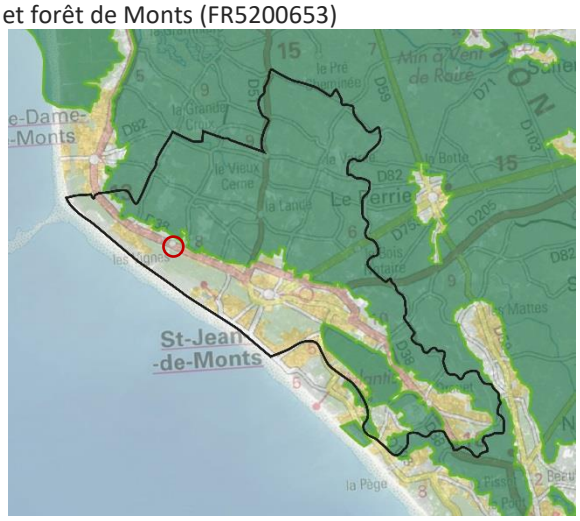
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui n'est, pour partie, plus utilisée pour l'exploitation du camping voisin. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en Uc2 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

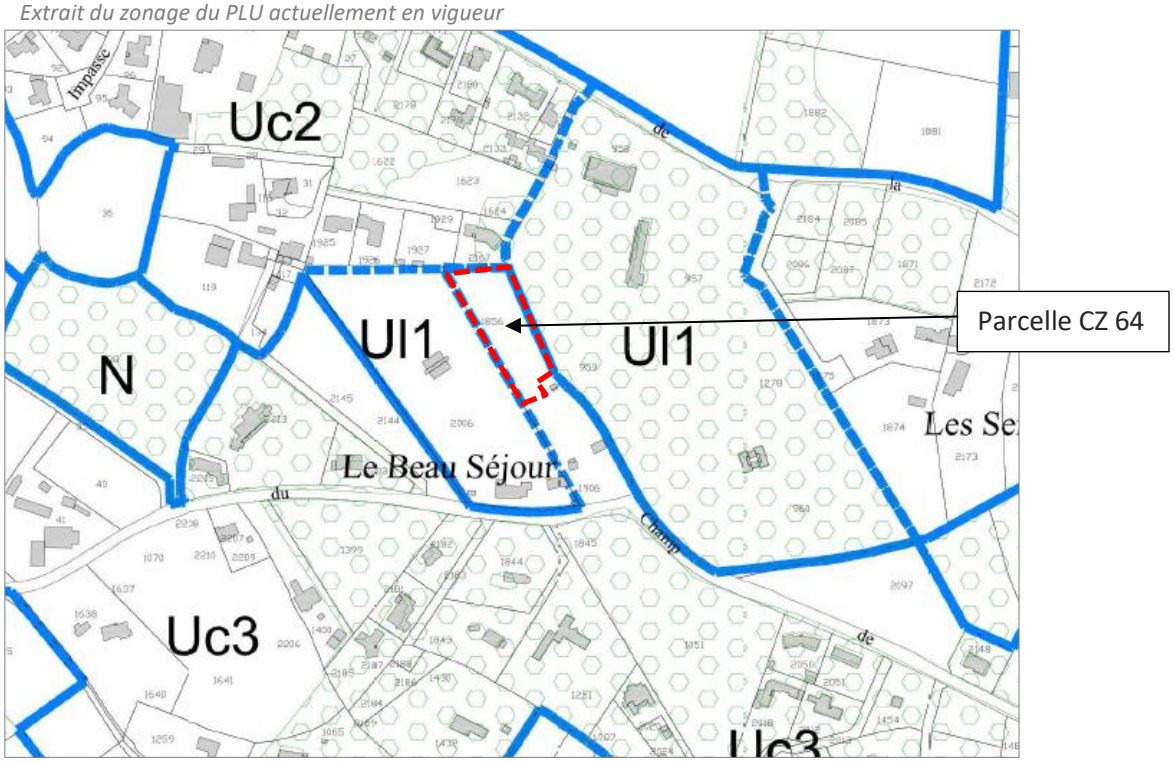
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

IV. TRANSFERT DE UC3 CHEMIN DE LA PAREE VERTE EN UL1

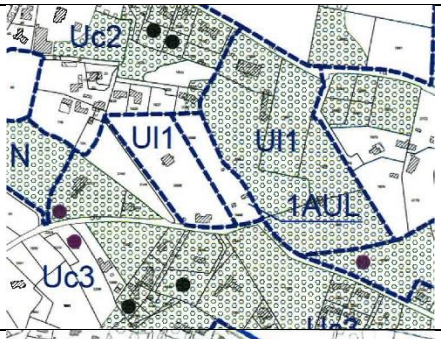
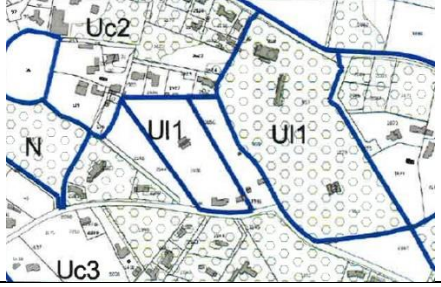
a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface **de 0,29 ha**. Il est situé à l'Ouest de la commune et correspond à une parcelle bâtie (CZ 64) qui supporte l'extension du camping « Le California ». Ce dernier est classé en UL1. La zone UL1 est réservée aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…).
Malgré son affectation réelle, la parcelle CZ 64 est classée en Uc3 dans le règlement graphique du PLU. La zone Uc3 est un secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

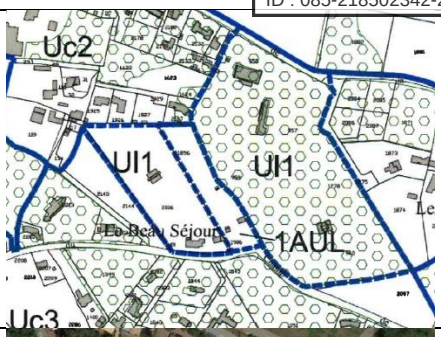
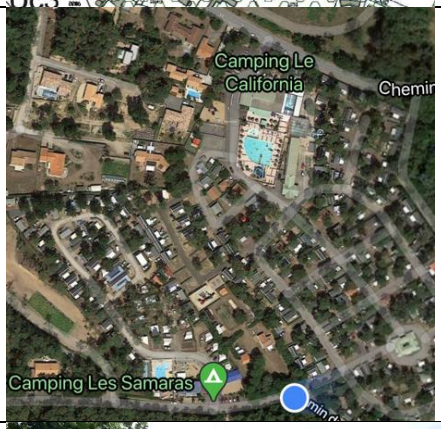
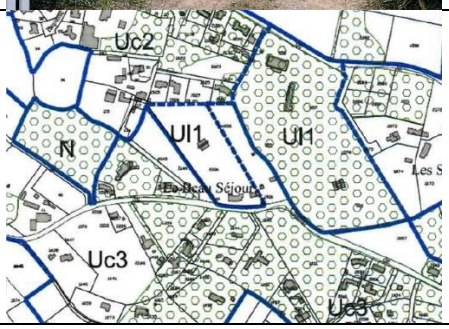
Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



Le classement de cette parcelle est donc inadapté et correspond à une erreur dont l'historique est présentée ci-après :

- Le PLU approuvé le 27/12/2011 classait cette parcelle en **1AUL** (extension campings).	
- La modification n°1 du PLU approuvée le 09/03/2015 classait cette parcelle (anciennement CZ 39) en **Uc3** du fait de la présence d'une habitation au Sud du terrain.	

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

- Les révisions allégées 1 et 2 approuvées le 30/11/2015 présentent dans leur dossier d'approbation une erreur matérielle : le zonage 1AUL n'a pas intégré la dernière modification du PLU. La parcelle CZ 64 est donc restée en **1AUL** et non en Uc3.	
- Le **camping « Le California » s'est ensuite vu délivré une autorisation d'extension** le 22/03/2016 (PA 16C0001) pour l'accueil de 11 emplacements supplémentaires sur une partie de la parcelle CZ 64 (anciennement CZ 39). L'extension est effectivement réalisée à ce jour.	
- Une **autorisation a été délivrée pour l'extension de la maison d'habitation** existante en limite Sud de la parcelle CZ 39 le 02/03/2017 (PC 16C0111).	
- La modification n°2 du PLU approuvée le 08/11/2018 classe la parcelle CZ 64 en **Uc3**. L'extension du camping Le California est donc classée en Uc3 réservée aux secteurs d'habitat pavillonnaire.	

La commune souhaite donc corriger cette erreur en l'intégrant aux zones **UL1** réservés aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées).

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

b. Description de l'occupation du sol

La parcelle CZ 64 est occupée par 11 mobil homes du camping Le California.
La parcelle CZ 63 est occupée par une habitation et son extension.

Vue aérienne



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

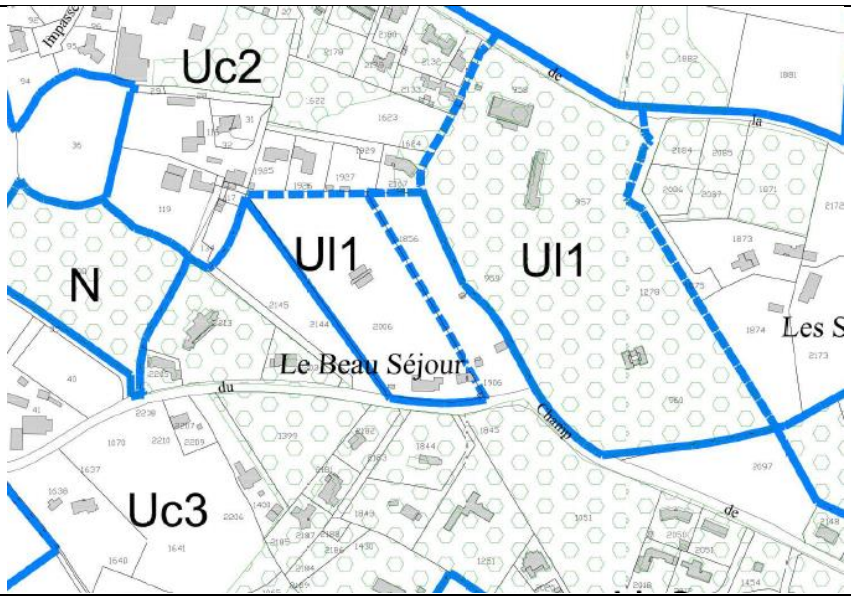
	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

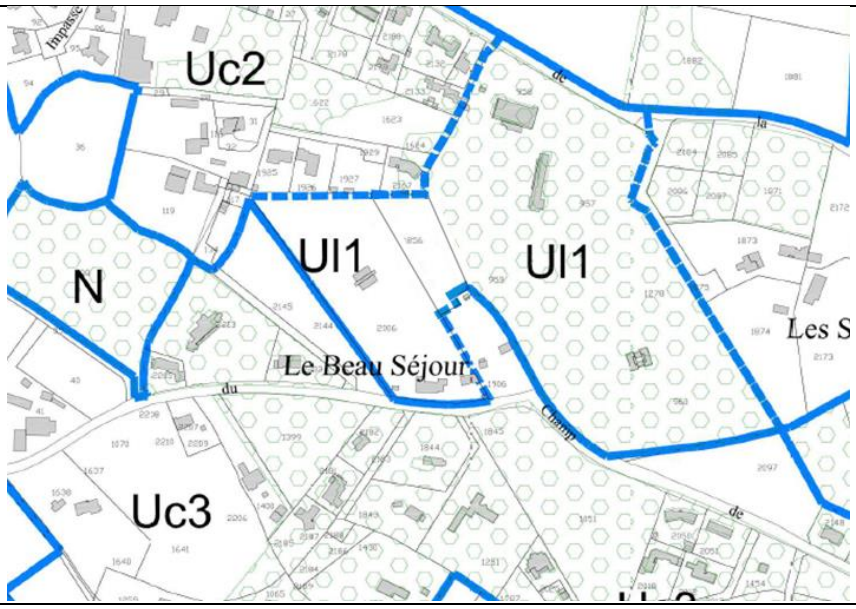
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL

Surface Uc3 = 0,29 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF

Surface Uc3 = 0 ha Surface nouvellement intégrée en UL1 = 0,29 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

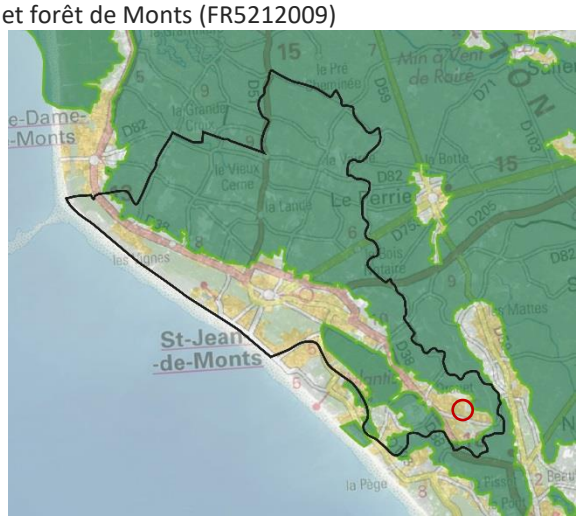
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui est utilisée pour l'exploitation du camping voisin.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

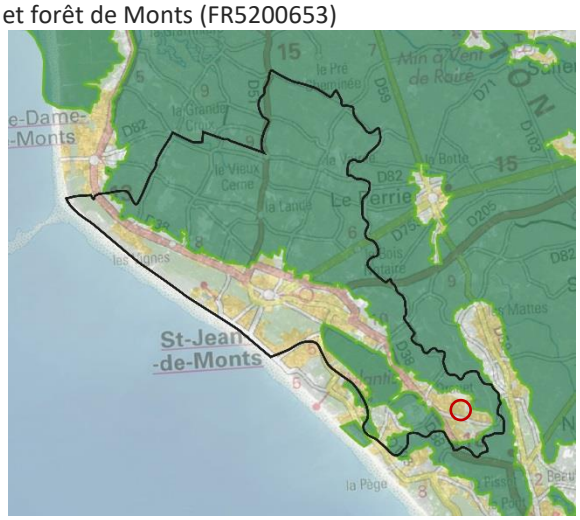
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

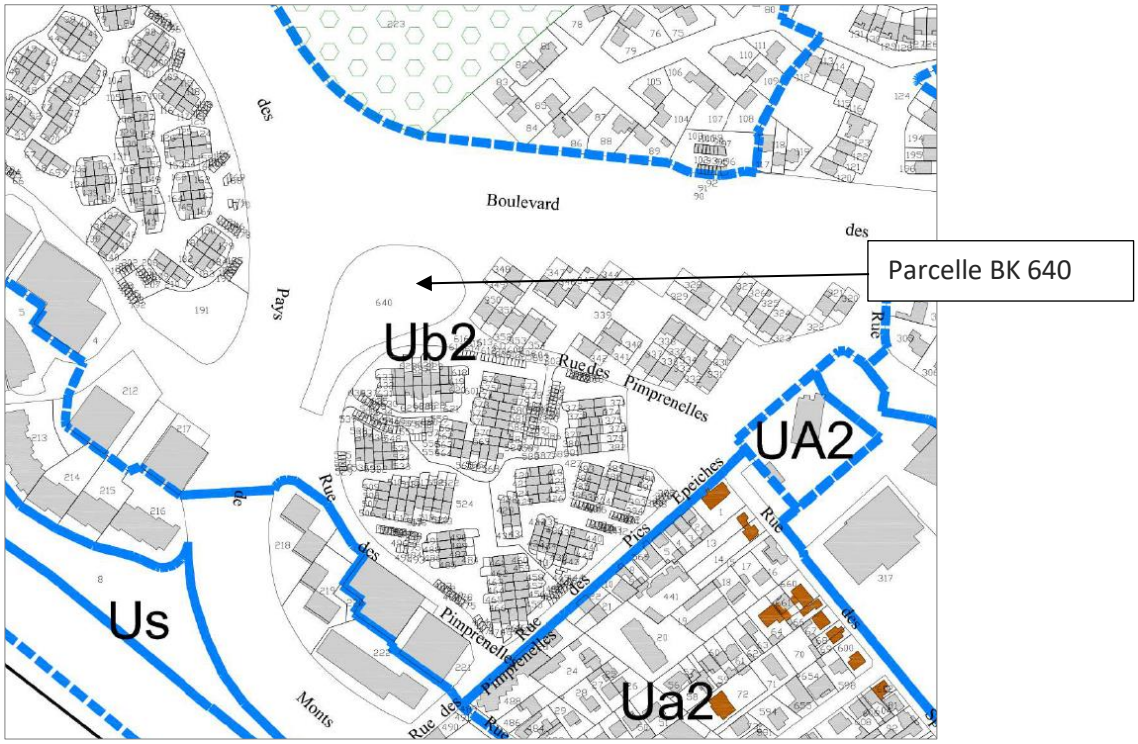
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

V. TRANSFERT DE UB2 LES PIMPRENELLES EN UL1

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur concerné s'étend sur une surface **de 0,55 ha**. Il est situé à proximité du front de mer, au Sud du centre-ville de Saint-Jean de Monts, rue des Pimprenelles. Il concerne la parcelle BK 640 (propriété publique).
Cette parcelle accueille aujourd'hui une aire de camping-car, or, elle est classée en zone Ub2 dans le PLU. La zone Ub2 correspond aux quartiers d'extension immédiate de l'agglomération accueillant majoritairement de l'habitat et des commerces et services. La commune souhaite corriger cette erreur et l'intégrer aux zones UL1 réservées aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées…).

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



b. Description de l'occupation du sol

La parcelle BK 640 est occupée par une aire de camping-car.



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

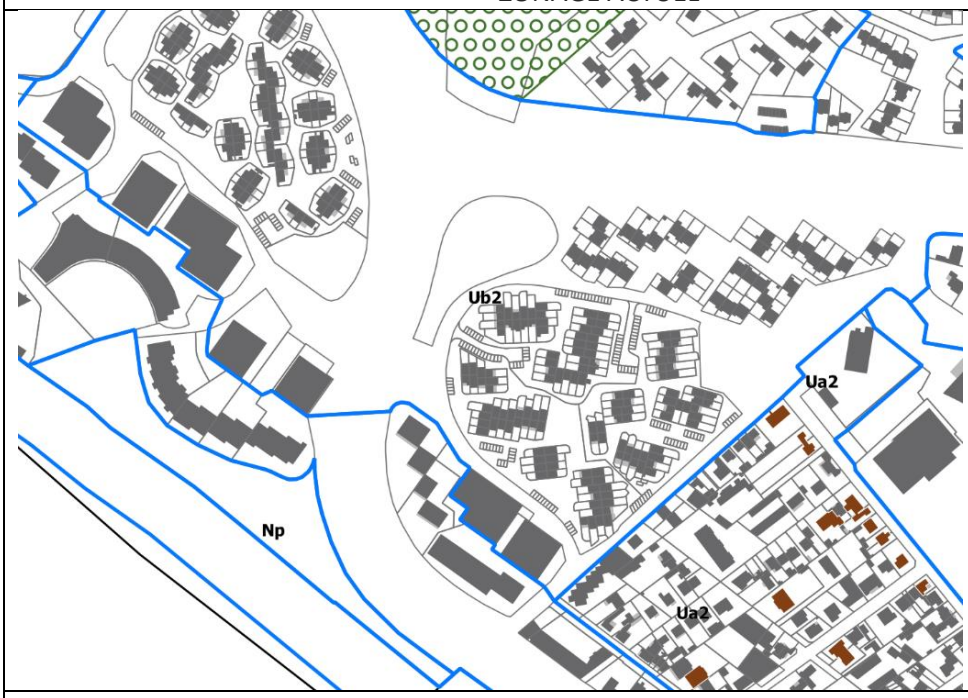
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

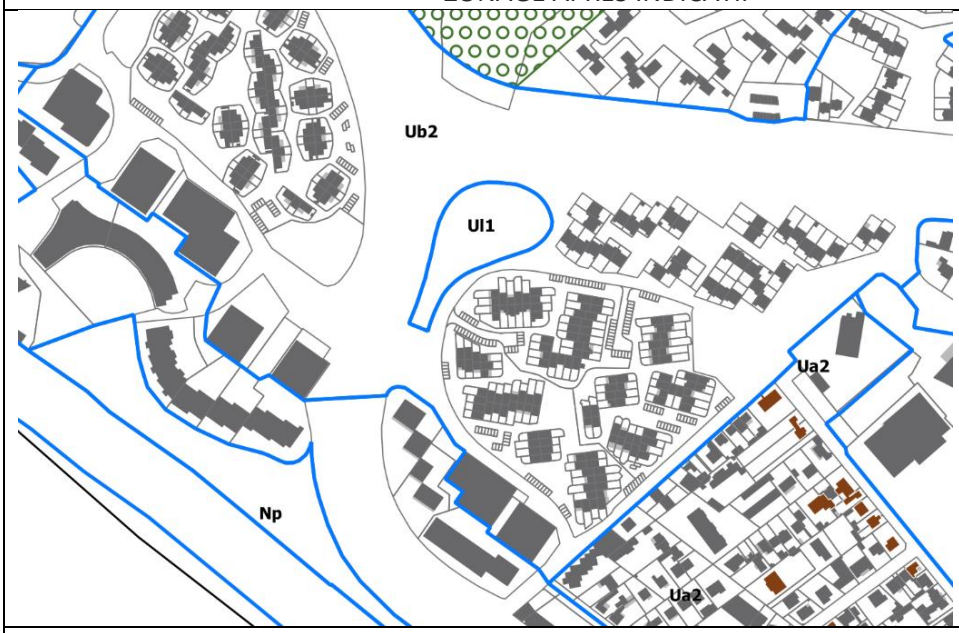
ZONAGE ACTUEL



Surface Ub2 = 23,96 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



Surface Ub2 = 23,41 ha
Surface nouvellement intégrée en UL1 = 0,55 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

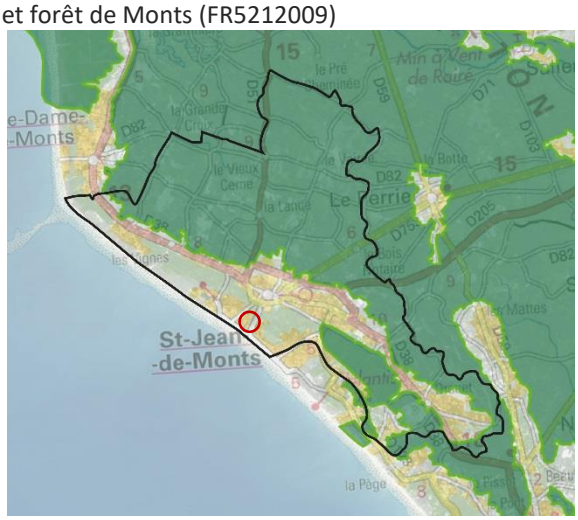
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui est utilisée pour l'accueil de camping-car.	Aucune mesure ERC
Milieux naturels et biodiversité		
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel		
Ressource en eau		
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	
Risques		
Nuisances		
Déchets		

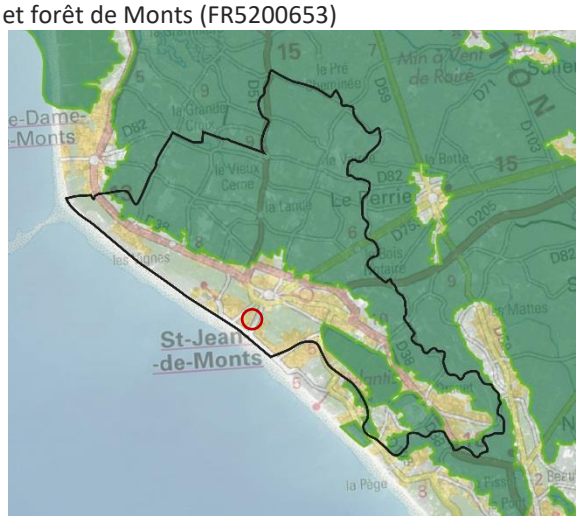
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

VI. CORRECTION D'UN ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER RUE DES DUNES

a. Situation du secteur et intentions

Le règlement graphique du PLU identifie des éléments du patrimoine bâti à protéger en marron. L'un des éléments bâtis identifiés au **26 rue des Dunes** (résidence des Œillets) ne correspond pas à un bâti d'intérêt patrimonial ou architectural. La commune souhaite donc corriger cette erreur.

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



b. Description de l'occupation du sol

Vue du bâtiment identifié



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d. Description de la modification de zonage souhaitée

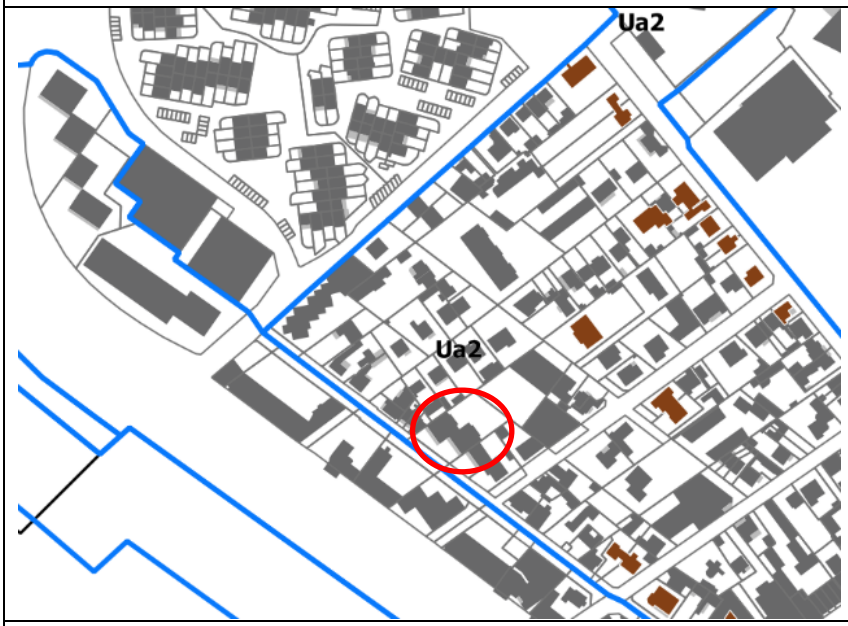
Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL

Nombre d'éléments du patrimoine bâti à protéger = 183

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF

Nombre d'éléments du patrimoine bâti à protéger = 182

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

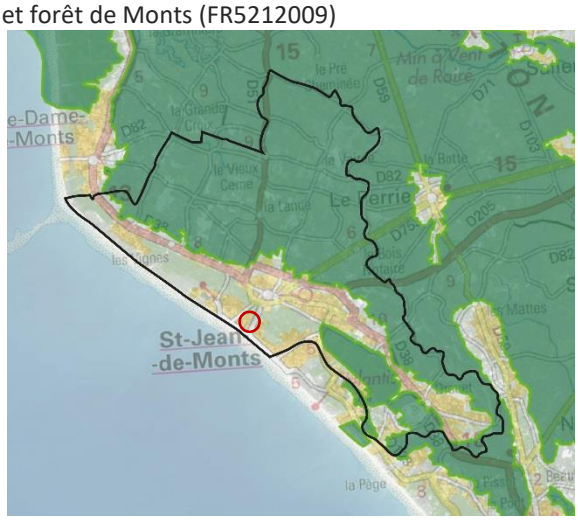
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui ne présente pas d'intérêt patrimonial et/ou architectural.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

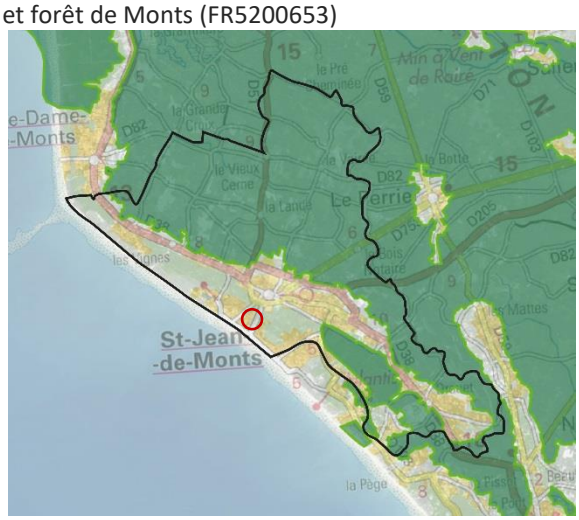
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

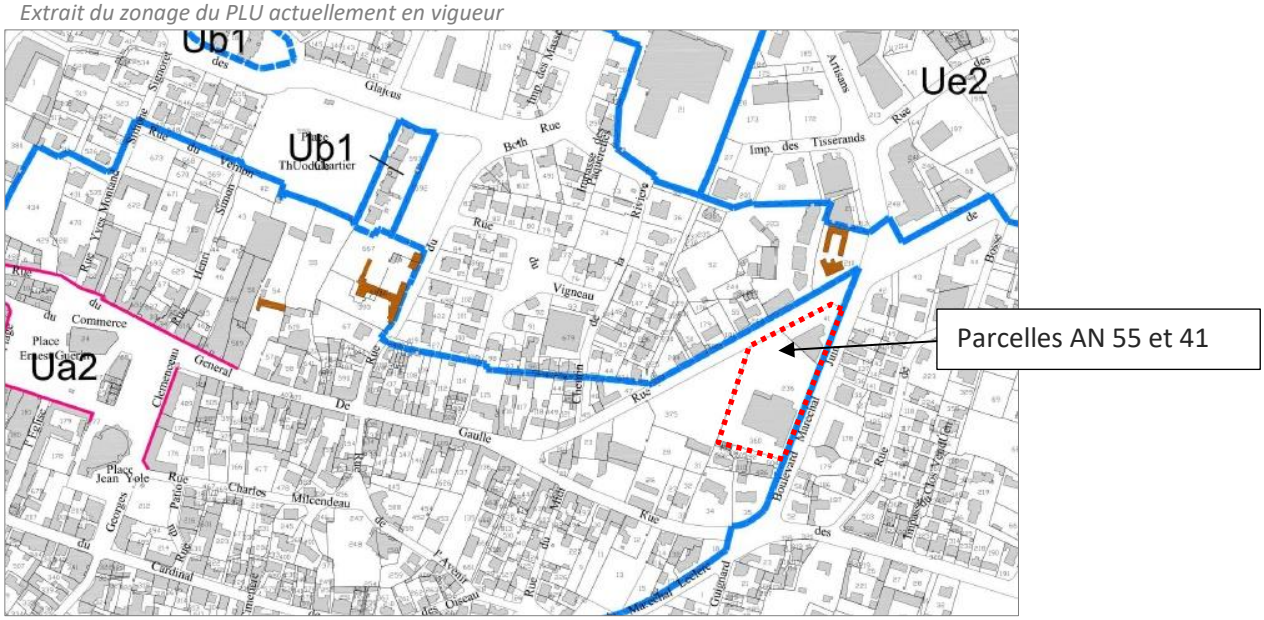
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

VII. TRANSFERT DE UA2 LIDL EN UE2

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur concerné s'étend sur **0,84 ha**. Il englobe les parcelles AN 555 et 41. Ces parcelles correspondent à l'enseigne commerciale **LIDL**. Toutefois, il est actuellement classé en Ua2. La zone Ua2 correspond aux secteurs d'habitat groupé et de collectifs situés au centre-ville et en arrière du front de mer.
La commune souhaite lever cette incohérence de zonage en l'intégrant à la zone **Ue2** qui correspond à un secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur tertiaire, voire secondaire.

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



b. Description de l'occupation du sol

Le secteur concerné accueille l'enseigne LIDL et un vaste espace de stationnement. Jusqu'à il y a peu, y était également implanté, dans la partie Sud, un garage automobile. Ce dernier a été démoli récemment.

Vue du secteur concerné



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d. Description de la modification de zonage souhaitée

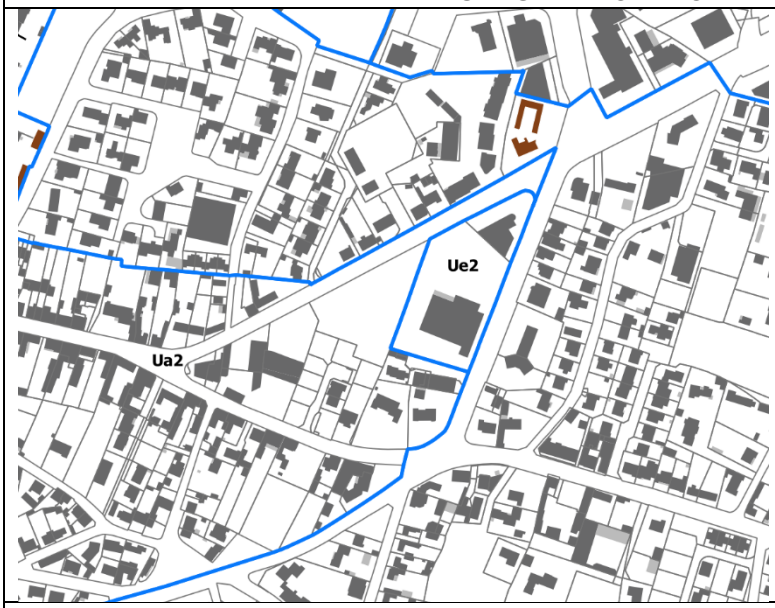
Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL

Surface Ua2 = 42,54 ha

- Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF

Surface Ua2 = 41,70 ha Surface nouvellement intégrée en Ue2 = 0,84 ha

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

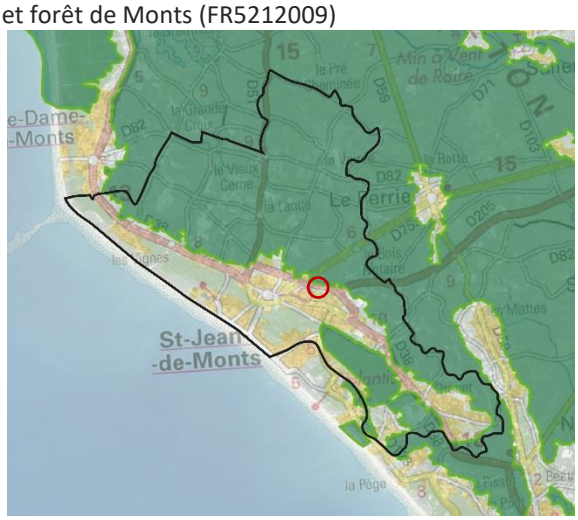
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement une parcelle bâtie. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en Ue2 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

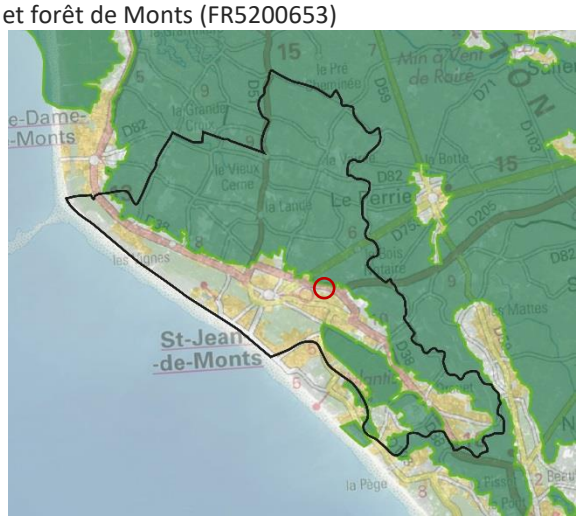
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires :	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La modification du zonage en Ue2 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

VIII. CORRECTION DES MARGES DE RECUL SUITE AU DEPLACEMENT DU PANNEAU D'AGGLOMERATION

a. Situation du secteur et intentions

Par un arrêté municipal du 07 août 2019, la commune a déplacé son panneau d'agglomération pour le secteur bâti d'Orouet. La commune souhaite donc en prendre acte dans le cadre de cette procédure pour mettre à jour les retraits imposés hors agglomération sur le règlement graphique du PLU.

Arrêté municipal du 07 août 2019

ARRÊTÉ

Ville de Saint-Jean-de-Monts

Saint Jean de Monts

Services techniques
Arrêté n° 2019-456A

OBJET : ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DES LIMITES DE L'AGGLOMERATION DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS SUR LA RD 38 (en direction de Saint-Hilaire-de-Riez)

VU la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2213-1 à L2213-4 ;

VU le Code de la route et notamment les articles R 110.1 et suivants, R 411.2, R 411.8 et R 411.25 ;

VU l'instruction interministérielle sur la signalisation routière et notamment son livre I, 5ème partie ;

CONSIDÉRANT que la zone agglomérée située le long de la RD 38, en direction de Saint-Hilaire-de-Riez, s'est étendue ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de prendre les mesures nécessaires pour prévenir tous les risques d'accidents, et qu'en présence de la signalisation de sortie de ville, la vitesse maximale autorisée est fixée à 70 km/h ; et qu'il convient par mesures de sécurité, de limiter la vitesse à 50 km/h dans cette zone urbanisée desservie par la route départementale n° 38 ;

Le Maire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts,

Arrête

Article 1 : Toutes les dispositions définies par les arrêtés antérieurs, fixant les anciennes limites de l'agglomération de Saint-Jean-de-Monts sur la RD 38 en direction de Saint-Hilaire-de-Riez, sont abrogés.

Article 2 : Les limites de l'agglomération de Saint-Jean-de-Monts sur la RD 38 en direction de Saint-Hilaire-de-Riez, au sens de l'article R 110-2 du Code de la route, sont fixés comme suit : PR identique pour l'entrée et PR modifié pour la sortie d'agglomération, soit nouveau PR 30+355 en remplacement de l'ancien PR 31+392.

Article 3 : La signalisation réglementaire, conforme aux dispositions de l'instruction interministérielle – livre I – 5ème partie – signalisation d'indication, sera déplacée à la charge de la Commune.

Article 4 : Les dispositions définies par l'article 1er du présent arrêté prendront effet le jour de la mise en place de la signalisation prévue à l'article 2 ci-dessus.

Article 5 : Le Directeur général des services et le Directeur des services techniques municipaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée à :
- Monsieur le Président du Conseil Départementale de la Vendée ;
- Monsieur le Chef de la Brigade de Gendarmerie de Saint-Jean-de-Monts.

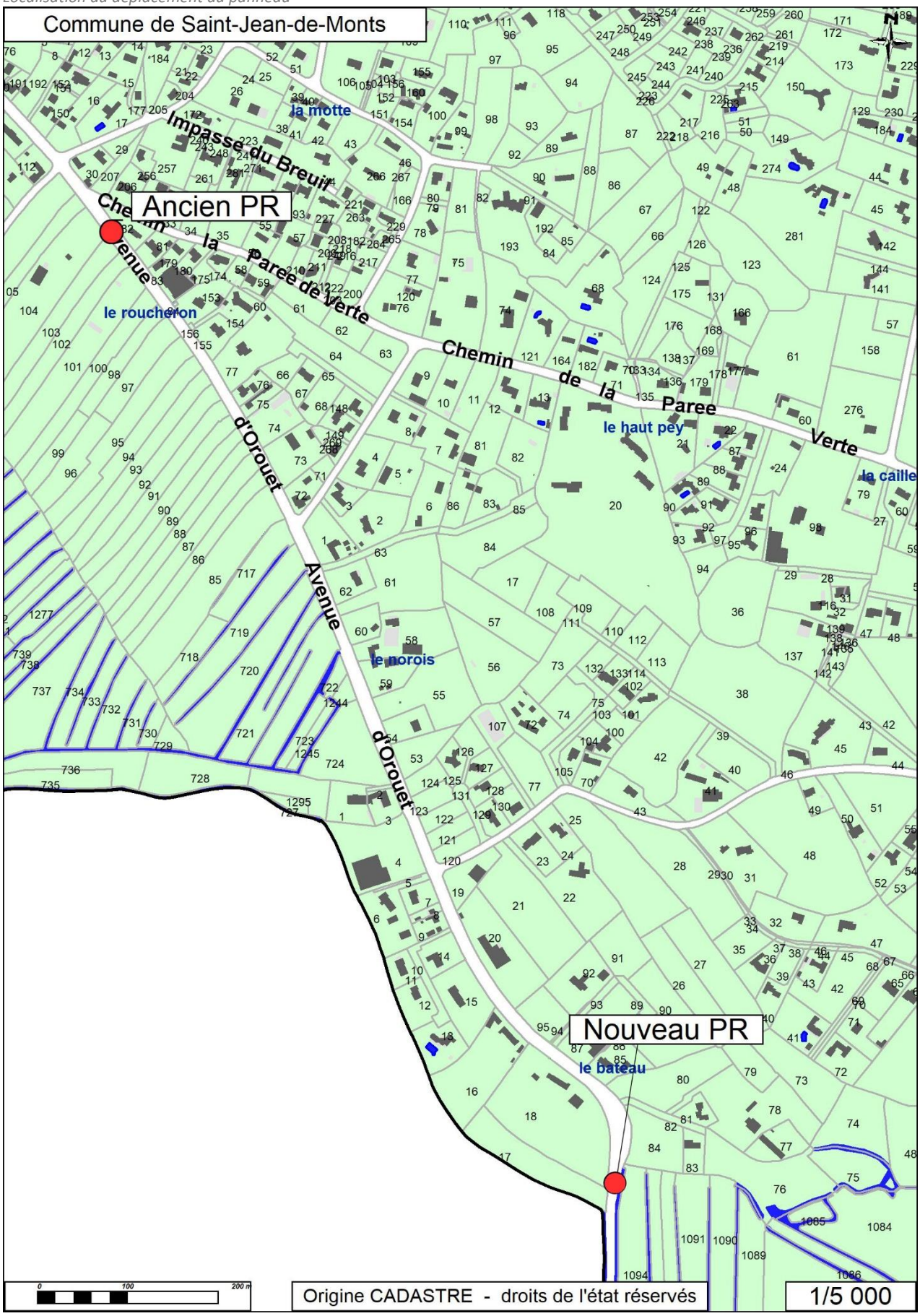
Saint-Jean-de-Monts, le 7 août 2019

Certifié exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en Sous-Préfecture le 07 AOUT 2019
Et de la publication/affichage le 08 AOUT 2019

Pour le Maire,
L'adjoint délégué
Miguel CHARRIER

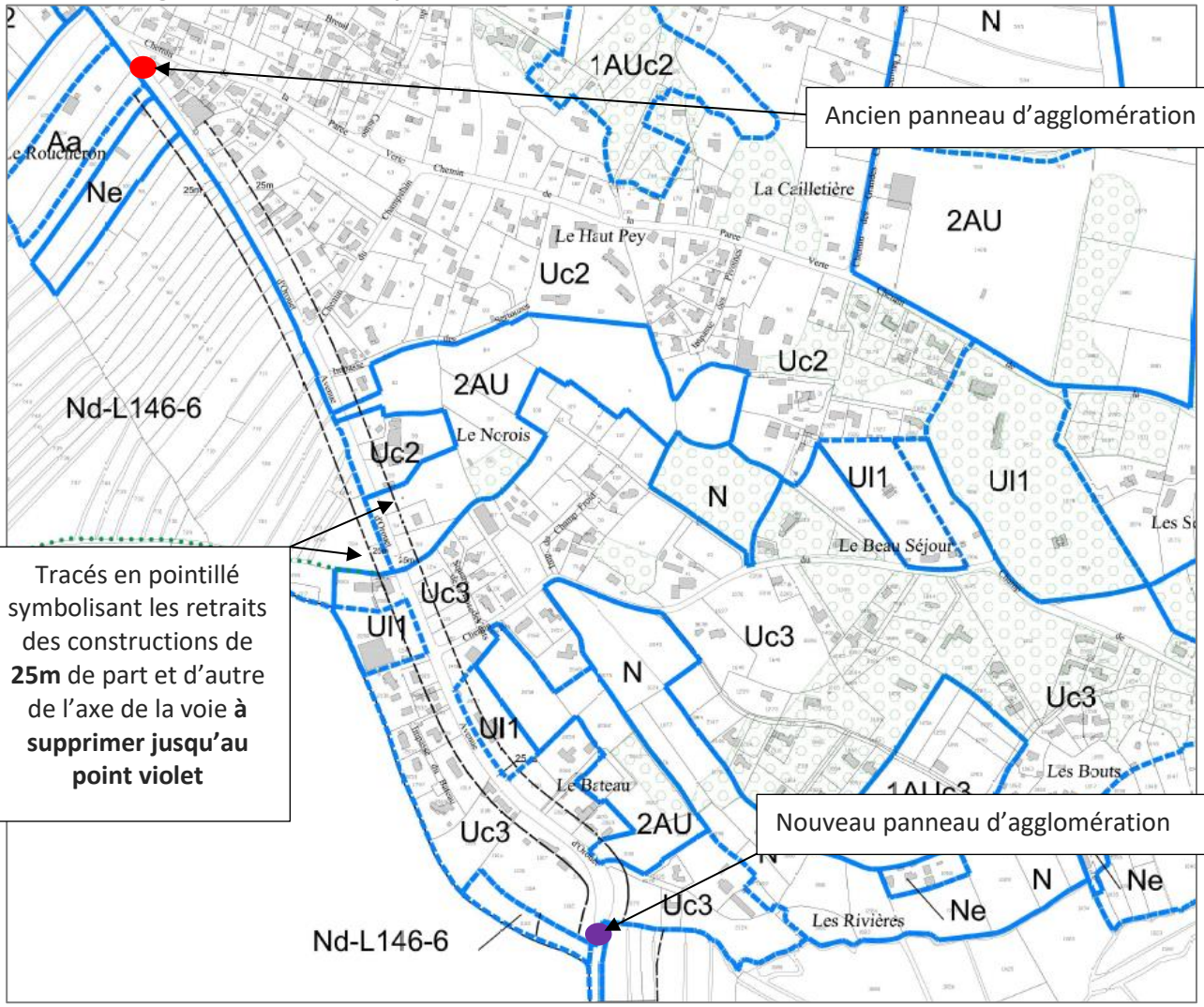
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Localisation du déplacement du panneau



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Extrait du zonage avec retraits actuels et futurs



Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

b. Description de l'occupation du sol

Le secteur concerné par le déplacement du panneau d'agglomération et donc par la suppression des retraits imposés hors agglomération est occupé différemment d'un côté ou l'autre de la voie RD38 (Avenue d'Orouet). . A l'Ouest de la RD38, le paysage est dégagé et agricole. A l'Est de la RD38, il est bâti et présente des talus boisés.

Vue aérienne du secteur concerné



c. Description de l'état initial de l'environnement

♦ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

♦ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

♦ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

♦ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

♦ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

♦ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
Risque minier		
Risque radiologique		

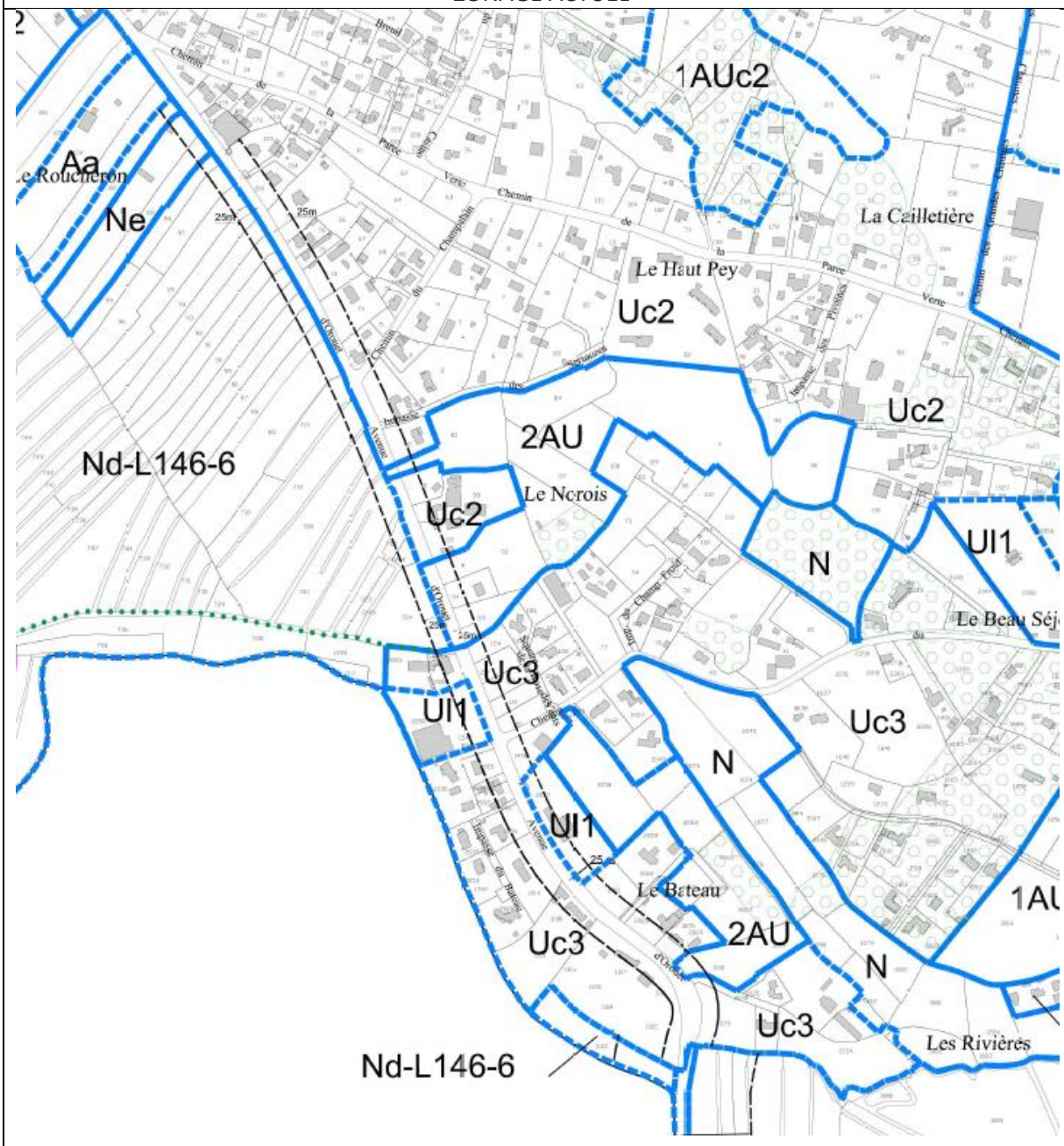
Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

- Zonage AVANT

ZONAGE ACTUEL

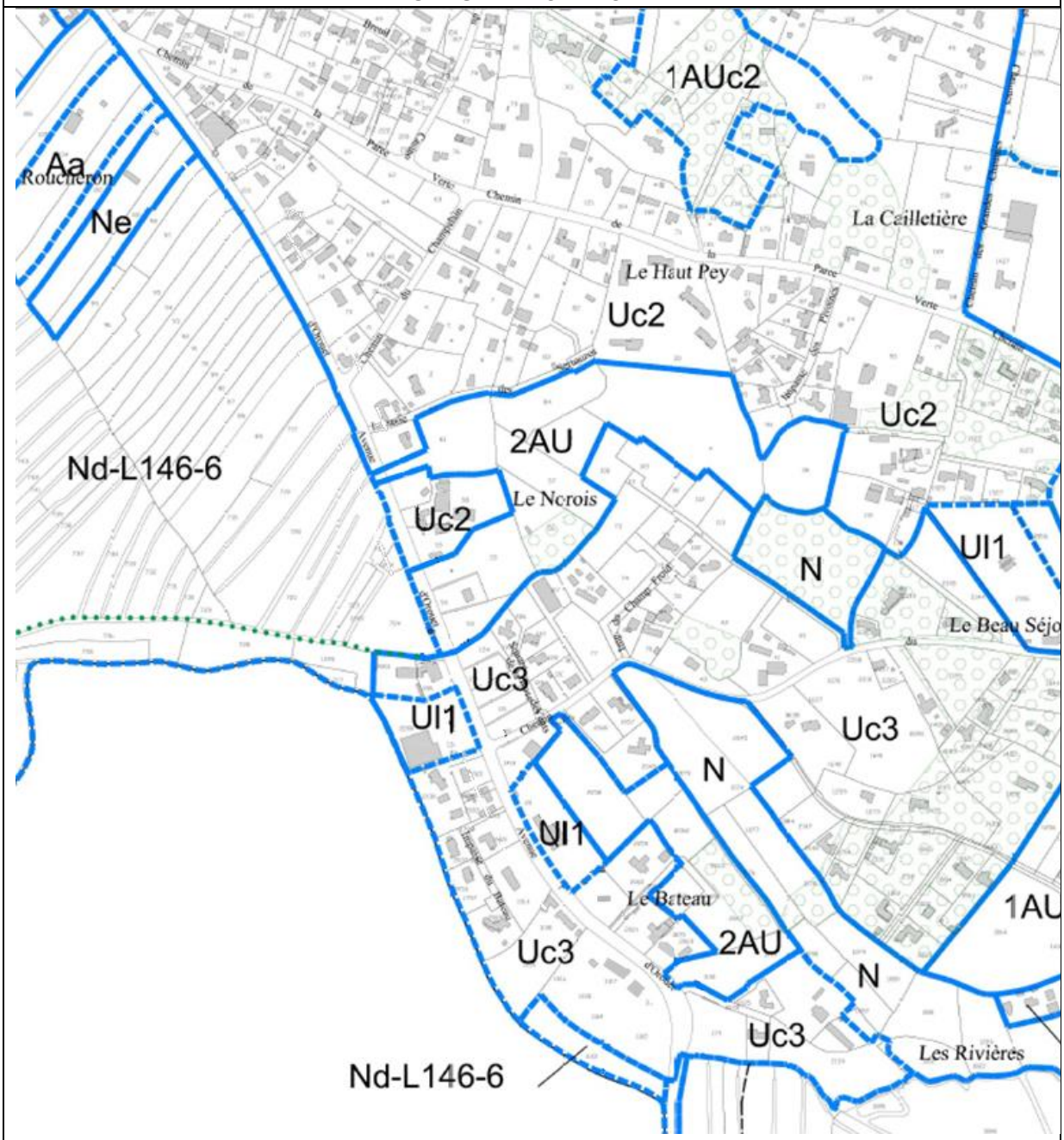


Recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 38 à compter de l'emplacement de l'ancien panneau d'agglomération

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ Zonage APRÈS

ZONAGE APRES INDICATIF



Suppression du recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 38 » en agglomération » (c'est-à-dire après l'emplacement du nouveau panneau d'agglomération).

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

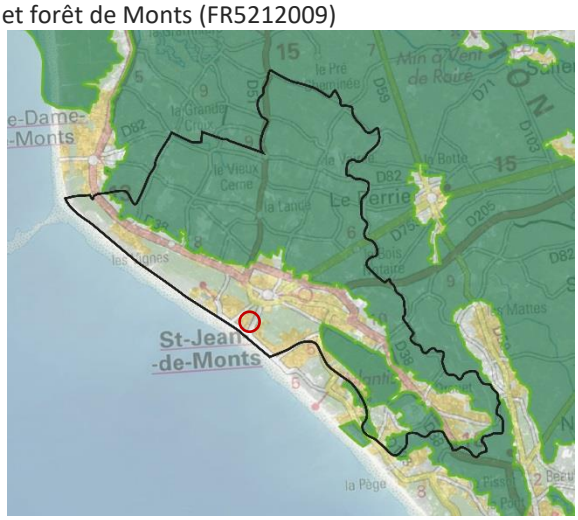
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols **Milieux naturels et biodiversité** **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel** **Ressource en eau**	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site correspond actuellement à un secteur bâti sur son flan Nord. La modification du zonage aura pour effet de rendre constructibles un linéaire d'environ 1000m sur une largeur de 25m de part et d'autre de la RD38. Cela permettra d'optimiser les parcelles déjà bâties à l'Est de la RD38. La partie Ouest de la RD38 sera inconstructible du fait de zon zonage NDL146-6.	Aucune mesure ERC
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique **Risques** **Nuisances** **Déchets**	**Absence d'incidences** La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	

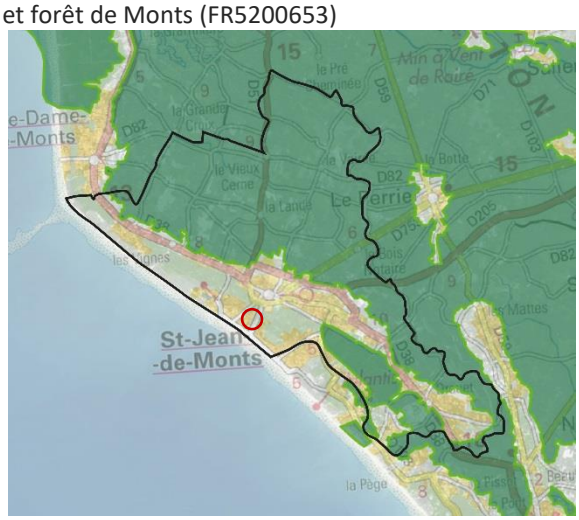
f. Evaluation des incidences Natura 2000

♦ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



♦ Présentation des habitats et espèces protégées

ZONE	HABITATS PROTÉGÉS	ESPÈCES PROTÉGÉES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.	Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais,

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

	Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) **MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS**	L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf	Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)

- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraine pas d'incidences sur le milieu naturel.

- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage aura pour effet de rendre constructibles un linéaire d'environ 1000m sur une largeur de 25m de part et d'autre de la RD38. Cela permettra d'optimiser les parcelles déjà bâties à l'Est de la RD38. La partie Ouest de la RD38 sera inconstructible du fait de zon zonage NDL146-6. La modification du zonage n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

L'ANALYSE DU REGLEMENT ECRIT CONDUIT A PROPOSER CERTAINS AJUSTEMENTS

I. CORRECTION ORTHOGRAPHIQUE SYSTEMATIQUE

La présente modification est l'opportunité de corriger, dans l'ensemble du document écrit, les fautes d'orthographe.

II. DISPOSITIONS GENERALES (AJOUT DE 3 NOUVEAUX PARAGRAPHES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite ajouter des nouveaux paragraphes dans les Dispositions Générales :

1. Un paragraphe destiné à améliorer la compréhension du règlement écrit concernant les ouvrages électriques. Du fait de leur spécificités techniques imposées par la réglementation afférente, **leur implantation sera exemptée de toute règle de limitation de hauteur**.
2. Un paragraphe destiné à préciser que **le règlement écrit du PLU s'applique lot par lot** en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.
3. Un paragraphe destiné à **rappeler les coefficients d'imperméabilisation** qui s'appliquent sur le territoire (actuellement présentés en annexe du PLU). Cette intégration au règlement du PLU simplifiera l'instruction des autorisations. Le paragraphe ajouté se veut pédagogique. Il permettra au pétitionnaire de comprendre ce qu'est un coefficient d'imperméabilisation.

L'ajout d'un nouveau paragraphe aux Dispositions Générales pour le point 3 entraine l'évolution de l'article concerné au sein du règlement de chaque zone invitant le lecteur à se reporter aux Dispositions Générales.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

➲ **Ajout de 3 nouveaux paragraphes dans les Dispositions Générales comme suit :**

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE 11 REPORTE EN FIN DE CHAPITRE ET DEVIENT ARTICLE 14

ARTICLE 11 – OUVRAGES SPECIFIQUES REPONDANT AUX « EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » ET « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILEES »

Ces ouvrages techniques (électricité, téléphonie, radiophonie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, et en tant qu'ouvrages exceptionnels notamment les pylônes ou antennes sont exemptés de toute règle de limitation de hauteur.

ARTICLE 12 – PERMIS D'AMENAGER OU DIVISIONS PARCELLAIRES

Le règlement du présent Plan Local d'Urbanisme s'applique lot par lot en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.

ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation (C_{imp}) est le **rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée d'une opération**. Il dépend du rapport entre la surface bâtie (constructions, terrasses et voiries) et les espaces libres (jardins et surfaces perméables qui permettent l'infiltration des eaux pluviales).

C_{imp} = Surface imperméabilisée / Surface totale

Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

Zone	Ub, 1AUb	1AUb Les Verrées	Uc1, 1AUc1	Uc2, 1AUc2, 1AUc2i, 1AUc3	Uc3	1AUe1, 1AUe2, 1AUb n°2 La Métairie - Activités	2AU
Coefficient Imp.	70%	60%	60%	50%	30%	80%	50%

Ces coefficients devront être respectés à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'aménagement dans le cas de projets d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE ~~11~~ DEVIENT ARTICLE 14 – DEFINITIONS

(…)

➲ **Intégration de la mention suivante au début de chaque ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (alinéa « 4.2.2. Eaux pluviales ») de chaque zone :**

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage Natura 2000 ZNIEFF Servitudes d'utilité publique (SUP) Zones humides Agriculture Assainissement Risques	***Concernant l'ajout de l'article 11 (Ouvrages électriques) :*** Aucun . La modification envisagée ne modifie pas la règle existante. Elle apporte une précision visant à ne pas alourdir le dispositif réglementaire existant lié aux ouvrages électriques. La réglementation relative aux ouvrages électriques s'applique dans tous les cas, indépendamment du règlement du PLU. ***Concernant l'ajout de l'article 12 (Permis d'aménager ou divisions foncières) :*** Aucun (plutôt positif). La modification du PLU veille à clarifier un point afin de faciliter l'instruction des autorisations comportant des divisions parcellaires en lots. ***Concernant l'ajout de l'article 13 (Coefficient d'imperméabilisation) :*** Aucun (plutôt positif). La modification du PLU veille à clarifier un point afin de faciliter l'instruction des autorisations en rassemblant au sein du règlement écrit les prescriptions liées aux zones définies dans le zonage. Elle présente également une dimension pédagogique.	INEXISTANT

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Concernant l'ajout de l'article 11 (Ouvrages électriques) :
La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle apporte une précision visant à ne pas alourdir le dispositif réglementaire existant lié aux ouvrages électriques. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.
Concernant l'ajout de l'article 12 (Permis d'aménager ou divisions foncières) :
La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle apporte une précision nécessaire à l'instruction des autorisations. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.
Concernant l'ajout de l'article 13 (Coefficient d'imperméabilisation) :
La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle vise à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et a une dimension pédagogique. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

III. DISPOSITIONS GENERALES (DEFINITIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **améliorer la compréhension** du règlement écrit en :
Simplifiant la rédaction de la définition « d'accès » via la suppression de la dernière phrase.
Intégrant dans l'article 11 des dispositions générales du règlement écrit une définition de l'égout de toiture.
Simplifiant la rédaction des définitions de « retrait » et « recul » via la suppression d'une mention concernant les artifices architecturaux dont la définition prête à confusion,
Clarifiant la définition des équipements collectifs.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE ~~11~~ 14 – DEFINITIONS

Accès :
Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains).
~~Au sens du présent règlement un accès s'entend comme ce qui permet le passage d'un seul véhicule à la fois, soit un maximum de 4m en toutes zones et de 6m pour les zones d'activités, quand il s'agit de l'entrée des véhicules sur le terrain.~~

(…)

Dépendance :
Cf "annexe".

Egout de toiture :
Ligne basse d'un versant de toiture, ligne de bris dans le cas de comble à la Mansart ou assimilé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
En sont exclues les parties de constructions et terrasses ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant.
En sont exclus les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 m.
En sont également exclues les surfaces nécessaires à l'amélioration thermique ou acoustique d'une construction existante en cas d'isolation par l'extérieur.

(…)

Equipement collectif :
Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte, etc. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés.

(…)

Recul :
Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé (ou après mise à l'alignement). Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 40 cm au plus, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation. Le recul ne s'applique pas en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à l'alignement. ~~Les artifices architecturaux tels que portique, arche, porche, mur ou muret, angle de construction, préau, ne permettent pas de déroger aux règles de recul.~~
Le recul figuré sur les documents graphiques a pour objectif de préserver des espaces paysagers de transition ou d'entrée de ville. De ce fait y sont interdits les constructions, mais aussi les installations telles que aires de stationnement, exposition de matériaux ou matériels, etc…

Retrait :
Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte. ~~Les artifices architecturaux tels que portique, arche, porche, mur ou muret, angle de construction, préau, ne permettent pas de déroger aux règles de retrait.~~

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	Aucun . La modification envisagée ne modifie pas la règle existante.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle apporte une précision. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

IV. 1AUL (ARTICLE 2 CONSTRUCTIONS AUTORISEES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **supprimer la redondance présente** actuellement dans la mention suivante : « Les constructions nécessaires et liées avec ces activités, ayant un rapport direct avec ces activités ». Si les constructions sont nécessaires et liées aux activités, elles ont de fait un rapport direct avec ces activités. Il est donc inutile de le préciser.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, sans busage supplémentaire, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.
- Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) conformément aux dispositions de l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme.
- L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension des bâtiments existants,
- 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°3 du PLU.
- Le stationnement des camping-cars sans création d'emplacement supplémentaires de camping.
- Les constructions nécessaires et liées avec ces activités~~, ayant un rapport direct avec ces activités~~.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	**Niveau de l'impact**
Paysage	Aucun . La modification envisagée supprime une redondance mais ne modifie pas la règle existante.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur une zone dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle vise à supprimer une redondance mais ne modifie pas la règle existante. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

V. UE2 (ARTICLE 1 CONSTRUCTIONS INTERDITES)

a. Objet et justification de la modification

Les zones Ue2 correspondent aux surfaces commerciales d'Intermarché et de Super U. Au sein, de ces zones, la commune **souhaite préciser le type de restaurant interdit**. Il s'agit de **la restauration en salle** afin de favoriser l'attractivité des restaurants existants dans le bourg et en front de mer de Saint Jean de Monts. La restauration rapide type drive sera autorisée.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ue 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **:**

En zone UE1 :

1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.8. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place.

1.9. Les constructions à vocation commerciale si cette vocation représente l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés.

1.10. Les 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.

En zone UE2 :

1.11. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.12. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les ~~nouveaux restaurants~~ les constructions destinées à l'accueil de restauration en salle.

1.13. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

1.14. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

1.15. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.16. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.17. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.18. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place.

1.19. Les industries.

1.20. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

1.21. Les 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.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	**Niveau de l'impact**
Paysage	Aucun . La modification envisagée encadre les interdictions au sein d'une zone U déjà constructible.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au vu de sa nature, la modification du règlement écrit du PLU n'entrainera aucune incidence sur les zones Natura 2000

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

VI. UA, UB, UC, UE, 1AUB, 1AUC, 1AUE (ARTICLE 3.1.1 ACCES ET VOIRIE)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les accès dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite f**aire évoluer les dispositions relatives à la création d'accès**, en toutes zones sauf UL, Us, A et N, notamment dans le cas d'impasses.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.
La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.
Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.
Concernant les voies publiques, la création d'accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.
L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs entités doivent présenter une largeur minimale de 3 m, et maximale de 4 m.~~
~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~
~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupées, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

- ~~respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~
- ~~ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~
Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.
~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

(…)

ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs entités doivent présenter une largeur minimale de 3 m, et maximale de 4 m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupées, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE Uc3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs entités doivent présenter une largeur minimale de 3 m et maximale de 4 m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 15m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 15 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toutes création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE 1AUb – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou entités logements ou activités doivent présenter une largeur minimale de 3 m et maximale de 4m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc…) la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes (…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une entité doivent présenter une largeur d'au moins 3 m, et maximale de 4 m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupées, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs nouvelles constructions doivent présenter une largeur minimale de 4 m et une largeur maximale de 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité. La création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

~~Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc…), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes

~~Les nouveaux accès directs sur la RD 38 bis sont interdits~~

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE 1AUb 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou entités logements ou activités doivent présenter une largeur minimale de 3 m et maximale de 4m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc…) la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une entité doivent présenter une largeur d'au moins 3 m, et maximale de 4 m.~~

~~Le nombre des accès sur les voies est limité.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupées, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

~~- respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~

~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

(…)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs nouvelles constructions doivent présenter une largeur minimale de 4 m et une largeur maximale de 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité. La création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

~~Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc…), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

- ~~respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~
- ~~ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

~~Les nouveaux accès directs sur la RD 38 bis sont interdits.~~

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

VII. UA, UB (ARTICLES 6.1 ET 6.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite ajouter une mention omise, à savoir que les constructions en UA et Ub doivent respecter le recul figuré sur les documents graphiques.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

6.1.1. En secteur Ua1

La façade principale des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies, ou des emprises publiques ;
- soit dans le prolongement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, pour créer ou maintenir des continuités bâties ;
- soit avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

Cependant, dans le cas de l'existence d'une ligne d'ancrage reportée aux documents graphiques du présent PLU, les deux-tiers au moins de la façade de la construction devra s'implanter sur cette ligne d'ancrage.

6.1.2. En secteur Ua2

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

(…)

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

VIII.1AUb (ARTICLE 6.2.b IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **favoriser la cohérence des règles entre les zones d'urbanisation future (AU) et les zones urbaines (U) ayant le même indice**. En effet, les zones AU sont destinées à être transférées à plus ou moins long terme en zone urbaine ayant le même indice. Il est donc proposé de rédiger l'article 3.1.2 de la zone 1AUb comme celui de l'article Ub 3.1.2.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions ~~pourra~~ devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.1 pour des raisons de configuration du terrain.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	**Niveau de l'impact**
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

IX. UC, 1AUC (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **préciser** les règles relatives à l'implantation des constructions au sein des lotissements et opérations d'ensemble.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble autorisé depuis moins de 10 ans, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

X. UA (ARTICLE 6.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger** la phrase existante (il manque un verbe) et la **préciser** pour qu'elle ne donne pas lieu à une mauvaise interprétation.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

6.1.1. En secteur Ua1

La façade principale des constructions doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies, ou des emprises publiques ;
- soit dans le prolongement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, pour créer ou maintenir des continuités bâties.

Cependant, dans le cas de l'existence d'une ligne d'ancrage reportée aux documents graphiques du présent PLU, les deux-tiers au moins de la façade de la construction devra s'implanter sur cette ligne d'ancrage.

6.1.2. En secteur Ua2

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XI. UB (ARTICLE 6.2.A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **préciser** la règle existante afin qu'elle ne donne pas lieu à de mauvaises interprétations en ajoutant la mention « principales » après « constructions ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.1 pour des raisons de configuration du terrain.

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XII. UB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger** la phrase existante (en remplaçant la mention « *le recul défini au 6.1* » par « *le recul défini au 6.2* ») pour qu'elle ne donne pas lieu à une mauvaise interprétation.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.2.a. s'applique à la façade côté voie.
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.
- La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.
- Le recul des constructions devra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction.
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.2.a. s'applique à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.2.a. s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.
- Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.2.a. pour des raisons de configuration du terrain.

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XIII. UE (ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **autoriser des hauteurs plus importantes** en zone Ue dans la mesure où la spécificité des activités secondaires et/ou tertiaires peut exiger des installations techniques de plus de 14m au faitage ou 10m à l'égout.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~**10.1. Règle générale**~~

~~La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m au faîtage et 10 m à l'égout.~~

~~**10.2. Dispositions particulières**~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.~~

Non règlementé.

Lorsque la construction s'implante sur un terrain concerné par une servitude I4 (cf. plan des servitudes 5.1. annexé au présent PLU), il est nécessaire de consulter le service gestionnaire.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	Les zones Ue sont actuellement construites. La modification de la règle (suppression des hauteurs autorisées) pourra engendrer des surélévations de bâtiments existants.	FAIBLE à MOYEN
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

L'impact de l'incidence est estimé de « FAIBLE à MOYEN». Les zones Ue sont actuellement construites. La modification de la règle pourra engendrer des surélévations de bâtiments existants. Toutefois, **l'article 11 de la zone Ue encadre l'aspect extérieur des constructions et veille ainsi à leur intégration dans l'environnement**. C'est pourquoi, aucune mesure n'a été envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au regard de sa nature, la modification n'engendrera pas d'impact sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XIV.UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU, A, N (ARTICLE 11.2 CLOTURES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **harmoniser, préciser et assouplir** la règle concernant :

- la hauteur des clôtures autorisées pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques. Elle souhaite la caler sur la hauteur maximale déjà autorisée à l'alignement et en limites séparatives soit 1,70 m.
- les couleurs des clôtures en supprimant l'obligation « de couleur neutre et claire ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

- 1,~~50~~ 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

~~Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.~~

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage. Les nouvelles dispositions visent à harmoniser les règles relatives aux clôtures sans augmenter (sauf en 2AU) la hauteur maximale admise à l'alignement et en limites séparatives (1,70m actuellement). La suppression de l'obligation de la couleur « neutre et claire » des clôtures pourra permettre l'édification de clôtures plus foncées qui peuvent s'harmoniser davantage dans un paysage boisé ou ouvert.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Les nouvelles dispositions visent à harmoniser les règles relatives aux clôtures. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XV. Us (article 11.2 Clotures)

a. Objet et justification de la modification

La zone Us concerne les zones d'équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé, de logements groupés ou collectifs à caractère social. Conformément aux dispositions de l'article **R151-41** du code de l'urbanisme qui **laisse les communes décider** de l'opportunité de prévoir ou non « *des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures* », la commune souhaite supprimer les règles relatives aux clôtures.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2. Clôtures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

~~L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.~~

~~La hauteur sera limitée à :~~

- ~~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 (cf. mur et murets ci après),~~
- ~~2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.~~

~~La clôture pourra être composée :~~

- ~~de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie,~~
- ~~d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.~~

~~Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.~~

~~Les plaques de béton sont interdites.~~

~~Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).~~

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones urbaines déjà constructibles.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones urbaines dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XVI. TOUTES ZONES, SAUF US, A ET N (ARTICLE 11.2 CLOTURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les clôtures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **ajouter** la mention suivante dans l'ensemble des zones du PLU (sauf A et N) : « *La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs ».*

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.3. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

(…)

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.3. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.
Les plaques de béton sont interdites.
Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

(…)

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XVII. UB, UC, N (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les toitures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger un oubli** (mauvais report de la modification n°3 PLU concernant les zones Ub, Uc et N).
La modification n°3 du PLU prévoyait une évolution du règlement qui visait à ajouter la mention « et les sorties de toit » à la phrase : « *Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage* ». Au moment de l'approbation de la modification n°3, l'évolution du règlement des zones Ub, Uc et N a été oublié.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, romanes :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et les arêtiers sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laqués, etc.)
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleur annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et arêtiers sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant.
Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage.
Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.
Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.
Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.
Dans tous les cas :
A 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.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.2. Les toitures

11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et arêtiers sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant.
Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage.
Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XVIII. 1AUc (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les clôtures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune corriger un oubli (mauvais report de la modification n°3 du PLU concernant la zone 1AUc).

La modification n°3 du PLU prévoyait une évolution du règlement des zones Ua, Ub, Uc et 1AUc qui visait à assouplir les règles relatives aux toitures afin d'autoriser certaines opérations innovantes qui s'intégreraient harmonieusement dans l'environnement sans respecter les dispositions actuelles. Par exemple, les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc) pourraient être admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie. Elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et **être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.**
Au moment de l'approbation de la modification n°3, l'évolution du règlement de la zone 1AUc a été oublié.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et arêtiers sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit, seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conformes au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.

(…)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XIX. N (ARTICLE 10.1.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger une erreur de syntaxe**. Il manque la virgule après la mention « Changement de destination » dans le paragraphe suivant, qu'on retrouve plusieurs fois en zone N : *« 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 ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité ».*

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

10.1.1. En secteur Ne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout des toitures pour les habitations et l'hébergement touristique, à rez-de-chaussée pour les activités et équipements collectifs.

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 ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact dans la mesure où elle porte sur une erreur de syntaxe.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XX. TOUTES ZONES (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les toitures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune ne souhaite **modifier la rédaction de l'article 11 en toutes zones** (sauf en Ue, Us et 1AUe qui ne présentent pas dispositions réglementaires concernant les toitures) **concernant les toitures** en :

- N'interdisant que les croupes et non les arêtiers,
- Supprimant la règle des 1/3 pour ne conserver que celle des 2/5 concernant la proportion de la toiture. Cela permettra de simplifier l'instruction des autorisations.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et les arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs de tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toitures sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.
(...)

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, romanes :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et les arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laqués, etc.)
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleur annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.
Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.
Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.
Dans tous les cas :
A 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
(...)

ARTICLE Ul 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.) :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)
11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et les arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes ou noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc. :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit, seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conformes au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :
A 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.
(...)

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures

Pour l'habitat :
Les toitures en tuiles :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Les toitures employant d'autres matériaux :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :
Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.
(...)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2.2. Les toitures
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux :
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :
Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.
(...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR
(...)

11.1.2. Les toitures

11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :
Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas ~~1/3 à~~ 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes ~~et arêtiers~~ sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.:

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :

A 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.

(…)

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact dans la mesure où elle ne propose qu'une évolution mineure du règlement écrit.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XXI. UE, 1AUE (ARTICLE 11.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **simplifier et assouplir** les règles relatives aux pentes des toitures en zones Ue et 1AUe en rédigeant la règle ainsi : « *Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural ~~, des toitures à deux pentes dont le faîtage sera dans le sens de la longueur. Les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures~~* ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées. 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.

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural ~~des toitures à deux pentes dont le faîtage sera dans le sens de la longueur. Les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures~~.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur conforme à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées. 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.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural ~~des toitures à deux pentes dont le faîtage sera dans le sens de la longueur. Les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures~~.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur conforme à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact. Les nouvelles dispositions visent à simplifier la règle.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Les nouvelles dispositions visent à simplifier la règle. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XXII. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC (ARTICLE 12 STATIONNEMENT)

a. Objet et justification de la modification

La **loi ALUR** votée le 24 mars 2014 a fait évoluer la réglementation pour le stationnement des surfaces commerciales. La modifie le premier alinéa de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme : « *l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».
Les surfaces au sol des aires de stationnement sont donc abaissées à 75% de la surface de plancher des constructions commerciales (auparavant ce plafond était à 1,5). Certains types d'aménagement permettent aux exploitations commerciales de gagner en surface de stationnement car :

- les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface ;
- les espaces paysagers en pleine-terre et les surfaces réservées à l'auto-partage ou à l'alimentation des véhicules électriques sont déduits de l'emprise au sol plafonnée.

La commune souhaite ainsi se saisir de cette **opportunité de réduction des capacités des parkings** concernant les constructions à usage de commerce, bureau, restaurant situées au sein de zones d'habitat. Cela permettra également d'encourager la mutualisation des espaces de stationnements.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant
Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce
L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.~~4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé
Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.~~5. Constructions à usage d'équipements collectifs
Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.~~6. Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.~~6.~~7. Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- Pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

- Pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.

En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.~~4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.~~5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.~~6. Autres constructions :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.~~6.~~7. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.

En cas d'opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.~~4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.~~5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.~~6. Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.~~6.~~7. Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE 1AUb 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant
Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de commerce
L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.~~4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé
Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.~~5. Constructions à usage d'équipements collectifs
Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.~~6. Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.~~6.~~7. Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de ~~commerce,~~ bureau, restaurant
Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

12.3. Constructions à usage de commerce
L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.~~3.4~~. Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou assimilé
Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.~~4.5.~~ Constructions à usage d'équipements collectifs
Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.~~5.6.~~ Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

12.~~6.7.~~ Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à prendre en compte les dispositions de la loi ALUR et à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦ Description des mesures éventuelles

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au regard de sa nature au sein d'espaces déjà urbanisés, la modification n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

XXIII. UB (ARTICLE 13 ESPACES LIBRES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **optimiser la constructibilité des petits terrains (moins de 1500 m² d'assiette) au sein de lotissements ou de groupes d'habitation en zone Ub.** En effet, à partie de 2 parcelles, il peut y avoir constitution d'un lotissement et un projet de construction de logements collectifs peut être qualifié de « groupe d'habitation ».
Pour cela, elle propose de ne pas les soumettre à la règle actuelle qui impose qu'au moins 10% de la surface totale du terrain d'assiette soit réservée à la réalisation d'espaces collectifs dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5% de la superficie totale du terrain d'assiette.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparait dans un encadré gris . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette. Les terrains d'assiette de moins de 1500 m² ne sont pas concernés par cette obligation.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

c. Evaluation environnementale

♦ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification engendrera un impact sur le paysage et la biodiversité dans la mesure où elles n'obligent plus les projets de moins de 1500 m² à réaliser un espace vert.	FAIBLE
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

♦

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

♦ Description des mesures éventuelles

L'impact de l'incidence est estimé de « FAIBLE». Les zones Ub sont actuellement construites. La modification de la règle ne porte que sur les terrains d'assiette de moins de 1500 m². pourra permettre la densification de parcelles et ainsi participer à réduire l'étalement urbain. En ce sens, la modification envisagée peut être finalement positive sur l'activité agricole et la préservation des espaces naturels autour des enveloppes urbaines. De plus, elle ne permettra pas une explosion de l'urbanisation du bourg car la zone Ub réglemente les emprises au sol (article Ub 9). C'est pourquoi, aucune mesure n'a été envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au regard de sa nature au sein d'espaces déjà urbanisés, la modification n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MODIFICATION DU PLAN

Chaque objet de modification du PLU présente l'évaluation environnementale dans sa partie respective.

II. CONSEQUENCE EVENTUELLE DE LA MODIFICATION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

A. Sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Les ZNIEFF	
Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action	
Le territoire communal est concerné par 5 ZNIEFF : ZNIEFF de type I "zone d'Orouët" : ces prairies humides présentent un grand intérêt botanique, avec un cortège important de plantes aquatiques. On note également la présence de batraciens intéressants. Le maintien des pâturages sur ces prairies constitue un facteur fondamental pour la préservation de l'écosystème. ZNIEFF de type I « Ancien cours de la Baisse » : prés salés méditerranéens et thermoatlantiques, roselières et autres milieux humides (eaux dormantes eutrophes ; formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; végétation aquatique flottante ou submergée ; prairies humides eutrophes ; forêts et fourrés alluviaux ou très humides). Milieux abritant 3 espèces végétales protégées, 8 rares ou menacées, de nombreuses espèces d'oiseaux, dont 15 protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement, de la mise en culture ou du drainage des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais. ZNIEFF de type I « Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur » : prairies humides eutrophes, accompagnées notamment de prés salés, abritant 10 espèces aviennes ainsi qu'une espèce végétale protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement ou de la mise en culture des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais. ZNIEFF de type II "Forêt de Monts" : située sur les communes de Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Notre-Dame-de-Monts et La Barre-de-Monts, cette forêt est constituée de boisements de pins et de chênes verts. Son intérêt réside essentiellement dans la richesse et la spécificité de la végétation dunaire, qui comprend des espèces protégées et une série d'espèces rares. Les dunes mobiles et fixées comme la dune boisée abritent également de nombreux oiseaux nicheurs, ainsi que des reptiles et des batraciens. On note par ailleurs la présence de plusieurs espèces de champignons rares ou eu communes. D'importantes dégradations ont amputé le massif au cours des vingt dernières années, dues notamment à l'urbanisation et à la sur fréquentation.	
Incidences prévisibles positives de la modification du plan	**Incidences prévisibles négatives de la modification du plan**

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

La reconnaissance de ces espaces et de leurs intérêts écologiques et environnementales a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la modification du projet. Un secteur 1AUe concerné en partie Est par une ZNIEFF est entièrement restitué en zone N.	Le projet de modification envisagé aurait pu contribuer à fragiliser les atouts environnementaux des sites. L'augmentation de la fréquentation de ces espaces ou de leurs abords, pour ce qu'elle génère de risques ou de nuisances supplémentaires telle que des rejets d'eaux usées ou pluviales, de l'imperméabilisation ou de l'artificialisation des sols, de la destruction des éléments naturels fonctionnels et paysagers, de la consommation des ressources naturelles, etc. aurait pu avoir un impact sur l'environnement des sites.

Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives

Les nouvelles dispositions du PLU engendrées par la présente modification ne fragilisent pas les atouts environnementaux des sites. Aucun secteur d'ouverture à l'urbanisation ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des ZNIEFF. Un secteur 1AUe concerné en partie Est par une ZNIEFF est entièrement restitué en zone N. Cette modification renforce la pérennité de ces secteurs revêtant une importance particulière pour l'environnement.

B. Sur les zones Natura 2000

Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action

Le territoire communal est concerné par 2 secteurs Natura 2000 :

Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS

L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.

Le site compte plusieurs espèces protégées : Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134).

Incidences prévisibles positives de la modification du plan	Incidences prévisibles négatives de la modification du plan
Au-delà du caractère réglementaire du classement en Natura 2000, la reconnaissance des sites et de leurs atouts environnementaux a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la modification du projet. La prise en compte de l'environnement communal et de chaque site faisant l'objet	Le projet de modification envisagé par la commune aurait pu contribuer à fragiliser les atouts environnementaux des sites. Une ouverture à l'urbanisation non maitrisée d'espaces aurait pu fragiliser les abords des sites. L'augmentation de la fréquentation de ces espaces ou de leurs abords, pour ce qu'elle

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

d'une modification de zonage a permis d'assurer la connexion des sites à d'autres entités telles que les cours d'eau, eux-mêmes reliés à d'autres éléments de continuités écologiques (boisements, haies prairies, marais), dans une logique de réseau. La prise en compte de ces espaces et la mise en œuvre d'outils réglementaires adaptés a permis d'y greffer une trame environnementale cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.	génère de risques ou de nuisances supplémentaires telle que l'augmentation du trafic, des rejets d'eaux usées ou pluviales, de l'imperméabilisation ou de l'artificialisation des sols, de la destruction des éléments naturels fonctionnels et paysagers, de la consommation des ressources naturelles, etc. aurait pu avoir un impact sur l'environnement des sites. Cette modification du zonage permet l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs à vocation d'habitat. Des opérations telles que celles-ci peuvent fragiliser des éléments jouant un rôle dans les continuités écologiques (haies, bosquets) et impacter indirectement le fonctionnement écologique des milieux naturels périphériques.

Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives

Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des sites Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et foret de Monts ».

Un secteur 1AUe concerné en partie Est par une ZNIEFF est entièrement restitué en zone N. Cette modification permet de réduire les effets induits par l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs.

Afin de réduire les effets induits de l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs, il est prévu la préservation des haies et des espaces boisés existants et les secteurs à sensibilité écologique forte repérés. Des bandes paysagées sont prévues sur les franges les plus fragiles (en limite avec les marais ou les secteurs Natura 2000).

Ces mesures permettent de préserver les sites Natura 2000, éléments d'intérêt fort pour la commune au regard de leur qualité biologique et environnementale.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

III. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS

Les indicateurs de suivis sont inchangés.

A. Le milieu naturel

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
De vastes zones de marais d'intérêt européen		Préservation de zones de marais remarquables initialement en zone 2NA. Extension des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral au nord de la commune.	Suivi du patrimoine naturel sur les secteurs remarquables de la commune (population d'oiseaux par ex. limicoles nicheurs ou autres) Evolution de la surface toujours en herbe sur la commune (du fait des marais agricoles liées à un mode d'exploitation agricole).	69% de la SAU en STH en 2000 (source : DDAF Vendée, 2002), mais évolution défavorable entre 1988 et 2000 (-18% du cheptel bovin)
La dune et la forêt dunaire		Préservation de zones sensibles au sein de zones à urbaniser	Présence d'une végétation dunaire dans ces zones sensibles.	Végétation de dune grise, liste d'espèces caractéristiques et plantes remarquables
La bande littorale	Préserver les zones naturelles reconnues comme remarquables	Préservation du littoral non urbanisé Abandon du projet d'extension du golf Poursuite du nettoyage doux des plages (démarche ISO 14001 de la ville et de ses services techniques)	Linéaire de plage avec nettoyage doux Végétation des laisses de mer, passereaux nicheurs des dunes (d'après l'étude de la LPO réalisée en 2006, *l'habitat naturel d'intérêt communautaire "végétation annuelle des laisses de mer" est très peu présent sur la commune. Il est représenté par des faciès très appauvris et sur une largeur très faible. Quant à l'avifaune, les plages de Saint-Jean-de-Monts n'abritent plus d'espèces nicheuses (le Gravelot à collier interrompu y a probablement niché, au moins dans les années 1970). Par contre, des espèces patrimoniales nicheuses de la dune (Pipit rousseline et Cochevis huppé) et utilisant les plages comme zone d'alimentation, sont encore présentes. De même, des oiseaux migrateurs et hivernants sont parfois en nombre important sur le site (Bécasseau sanderling, tardes…).*	5000 m de littoral « naturel » avec plage et système dunaire associé (soit 65% du littoral de la commune, 2800 m de littoral urbanisé) Suivi de l'état biologique des plages de la commune en cours en 2008 (étude LPO)
La fragmentation des espaces naturels	Préserver des coupures vertes (« corridors ») dans l'organisation du territoire Préserver des zones non fragmentées Préserver les liens entre les marais	Le maintien de coulées vertes : secteur du Clousis, le Chenal, Centre gériatrique. Regroupement de l'urbanisation sur les pôles existants pour éviter le « mitage » des espaces « naturels ».	Nombre des grandes zones non fragmentées.	2 grandes entités de marais séparées par la RD 753 (trafic de 10 000 véh./j) et la RD 205.
Le patrimoine naturel : un élément du cadre de vie	Limiter la consommation d'espaces par des densités plus importantes	Renforcer les densités via le règlement et le principe des zones AU	Nombre de permis de construire délivrés / an Surfaces concernées par les dépôts de permis de construire et d'aménager, selon la nature habitat, activités, tourisme - campings, équipements Densité de logements dans les opérations d'aménagement / an Rythme de recours au Droit de préemption urbain	Surface urbanisée de la commune en 2010 : 20% environ Nombre de PC délivrés en 2008 : - 96 logements : 42 résidences principales, 27 résidences secondaires, 27 log. collectifs - 15 pour activités économiques, 3 équipements publics, 5 agricoles, 72 particuliers (ex : extension). Total SHON 2008 : 13 874 m² Densité de logement actuelle : inconnue et très variée selon les secteurs Surfaces de terrain et SHON de bâtiments objets du DPU

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

B. Les paysages

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Les grands paysages urbains et ruraux	Connaître l'évolution des zones protégées fortement par le PLU	Protections des paysages à travers les zones naturelles inconstructibles	Evolution des paysages protégés au titre des espaces remarquables Nd L146-6 et des autres zones naturelles classées N	4 262 ha de zones Nd-L146-6 au PLU 211 ha de secteur N au PLU 13 ha de secteur Np au PLU
Les éléments de paysages urbains et ruraux plus ponctuels	Observer et qualifier l'évolution de ces paysages	Les obligations de protection et de paysagement aux documents graphiques. Le patrimoine bâti sujet à permis de démolir. La réglementation sur les hauteurs, les densités, les reculs et retraits, l'aspect extérieurs des constructions et les espaces libres.	Nombre de demandes de coupes réalisées et autorisées dans les espaces protégés aux documents graphiques. Linéaire ou surface de fossés détruits et reconstitués Nombre de permis de démolir déposé / accordé sur des éléments recensés.	0 0 0

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

<table>
<tr><th>Enjeux</th><th>Objectifs</th><th>Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU</th><th>Indicateurs de suivi</th><th>Etat 0</th></tr>
<tr>
<td>Améliorer la qualité des eaux superficielles</td>
<td>Atteindre l'objectif de « bon potentiel » du marais breton et de son réseau hydrographique, au sens de la DCE :
➢ limiter l'eutrophisation en réduisant plus spécifiquement les rejets de phosphore (domestiques et agricoles),
➢ optimiser et fiabiliser le traitement et la collecte des eaux usées pour réduire les pollutions domestiques
➢ améliorer le fonctionnement hydraulique du marais : écoulement, circulation piscicole …,
➢ rétablir l'hydromorphologie des cours d'eau,
➢ préserver les habitats.</td>
<td>Mettre en place une coordination de gestion hydraulique concernant le Marais Breton en concertation avec l'ensemble des syndicats existants.

Contrôler les dispositifs d'assainissement individuels.

Développer lors des nouveaux projets d'urbanisation les réseaux d'eaux usées et les raccordements de type séparatif pour une meilleure protection contre les eaux pluviales et les infiltrations

Contrôler les branchements des réseaux d'eaux usées.</td>
<td>Suivi de la qualité des cours d'eau avec les paramètres physico-chimiques : matières organiques et oxydables, matières azotées, nitrates, matières phosphorées, pesticides.

Nombre de dispositifs d'assainissement contrôlés

Nombre de branchements des réseaux d'eaux usées contrôlés</td>
<td><u>Qualité physico-chimique avec la grille SEQ-Eau</u> :
<table><tr><th></th><th>Canal de la Taillée (point de mesure au Canal du Perrier)</th></tr><tr><td>MOOX</td><td>Mauvaise</td></tr><tr><td>Matières azotées</td><td>Médiocre</td></tr><tr><td>Nitrates</td><td>Bonne</td></tr><tr><td>Matières phosphorées</td><td>Médiocre</td></tr></table>
Données avril 2008 - A mettre à jour quand les nouvelles modalités de suivi qualité DCE (surveillance …).seront mises en place (en application de la circulaire « Bon Etat » fin juillet 2005).

<u>Situation 2010 :</u>
➢ Réhabilitation de la station d'épuration en 2005 : augmentation de sa capacité en considérant les projets d'urbanisme
➢ Actualisation du zonage d'assainissement en 2005 puis 2010
➢ Système de collecte de type séparatif</td>
</tr>
</table>

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Optimiser la gestion des ressources actuelles et sécuriser l'approvisionnement en eau potable	Garantir l'alimentation en eau potable en anticipant sur les besoins futurs	Renforcer/Créer des interconnexions et rechercher de nouvelles ressources Développer une politique d'économie d'eau (sensibilisation…) Equiper les établissements publics et préconiser pour les nouvelles zones urbanisées des matériels « économiseurs » d'eau. Développer la recherche de ressources alternatives ?	Evolution du bilan des consommations d'eau : *volume des prélèvements pour l'alimentation en eau potable (mais traité à l'échelle de syndicats)* Actions menées sur les interconnexions : nombre, type, résultats.	<u>Etat 2010</u> : Consommation non connue actuellement à l'échelle de la commune car calculée à l'échelle du syndicat d'approvisionnement en eau potable (sources : SAUR et Vendée Eau).
Limiter l'aléa de submersion marine et anticiper les risques d'inondation.	Améliorer la gestion des eaux pluviales. Améliorer la gestion hydraulique globale.	Mise en application de prescriptions pour les clôtures et constructions. Création et mise en application d'un schéma directeur des eaux pluviales. Réfléchir à l'incidence des eaux pluviales dès les avant-projets d'aménagement. Inclure dans les projets d'urbanisation les solutions alternatives pour la régulation des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, …)….	Respect des prescriptions du PLU pour l'occupation du sol. Surfaces imperméabilisées. Nombre de logements exposés à des risques naturels de submersion	<u>Etat 2010 :</u> Surfaces imperméabilisées : ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.3 : **4164 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.5 : **745 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.65 : **323 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.8 : **92 ha** Logements exposés : à renseigner par la Commune

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

D. La qualité de l'air

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Une qualité de l'air à maîtriser	Assurer aux Montois une bonne qualité de l'air.	Favoriser les circulations douces.	Linéaire de continuités douces.	A renseigner par la commune
		Permettre la construction de bâtiments dont les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).	Transports urbains : nombre de km offerts / an et nombre de voyages / an	A renseigner par la commune
		Développer l'offre et l'usage des transports collectifs		

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

E. La gestion des déchets

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Limiter la production des déchets.	Prévenir et réduire la production des déchets à la source.	Actions à mener avec TRIVALIS et les partenaires locaux (COVED)	Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Diminuer les dépôts sauvages et les réhabiliter.	Gérer les déchets de la production à l'élimination dans le respect de l'environnement naturel et urbain et en cohérence avec les outils de planification et la réglementation actuelle.		Coût à l'habitant (€/hab) Coût au professionnel pour les déchets assimilables (€/entreprise)	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Sécuriser les opérations de collecte et traitement.	Prévenir les risques de l'activité « déchet » sur la commune.	Actions à mener avec la COVED	Nombre d'accidents en lien avec la gestion des déchets (personnel / usager)	A recueillir auprès de la COVED

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

F. La pollution du sol, les risques et les nuisances

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Des sols à protéger pour garantir : ➢ leur utilisation future (habitat, agriculture), ➢ la protection de la ressource hydrique ➢ la protection du patrimoine et des équilibres biologiques.	Contenir l'implantation d'activités polluantes sur des secteurs réservés aux activités et de moindre sensibilité vis-à-vis du contexte hydrique et du milieu naturel.	Les zones d'activités sont maintenues dans des zones dédiées, séparées des zones d'habitat, dans la continuité de sites d'activités existants.	Suivi BASOL : sites industriels appelant une action des pouvoirs publics. Suivi BASIAS : sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites.	Nombre de sites BASOL : 0 Nombre sites BASIAS : 43
L'existence de secteurs concernés par des risques naturels et technologiques : ➢ 3 ICPE, ➢ risque d'inondation terrestre sans enjeu humain, ➢ risque de submersion marine avec aléa faible à moyen, ➢ risque d'érosion littorale (enjeu pas encore clairement défini), ➢ risque de feux de forêts avec enjeu humain.	Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques	Regroupement des entreprises et notamment des ICPE dans des zones dédiées. Limitation du potentiel constructible et prescriptions pour les constructions dans les zones soumises à l'aléa de submersion marine identifiées par l'atlas.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par des risques naturels et technologiques	0
Assurer la qualité du cadre de vie des montois au travers du confort acoustique des lieux fréquentés par les habitants (logements, espaces extérieurs, zones récréatives). Tenir compte de la présence d'infrastructures et d'activités bruyantes. Tenir compte de la présence de zones calmes. Tenir compte de la présence de bâtiments sensibles.	Préserver les zones calmes. Réduire les nuisances sonores dans les secteurs bruyants.	Regroupement des futures habitations et activités sur les zones déjà agglomérées ou occupés par des activités et desservies par des infrastructures : préservation du calme des zones agricoles et naturelles.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par les normes d'isolation acoustiques le long des axes bruyants	0

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

RESUME NON TECHNIQUE

I. LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES

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)

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

II. TABLEAU LOGEMENTS CREES ET/OU SUPPRIMES

Les modifications proposées dans le cadre de la présente procédure ne remettent pas en cause l'équilibre général du PLU concernant la production de logements. Voir tableaux ci-dessous.

A. Dans le cadre de la refonte des OAP

Secteurs identifiés en AU qui ne sont pas encore construits	Transfert ou considéré de fait en A/N	Transfert en U	Maintien en AU (ha)	Evol. Surface AU	Densité appliquée (logts/ha) en AU	Estimation logements	Evol. Estimation Nb logts[7]
1AUc2 - Les vignes	0	0	2,5	0	Maintien	Maintien	0
1AUc1 – Roussière	0	0	3,49	0	25	87	+27
1AUb – La Métairie	0	7,42	5,62	-7,42	25	80 en U *(futur engagé)* 141 en AU	+146
1AUb – Les Verrées	0	0,67	9,24	-0,67	20	0 en U *(maisons existantes)* 184 en AU	+69
1AUc2 – La Rigonnette	0	0	2,4	0		*0*[8]	-25 à -35
1AUc2 – La Grande Mare Sud	0	0	1,3	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – La Caillauderie	0	0	2,5	0		*0*	-25 à -35
1AUc2 – La minoterie	0	3,69	5,24	-3,69	15 et 25	44 en U *(futur engagé)* 40+60 en AU	+14
1AUc2 – Josselin	0	0	2,6	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – Chemin Pas du Rat	0	0	2,1	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – La Parée Bégaud	0	0	3,8	0		*0*	-40 à -50
1AUc3 – Les Rivières	0	0	2,8	0		*0*	-30 à -40
2AU – Les Verrées	8,79	0	0	-8,79		0	-115
2AU – Le Chenal	3,4	0	0	-3,4		0	-50
2AU – Les Grandes Chaumes	10,3	0	0	-10,3		0	-115
2AU – Les Sertouzes	6,7	0	0	-6,7		0	-90
Total	**29,19**	**11,78**	**43,59**	***-40,97***	**10 à 25 logts/ha**	**696 à 753 logts**	
	85,6 ha						

[7] Evolution estimée sur la base de l'estimation haute du nombre de logements prévu dans le PLU actuellement en vigueur

[8] Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

B. Dans le cadre de l'analyse globale du zonage

La modification du PLU, dans le cadre de la correction d'erreurs matérielles, ne propose qu'**un logement en moins au sein des zones U :**

AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION		
Zonage actuel	**Estimation logements (à raison de 10 logts/ha)**	**Zonage proposé dans le cadre de la modification**	**Estimation nb de logements**	**Evolution nb logements**
1AUe1	Aucun	N (Naturel)	Aucun	0
Uc2 Chemin de la Parée du Jonc	10	UL1 (Camping)	Aucun	-10
Uc2 Chemin des Erglus	5	UL1 (Camping)	Aucun	-5
UL1 Chemin de la Davière	Aucun	Uc2 (Habitat)	1	+1
Uc3 Chemin de la Parée Verte	5	UL1 (Camping)	Aucun	-5
Ub2 Les Pimprenelles	5	UL1 (Camping)	Aucun	-5
Total	**25 logts**		**1**	**-24 logts**

III. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

La présente évaluation environnementale a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement dédié aux différents secteurs et à leur environnement élargi.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères et les contraintes et opportunités. Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du document d'urbanisme en vigueur) et d'échanges avec les services de la collectivité.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du site. Cette approche a été complétée d'études de terrain.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du document d'urbanisme en vigueur, qui définissent, à leur échelle, les intentions en termes de prise en compte de l'environnement pour le projet.

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques du site revêtant une importance particulière pour l'environnement, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées afin de répondre de manière la plus vertueuse possible aux enjeux environnementaux identifiés.

Enfin, le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés figurant dans l'état initial de l'environnement et sur les outils mis en place par le PLU en vigueur dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 27 décembre 2011. Ce tableau de bord permet d'évaluer les bénéficies ou les risques du projet au fur et à mesure de sa réalisation, et de proposer, le cas échéant, des mesures correctives.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

IV. SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'objectif de la présente modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts est l'ajustement des OAP, du règlement écrit et du règlement graphique.

La modification du PLU de Saint-Jean-de-Monts est soumise à évaluation environnementale en vertu de l'article L122-4 du Code de l'Environnement, en raison de la qualité de commune littorale et dans la mesure où le plan comprend une partie de site Natura 2000.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- Une analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental,
- Une évaluation des effets du projet au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets.

Les différentes modifications du PLU portent sur certains secteurs couverts ou à proximité de site Natura 2000 et/ou ZNIEFF.
Les incidences notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement au regard des caractéristiques des lieux revêtant une importance particulière pour l'environnement font l'objet de dispositions spécifiques destinées à éviter, réduire et compenser la très grande majorité des incidences potentielles qu'ils sont susceptibles d'induire sur le territoire communal.

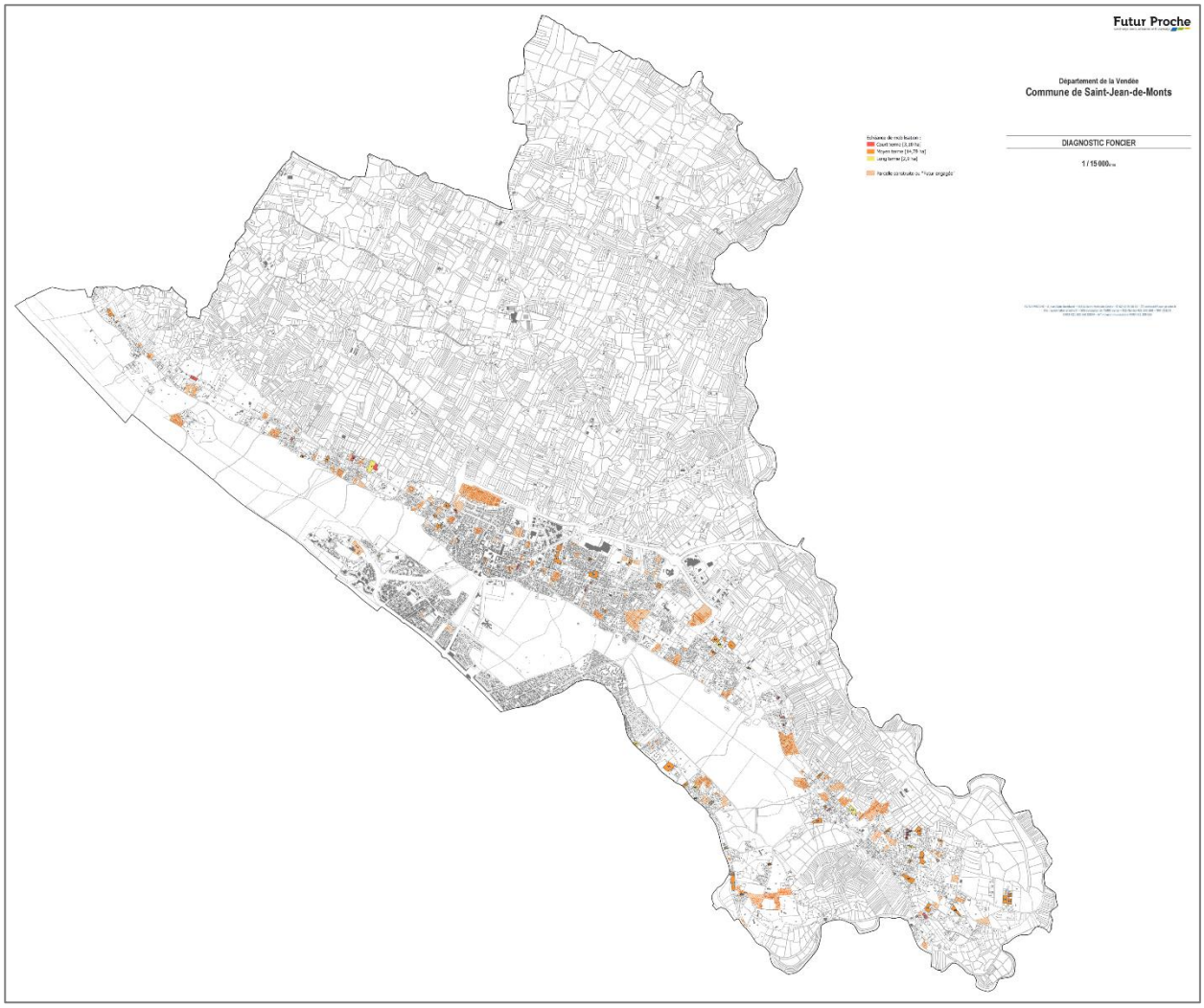
Le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts. Les modifications apportées au PLU de Saint-Jean-de-Monts par cette présente procédure n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.

En conclusion, 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 des OAP à vocation d'habitat, en faveur d'une meilleure prise en compte de la densité.
La présente modification ne présente pas d'incidences, autres que positives, sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 08/06/2021
Reçu en préfecture le 08/06/2021
Affiché le 09/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE : PLAN DIAGNOSTIC FONCIER

Le **plan grand format « DIAGNOSTIC FONCIER »** dont la vignette est présentée ci-dessous est intégré à la notice en tant qu'annexe.



Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Département de la Vendée

Commune de Saint-Jean-de-Monts

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°3

Le Maire,

MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MONTS 85160 (VENDÉE)

Véronique LAUNAY

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2021

APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

INTEGRANT UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

	Prescription	*Arrêt*	*Approbation*
Elaboration	*05/04/2005*	*10/01/2011*	*27/12/2011*
Modification n°1			*09/03/2015*
Révision « allégée » n°1	*10/07/2014*	*10/12/2014*	*30/11/2015*
Révision « allégée » n°2	*10/07/2014*	*10/12/2014*	*30/11/2015*
Modification simplifiée n°2			*14/09/2016*
Modification n°3			*08/11/2018*
Modification n°4	*01/07/2019*		*27/05/2021*
Révision « allégée » n°3	*01/07/2019*	*05/10/2019*	*27/05/2021*

FUTUR PROCHE – 2, rue Alain Bombard – 44821 Saint-Herblain Cedex - ✆ 02 40 76 56 56 - ✉ contact@futur-proche.fr
Site : www.futur-proche.fr – SAS au capital de 75000 euros – RCS Nantes 421 389 560 – NAF 7112 B
SIRET 421 389 560 00044 – N° intracommunautaire FR90 421 389 560

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Sommaire

I. PREAMBULE 4
1. SITUATION DE LA COMMUNE 4
2. BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEGEE » 5
3. SOUMISSION A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SYSTEMATIQUE ET NOTE D'INCIDENCES NATURA 2000 5
II. EVOLUTION PROPOSEE DU REGLEMENT GRAPHIQUE 7
1. SITUATION DU SECTEUR CONCERNE 7
2. ARGUMENTAIRE 9
III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR CONCERNE 14
A. DESCRIPTION DE L'OCCUPATION DU SOL 14
B. L'APPARTENANCE A UNE UNITE PAYSAGERE OU URBAINE 15
C. LA RELATION DU SECTEUR AVEC LES ZONES NATURA 2000 ET LES ZNIEFF LES PLUS PROCHE 15
D. LA RELATION CONCERNANT LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 16
E. LA RELATION CONCERNANT LES ZONES HUMIDES 16
F. L'IDENTIFICATION AU REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE DE 2017 16
G. LA SITUATION VIS-A-VIS DU DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT 16
H. LA SITUATION CONCERNANT LES RISQUES IDENTIFIES SUR LA COMMUNE 16
3. DESCRIPTION DE L'EVOLUTION DE ZONAGE SOUHAITEE 18
4. DESCRIPTION DE L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 19
IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION « ALLEGEE » 20
1. CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 20
2. CONSEQUENCES EVENTUELLES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 23
A. SUR LES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 23
B. SUR LES ZONES NATURA 2000 24
3. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS 26
A. LE MILIEU NATUREL 26
B. LES PAYSAGES 27
C. LA RESSOURCE HYDRIQUE 28
D. LA QUALITE DE L'AIR 30
E. LA GESTION DES DECHETS 31
F. LA POLLUTION DU SOL, LES RISQUES ET LES NUISANCES 32
4. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 33
A. MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE EFFECTUEE 33
B. SYNTHESE 33
V. ANNEXES 34
1. JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°1608816 34

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

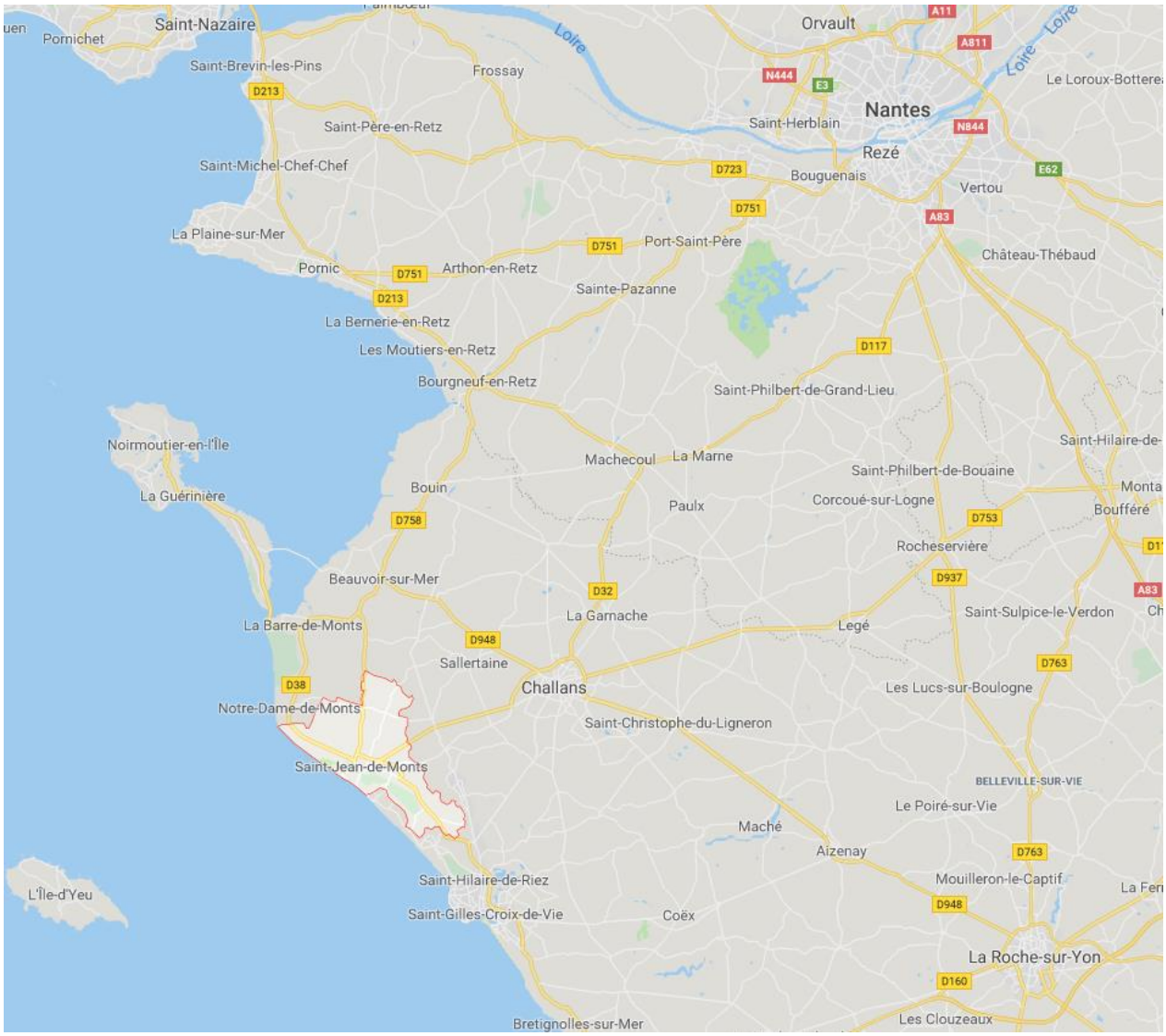
Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

I. PREAMBULE

1. SITUATION DE LA COMMUNE

Commune vendéenne de **8 621** habitants (Insee 2015) et de 62,2 km², Saint-Jean-de-Monts est intégrée au périmètre de la Communauté de communes **Océan-Marais de Monts**.
Commune littorale située à 15km de Challans, elle voit sa population tripler à la belle saison.
Les deux grandes agglomérations les plus proches sont La Roche sur Yon, située à 60km (50min), et Nantes à 72km (1h).

Plan de localisation de la commune



Le SCOT Nord-Ouest Vendée a été approuvé le 18 décembre 2019. Par une décision du 20 février 2020, le Préfet a suspendu les effets exécutoires du SCOT.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

2. BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEGEE »

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 décembre 2011. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 09/03/2015, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 14/09/2016, et d'une modification n°3 approuvée le 08/11/2018. Une modification n°4 a été prescrite le 01/07/2019. Cette dernière est menée concomittament à la présente révision « allégée ».

La procédure de révision dite « allégée » du PLU relève de l'application de l'article L.153.34 du Code de l'urbanisme retranscrit ci-dessous :

> ***« Article L153-34***
> *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un* ***examen conjoint*** *de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque,* ***sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables*** *:*
> *1° La révision a uniquement pour objet* ***de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*** *;*
> *2° La révision a uniquement pour objet de* ***réduire une protection*** *édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
> *3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant* ***création d'une zone d'aménagement concerté*** *;*
> *4° La révision est de nature à induire de* ***graves risques de nuisance****.*
> *Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet* ***examen conjoint*** *».*

La présente procédure de révision « allégée » du PLU est établie conformément aux textes en vigueur.

3. SOUMISSION A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SYSTEMATIQUE ET NOTE D'INCIDENCES NATURA 2000

a. Le cadre juridique

L'article L122-4 du code de l'environnement précise que font l'object d'une évaluation environnementale systématique :
« *1° Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés ;*
2° Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4 ».

Au regard de cet article et du fait que la commune est couverte par des zones Natura 2000, la présente révision « allégée » doit faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique et d'une évaluation des incidences Natura 2000.

b. Une évaluation environnementale « proportionnée »

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

— L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification.

c. Pourquoi coupler évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 ?

La présente révision « allégée » fait l'objet d'une évaluation environnnementale et d'une évaluation des incidences sur les zones Natura 2000.

Les deux démarches (évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000) doivent être conduites conjointement. Il s'agit en fait d'approfondir l'évaluation environnementale, plus globale, au regard des enjeux ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, et de répondre aux spécificités et principes de l'évaluation des incidences Natura 2000 : À la différence de l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. Elle est ciblée sur l'analyse de ses effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences porte non seulement sur les sites désignés (ZPS et ZSC) mais aussi sur ceux en cours de désignation (SIC et SIC). Elle est proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

Il est important de rappeler que les ZICO sont des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux. Elles ont été désignées dans le cadre de la directive "Oiseaux" 79/409/CEE du 6 avril 1979. Cette directive vise la conservation des oiseaux sauvages, en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière, et la protection des milieux naturels indispensables à leur survie. Elles correspondent, comme leur nom l'indique, à des zones présentant un intérêt pour les oiseaux.

Les ZICO n'ont pas de statuts juridiques particuliers. Mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés, sont classées totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces Zones de Protection Spéciale, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive "Habitats", constituent le réseau des Sites Natura 2000.

Dans le cadre de la présente notice, le projet de modification du PLU prévoit, l'analyse des incidences du projet sur les zones Natura 2000 (au sens des ZICO, ZPS et ZSC).

Il est important de noter qu'aucun travaux, ouvrage ou aménagement n'est envisagé dans le périmètre d'un site Natura 2000.

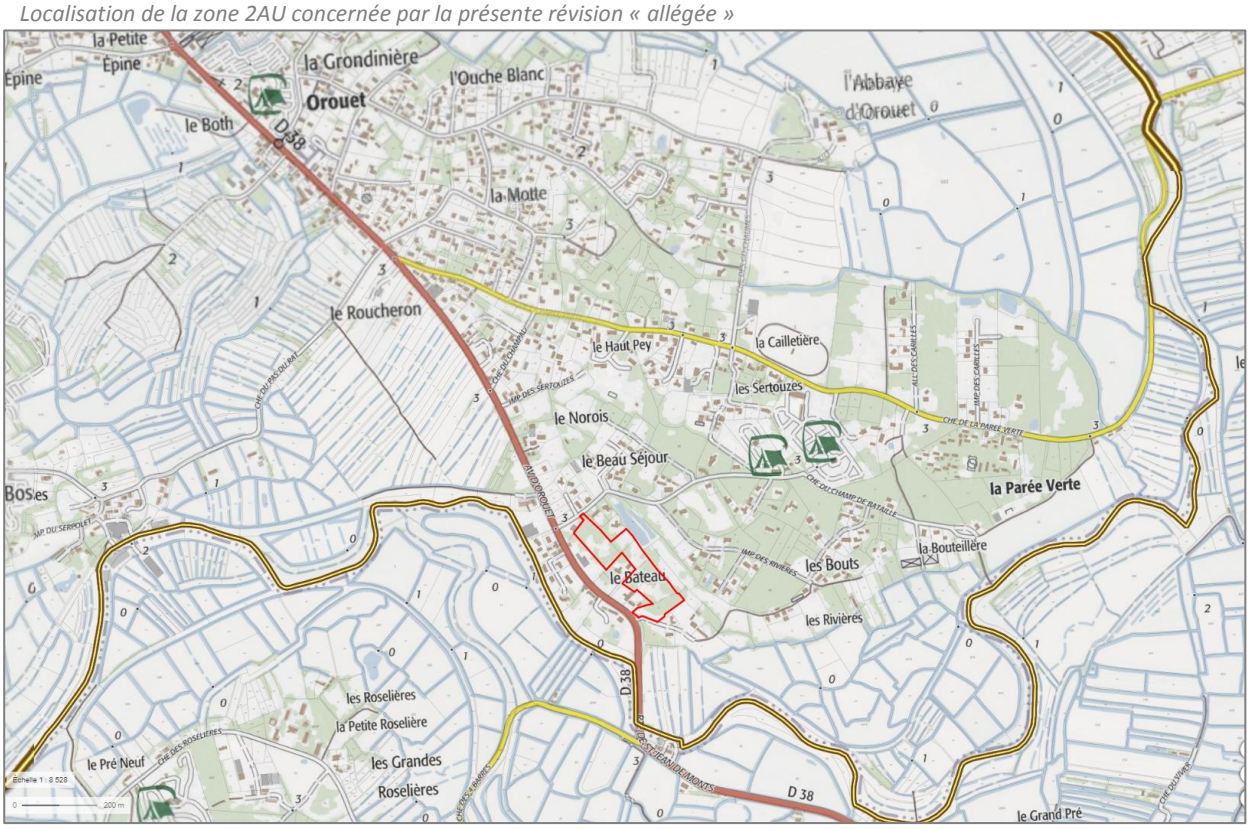
Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

II. EVOLUTION PROPOSEE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. SITUATION DU SECTEUR CONCERNE

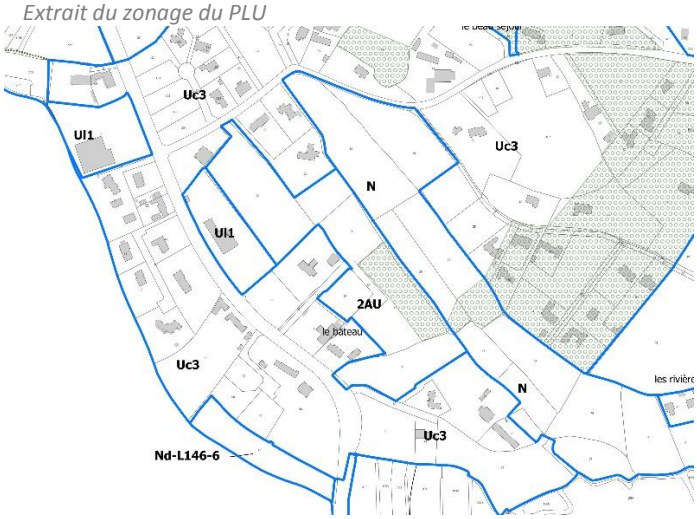
Le secteur 2AU concerné s'étend sur **26 400 m²** environ. Il est situé à l'extrême Sud de la commune.

Localisation de la zone 2AU concernée par la présente révision « allégée »



Le secteur 2AU concerné est délimité par une zone d'habitat (Uc3) à l'Ouest qui longe la RD38 (avenue d'Orouet), une zone naturelle (N) à l'Est, et une zone d'habitat (Uc3) au Sud et au Nord. Il comporte dans le PLU une emprise « Espace boisé à préserver » en son centre.

Extrait du zonage du PLU



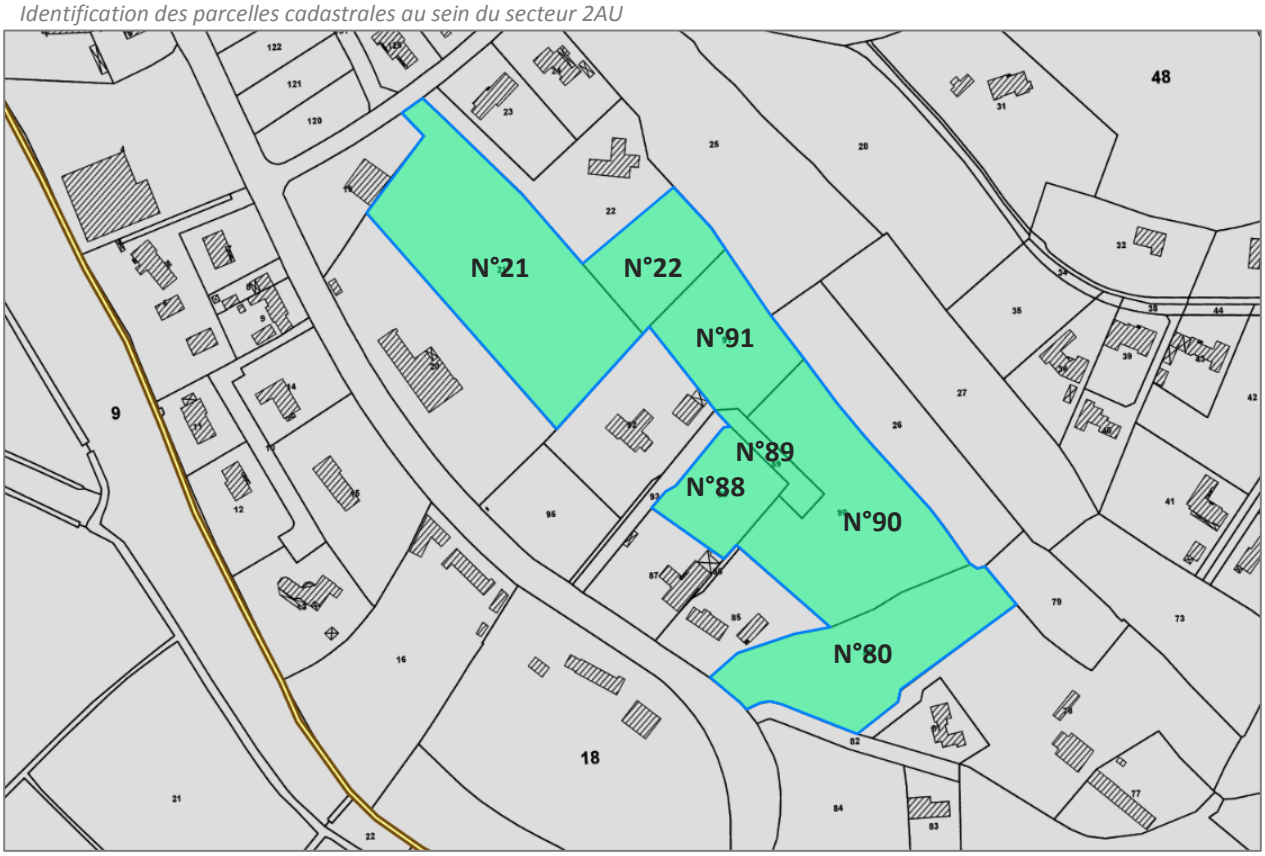
Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Vue aérienne du secteur



Le secteur 2AU englobe 7 parcelles de la **section CX : 21, 22,80, 88, 89, 90, 91**.

Identification des parcelles cadastrales au sein du secteur 2AU



Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

2. ARGUMENTAIRE

La présente procédure de révision « allégée » du PLU est établie conformément aux textes en vigueur.

Elle vise à prendre en compte un jugement du Tribunal Administratif du 17 avril 2018 qui a considéré que :

> *« les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en partie la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ».*
>
> *« ces parcelles, qui étaient auparavant classées en zone **U**, s'insèrent au sein d'un espace déjà urbanisé, caractérisé par la présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire, que ce soit le long du chemin du champ de bataille au nord, que le long de l'avenue d'Orouet au sud ; qu'il est, par ailleurs, constant qu'elles sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et disposent, en outre, d'un accès à la voie publique ; ».*

Il ressort de cet extrait de jugement que les parcelles cadastrées CX n° 21 et 22 (voir photo ci-dessous), en raison de la configuration des lieux, appartiennent à un espace urbanisé et, au surplus, sont desservies par les réseaux. Le classement desdites parcelles en zone 2AU a été censuré comme étant entaché d'une erreur d'appréciation. Cette décision implique de revoir le classement de ces parcelles.

Périmètres concernés par le jugement du Tribunal Administratif



Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Il s'agit donc d'exécuter le jugement du Tribunal administratif. Pour cela plusieurs étapes :

♦ 1ère étape : l'abrogation partielle du PLU

Dans la mesure où le Tribunal administratif de Nantes a jugé **illégal** le classement des parcelles objet du litige, il convient de procéder à l'abrogation partielle du PLU de la commune en tant qu'il a classé en zone 2AU la parcelle cadastrée section CX n°21 dans sa totalité et en partie la parcelle cadastrée section CX n°22.

Le conseil municipal de la commune de Saint-Jean-de-Monts, dans une délibération du 16 mai 2018 a donc prescrit l'abrogation partielle du PLU. Ensuite, il conviendra de soumettre celle-ci à enquête publique en application de l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme. Enfin, à l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera l'abrogation partielle par une nouvelle délibération.

♦ 2ème étape : l'application du document d'urbanisme applicable une fois le PLU partiellement abrogé

L'avis du Conseil d'Etat, Marangio, prévoit que :

*« 3°) Aux termes de l'article **L. 121-8 du code de l'urbanisme**, reprenant et modifiant les dispositions du premier alinéa de **l'article L. 125-5 ancien du même code** : L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale, d'un schéma directeur ou d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le schéma directeur ou **le plan local d'urbanisme, la carte communale ou le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur**. Il résulte de ces dispositions que lorsque, par application des règles exposées ci-dessus, l'autorité chargée de délivrer des autorisations d'utilisation ou d'occupation des sols ne peut appliquer le document d'urbanisme en vigueur ou certaines de ses dispositions, il lui appartient de se fonder, pour statuer sur les demandes dont elle est saisie, **sur les dispositions pertinentes du document immédiatement antérieur. Dans le cas où celles-ci seraient elles-mêmes affectées d'une illégalité dont la nature fait obstacle à ce qu'il en soit fait application, elle est tenue de se fonder sur le document encore antérieur ou, à défaut, sur les règles générales fixées par les articles L. 111-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du code de l'urbanisme. (CE 9 mai 2005, Marangio, n° 277280) ; »***

Il ressort de cet avis du Conseil d'Etat que :

- L'annulation ou la **déclaration d'illégalité** d'un document d'urbanisme a **pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur**.
- Dans le cas où les dispositions immédiatement **antérieures sont elles-mêmes illégales**, il convient de se fonder sur le document encore antérieur ou sur **le RNU**.

En l'espèce, le document précédant le PLU de 2011 jugé illégal par le Tribunal Administratif est le plan d'occupation des sols (P.O.S.) approuvé le 16 décembre 1999 qui a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière en date remonte au 6 juillet 2005. Une fois le PLU partiellement abrogé, le POS approuvé le 16 décembre 1999 va-t-il de nouveau être applicable?

L'article L. 174-1 du Code de l'urbanisme énonce que :

« Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application du titre V du présent livre, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date, sous réserve des dispositions des articles L. 174-2 à L. 174-5.
La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur.
A compter du 1er janvier 2016, le règlement national d'urbanisme mentionné aux articles L. 111-1 et L. 422-6 s'applique sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc ».

En application de cet article **le POS est caduc et donc inapplicable. Dans cas, le RNU trouve à s'appliquer** en lieu et place du PLU abrogé. Cela implique que l'autorité administrative n'applique pas le PLU si une demande d'autorisation est sollicitée sur les parcelles litigieuses et qu'il applique le RNU.

Un autre argument vise à **faire application du RNU et non du POS** : le POS approuvé en 1999 avait classé les parcelles litigieuses non pas en zone U mais en zone Nb. Le Tribunal administratif de Nantes a considéré, au

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

regard de la configuration des lieux, que les parcelles appartenait à un espace urbanisé et a souligné qu'elles étaient desservies par les réseaux. Ce zonage Nb n'est pas compatible avec l'appartenance des parcelles à un espace urbanisé. Pour ce motif, les dispositions du POS de 1999, c'est-à-dire du document antérieurement applicable, semblent également illégales.

- 3ème étape : l'évolution du document d'urbanisme via une procédure de révision dite « allégée » : Y a-t-il d'autres parcelles à intégrer en Uc3 ?

Afin de prendre en compte ce jugement, la commune de Saint-Jean-de-Monts souhaite **intégrer aux zones Uc3 les parcelles cadastrées section CX n° 21 et 22 mais également celles qui présentent une configuration identique au sein de la zone 2AU** concernée par le jugement (configuration des lieux, appartenance à un espace urbanisé, desserte par les réseaux) soit les parcelles **80, 88, 89, 90 et 91.** Cela implique d'engager une procédure de **révision dite « allégée » du PLU** dans la mesure où les parcelles concernées sous soumises au RNU.

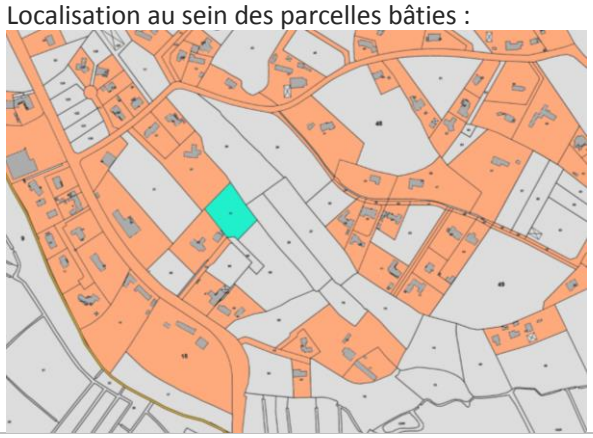
Détails des parcelles CX 80, 88, 89, 90 et 91 au regard des critères énoncés par le Tribunal Administratif

N°	Localisation et surface	Critères retenus dans le jugement du Tribunal Administratif du 17 avril 2018 pour définir « un espace urbanisé »
80	4710 m² environ  Localisation au sein des parcelles bâties : 	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui de part et d'autre le long de l'avenue d'Orouet. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui via l'avenue d'Orouet).
88	1870 m² environ 	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui à l'Ouest et au Sud. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui via une voie d'accès connectée à l'avenue d'Orouet).

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

	Localisation au sein des parcelles bâties : 	
89	580 m² environ  Localisation au sein des parcelles bâties : 	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui à l'Ouest de la parcelle et au Sud. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui (La parcelle en question correspond à l'emprise d'une voie d'accès).
90	6130 m² environ  Localisation au sein des parcelles bâties :	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui à l'Ouest et au Sud. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui via une voie d'accès connectée à l'avenue d'Orouet).

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

		
91	2830 m² environ  Localisation au sein des parcelles bâties : 	- Présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire ? Oui au Sud à l'Ouest. - Desservie par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité ? Oui - Dispose d'un accès à la voie publique ? Oui via une voie d'accès connectée à l'avenue d'Orouet).

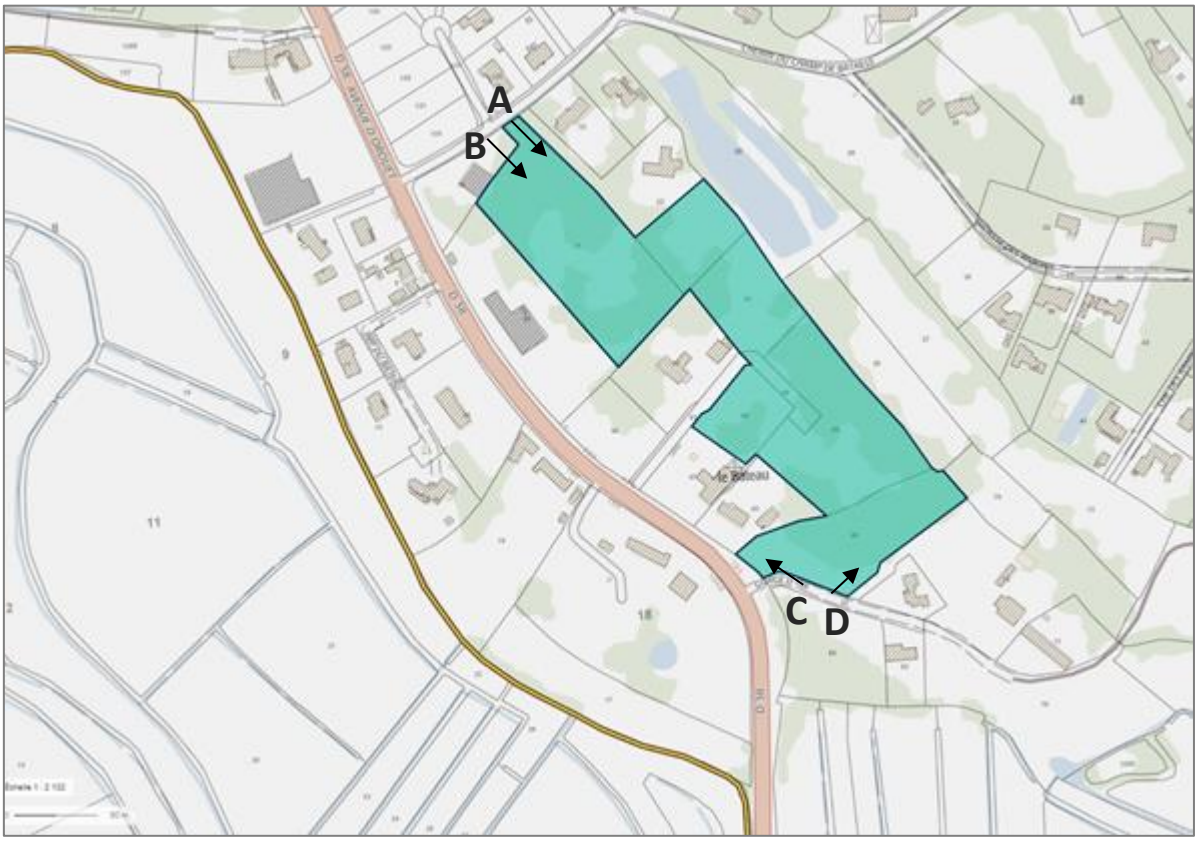
Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR CONCERNE

A. Description de l'occupation du sol

Le secteur s'étend sur une surface de 26 346 m² (2,6 ha) située au Sud de la commune. Il est actuellement classé en 2AU dans le règlement graphique du PLU. Elle comporte dans le PLU une emprise « Espace boisé à préserver » en son centre. Elle est délimitée par une zone d'habitat à l'Ouest qui longe la RD38 (avenue d'Orouet), une zone naturelle (N) à l'Est et une zone d'habitat (Uc3) au Sud et au Nord.

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Le secteur vu depuis le Chemin des Champs de Bataille (A,B)





Le secteur vu depuis l'impasse Gorge d'Oie (C,D)





B. L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur appartient à l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

C. La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur Est de la zone possède une sensibilité écologique faible.
Le secteur intègre une ZICO à l'extrême Sud.



Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

D. La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

E. La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

F. L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

G. La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Selon le Schéma d'assainissement de 2012, le secteur fait l'objet d'une proposition de raccordement.

H. La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur n'est pas soumis au risque de submersion marine. Néanmoins, il jouxte au Sud une zone soumise à un aléa faible à moyen et comportant une zone humide d'importance nationale (ONZH).

Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
Risque Inondation		
Risque Mouvement de terrain		
Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
Risque Feu de Forêt	X	X
Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
Risque industriel		
Risque Rupture de barrage		
Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	X (lié à la RD38)
Risque minier		
Risque radiologique		

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Localisation du secteur concernée - Extrait règlement graphique du PPRL Pays de Monts

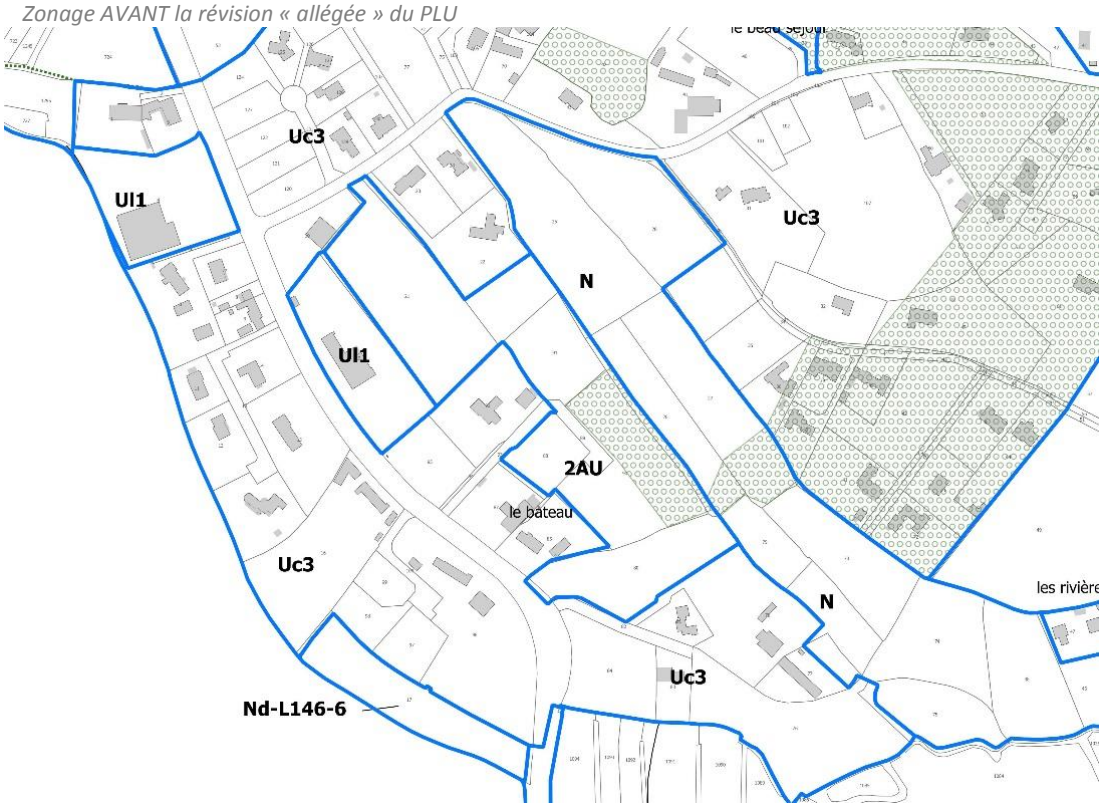


Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

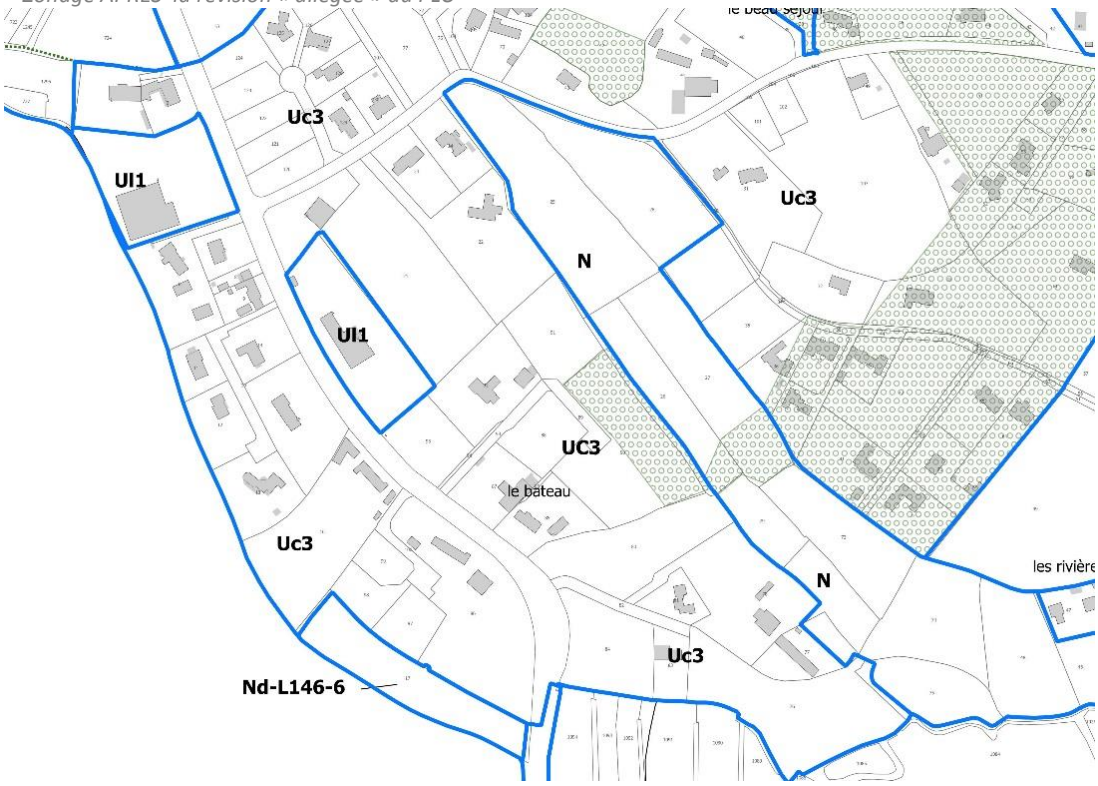
3. DESCRIPTION DE L'EVOLUTION DE ZONAGE SOUHAITEE

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente révision « allégée » du PLU.

Zonage AVANT la révision « allégée » du PLU



Zonage APRÈS la révision « allégée » du PLU

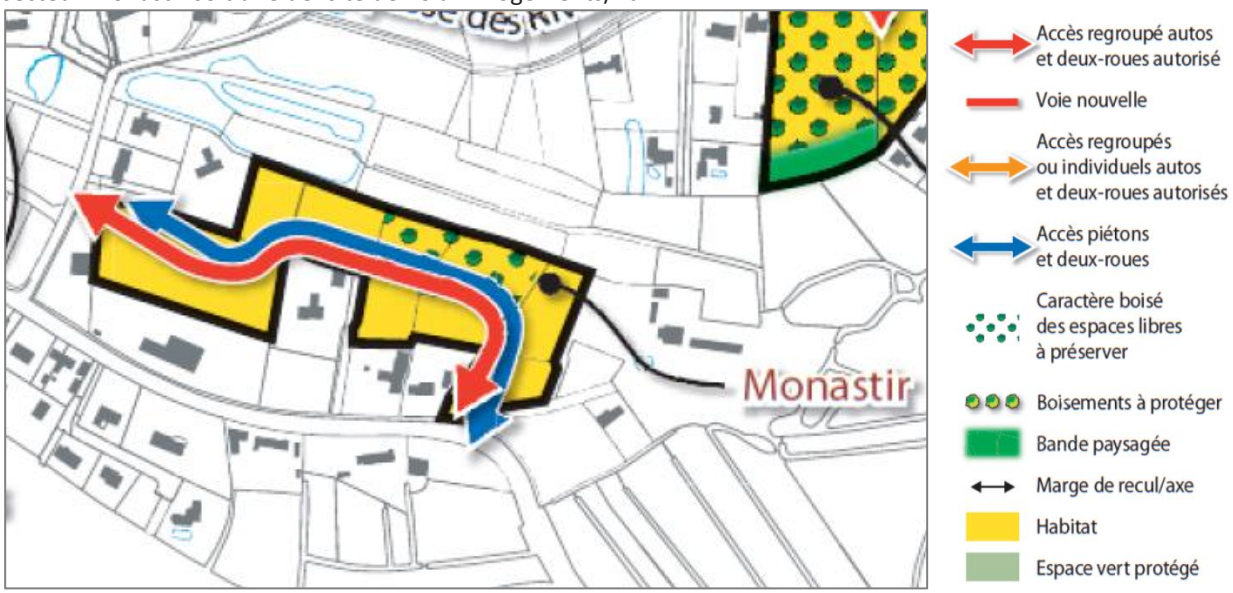


Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

4. DESCRIPTION DE L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

a. Orientations d'aménagement existantes

Le document « Orientations d'aménagement » du PLU prévoit en page 3 la production de 25 à 35 logements sur le secteur Monastir soit une densité de 10 à 14 logements/ha.



b. Orientations d'aménagement souhaitées

L'OAP existante est **maintenue.**

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION « ALLEGEE »

1. CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES
Sols et sous-sols	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Depuis l'approbation du PLU en décembre 2011, la commune a consommé environ 26,5 ha pour l'habitat soit 3,3 ha/an. Ce secteur non bâti est proposé comme secteur U par cette présente révision allégée de PLU, permettant d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du site. Cette évolution permet au secteur d'accueillir de nouvelles construction à usage d'habitation. **Incidences positives** Cette évolution du PLU permet de prendre en compte l'environnement du site et d'en adapter sa réglementation. **Incidences négatives** L'évolution du zonage en Uc3 permet la création de nouveaux logements en densification de l'urbanisation. Le document « Orientations d'aménagement » prévoit une production 25 à 35 logements sur le secteur Monastir soit une densité de 10 à 14 logements/ha.	En tant que secteur non bâti, le site s'inscrit en densification de l'urbanisation et son aménagement mesuré et intégré participe ainsi à la maîtrise de la consommation d'espace en extension de l'urbanisation.
Milieux naturels et biodiversité	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Les caractéristiques existantes du site participent de manière ponctuelle aux continuités écologiques. Le secteur intègre une Zico en limite extrême Sud. Le site présente un espace boisé à dominante résineux (pin maritime) et jouxte au Sud une zone humide d'importance nationale (ONZH). Les boisements et les haies rendent le site peu visible depuis l'espace public. **Incidences positives**	La bande concernée par ZICO devra faire l'objet d'une note d'incidences en cas de constructions. Le règlement graphique prévoit la préservation des espace boisés existants, et ces derniers sont repris dans l'orientation d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Le projet d'aménagement va permettre de valoriser et d'ouvrir le site d'un point de vu paysager. **Incidences négatives** La modification du zonage équivaut à proposer un nouveau quartier d'habitat en densificiation urbaine d'environ 25 à 35 logements. L'urbanisation de ce secteur impacte le milieu naturel par l'altération des éléments naturels.	Aussi, pour compenser les incidences sur la biodiversité et notamment sur les zones humides à proximité, le projet peut prévoir des matériaux perméables et maintenir des espaces perméables. Le site s'inscrit en densification urbaine. Son aménagement mesuré et intégré et la configuration du site évite le mitage du territoire.
Ressource en eau	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides mais à proximité de zone humide au Sud et d'étangs à l'Est. Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement. **Incidences positives** Le futur raccordement de la zone sur laquelle se situe le secteur permettra de maîtriser l'assainissement. **Incidences négatives** La modification de ce zonage peut entraîner une imperméabilisation des sols et un impact sur les zones humides à proximité.	L'artificialisation des sols et les incidences sur les zones humides à proximité pourront être réduites en proposant des matériaux perméables lors de l'aménagement de l'opération et en limitant l'emprise au sol des constructions. Le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Jean-de-Monts est acheminé vers la station d'épuration des 60 bornes sur Saint-Hilaire-de-Riez. En 2017, la pointe de charge organique entrante était de 66% de la capacité nominale de la station (capacité de 98 300 Eq.Hab). Au regard de ces chiffres, la station est en capacité d'absorber les 25 à 35 nouveaux logements programmés sur le site.
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le développement d'un nouveau secteur entraine une augmentation des besoins énergétiques et des émissions de polluants atmosphériques. **Incidences positives** La réalisation d'un projet d'habitat en densification de l'urbanisation permet de réduire les déplacements et de mutualiser les maillages viaires et cheminements doux existants. **Incidences négatives** Le zonage en Uc3 du secteur permet la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat. Ainsi, la présente révision allégée du PLU participe à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des besoins en énergie.	L'orientation d'aménagement du site propose un maillage de voies de communication permettant une diversification des mobilités en réduisant et en rationnalisant le recours au transport motorisé individuel. L'aménagement des espaces publics et des cheminements pourra œuvrer en faveur de l'utilisation des modes doux. L'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables sont favorisées.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Risques	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le secteur est concerné par le risque de sismicité, feu de forêt et météorologique. La RD38 permet de desservir le secteur au Sud et est un axe lié au risque de transports de matières dangereuses. **Incidences négatives** L'évolution du PLU zonant se secteur en Uc3 à proximité d'une voie liée au risque de transports de matière dangereuse augmente l'exposition de la population au risque. **Absence d'incidences** Les risques sismique et météorologique couvrent l'ensemble de la commune. Le risque feux de forêt concerne le massif des Forêt des pays de monts et par conséquent la majeure partie du secteur urbanisé de la commune. Le zonage du secteur en Uc3 n'engendre pas une augmentation de ces risques.	
Nuisances	**Enjeux (rappel de l'EIE)** Le site est localisé en continuité d'une zone résidentielle et à proximité de la RD38 classé voie bruyante de catégorie 3. **Incidences positives** La densification d'un secteur d'habitat n'engendrera pas de nouvelles nuisances. **Incidences négatives** La localisation du secteur à moins de 100m de la RD38 engendre une exposition au bruit.	Les nouvelles constructions devront prendre en compte la proximité de la RD38 par des normes de constructions adaptées.
Déchets	**Enjeux (rappel de l'EIE)** La production moyenne de déchets par personne et par an est inférieure à 400kg (population résidente). **Incidences positives** La mise en œuvre de la collecte et du tri sont facilités par la rationalisation des distances à parcourir par les transports du fait de sa localisation. **Incidences négatives** La création de cette nouvelle zone d'habitat peut participer à une augmentation limitée des déchets.	Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

2. CONSEQUENCES EVENTUELLES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

A. Sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Les ZNIEFF	
Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action	
Le territoire communal est concerné par 5 ZNIEFF : - ZNIEFF de type I "zone d'Orouët" : ces prairies humides présentent un grand intérêt botanique, avec un cortège important de plantes aquatiques. On note également la présence de batraciens intéressants. Le maintien des pâturages sur ces prairies constitue un facteur fondamental pour la préservation de l'écosystème. - ZNIEFF de type I « Ancien cours de la Baisse » : prés salés méditerranéens et thermoatlantiques, roselières et autres milieux humides (eaux dormantes eutrophes ; formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; végétation aquatique flottante ou submergée ; prairies humides eutrophes ; forêts et fourrés alluviaux ou très humides). Milieux abritant 3 espèces végétales protégées, 8 rares ou menacées, de nombreuses espèces d'oiseaux, dont 15 protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement, de la mise en culture ou du drainage des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais. - ZNIEFF de type I « Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur » : prairies humides eutrophes, accompagnées notamment de prés salés, abritant 10 espèces aviennes ainsi qu'une espèce végétale protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement ou de la mise en culture des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais. - ZNIEFF de type II "Forêt de Monts" : située sur les communes de Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Notre-Dame-de-Monts et La Barre-de-Monts, cette forêt est constituée de boisements de pins et de chênes verts. Son intérêt réside essentiellement dans la richesse et la spécificité de la végétation dunaire, qui comprend des espèces protégées et une série d'espèces rares. Les dunes mobiles et fixées comme la dune boisée abritent également de nombreux oiseaux nicheurs, ainsi que des reptiles et des batraciens. On note par ailleurs la présence de plusieurs espèces de champignons rares ou eu communes. D'importantes dégradations ont amputé le massif au cours des vingt dernières années, dues notamment à l'urbanisation et à la sur fréquentation.	
Incidences prévisibles positives de la modification du plan	Incidences prévisibles négatives de la modification du plan
La reconnaissance de ces espaces et de leurs intérêts écologiques et environnementales a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la révision du PLU.	Le projet de révision allégée envisagé aurait pu contribuer à fragiliser les atouts environnementaux des sites. L'augmentation de la fréquentation de ces espaces ou de leurs abords, pour ce qu'elle génère de risques ou de nuisances supplémentaires telle que des rejets d'eaux usées ou pluviales, de l'imperméabilisation ou de l'artificialisation

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

	des sols, de la destruction des éléments naturels fonctionnels et paysagers, de la consommation des ressources naturelles, etc. aurait pu avoir un impact sur l'environnement des sites.

Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives

Les nouvelles dispositions du PLU engendrées par la présente révision allégée ne fragilisent pas les atouts environnementaux des sites. Le nouveau secteur Uc3 ne vient pas perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des ZNIEFF. Cette révision ne dégrade pas la pérennité de ces secteurs revêtant une importance particulière pour l'environnement.

B. Sur les zones Natura 2000

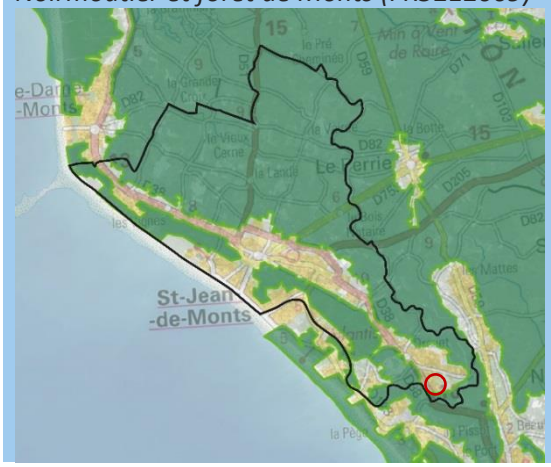
Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action

Le territoire communal est concerné par 2 secteurs Natura 2000 :

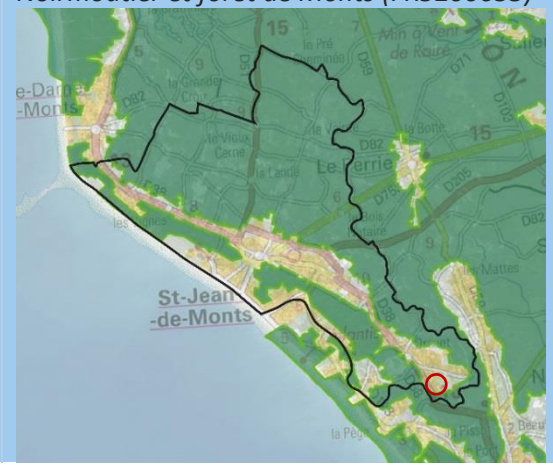
- Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS
  Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.
  Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.
- Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS
  L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.
  Le site compte plusieurs espèces protégées : Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134).

Le secteur concerné par la présente révision allégée du PLU n'est pas concerné par l'un des sites Natura 2000.

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Incidences prévisibles positives de la modification du plan	Incidences prévisibles négatives de la modification du plan
Au-delà du caractère réglementaire du classement en Natura 2000, la reconnaissance des sites et de leurs atouts environnementaux a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la révision allégée du projet.	Cette modification du zonage permet le passage d'un secteur initiallement en 2AU en un secteur Uc3. Une future opération d'habitat telle que celle-ci peut fragiliser des éléments jouant un rôle dans les continuités écologiques (haies, bosquets) et impacter indirectement le fonctionnement écologique des milieux naturels périphériques.

Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives

Le passage du secteur en Uc3 ne vient pas perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des sites Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et foret de Monts ».

Afin de réduire les effets induits du projet, il est prévu la préservation des espaces boisés existants. Ces mesures permettent de préserver les sites Natura 2000, éléments d'intérêt fort pour la commune au regard de leur qualité biologique et environnementale.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

3. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS

Les indicateurs de suivis sont inchangés.

A. Le milieu naturel

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
De vastes zones de marais d'intérêt européen	Préserver les zones naturelles reconnues comme remarquables	Préservation de zones de marais remarquables initialement en zone 2NA. Extension des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral au nord de la commune.	Suivi du patrimoine naturel sur les secteurs remarquables de la commune (population d'oiseaux par ex. limicoles nicheurs ou autres) Evolution de la surface toujours en herbe sur la commune (du fait des mares agricoles liées à un mode d'exploitation agricole).	69% de la SAU en STH en 2000 (source : DDAF Vendée, 2002), mais évolution défavorable entre 1988 et 2000 (-18% du cheptel bovin)
La dune et la forêt dunaire		Préservation de zones sensibles au sein de zones à urbaniser	Présence d'une végétation dunaire dans ces zones sensibles.	Végétation de dune grise, liste d'espèces caractéristiques et plantes remarquables
La bande littorale		Préservation du littoral non urbanisé Abandon du projet d'extension du golf Poursuite du nettoyage doux des plages (démarche ISO 14001 de la ville et de ses services techniques)	Linéaire de plage avec nettoyage doux Végétation des laisses de mer, passereaux nicheurs des dunes (d'après l'étude de la LPO réalisée en 2006, *l'habitat naturel d'intérêt communautaire "végétation annuelle des laisses de mer" est très peu présent sur la commune. Il est représenté par des faciès très appauvris et sur une largeur très faible. Quant à l'avifaune, les plages de Saint-Jean-de-Monts n'abritent plus d'espèces nicheuses (le Gravelot à collier interrompu y a probablement niché au moins dans les années 1970). Par contre, des espèces patrimoniales nicheuses de la dune (Pipit rousseline et Cochevis huppé) et utilisant les plages comme zone d'alimentation, sont encore présentes. De même, des oiseaux migrateurs et hivernants sont parfois en nombre important sur le site (Bécasseau sanderling, tardes ...).*	5000 m de littoral « naturel » avec plage et système dunaire associé (soit 65% du littoral de la commune, 2800 m de littoral urbanisé) Suivi de l'état biologique des plages de la commune en cours en 2008 (étude LPO)
La fragmentation des espaces naturels	Préserver des coupures vertes (« corridors ») dans l'organisation du territoire Préserver des zones non fragmentées Préserver les liens entre les marais	Le maintien de coulées vertes : secteur du Clousis, le Chenal, Centre gériatrique. Regroupement de l'urbanisation sur les pôles existants pour éviter le « mitage » des espaces « naturels ».	Nombre des grandes zones non fragmentées.	2 grandes entités de marais séparées par la RD 753 (trafic de 10 000 véh./j) et la RD 205.
Le patrimoine naturel : un élément du cadre de vie	Limiter la consommation d'espaces par des densités plus importantes	Renforcer les densités via le règlement et le principe des zones AU	Nombre de permis de construire délivrés / an Surfaces concernées par les dépôts de permis de construire et d'aménager, selon la nature habitat, activités, tourisme - campings, équipements Densité de logements dans les opérations d'aménagement / an Rythme de recours au Droit de préemption urbain	Surface urbanisée de la commune en 2010 : 20% environ Nombre de PC délivrés en 2008 : - 96 logements : 42 résidences principales, 27 résidences secondaires, 27 log. collectifs - 15 pour activités économiques, 3 équipements publics, 5 agricoles, 72 particuliers (ex : extension). Total SHON 2008 : 13 874 m² Densité de logement actuelle : inconnue et très variée selon les secteurs Surfaces de terrain et SHON de bâtiments objets du DPU

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

B. Les paysages

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Les grands paysages urbains et ruraux	Connaître l'évolution des zones protégées fortement par le PLU	Protections des paysages à travers les zones naturelles inconstructibles	Evolution des paysages protégés au titre des espaces remarquables Nd L146-6 et des autres zones naturelles classées N	4 262 ha de zones Nd-L146-6 au PLU 211 ha de secteur N au PLU 13 ha de secteur Np au PLU
Les éléments de paysages urbains et ruraux plus ponctuels	Observer et qualifier l'évolution de ces paysages	Les obligations de protection et de paysagement aux documents graphiques. Le patrimoine bâti sujet à permis de démolir. La réglementation sur les hauteurs, les densités, les reculs et retraits, l'aspect extérieurs des constructions et les espaces libres.	Nombre de demandes de coupes réalisées et autorisées dans les espaces protégés aux documents graphiques. Linéaire ou surface de fossés détruits et reconstitués Nombre de permis de démolir déposé / accordé sur des éléments recensés.	0 0 0

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

<table>
<tr><th>Enjeux</th><th>Objectifs</th><th>Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU</th><th>Indicateurs de suivi</th><th>Etat 0</th></tr>
<tr>
<td>Améliorer la qualité des eaux superficielles</td>
<td>Atteindre l'objectif de « bon potentiel » du marais breton et de son réseau hydrographique, au sens de la DCE :
➢ limiter l'eutrophisation en réduisant plus spécifiquement les rejets de phosphore (domestiques et agricoles),
➢ optimiser et fiabiliser le traitement et la collecte des eaux usées pour réduire les pollutions domestiques
➢ améliorer le fonctionnement hydraulique du marais : écoulement, circulation piscicole …,
➢ rétablir l'hydromorphologie des cours d'eau,
➢ préserver les habitats.</td>
<td>Mettre en place une coordination de gestion hydraulique concernant le Marais Breton en concertation avec l'ensemble des syndicats existants.

Contrôler les dispositifs d'assainissement individuels.

Développer lors des nouveaux projets d'urbanisation les réseaux d'eaux usées et les raccordements de type séparatif pour une meilleure protection contre les eaux pluviales et les infiltrations

Contrôler les branchements des réseaux d'eaux usées.</td>
<td>Suivi de la qualité des cours d'eau avec les paramètres physico-chimiques : matières organiques et oxydables, matières azotées, nitrates, matières phosphorées, pesticides.

Nombre de dispositifs d'assainissement contrôlés

Nombre de branchements des réseaux d'eaux usées contrôlés</td>
<td><u>Qualité physico-chimique avec la grille SEQ-Eau</u> :
<table><tr><th></th><th>Canal de la Taillée (point de mesure au Canal du Perrier)</th></tr><tr><td>MOOX</td><td>Mauvaise</td></tr><tr><td>Matières azotées</td><td>Médiocre</td></tr><tr><td>Nitrates</td><td>Bonne</td></tr><tr><td>Matières phosphorées</td><td>Médiocre</td></tr></table>
Données avril 2008 - A mettre à jour quand les nouvelles modalités de suivi qualité DCE (surveillance …).seront mises en place (en application de la circulaire « Bon Etat » fin juillet 2005).

<u>Situation 2010 :</u>
➢ Réhabilitation de la station d'épuration en 2005 : augmentation de sa capacité en considérant les projets d'urbanisme
➢ Actualisation du zonage d'assainissement en 2005 puis 2010
➢ Système de collecte de type séparatif</td>
</tr>
</table>

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Optimiser la gestion des ressources actuelles et sécuriser l'approvisionnement en eau potable	Garantir l'alimentation en eau potable en anticipant sur les besoins futurs	Renforcer/Créer des interconnexions et rechercher de nouvelles ressources Développer une politique d'économie d'eau (sensibilisation…) Equiper les établissements publics et préconiser pour les nouvelles zones urbanisées des matériels « économiseurs » d'eau. Développer la recherche de ressources alternatives ?	Evolution du bilan des consommations d'eau : *volume des prélèvements pour l'alimentation en eau potable (mais traité à l'échelle de syndicats)* Actions menées sur les interconnexions : nombre, type, résultats.	<u>Etat 2010</u> : Consommation non connue actuellement à l'échelle de la commune car calculée à l'échelle du syndicat d'approvisionnement en eau potable (sources : SAUR et Vendée Eau).
Limiter l'aléa de submersion marine et anticiper les risques d'inondation.	Améliorer la gestion des eaux pluviales. Améliorer la gestion hydraulique globale.	Mise en application de prescriptions pour les clôtures et constructions. Création et mise en application d'un schéma directeur des eaux pluviales. Réfléchir à l'incidence des eaux pluviales dès les avant-projets d'aménagement. Inclure dans les projets d'urbanisation les solutions alternatives pour la régulation des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, …)….	Respect des prescriptions du PLU pour l'occupation du sol. Surfaces imperméabilisées. Nombre de logements exposés à des risques naturels de submersion	<u>Etat 2010 :</u> Surfaces imperméabilisées : ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.3 : **4164 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.5 : **745 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.65 : **323 ha** ➢ Coefficient d'imperméabilisation de 0.8 : **92 ha** Logements exposés : à renseigner par la Commune

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

D. La qualité de l'air

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Une qualité de l'air à maîtriser	Assurer aux Montois une bonne qualité de l'air.	Favoriser les circulations douces. Permettre la construction de bâtiments dont les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). Développer l'offre et l'usage des transports collectifs	Linéaire de continuités douces. Transports urbains : nombre de km offerts / an et nombre de voyages / an	A renseigner par la commune A renseigner par la commune

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

E. La gestion des déchets

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Limiter la production des déchets.	Prévenir et réduire la production des déchets à la source.	Actions à mener avec TRIVALIS et les partenaires locaux (COVED)	Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Diminuer les dépôts sauvages et les réhabiliter.	Gérer les déchets de la production à l'élimination dans le respect de l'environnement naturel et urbain et en cohérence avec les outils de planification et la réglementation actuelle.		Coût à l'habitant (€/hab) Coût au professionnel pour les déchets assimilables (€/entreprise)	A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS
Sécuriser les opérations de collecte et traitement.	Prévenir les risques de l'activité « déchet » sur la commune.	Actions à mener avec la COVED	Nombre d'accidents en lien avec la gestion des déchets (personnel / usager)	A recueillir auprès de la COVED

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

F. La pollution du sol, les risques et les nuisances

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Des sols à protéger pour garantir : ➢ leur utilisation future (habitat, agriculture), ➢ la protection de la ressource hydrique ➢ la protection du patrimoine et des équilibres biologiques.	Contenir l'implantation d'activités polluantes sur des secteurs réservés aux activités et de moindre sensibilité vis-à-vis du contexte hydrique et du milieu naturel.	Les zones d'activités sont maintenues dans des zones dédiées, séparées des zones d'habitat, dans la continuité de sites d'activités existants.	Suivi BASOL : sites industriels appelant une action des pouvoirs publics. Suivi BASIAS : sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites.	Nombre de sites BASOL : 0 Nombre sites BASIAS : 43
L'existence de secteurs concernés par des risques naturels et technologiques : ➢ 3 ICPE, ➢ risque d'inondation terrestre sans enjeu humain, ➢ risque de submersion marine avec aléa faible à moyen, ➢ risque d'érosion littorale (enjeu pas encore clairement défini), ➢ risque de feux de forêts avec enjeu humain.	Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques	Regroupement des entreprises et notamment des ICPE dans des zones dédiées. Limitation du potentiel constructible et prescriptions pour les constructions dans les zones soumises à l'aléa de submersion marine identifiées par l'atlas.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par des risques naturels et technologiques	0
Assurer la qualité du cadre de vie des montois au travers du confort acoustique des lieux fréquentés par les habitants (logements, espaces extérieurs, zones récréatives). Tenir compte de la présence d'infrastructures et d'activités bruyantes. Tenir compte de la présence de zones calmes. Tenir compte de la présence de bâtiments sensibles.	Préserver les zones calmes. Réduire les nuisances sonores dans les secteurs bruyants.	Regroupement des futures habitations et activités sur les zones déjà agglomérées ou occupés par des activités et desservies par des infrastructures : préservation du calme des zones agricoles et naturelles.	Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par les normes d'isolation acoustiques le long des axes bruyants	0

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

4. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A. Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

La présente évaluation environnementale a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères et les contraintes et opportunités. Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du document d'urbanisme en vigueur) et d'échanges avec les services de la collectivité.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du site. Cette approche a été complétée d'études de terrain.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du document d'urbanisme en vigueur, qui définissent, à leur échelle, les intentions en termes de prise en compte de l'environnement pour le projet.

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques du site revêtant une importance particulière pour l'environnement, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées afin de répondre de manière la plus vertueuse possible aux enjeux environnementaux identifiés.

Enfin, le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés figurant dans l'état initial de l'environnement et sur les outils mis en place par le PLU en vigueur dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 27 décembre 2011. Ce tableau de bord permet d'évaluer les bénéficies ou les risques du projet au fur et à mesure de sa réalisation, et de proposer, le cas échéant, des mesures correctives.

B. Synthèse

L'objectif de la présente révision allégée du PLU de Saint-Jean-de-Monts est la modification d'un secteur classé en 2AU en Uc3, permettant d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du site.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- Une analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental,
- Une évaluation des effets du projet au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets.

La révision du PLU ne porte pas sur un secteur couvert par un site Natura 2000 et/ou une ZNIEFF.
Les incidences notables probables de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement au regard des caractéristiques des lieux revêtant une importance particulière pour l'environnement font l'objet de dispositions spécifiques destinées à éviter, réduire et compenser la très grande majorité des incidences potentielles qu'ils sont susceptibles d'induire sur le territoire communal.

Le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts. La révision allégée du PLU de Saint-Jean-de-Monts par cette présente procédure n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.

En conclusion, la présente révision allégée du PLU de Saint-Jean-de-Monts permet l'ajustement du règlement graphique. Elle ne présente pas d'incidences sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

V. ANNEXES

1. JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°1608816

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES

N° 1608816

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme CHARRIER et M. GUYON

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Yann Le Brun
Rapporteur

Le tribunal administratif de Nantes

Mme Lucie Ferrand
Rapporteur public

(1ère chambre)

Audience du 20 mars 2018
Lecture du 17 avril 2018

68-01-01-01-03-03-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 20 octobre 2016 et le 21 novembre 2017, M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon, représentés par la SELARL Atlantic Juris, demandent au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, la décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté leur demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles désormais cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ;

2°) d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine séance du conseil municipal l'examen de leur demande tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts la somme globale de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que le classement de leurs parcelles en zone 2AU du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts est entaché d'une erreur de droit, d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une erreur de fait.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 août 2017, la commune de Saint-Jean-de-Monts, représentée par la SCP Parthema 3, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme globale de 2 000 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Elle fait valoir que :
- les requérants ne disposent pas d'un intérêt à agir, faute, pour eux, de justifier de leur qualité de propriétaire des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

L'instruction a été close le 20 février 2018, date d'émission d'une ordonnance prise en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de M. Le Brun,
- les conclusions de Mme Ferrand, rapporteur public,
- et les observations de Me Tertrais, représentant M. Guyon et M. et Mme Charrier, et de Me Bardoul, représentant la commune de Saint-Jean-de-Monts.

1. Considérant que, par un courrier du 20 juin 2016, M. Guyon et M. et Mme Charrier ont saisi le maire de Saint-Jean-de-Monts d'une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe en partie la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que le silence gardé par le maire sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet à l'expiration d'un délai de deux mois ; que, par la présente requête, M. Guyon et M. et Mme Charrier demandent l'annulation de cette décision implicite de rejet ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir :

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. Guyon et M. et Mme Charrier sont respectivement propriétaires des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22, sises chemin du champ de bataille à Saint-Jean-de-Monts ; qu'ils justifient, ainsi, en leur qualité de propriétaire foncier sur le territoire communal, d'un intérêt à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'annulation :

3. Considérant qu'aux termes de l'article R. 153-19 du code de l'urbanisme : « *L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. / Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.* » ; que l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, relatif à la convocation des membres du conseil municipal, dispose que : « *Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour (...)* » ;

4. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que si l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le conseil municipal est seul compétent pour abroger tout ou partie du plan local d'urbanisme, c'est au président de

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

l'établissement public ou au maire qu'il revient d'inscrire cette question à l'ordre du jour d'une réunion de l'organe délibérant ou du conseil municipal ; que l'exécutif local a compétence pour rejeter une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme ou de certaines de ses dispositions ; qu'il ne peut légalement prendre une telle décision que si les dispositions dont l'abrogation est sollicitée sont elles-mêmes légales ; que dans l'hypothèse inverse, soit que le plan local d'urbanisme ait été illégal dès la date de la délibération qui l'a approuvé, soit que l'illégalité résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures à cette date, il est tenu d'inscrire la question à l'ordre du jour de l'organe délibérant ou du conseil municipal, pour permettre à celui-ci, seul compétent pour ce faire, de prononcer l'abrogation des dispositions illégales ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme : « *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts, que les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 sont classées, en totalité pour la première et en partie pour la seconde, en zone 2AU de ce plan ; que cette zone est ainsi définie par le règlement : « *Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation à moyen ou long terme à caractère majoritaire d'habitat comprenant des terrains pas ou peu équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité insuffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée* » ; que ces parcelles, qui étaient auparavant classées en zone U, s'insèrent au sein d'un espace déjà urbanisé, caractérisé par la présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire, que ce soit le long du chemin du champ de bataille au nord, que le long de l'avenue d'Orouet au sud ; qu'il est, par ailleurs, constant qu'elles sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et disposent, en outre, d'un accès à la voie publique ; qu'enfin, et alors même que la commune de Saint-Jean-de-Monts affirme, sans verser au dossier d'éléments techniques, que la capacité des réseaux publics existants serait insuffisante au droit de ces parcelles, il ne ressort pas des pièces du dossier que leur desserte nécessiterait, compte tenu de leur localisation au sein d'un espace déjà urbanisé, une extension ou une modification de la consistance de ces réseaux ; que la parcelle cadastrée section CX n° 22 est d'ailleurs classée, pour sa partie supérieure, en zone U ; qu'il s'ensuit que les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en partie la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que, par suite, le maire de Saint-Jean-de-Monts ne pouvait pas légalement rejeter la demande des requérants tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe leurs parcelles en zone 2AU de ce plan ;

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

7. Considérant pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun autre moyen de la requête n'est susceptible, en l'état du dossier soumis au tribunal, de fonder l'annulation de la décision attaquée ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'injonction :

9. Considérant qu'aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution.* » ; que l'article L. 911-2 du même code dispose que : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé* » ;

10. Considérant que l'exécution du présent jugement, qui annule la décision attaquée, implique nécessairement l'inscription à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal de Saint-Jean-de-Monts de la demande M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune afin que le classement de leurs parcelles en zone 2AU de ce plan soit abrogée ; qu'il y a lieu, par suite, d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'y procéder dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ;

12. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas perdants dans la présente instance, la somme que la commune de Saint-Jean-de-Monts demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts une somme globale de 1 500 euros au titre de ces dispositions ;

D É C I D E :

Article 1er : La décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan est annulée.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Article 2 : Il est enjoint au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement, la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal.

Article 3 : La commune de Saint-Jean-de-Monts versera une somme globale de 1 500 euros à M. et Mme Charrier et M. Guyon au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Jean-de-Monts sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon et à la commune de Saint-Jean-de-Monts.

Délibéré après l'audience du 20 mars 2018, à laquelle siégeaient :

M. Ragil, président,
M. Martin, premier conseiller,
M. Le Brun, conseiller,

Lu en audience publique le 17 avril 2018.

Le rapporteur, Le président,

Y. LE BRUN R. RAGIL

La greffière,

J. DIONIS

La République mande et ordonne au préfet de la Vendée en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.
Pour expédition conforme,
La greffière,

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Département de la Vendée

Commune de Saint-Jean-de-Monts

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision allégée n°3

Le Maire,
MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MONTS 85160 (Vendée)
Véronique LAUNAY
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2021

APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE

	Prescription	*Arrêt*	*Approbation*
Elaboration	***05/04/2005***	***10/01/2011***	***27/12/2011***
Modification n°1			***09/03/2015***
Révision « allégée » n°1	***10/07/2014***	***10/12/2014***	***30/11/2015***
Révision « allégée » n°2	***10/07/2014***	***10/12/2014***	***30/11/2015***
Modification simplifiée n°2			***14/09/2016***
Modification n°3			***08/11/2018***
Modification n°4	***01/07/2019***		***27/05/2021***
Révision « allégée » n°3	***01/07/2019***	***05/10/2019***	***27/05/2021***

FUTUR PROCHE – 2, rue Alain Bombard – 44821 Saint-Herblain Cedex - ✆ 02 40 76 56 56 - ✉ contact@futur-proche.fr
Site : www.futur-proche.fr – SAS au capital de 75000 euros – RCS Nantes 421 389 560 – NAF 7112 B
SIRET 421 389 560 00044 – N° intracommunautaire FR90 421 389 560

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Sommaire

I. ANNEXE 1 : JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°1608816 2

II. ANNEXE 2 : PLU - REGLEMENT EN VIGUEUR DE LA ZONE UC AVANT REVISION ALLEGEE N°3 8

III. ANNEXE 3 : PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR AVANT REVISION ALLEGEE N°3..18

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

I. ANNEXE 1 : JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°1608816

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES

N° 1608816

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme CHARRIER et M. GUYON

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Yann Le Brun
Rapporteur

Le tribunal administratif de Nantes

Mme Lucie Ferrand
Rapporteur public

(1ère chambre)

Audience du 20 mars 2018
Lecture du 17 avril 2018

68-01-01-01-03-03-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 20 octobre 2016 et le 21 novembre 2017, M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon, représentés par la SELARL Atlantic Juris, demandent au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, la décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté leur demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles désormais cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ;

2°) d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine séance du conseil municipal l'examen de leur demande tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts la somme globale de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que le classement de leurs parcelles en zone 2AU du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts est entaché d'une erreur de droit, d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une erreur de fait.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 août 2017, la commune de Saint-Jean-de-Monts, représentée par la SCP Parthema 3, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme globale de 2 000 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Elle fait valoir que :
- les requérants ne disposent pas d'un intérêt à agir, faute, pour eux, de justifier de leur qualité de propriétaire des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

L'instruction a été close le 20 février 2018, date d'émission d'une ordonnance prise en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de M. Le Brun,
- les conclusions de Mme Ferrand, rapporteur public,
- et les observations de Me Tertrais, représentant M. Guyon et M. et Mme Charrier, et de Me Bardoul, représentant la commune de Saint-Jean-de-Monts.

1. Considérant que, par un courrier du 20 juin 2016, M. Guyon et M. et Mme Charrier ont saisi le maire de Saint-Jean-de-Monts d'une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe en partie la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que le silence gardé par le maire sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet à l'expiration d'un délai de deux mois ; que, par la présente requête, M. Guyon et M. et Mme Charrier demandent l'annulation de cette décision implicite de rejet ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir :

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. Guyon et M. et Mme Charrier sont respectivement propriétaires des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22, sises chemin du champ de bataille à Saint-Jean-de-Monts ; qu'ils justifient, ainsi, en leur qualité de propriétaire foncier sur le territoire communal, d'un intérêt à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'annulation :

3. Considérant qu'aux termes de l'article R. 153-19 du code de l'urbanisme : « *L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. / Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.* » ; que l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, relatif à la convocation des membres du conseil municipal, dispose que : « *Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour (...)* » ;

4. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que si l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le conseil municipal est seul compétent pour abroger tout ou partie du plan local d'urbanisme, c'est au président de

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

l'établissement public ou au maire qu'il revient d'inscrire cette question à l'ordre du jour d'une réunion de l'organe délibérant ou du conseil municipal ; que l'exécutif local a compétence pour rejeter une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme ou de certaines de ses dispositions ; qu'il ne peut légalement prendre une telle décision que si les dispositions dont l'abrogation est sollicitée sont elles-mêmes légales ; que dans l'hypothèse inverse, soit que le plan local d'urbanisme ait été illégal dès la date de la délibération qui l'a approuvé, soit que l'illégalité résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures à cette date, il est tenu d'inscrire la question à l'ordre du jour de l'organe délibérant ou du conseil municipal, pour permettre à celui-ci, seul compétent pour ce faire, de prononcer l'abrogation des dispositions illégales ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme : « *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts, que les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 sont classées, en totalité pour la première et en partie pour la seconde, en zone 2AU de ce plan ; que cette zone est ainsi définie par le règlement : « *Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation à moyen ou long terme à caractère majoritaire d'habitat comprenant des terrains pas ou peu équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité insuffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée* » ; que ces parcelles, qui étaient auparavant classées en zone U, s'insèrent au sein d'un espace déjà urbanisé, caractérisé par la présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire, que ce soit le long du chemin du champ de bataille au nord, que le long de l'avenue d'Orouet au sud ; qu'il est, par ailleurs, constant qu'elles sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et disposent, en outre, d'un accès à la voie publique ; qu'enfin, et alors même que la commune de Saint-Jean-de-Monts affirme, sans verser au dossier d'éléments techniques, que la capacité des réseaux publics existants serait insuffisante au droit de ces parcelles, il ne ressort pas des pièces du dossier que leur desserte nécessiterait, compte tenu de leur localisation au sein d'un espace déjà urbanisé, une extension ou une modification de la consistance de ces réseaux ; que la parcelle cadastrée section CX n° 22 est d'ailleurs classée, pour sa partie supérieure, en zone U ; qu'il s'ensuit que les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en partie la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que, par suite, le maire de Saint-Jean-de-Monts ne pouvait pas légalement rejeter la demande des requérants tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe leurs parcelles en zone 2AU de ce plan ;

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

7. Considérant pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun autre moyen de la requête n'est susceptible, en l'état du dossier soumis au tribunal, de fonder l'annulation de la décision attaquée ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'injonction :

9. Considérant qu'aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution.* » ; que l'article L. 911-2 du même code dispose que : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé* » ;

10. Considérant que l'exécution du présent jugement, qui annule la décision attaquée, implique nécessairement l'inscription à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal de Saint-Jean-de-Monts de la demande M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune afin que le classement de leurs parcelles en zone 2AU de ce plan soit abrogée ; qu'il y a lieu, par suite, d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'y procéder dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ;

12. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas perdants dans la présente instance, la somme que la commune de Saint-Jean-de-Monts demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts une somme globale de 1 500 euros au titre de ces dispositions ;

D É C I D E :

Article 1er : La décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan est annulée.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Article 2 : Il est enjoint au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement, la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal.

Article 3 : La commune de Saint-Jean-de-Monts versera une somme globale de 1 500 euros à M. et Mme Charrier et M. Guyon au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Jean-de-Monts sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon et à la commune de Saint-Jean-de-Monts.

Délibéré après l'audience du 20 mars 2018, à laquelle siégeaient :

M. Ragil, président,
M. Martin, premier conseiller,
M. Le Brun, conseiller,

Lu en audience publique le 17 avril 2018.

Le rapporteur, Le président,

Y. LE BRUN R. RAGIL

La greffière,

J. DIONIS

La République mande et ordonne au préfet de la Vendée en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.
Pour expédition conforme,
La greffière,

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

II. ANNEXE 2 : PLU - REGLEMENT EN VIGUEUR DE LA ZONE UC AVANT REVISION ALLEGEE N°3

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat périphérique de densité moyenne à faible. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.
La zone Uc se divise en trois secteurs :

- Uc1 : secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne.
- Uc2 : secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible.
- Uc3 : secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage agricole, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction liée à une mise aux normes.

1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines…), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.9. Les élevages.

1.10. Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

1.11 Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc… ;
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone ne sont autorisées que dans la mesure où l'extension ne contribue pas à aggraver les nuisances existantes.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

2.3. Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (soit l'ensemble de la zone Uc), toute opération amenée à créer au moins 10 nouveaux logements (habitat individuel, intermédiaire ou collectif, en construction neuve ou changement de destination, en lotissement comme en habitat groupé) devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale, arrondi à l'entier supérieur.

2.5. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs entités doivent présenter une largeur minimale de 3 m et maximale de 4 m.
Le nombre des accès sur les voies est limité.
Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 15m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.
Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 15 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.
Toutes création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

3.1.2. Voirie

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivante :

- voies existantes : largeur minimale de 3 m
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 4 m minimum de largeur d'emprise.

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- voies existantes : largeur minimale de 4 m ;
- voies à créer ou à réaménager :
    - voies principales : 8 m minimum de largeur d'emprise ;
    - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'ilot : 6 m minimum de largeur d'emprise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.
Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.
Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque que le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.
- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas, s'il s'agit d'une habitation ou d'une construction principale, sa hauteur ne doit pas excéder 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon, s'il s'agit de la construction d'une annexe, sa hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elle présente un mur pignon ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 m les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine ;
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

7.2. Dispositions particulières

- lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux ; dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3 m à l'égout ou 4 m s'il présente un mur pignon et sa longueur, dans le prolongement de la construction principale, ne devra pas dépasser 5 m de long ;
- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 7.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte …), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur Uc1,
- 40% pour le secteur Uc2,
- 30% pour le secteur Uc3.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées.
Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :
Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes et arêtiers sont interdites.
Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.
Les toitures en ardoises :
Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.
Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte, et respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.
Dans tous les cas :
A 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

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A 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.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.
La hauteur sera limitée à :

- 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 (cf. mur et murets ci-après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.
Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires
Les plaques de béton sont interdites.
Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.
En cas d'opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou assimilé

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.
Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

12.5. Autres constructions :
Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.6. Stationnement deux roues
Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.
Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

III. ANNEXE 3 : PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR AVANT REVISION ALLEGEE N°3

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Commune de Saint-Jean-de-Monts
Département de la Vendée (85)

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
27 MARS 2015
COURRIER ARRIVE

Modification n°1 du

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.b. Orientations d'Aménagement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	05.04.2005	10.01.2011	27.12.2011
Modification n°1			09.03.2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
réuni en séance le 09/03/2015

M. Le Maire
André RICOLLEAU

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Sommaire

I. ROUTE DE NOTRE-DAME 6
II. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 1 8
III. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 2 10
IV. AVENUE DE LA FORET 12
V. ENTREE DE VILLE SUD 14
VI. ENTREE DE VILLE SUD ZOOM CLOUSIS - VERREES 16
VII. ROUTE DES SABLES 18
VIII. LA CAILLAUDERIE 20
IX. OROUET PAREE VERTE 24

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

Orientations d'aménagement du PLU de Saint-Jean de Monts

Orientations d'aménagement	Dominante	Surface en ha	Surface vierge* en ha	Nombre de logements**
Route de Notre-Dame				
les Vignes	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
Centre-bourg - Front de Mer 1				
le Vasais	Habitat	8,7	8,3	105 à 115
Centre-bourg - Front de Mer 2				
le Clousis Nord	Activités	13,0	11,5	
la Roussière	Habitat	3,6	3,5	50 à 60
Avenue de la Forêt				
Avenue de la Forêt	Equipements			
Avenue Valentin				
Les Verres	Habitat	5	5	80 à 100
Entrée de ville Sud				
les Verrées	Habitat	18,7	13,2	230 à 240
la Rigonette	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
la Métairie	Habitat + activités	13,0	8,0	65 à 75 + activités***
le Clousis Sud	Activités	3,5	3,5	
Route des Sables				
la Grande Mare Nord	Habitat	5,2	4,9	55 à 65
la Grande Mare Sud	Habitat	1,3	1,3	14 à 18
La Minoterie	Habitat	8,9	8,9	120 à 130
Josselin	Habitat	2,6	2,6	30 à 40
Caillauderie-Chenal				
la Caillauderie	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
le Chenal	*Habitat*	*3,4*	*3,4*	*40 à 50*
Orouet - Parée verte				
la Parée Bégaud	Habitat	3,8	3,7	40 à 50
les Grands Chaumes	Habitat	10,0	9,2	105 à 115
les Rivières	Habitat	2,8	2,8	30 à 40
les Sertouzes	Habitat	6,7	6,6	80 à 90
Monastir	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
le Pas de rat	Habitat	2,1	1,7	16 à 24

* surface vierge = surface AU hors terrains bâtis et hors emprises voies majeures incluses (de type RD)

** le nombre de logements total par secteur devra être inclus dans la fourchette mentionnée ci-dessus. Il s'agit d'une intention et, en cas de non-respect, à la hausse ou à la baisse, les écarts avec ces fourchettes devront être justifiés, au regard notamment du contexte local du site.

*** cf précisions dans le détail du descriptif de l'orientation d'aménagement

En italique les zones 2AU ne faisant pas l'objet d'orientations d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE



Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

I. ROUTE DE NOTRE-DAME

Surface	Les Vignes : 2,5 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin de la Minée, – 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin des Erglus, – Ces deux accès devront être suffisamment éloignés du carrefour entre les deux chemins afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité, – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaison piétonne recommandée entre le chemin des Erglus, les habitations et le chemin de la Minée au Sud. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin des Erglus afin de masquer les constructions futures. – Préservation de la mare existante via un espace vert. – Le plan de composition intégré à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

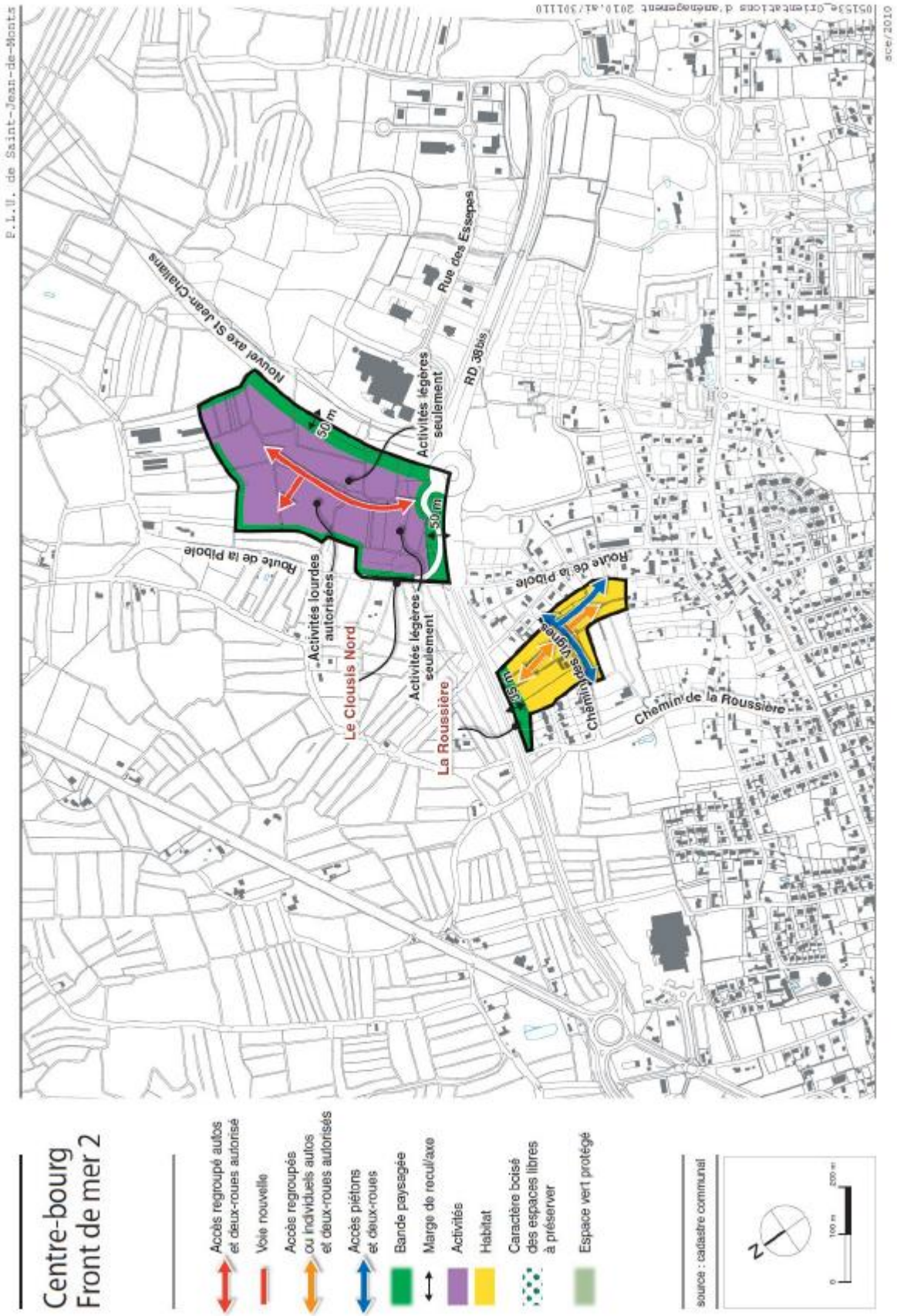


Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

II. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 1

Surface	Le vasais : 8,7 ha dont 8,3 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Deux accès regroupés uniques pour la zone : au Nord-Ouest sur la RD38 via un carrefour sécurisé, au Sud-Est sur la rue du Vasais, – Une voie traversante irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces deux accès, – Un maillage secondaire interne raccordé à cette voie traversante, – La rue des Grenouillère viendra également se raccorder à la voie traversante au Nord-Ouest de la zone. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée entre la voie traversante et le chemin des Grenouillères. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en oeuvre.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE



Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

III. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 2

Surface	Le Clousis Nord : 13 ha dont 11,5 vierges La Roussière : 3,6 ha dont 3,5 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Le Clousis Nord	Type d'occupation : – Activités, légères le long des deux RD. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur le giratoire Sud, via le raccordement à la Route de la Pibole, – Desserte interne : Une voie structurante sur laquelle viendront s'ancrer les voies secondaires et les accès. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la RD 205 et de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances avec percées visuelles possibles. – Paysager le long des limites entre la zone et le marais. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Roussière	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Accès uniquement sur le chemin des Vignes (regroupés ou individuels), – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée le long du chemin des Vignes et entre le chemin des Vignes et le Sud de la zone, si possible avec un raccordement à la route de la Pibole. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

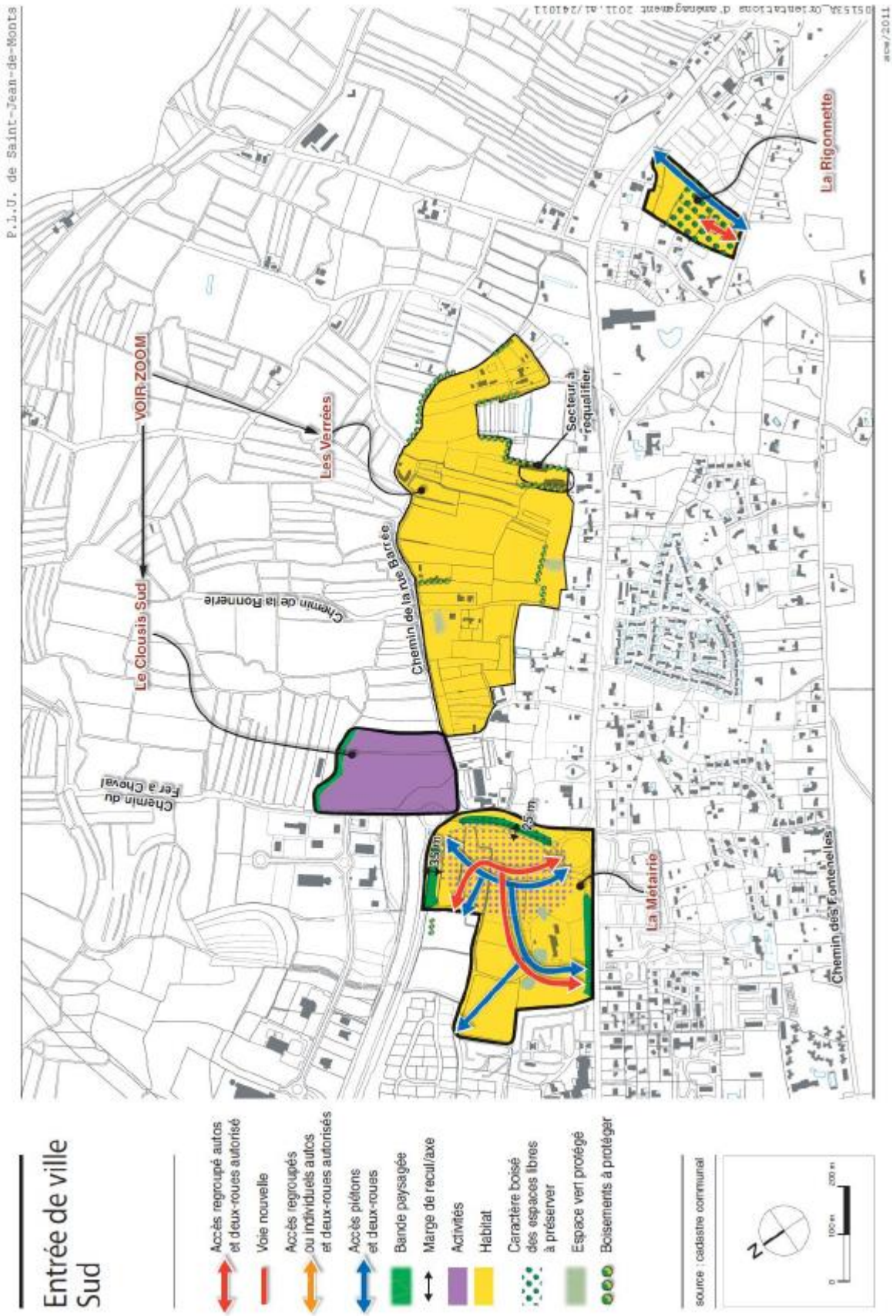


Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

IV. AVENUE DE LA FORET

Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Equipements collectifs : . extension du cimetière, . équipements / constructions liées à l'hébergement ou aux soins des personnes âgées, . extension du centre de gériatrie. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – RAS Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Cheminement piéton à préserver en l'état ou, si possible, à déplacer au plus près de la voirie existante et des secteurs constructibles. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'un corridor naturel entre le cimetière et le foyer logement. – Préservation d'une bande paysagée le long de l'avenue des Demoiselles dans le prolongement de celle existante entre l'avenue et les terrains de sport. – Préservation en l'état des terrains boisés existants entre les terrains de sport et le foyer logement.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

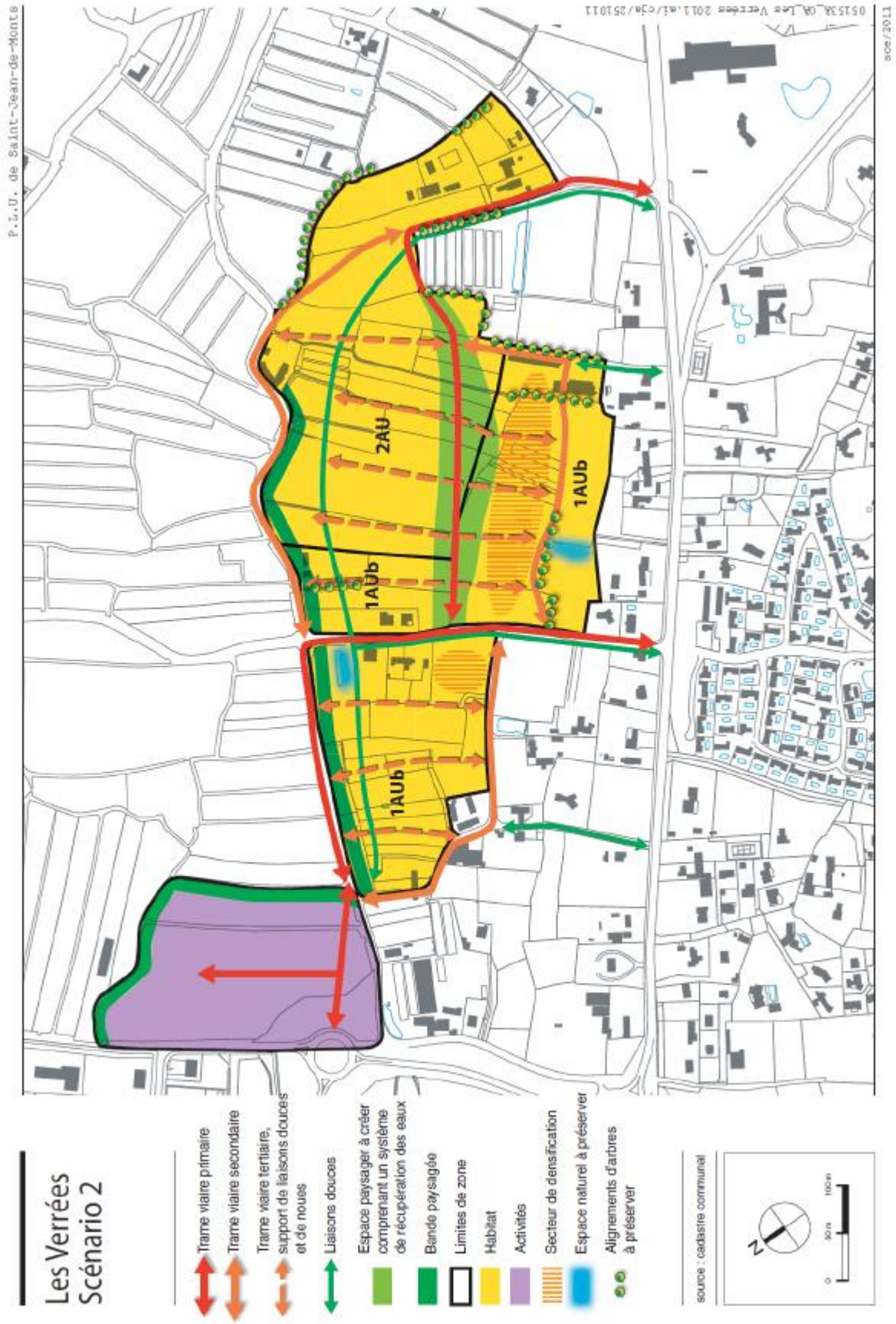


Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

V. ENTREE DE VILLE SUD

Surface	La Métairie : 13 ha dont 8 vierges La Rigonnette : 2,4 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Métairie	Type d'occupation : – Habitat, et activités possibles au Sud *L'implantation d'activités à la Métairie est une possibilité mais pas une obligation. Dans la mesure où la surface qui leur sera dévolue serait moindre, voire nulle, le nombre de logements devra être accru, dans une fourchette de 8 à 15 log / ha (8 log / ha est ici modéré pour tenir compte de la proximité de la rocade génératrice de nuisances potentielles).* Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Ouest sur la rue des Sables, au Sud sur le giratoire et au Nord-Est sur la voie de desserte du futur lotissement, – Deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces trois accès, – Un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes et en lien avec le cheminement existant parallèle au fossé ainsi qu'avec le giratoire de la rocade. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation de bandes paysagées le long de la RD38bis et de la rue des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Préservation des trois mares existantes via des espaces verts. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en oeuvre.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Rigonnette	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur le chemin de la Belle Etoile pour la Rigonnette, – Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à ces voies, Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée au Sud entre le chemin de la Belle Etoile et la Route des Sables. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

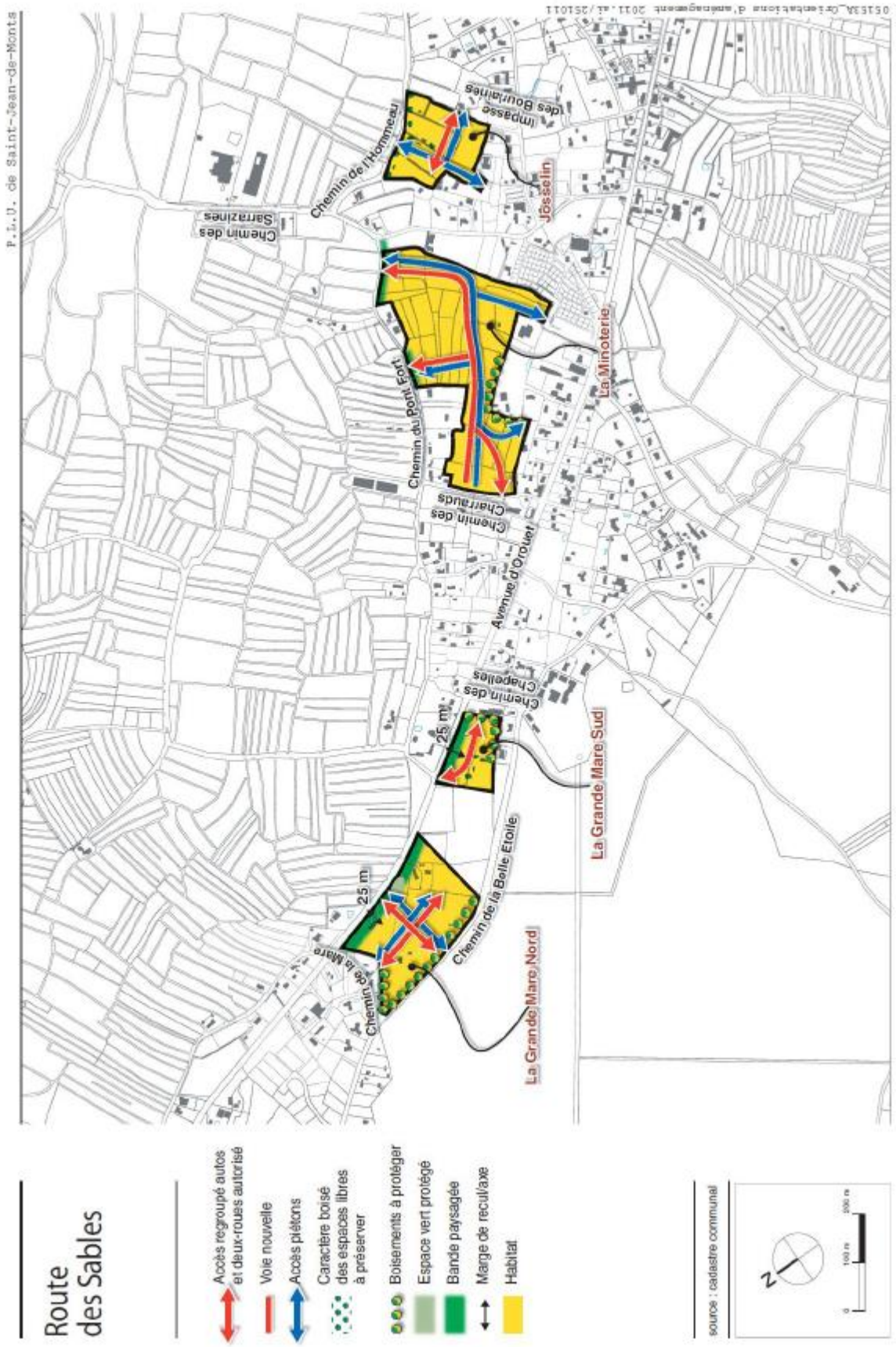


Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

VI. ENTREE DE VILLE SUD ZOOM CLOUSIS - VERREES

Surface	Le Clousis Sud : 3,5 ha dont 100% vierges Les Verrées : 18,7 ha dont 13,2 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Le Clousis Sud	Type d'occupation : – Activités. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 2 accès uniques regroupés sur le giratoire de la RD38 bis et le chemin de la rue Barrée, – Desserte interne : Une voie structurante reliant les deux accès et un axe de desserte pour desservir le reste de la zone sur lesquels viendront s'ancrer les accès individuels, voire les voies secondaires. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS. Prescriptions environnementales et paysagères : – Paysager le long des limites entre la zone et le marais. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Les Verrées	Type d'occupation : – Habitat avec des secteurs de densification éloignés du marais. Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Accroches des voies de desserte sur le chemin de la rue Barrée, le chemin de la Ronnerie et le chemin de la Traite, à recalibrer en fonction du trafic futur, – Desserte interne : Partie Nord-Ouest : une voie de niveau secondaire empruntant en partie le chemin de la Fradinière prolongé sur laquelle viendront se raccorder les voies de desserte. Partie Sud : un axe primaire reliant le chemin de la Ronnerie à celui de la Traite, sur lequel viendront se raccorder les voies de desserte. Une liaison secondaire sera aussi recherchée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée. Les voies de desserte seront également raccordées au chemin de la rue Barrée, excepté sur sa section à virages. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaisons piétonnes - cyclables recommandée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée au Nord-Ouest, avec des cheminements perpendiculaires en « site propre » et le long du chemin de la Ronnerie. Prescriptions environnementales et paysagères : – Vaste espace paysager Sud-Est – Nord-Ouest le long de la légère dépression centrale, permettant la récupération des eaux. – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin de la rue Barrée afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. – Préservation des deux mares existantes. – Préservation des alignements d'arbres, notamment en limite de zone.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

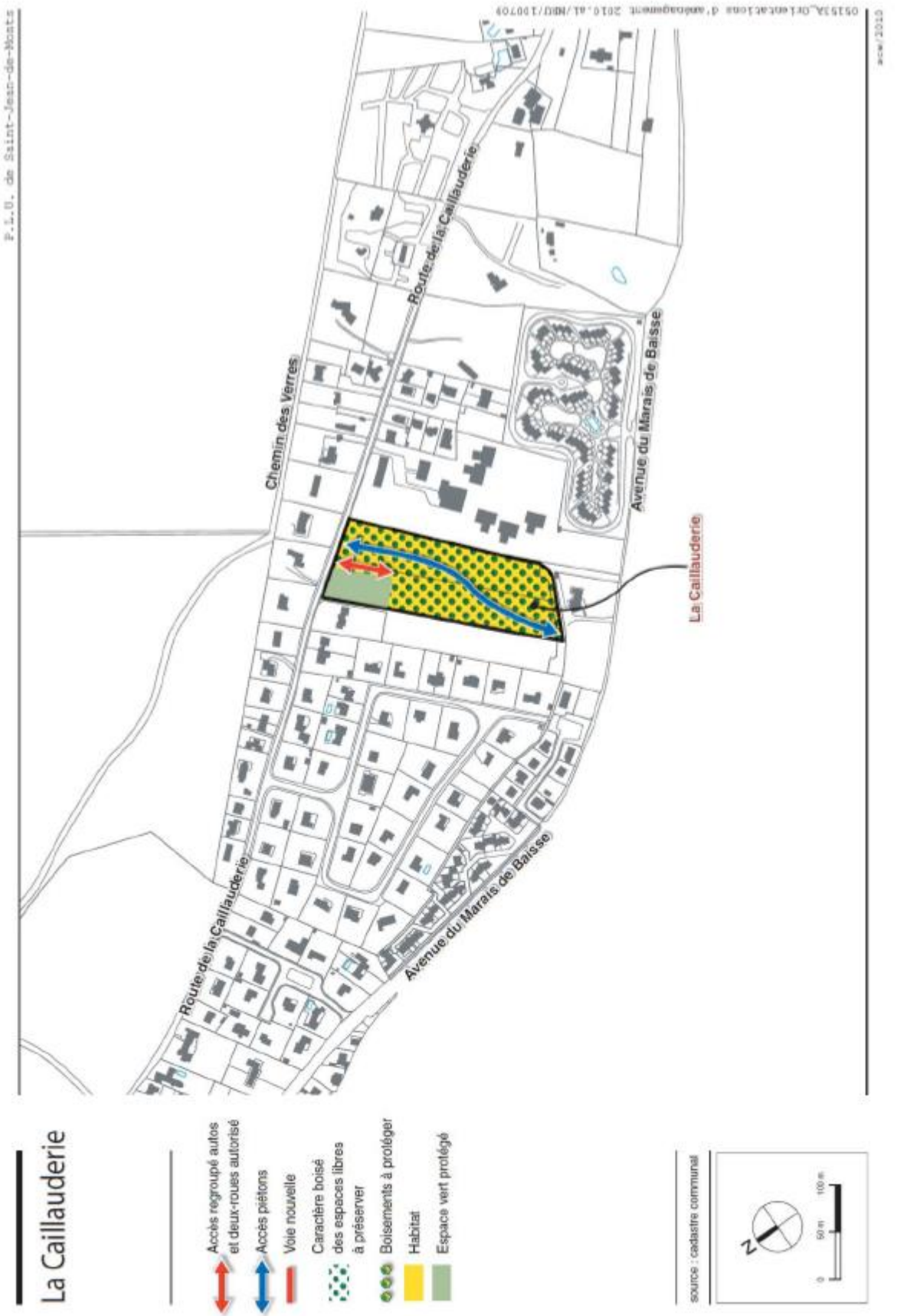


Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

VII. ROUTE DES SABLES

Surface	La Grande Mare Nord : 5,2 ha dont 4,9 vierges La Grande Mare Sud : 1,3 ha dont 100% vierges La Minoterie : 8,9 ha dont 100% vierges Josselin : 2,6 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Grande mare Nord La Grande mare Sud	**Type d'occupation :** – Habitat **Prescriptions en termes de desserte motorisée :** – Pour la Grande Mare Nord, deux accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Est sur la route des Sables, à l'Est sur le chemin de la Belle Etoile, avec un troisième accès possible sur le Chemin de la Mare ; deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces accès, et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes si nécessaire. – Pour la Grande Mare Sud, un seul accès regroupés unique sur la Route des Sables, face au débouché du chemin du Pont Fort. **Prescriptions en termes de desserte non motorisée :** – Pour la Grande Mare Nord, des liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes, avec accès obligatoires Route des Sables et chemins de la Belle Etoile et de la Mare. – Pour la Grande Mare Sud, RAS. **Prescriptions environnementales et paysagères :** – Préservation d'une bande paysagée le long de la route des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Préservation des haies existantes en limites Sud, Ouest et Nord des deux secteurs. – Préservation de la mare existante à la Grande Mare Nord via un espace vert.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Minoterie	**Type d'occupation :** – Habitat **Prescriptions en termes de desserte motorisée :** – Trois accès regroupés uniques sécurisés : deux sur le chemin du Pont Fort et un sur celui des Charrauds, avec un quatrième accès possible sur le chemin des Charrauds, – Une voie Nord-Ouest - Sud-Est irrigant l'ensemble de la zone, sur lequel sont branchés les accès précités et avec un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. **Prescriptions en termes de desserte non motorisée :** – Liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces axes, ainsi qu'avec l'avenue d'Orouet si des opportunités se présentent via des passages intermédiaires. **Prescriptions environnementales et paysagères :** – Préservation d'une bande paysagée le long du chemin du Pont Fort afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances et de la haie existante à l'Ouest.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Josselin	**Type d'occupation :** – Habitat **Prescriptions en termes de desserte motorisée :** – Un accès regroupé unique sur l'impasse des Bourlaines, avec une voie irrigant toute la zone et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. **Prescriptions en termes de desserte non motorisée :** – Liaisons piétonnes voire cyclables recommandée entre le chemin de l'Hommeau, l'impasse des Bourlaines et le chemin qui rejoint celui de l'Abbaye. **Prescriptions environnementales et paysagères :** – Boisements à préserver au Nord-Est et au centre sur les espaces libres.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

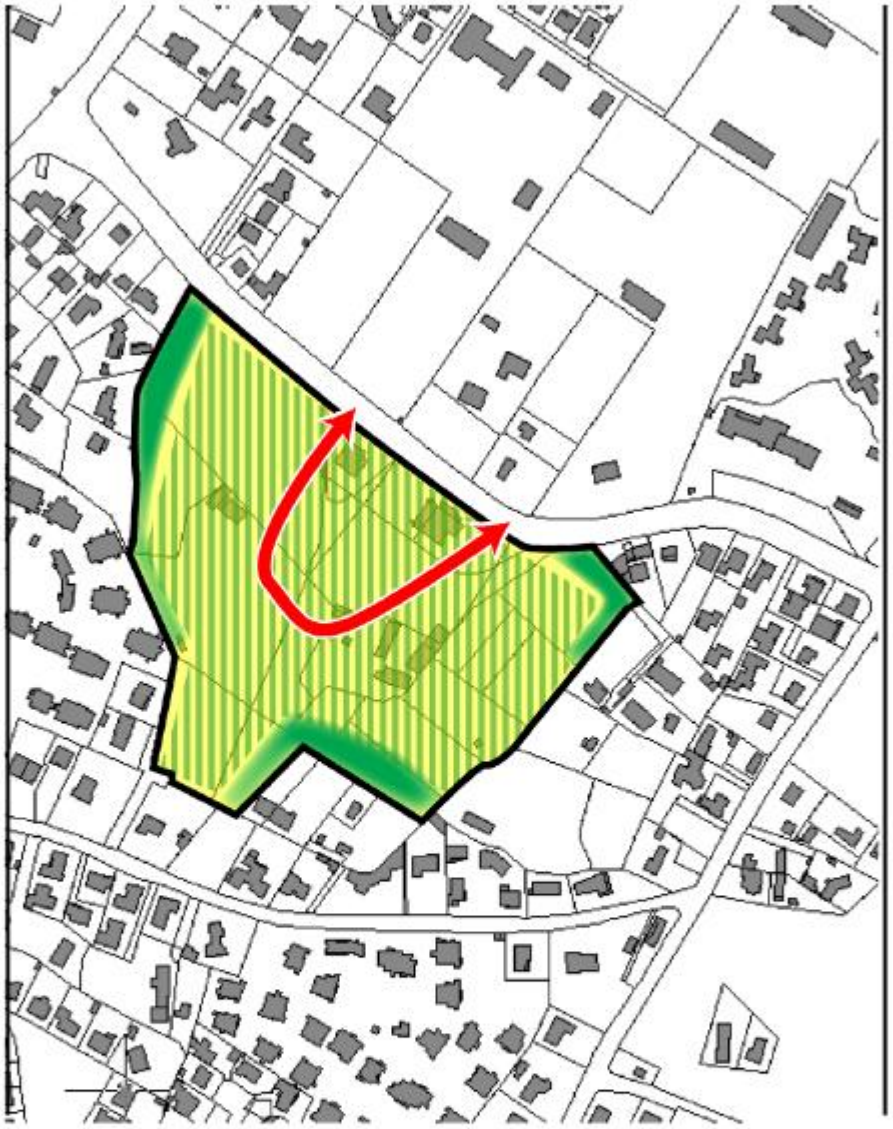


Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

VIII. LA CAILLAUDERIE

Surface	La Caillauderie : 2,5 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès regroupé unique Route de la Caillauderie pour les deux parcelles. – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Liaison piétonne voire cyclable à réaliser entre la Route de la Caillauderie et l'av. de Baisse. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation de la partie Nord accueillant une espèce protégée (Epipactis phyllanthes) via un espace vert. – Préservation des boisements sur les espaces libres.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE



Les Verts

Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
Accès piétons
Habitat
Espace vert protégé
Bande paysagée
Caractère boisé des espaces libres à préserver

N

0 50 m 100 m

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

IX. AVENUE VALENTIN

Surface	Les Verres : 5 ha dont 80% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 1 seul accès ou deux accès suffisamment éloignés avenue Valentin – Pas de sortie impasse du Bois Martineau (voie privée) – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée en bordures Nord / Sud et Ouest du site – Le projet devra préserver un caractère boisé, au sein des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme mais également en dehors par le préservation des sujets les plus remarquables.

Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE



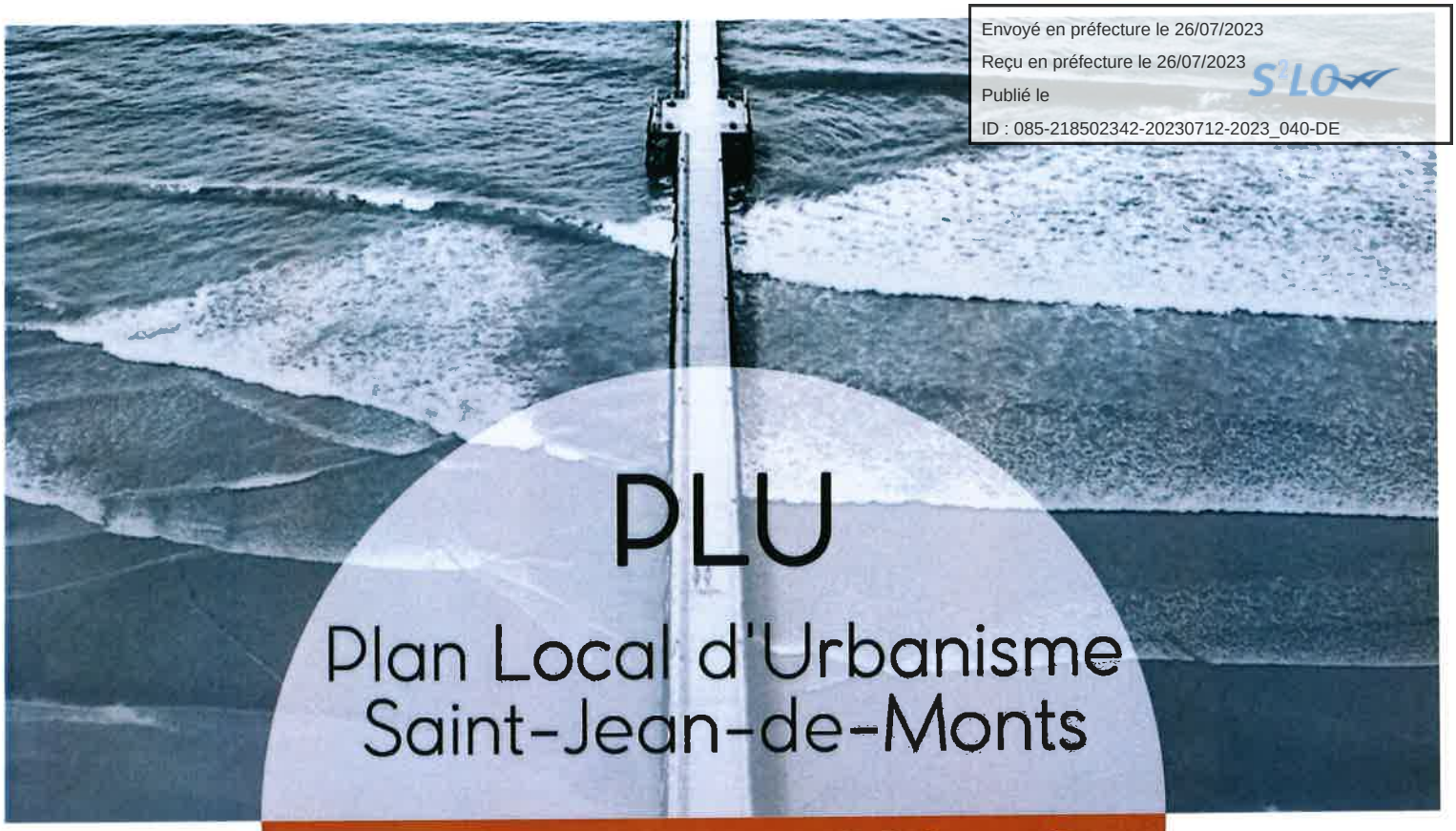
Envoyé en préfecture le 04/06/2021
Reçu en préfecture le 04/06/2021
Affiché le 05/06/2021
ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

X. OROUET PAREE VERTE

Nota : les principes d'aménagement des secteurs des Grandes Chaumes, des Sertouzes et de Monastir ne sont pas ici détaillés. Les schémas d'orientations d'aménagement ne sont donc fournis qu'à titre indicatif, ils seront consolidés et opposables qu'après modification ou révision du PLU d'ouverture à l'urbanisation.

Surface	La Parée Bégaud : 3,8 ha dont 3,7 vierges Les Rivières : 2,8 ha dont 100% vierges Le Pas de Rat : 13 ha dont 8 vierges Les Grandes Chaumes : 10 ha dont 9,2 vierges Les Sertouzes : 7,9 ha dont 7,8 vierges Monastir : 2,4 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques La Parée Bégaud	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : au Sud sur le chemin de la Parée Verte, à l'Ouest sur l'impasse de l'Hermitage et au Nord sur le Chemin des Trois Cabots, – Un maillage interne par un axe majeur raccordé à ces trois accès. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de l'axe majeur et raccordé aux trois accès cités ci-dessus. Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Les Rivières	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Un accès regroupé unique sur l'impasse des Rivières, – Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à cette voie. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation des boisements sur les espaces non occupés. – Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques Les Rivières	Type d'occupation : – Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : – Regrouper les accès des constructions nouvelles sur le chemin du Pas de Rat, – Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec une palette de retournement au bout et, le cas échéant, un maillage secondaire interne raccordé à cette voie. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – Un accès direct piétons – vélos à l'avenue d'Orouet est recommandé Prescriptions environnementales et paysagères : – Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE



PLU

Plan Local d'Urbanisme Saint-Jean-de-Monts

Modification simplifiée n°3
Dossier d'approbation

Complément au rapport de présentation

Saint Jean de Monts

Vu pour être annexé à la délibération du 11 juillet 2023
Pour la commune,
Le Maire

Le Maire,

MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MONTS 85160 (VENDÉE)

Véronique LAUNAY

Procédures	Date d'approbation
Elaboration PLU	27 décembre 2011
Modification 1	9 mars 2015
Révision allégée 1	30 novembre 2015
Révision allégée 2	30 novembre 2015
Modification simplifiée 2	14 septembre 2016
Modification 3	8 novembre 2018
Modification 4	27 mai 2021
Révision allégée 3	27 mai 2021
Mise à jour 1	Arrêté du 29 juin 2021
Modification simplifiée 3	11 juillet 2023

cédégis
Planen
Urbanisme de projet

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

SOMMAIRE

LA COMMUNE 3

POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ? 4

QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ? 5

QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ? 6

Consultation de l'autorité environnementale (CAS PAR CAS) 6

LES EVOLUTIONS PROPOSEES 8

PERMETTRE LA POSSIBILITE D'ATTIQUE EN ZONE UA2 SANS MODIFIER LES HAUTEURS 8

Pourquoi cette évolution ? 8

Les évolutions concrètes proposées du PLU 9

MODIFIER L'ARTICLE 11 DES ZONES DU REGLEMENT CONCERNANT LE NUANCIER DES COLORIS 11

Pourquoi cette évolution ? 11

Les évolutions concrètes proposées du PLU 11

CORRIGER UNE ERREUR D'APPRECIATION SUR LE ZONAGE DU SECTEUR DE LA METAIRIE 14

Pourquoi cette évolution ? 14

Les évolutions concrètes proposées du PLU 15

EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT 16

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 16

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

LA COMMUNE

La Ville de Saint-Jean-de-Monts, commune de **8843 habitants**, est située au Nord–Ouest du Département de la Vendée sur le littoral vendéen.

Station balnéaire située entre Notre Dame de Monts et Saint Hilaire de Riez, la commune accueille près de 120 000 résidents en été dans un cadre privilégié alliant océan, forêt et marais.

Le territoire communal est couvert par une part importante des marais de Monts, entité géographique inscrite entre le canal de Le Perrier, la forêt des Pays de Monts, et l'Océan Atlantique.

Saint-Jean-de-Monts, dont la vocation touristique et balnéaire est très affirmée, présente une grande diversité de milieux naturels qui lui donnent son originalité : estran de plages (8 kms de côte constituée de plages de sable, dunes, 730 ha de forêts, 4000 ha de marais et plaine agricole, et qui lui offrent un cadre d'accueil de qualité.

Le développement du territoire a été fortement marqué par l'activité touristique estivale, qui constitue le principal moteur de l'économie locale. Elle est située à 50mn de Nantes.

La Commune présente plusieurs centralités: celle du bourg de Saint-Jean-de-Monts lui-même, le secteur balnéaire et le centre de vie d'Orouët.



Source : carte google maps



Source : Carte openstreetmap

Elle intègre la **Communauté de Communes Océan-Marais de Monts** représentant 19 600 habitants.

Le territoire est couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) : **le SCOT Nord-Ouest Vendée approuvé le 18 décembre 2019** qui englobe les intercommunalités de « Challans Gois », « Océan Marais de Monts » et « l'île de Noirmoutier ».

Ses objectifs sont :

- 320 logements par an à l'échelle de la CCOMDM, 144 logements pour Saint-Jean-de-Monts soit 720 sur 5 ans (dont 33% dans le tissu urbain)
- Consommation de l'espace de 5.2 ha par an.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Saint-Jean-de-Monts a été approuvé le **27 décembre 2011**. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions :

Procédures	***Date d'approbation***
Elaboration du PLU	27 décembre 2011
Modification n°1	09 mars 2015
Révision allégée n°1	30 novembre 2015
Révision allégée n°2	30 novembre 2015
Modification simplifiée n°2	14 septembre 2016
Modification n°3	08 novembre 2018
Modification n°4	27 mai 2021
Révision allégée n°3	27 mai 2021
Modification simplifiée n°3 (présente procédure)	En cours

La Maire de Saint-Jean-de-Monts, via un arrêté municipal, a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.

La présente notice porte sur la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.

Il s'agit de procéder à trois ajustements :

1. **Permettre la possibilité d'attique en zone Ua2 tout en conservant les hauteurs actuelles fixées à l'article 10**

2. **Modifier l'article 11 des différentes zones du règlement du PLU en remplaçant les termes « *serait conformes aux palettes de couleurs annexées* » par « *serait compatibles aux palettes de couleurs annexées* ».**

3. **Corriger une erreur d'appréciation sur le zonage du secteur de la Métairie lors de la précédente modification du PLU approuvée le 27 mai 2021**

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?

La présente procédure de modification simplifiée relève de l'application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme reportés ci-dessous.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ?

CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (CAS PAR CAS)

Au regard de L'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre, et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification simplifiée n'entraine aucune incidence sur l'environnement.

De fait, elle ne sera pas soumise à évaluation environnementale systématique mais à une **demande au cas par cas**. L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de 2 mois pour donner son avis et jaugée de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou pas.

Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés.

Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.

Font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

Les plans et programmes mentionnés qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés précédemment, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les modifications des plans et programmes si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

La commune compte les zones Natura 2000 suivantes :

Site Natura 2000 Directive Oiseaux FR5212009
Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts



Site Natura 2000 Directive Habitat FR5200653
Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts



Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

LES EVOLUTIONS PROPOSEES

Permettre la possibilité d'attique en zone Ua2 sans modifier les hauteurs

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

La **zone Ua2** correspond aux secteurs d'habitat groupé et de collectifs situés au centre-ville et en arrière du front de mer.

Le règlement actuellement en vigueur de la zone Ua2 impose une hauteur maximale des constructions à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles.

Or, il ne précise rien concernant les attiques. La commune souhaite donc corriger cet oubli en précisant que la hauteur maximale des constructions soit de 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles **ou attique.**

Dans le cas de réalisations d'attiques, la commune souhaite également préciser dans la règle qu'en cas de constructions avec attique présentant des toitures avec pentes, si celui-ci présente un retrait minimum de 1,50 m par rapport à toutes les façades, il ne sera tenu compte que de la hauteur maximum au faîtage (sans prise en compte de la hauteur à l'égout) soit 13 m au faîtage.

La commune souhaite modifier la définition d'attique dans les Dispositions Générales du règlement écrit :

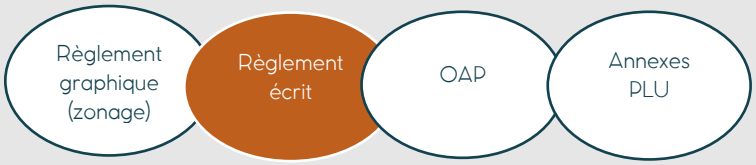
Définition attique retenue dans le règlement écrit :

« Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, en secteur Ua2, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs ».

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Avant modification
DISPOSITIONS GENERALES (…) **ARTICLE 14 – DEFINITIONS** (…) **Attique :** Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres. (…) **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **10.1. Règle générale** **10.1.1. En secteur Ua1 :** La hauteur des constructions est limitée aux cotes figurant au document graphique 4.2. du présent PLU relatif aux hauteurs en secteur Ua1. Toutefois, au-dessus de ces hauteurs maximales, seront autorisés en retrait d'au moins 1 m par rapport à la ligne de façade, un attique ou une construction supplémentaire limités à 1 étage et à 3 m au faîtage ou à l'acrotère. **10.1.2. En secteur Ua2 :** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles. Dans le secteur de l'Eglise repéré au plan, sur une profondeur de 10 m à compter de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles ; au-delà des 10 m, la règle des hauteurs est celle du paragraphe précédent.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Après modification
*Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*

DISPOSITIONS GENERALES

(…)

ARTICLE 14 – DEFINITIONS

(…)

Attique :

~~Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.~~

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, en secteur Ua2, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs.

(…)

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ua1 :

La hauteur des constructions est limitée aux cotes figurant au document graphique 4.2. du présent PLU relatif aux hauteurs en secteur Ua1. Toutefois, au-dessus de ces hauteurs maximales, seront autorisés en retrait d'au moins 1 m par rapport à la ligne de façade, un attique ou une construction supplémentaire limités à 1 étage et à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.1.2. En secteur Ua2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles ou attique.

Toutefois en cas de constructions avec attique présentant des toitures avec pentes, si celui-ci présente un retrait minimum de 1,50 m par rapport à toutes les façades, il ne sera tenu compte que de la hauteur maximum au faîtage (sans prise en compte de la hauteur à l'égout).

Dans le secteur de l'Eglise repéré au plan, sur une profondeur de 10 m à compter de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles ; au-delà des 10 m, la règle des hauteurs est celle du paragraphe précédent.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Modifier l'article 11 des zones du règlement concernant le nuancier des coloris

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

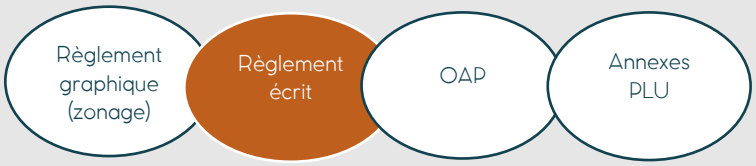
Il s'agit d'un point mineur mais qui induit certaines difficultés pour l'instruction des dossiers d'urbanisme concernant la conformité des projets avec le nuancier des coloris annexé au PLU.

La commune souhaite remplacer les termes «***serait <u>conformes</u> aux palettes de couleurs annexées***» par «***serait <u>compatibles</u> aux palettes de couleurs annexées*** ».

En effet, tous les articles 11 des différentes zones du règlement comportent cette disposition qu'il serait préférable de modifier afin **d'autoriser des équivalences de coloris** en référence RAL « classique » plutôt qu'avec ce nuancier RAL DESIGN annexé à la charte des coloris du PLU.

LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Avant modification
<u>ARTICLE ASPECT EXTERIEUR</u> **<u>UA 11 - UB 11 – UC11 – UL11 – IAUB - IAUC – IAUL – 2AU – A - N</u>** **11.1.1. Généralités** (…) Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées. (…) **11.1.2. Les toitures** <u>Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes</u> Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs de tuiles doivent être conformes au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laqués, etc.)

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleur annexées au présent règlement.

ARTICLE Ue 11 - IAUE - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées. 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.

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur conforme à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

Après modification

*Les modifications proposées sont présentées **en rouge** ci-dessous*

ARTICLE ASPECT EXTERIEUR

UA 11 - UB 11 – UC11 – UL11 – IAUB - IAUC – IAUL – 2AU – A - N

11.1.1. Généralités

(…)

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront ~~conformes~~ compatibles aux palettes de couleurs annexées.

(…)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs de tuiles doivent être ~~conformes~~ compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laqués, etc.)

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et ~~respecter~~ être compatibles les palettes de couleur annexées au présent règlement.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE Ue 11 - IAUE - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront ~~conformes~~ compatibles aux palettes de couleurs annexées. 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.

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur ~~conforme~~ compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

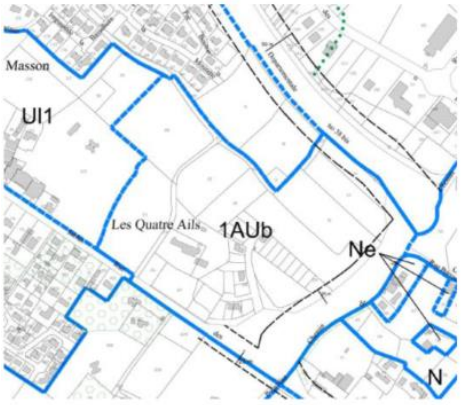
Corriger une erreur d'appréciation sur le zonage du secteur de la Métairie

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

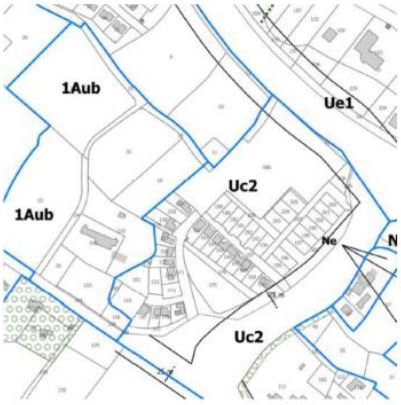
Le PLU de Saint-Jean-de-Monts présente plusieurs zones Ub et Uc :

Ub1	Quartiers d'extension immédiate de l'agglomération de type intermédiaire dense en couronne du centre-ville
Ub2	Quartiers d'extension immédiate de l'agglomération de type intermédiaire dense de périphérie
Uc1	Secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne
Uc2	Secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible
Uc3	Secteur pavillonnaire périphérique de faible densité

A l'occasion de la dernière modification du PLU, il a été mal apprécié les conséquences du rattachement du secteur de la Métairie bâti au secteur immédiatement voisin (zonage Uc2), qui ne comporte pas les mêmes droits à construire et empêche la densification :



Zonage PLU antérieur à 2021



Zonage PLU actuel

Pourcentage d'emprise au sol : 70%	Pourcentage d'emprise au sol : 40%
Coef d'imperméabilisation : 60 %	Coef d'imperméabilisation : 50 %
Hauteurs : 7 m à l'égout / 10 m au faîtage	Hauteurs : 6 m à l'égout / 9 m au faîtage

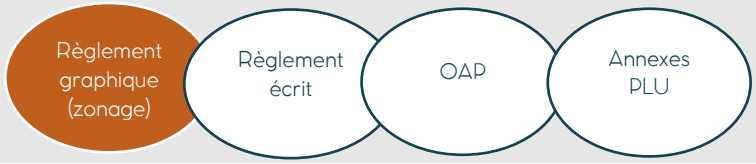
L'objet de la présente modification simplifiée du PLU va permettre de réparer cette erreur et d'inclure ce secteur de construction assez dense en **un zonage plus adapté, la zone Ub2** :

Pourcentage d'emprise au sol en Ub2	50% pour les terrains de 200 m² et moins / 70% pour les terrains de plus de 200 m²
Coef d'imperméabilisation en Ub2	70%
Hauteurs en Ub2	7 m à l'égout / 10 m au faîtage

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

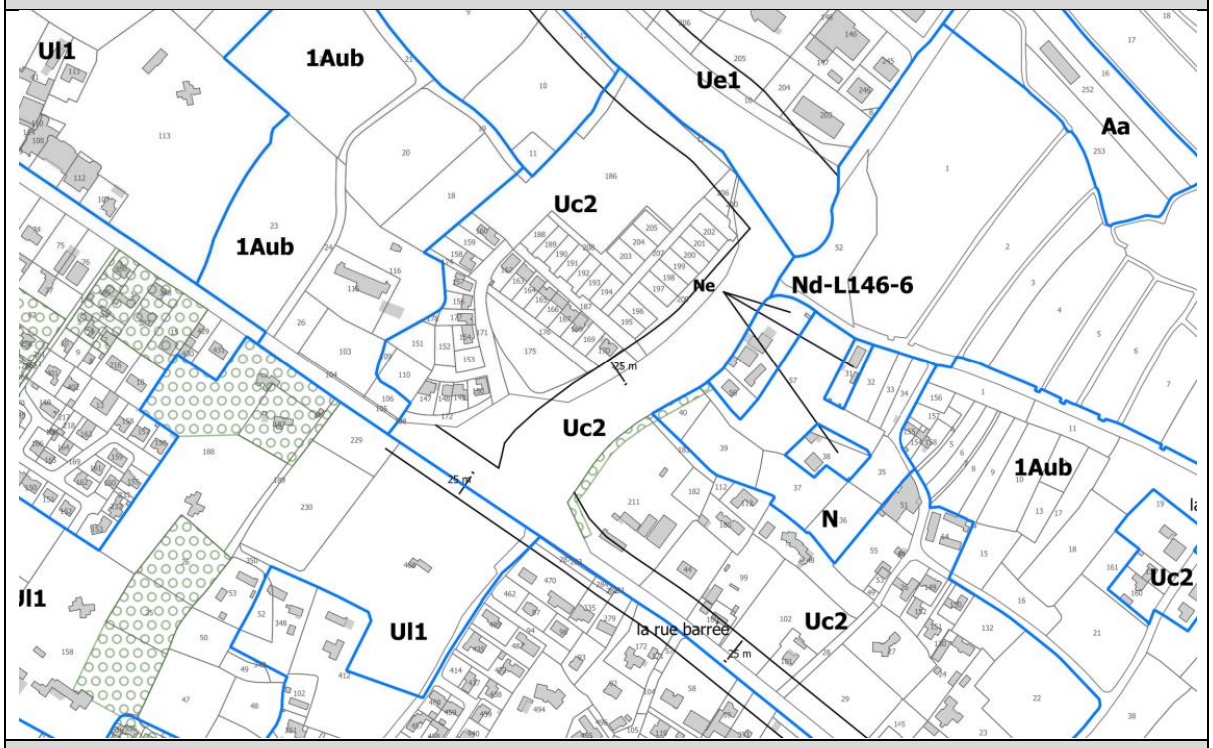
LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :

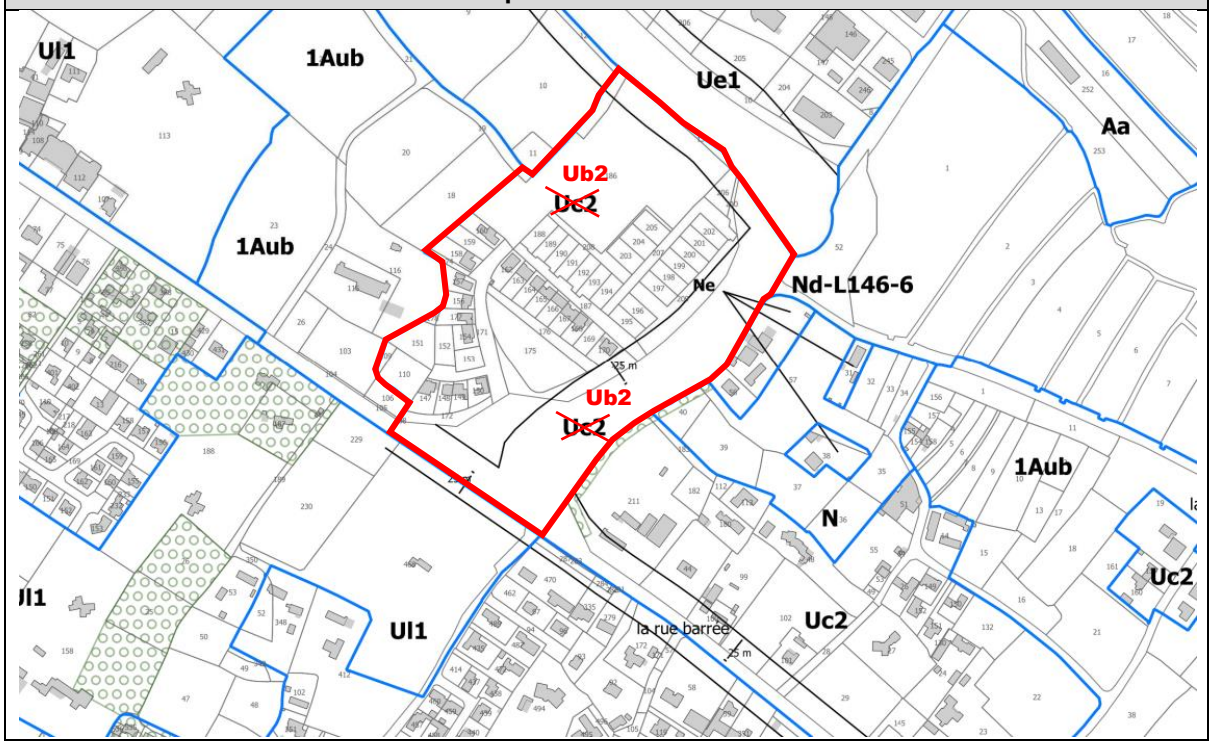


Evolution du règlement graphique

Avant modification



Après modification



Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Considérant :

- **Que la modification simplifiée porte sur des secteurs U (Ua2, Uc2 et Ub2)** correspondant à des secteurs urbanisés construits,
- Que les 3 évolutions proposées visent à :
  - ✓ **Apporter une précision à la règle des hauteurs** en ajoutant la mention « attique » **sans en modifier la hauteur maximale autorisée** en Ua2 (hauteur maximale inchangée de 13 m au faitage)
  - ✓ **Remplacer les termes « conformes au nuancier » par « compatibles avec le nuancier »** pour l'aspect des constructions, sans modification de gabarit ou d'implantation des constructions,
  - ✓ **Corriger une erreur d'appréciation** opérée lors de la dernière modification du PLU qui a injustement transférée une zone 1AUb en zone Uc2 (zonage voisin) mais qui ne permet pas de densification alors même que l'opération récente de la métairie a été entreprise pour proposer une offre d'habitat plus dense,
- **Que les 3 évolutions proposées ne portent pas ni sur des secteurs naturels préservés, ni sur des secteurs sensibles** (zones humides, zones boisés, …)

L'auto-évaluation de la modification simplifiée du PLU conclue à l'absence d'incidences négatives sur l'environnement.

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Au regard de son objet, il est estimé que la modification simplifiée du PLU n'aura pas d'incidence sur les zones Natura 2000. Ainsi, aucune mesure n'est envisagée au titre de la préservation des zones Natura 2000.