

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
Pour la commune,
Le Maire

Saint-Jean de Monts

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	en cours

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
<i>Consultation de l'autorité environnementale (cas par cas)</i>	<i>6</i>
DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU	7
EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT	7
1 <i>Modifier la définition du terme « Annexe » (Dispositions générales).....</i>	<i>7</i>
2 <i>Modifier la définition du terme « logement aidé » (Dispositions générales).....</i>	<i>8</i>
3 <i>Modifier les règles relatives au stationnement en toute zone (Dispositions générales).....</i>	<i>9</i>
4 <i>Compléter les règles relatives aux accès en zones Ua, Ub/1AUb, Uc/1AUc, Ue/1AUe (Article 3).....</i>	<i>14</i>
5 <i>Modifier la règle relative aux eaux pluviales en toute zone (Article 4).....</i>	<i>17</i>
6 <i>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).....</i>	<i>18</i>
7 <i>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).....</i>	<i>19</i>
8 <i>Ajuster la règle relative à l'aspect extérieur des constructions en toute zone (Article 11)</i>	<i>21</i>
EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	55
9 <i>Modifier le zonage de la parcelle AN615 afin de permettre de l'habitat léger à vocation d'accueil de saisonniers.....</i>	<i>55</i>
EXPOSE DEMANDE AU TITRE DE L'ARTICLE R104-34 DU CODE DE L'URBANISME	63
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT D'URBANISME	63
OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU	63
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE	64
<i>Le contexte et l'environnement naturel de la commune</i>	<i>64</i>
<i>Les risques et nuisances identifiés</i>	<i>74</i>
<i>L'analyse de la vulnérabilité du territoire</i>	<i>75</i>
RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	76
EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	77

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 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**.
- **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).
- Tenir compte de la sous-destination « **Hébergement** » du Code de l'urbanisme jusque-là absente du règlement écrit concernant les règles dédiées au stationnement. Les règles suivantes seront imposées pour toute construction liée à la sous-destination d'hébergement :
*« 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 ».*

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 : <i>« se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement » :</i>	
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 entraînant 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

	<p>Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p> <p>12.3. Constructions à usage de commerce</p> <p>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.</p> <p>12.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé</p> <p>Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.</p> <p>Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.</p> <p>12.5. Constructions à usage d'équipements collectifs</p> <p>Il n'est pas fixé de règle particulière.</p> <p>12.6. Autres constructions :</p> <p>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p> <p>12.7. Stationnement deux roues</p> <p>Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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.
<p>Ue 12 1AUe 12</p>	<p>12.1. Constructions à usage de bureau</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.</p> <p>12.2. Constructions à usage de commerce, restaurant</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.</p> <p>12.3. Constructions à usage d'hôtel</p> <p>1 place de stationnement par chambre.</p> <p>12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs</p> <p>Il n'est pas fixé de règle particulière.</p> <p>12.5. Autres constructions</p> <p>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p> <p>12.6. Les fonctionnements générant des déchargements sur la voie publique sont interdits.</p> <p>12.7. Des stationnements adaptés aux besoins doivent être aménagés pour les véhicules de livraison, de transport, de services et pour les visiteurs.</p>
<p>UL 12 1AUL 12</p>	<p>12.1. Camping et Parc Résidentiel de loisirs</p> <p>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.</p> <p>12.2. Constructions à usage d'hôtel</p> <p>1 place de stationnement par chambre.</p> <p>12.3. Autres constructions</p> <p>Il n'est pas fixé de règle particulière</p>

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 entraînant 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 d'hébergement :

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.
-

Constructions à usage de bureau, restaurant :

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.

Constructions à usage de commerce :

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

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

En zones Ue, 1AUe :

- 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 :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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 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 <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans 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 <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement	
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	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 <i>(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)</i>	
	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 <i>(pour l'application du II du R. 113-14)</i>	

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.

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

Justification

Actuellement, la règle est la suivante au sein de l'article 3 des zones Ua, Ub/1AUb, Uc/1AUc, Ue/1AUe : 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 qui imposent actuellement 1 seul accès. 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), 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.*

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	
<i>Les modifications proposées sont présentées en rouge ci-dessous</i>	
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	<p>3.1.1. Accès</p> <p>Le nombre d'accès est limité à un par entité.</p> <p><i>Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique), la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;</i> - <i>et ne pas supprimer de places de stationnement publiques.</i> <p>La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.</p> <p>Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.</p>

	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>
<p>Uc 3 1AUb 3 1AUc 3</p>	<p>3.1.1. Accès</p> <p>Le nombre d'accès est limité à un par entité.</p> <p>Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique), la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.</p> <p>Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.</p> <p>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.</p> <p>Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.</p> <p>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</p>

	<p>configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>
<p>Ue 3 1AUe 3</p>	<p>3.1.1. Accès</p> <p>Le nombre d'accès est limité à un par entité.</p> <p>Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique), la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.</p> <p>Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>
<p>UL 3 Us 3 1AUL 3 2AU 3 A 3 N 3</p>	<p><i>Aucune modification de la règle actuelle car elle n'impose pas 1 seul accès par entité.</i></p>

5 | 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	<p>4.2.2. Eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Ub 4 Uc 4 UL 4 Us 4 1AUb 4	<p>.2.2. Eaux pluviales</p> <p>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.</p>

<p>1AUc 4 1AUe 4 1AUL 4 A 4 N 4</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales.</p>
---	---

6 | 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 <i>Les modifications proposées sont présentées en rouge ci-dessous</i>
<p>ARTICLE U_c 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>(...)</p> <p>6.2. En agglomération</p> <p>6.2.a. Règles générales :</p> <p>Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :</p> <ul style="list-style-type: none">- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;- de 3 m des autres voies, ou des emprises publiques. <p>6.2.b. Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>(...)</p>

7 | Permettre une souplesse pour tenir compte des limites séparatives en biais en zones U_a, U_b/1A_{U_b}, U_c/1A_{U_c} et de la hauteur au faîtage (Article 7)

Justification

La commune souhaite modifier la rédaction de l’article 7 des zones U_a, U_b, U_c, 1A_{U_b}, 1A_{U_c} 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

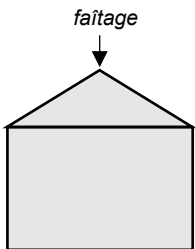
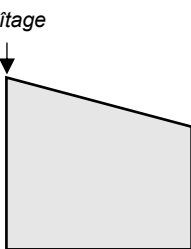
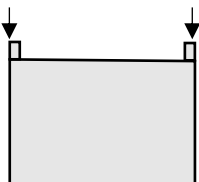
7.1.1. Dans la bande principale de constructibilité de 18 m, les constructions doivent être édifiées :

- 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 :

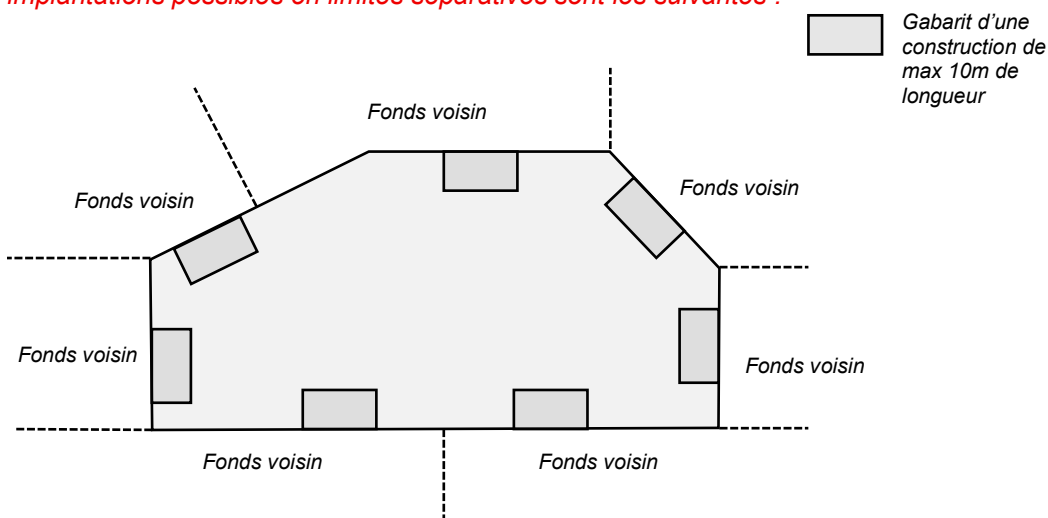
- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m **au faitage si elles présentent un mur pignon** et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; 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 faitage 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 biaisée est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°. »

8 | 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'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).

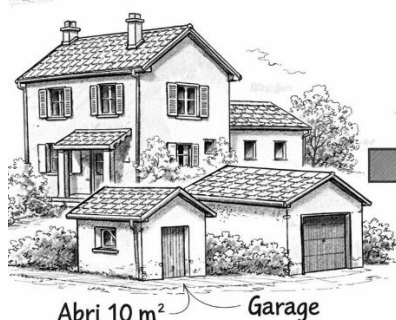
Evolution du règlement écrit

<p>Après modification Les modifications proposées sont présentées en rouge ci- dessous</p>	<p>Règle modifiée</p>
<p>Zone et article concerné</p>	
<p>Ua 11</p>	<p><u>ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>11.1.1. Généralités</p> <p>Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.</p> <p>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, ...).</p> <p>11.1.2. Les toitures</p> <p><u>Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Les toitures en ardoises :</u></p>

	<p>Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.</p> <p><u>Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.</u></p> <p>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.</p> <p><u>Dans tous les cas :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>11.1.3. Les ouvertures</p> <p><u>Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale) :</u></p> <p>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.</p> <p><u>Dans les autres secteurs :</u></p> <p>Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.</p> <p>11.1.4. Les annexes</p> <p><u>Cas d'une construction nouvelle :</u></p> <p>En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.</p> <p>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, ...).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

ANNEXES CONFORMES

EN HARMONIE AVEC LA MAISON PRINCIPALE



Abri 10 m²

Garage

MÊME STYLE ET MATÉRIAUX

PETITES ANNEXES OUVERTES

EMPRISE ≤ 10 m² ou OUVERT ≤ 40 m²



Pergola



Carport

MATÉRIAUX DIFFÉRENTS ET TONS NEUTRES

~~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

	<p>La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.</p> <p>L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.</p> <p>La hauteur sera limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La clôture pourra être composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.</p> <p>Les plaques de béton sont interdites.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;">Ub 11</p>	<p><u>ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>11.1.1. Généralités</p> <p>Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p>

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries 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

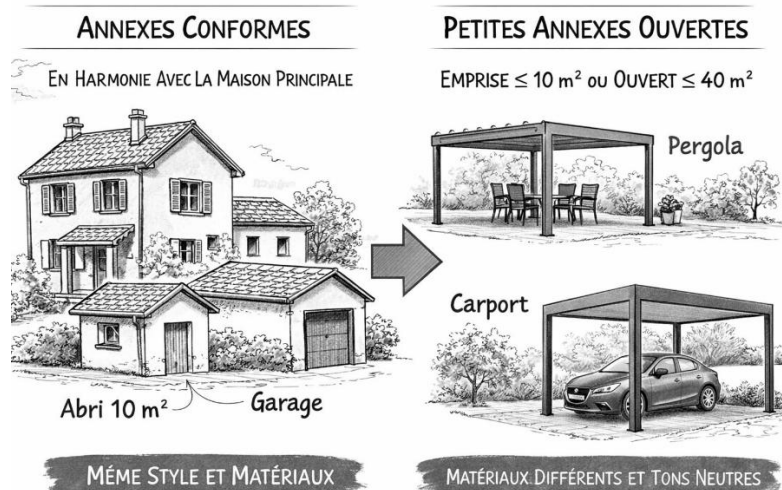
Cas d'une construction nouvelle :

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 m^2 ainsi que les annexes non closes qualifiées de pergolas, carports, préaux jusqu'à 40 m^2 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).

	<p><u>En bordure de forêt</u>, 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.</p>
<p style="text-align: center;">Uc 11</p>	<p><u>ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>11.1.1. Généralités</p> <p>Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.</p> <p>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'adosent. 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, ...).</p> <p>11.1.2. Les toitures</p> <p><u>Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Les toitures en ardoises :</u></p> <p>Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.</p> <p><u>Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.</u></p> <p>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</p>

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

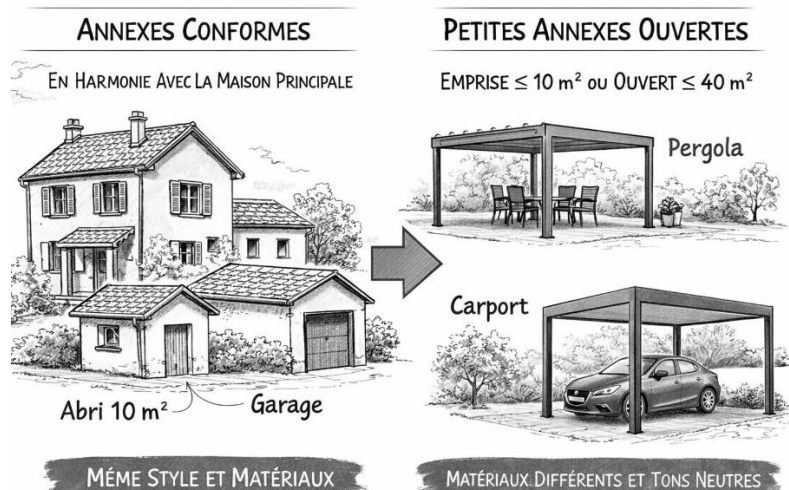
Cas d'une construction nouvelle :

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.

	<p>Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p><u>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.</u></p>
<p style="text-align: center;">Ue 11 1AUe 11</p>	<p><u>ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>11.2. Clôtures</p> <p>La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p>

	<p>Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.</p> <p>Les plaques de béton sont interdites.</p>
<p>UL 11</p>	<p><u>ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>11.1.1. Généralités</p> <p>L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.</p> <p>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.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>11.1.2. Les toitures</p> <p><u>Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :</u></p> <p>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.</p> <p>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 faitage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.</p> <p><u>Les toitures en ardoises :</u></p> <p>Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.</p> <p><u>Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeux, tuiles plates, tôles laquées, etc.) :</u></p>

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.~~

11.1.5. 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.

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.

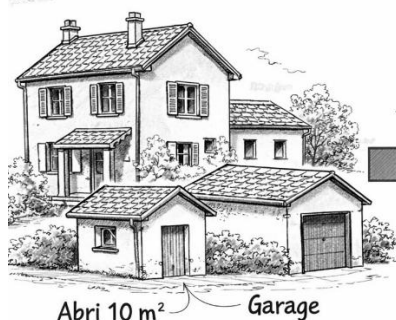
En bordure de forêt, les clôtures ne devront pas constituer d'écrans visuels. Elles seront constituées de grillages, dispositifs à claire-voie, ... Les clôtures pleines, même transparentes, sont interdites.

<p style="text-align: center;">Us 11</p>	<p><u>ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions Il n'est pas fixé de règle particulière.</p> <p>11.2. Clôtures Il n'est pas fixé de règle particulière.</p>
<p style="text-align: center;">1Aub 11</p>	<p><u>ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>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.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>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, ...).</p> <p>11.1.2. Les toitures</p> <p><u>Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Les toitures en ardoises :</u></p>

	<p>Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.</p> <p><u>Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc. :</u></p> <p>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.</p> <p><u>Dans tous les cas :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>11.1.3. Les ouvertures</p> <p>Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.</p> <p>11.1.4. Les annexes</p> <p><u>Cas d'une construction nouvelle :</u></p> <p>En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.</p> <p>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, ...).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

ANNEXES CONFORMES

EN HARMONIE AVEC LA MAISON PRINCIPALE



Abri 10 m² Garage

MÊME STYLE ET MATÉRIAUX

PETITES ANNEXES OUVERTES

EMPRISE ≤ 10 m² ou OUVERT ≤ 40 m²



Pergola



Carport

MATÉRIAUX DIFFÉRENTS ET TONS NEUTRES

~~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.

	<p>La clôture pourra être composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.</p> <p>Les plaques de béton sont interdites.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p><u>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.</u></p>
<p style="text-align: center;">1AUc 11</p>	<p><u>ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>11.1.1. Généralités</p> <p>Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>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. <u>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, ...).</u></p> <p>11.1.2. Les toitures</p> <p><u>Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :</u></p> <p>Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; <u>la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation</u> ; les croupes sont interdites.</p>

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 faitage. 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.

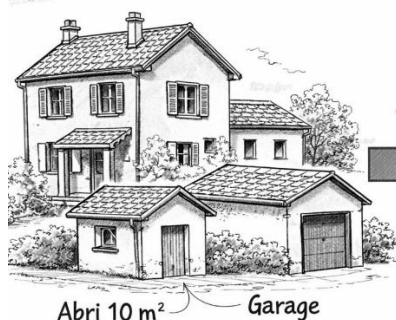
Dans tous les cas, l'annexe devra présenter un aspect extérieur cohérent avec l'aspect extérieur de la construction principale (ex : types et formes de toiture, ...).

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.

ANNEXES CONFORMES

EN HARMONIE AVEC LA MAISON PRINCIPALE



Abri 10 m² Garage

MÊME STYLE ET MATÉRIAUX

PETITES ANNEXES OUVERTES

EMPRISE ≤ 10 m² ou OUVERT ≤ 40 m²



Pergola



Carport

MATÉRIAUX DIFFÉRENTS ET TONS NEUTRES

~~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

	<p>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.</p> <p>La clôture pourra être composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.</p> <p>Les plaques de béton sont interdites.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p><u>En bordure de forêt</u>, 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.</p>
<p style="text-align: center;">1AUL 11</p>	<p><u>Article 1AUL 11 - Aspect extérieur</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>11.1.1. Généralités</p> <p><u>L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.</u></p> <p>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.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries 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.</p> <p>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.</p> <p>11.1.2. Les toitures</p> <p><u>Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :</u></p>

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 faitage. 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.~~

11.1.5. 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.

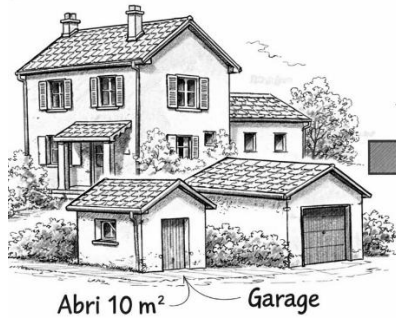
11.1.3. Clôtures

	<p>La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.</p> <p>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).</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p>Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.</p> <p>Les plaques de béton sont interdites.</p> <p>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.</p>
<p>2AU 11</p>	<p><u>ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>11.1.1. Généralités</p> <p>Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>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).</p> <p>Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.</p> <p>11.1.2. Les toitures</p> <p>Pour l'habitat :</p> <p><u>Les toitures en tuiles :</u></p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p><u>Les toitures en ardoises :</u></p> <p>Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.</p> <p><u>Les toitures employant d'autres matériaux :</u></p> <p>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.</p> <p><u>Dans tous les cas :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>11.1.3. Les ouvertures</p> <p>Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.</p> <p>11.1.4. Les annexes</p> <p><u>Cas d'une construction nouvelle :</u></p> <p>En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.</p> <p>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, ...).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

ANNEXES CONFORMES

EN HARMONIE AVEC LA MAISON PRINCIPALE



Abri 10 m² Garage

MÊME STYLE ET MATÉRIAUX

PETITES ANNEXES OUVERTES

EMPRISE ≤ 10 m² ou OUVERT ≤ 40 m²



Pergola



Carport

MATÉRIAUX DIFFÉRENTS ET TONS NEUTRES

~~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 ;

	<ul style="list-style-type: none"> - d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie. <p>Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.</p> <p>Les plaques de béton sont interdites.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;">A 11</p>	<p><u>ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs et les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>11.1.1. Bâtiments de diversification agricole (hébergement hôtelier, vente directe ...) :</p> <p>Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.</p> <p>Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples, les toitures seront à deux pentes avec le faitage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural.</p> <p>Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>11.1.2. Habitations et leurs annexes :</p> <p>11.1.2.1. Généralités</p>

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'huissieries 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 faitage. 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

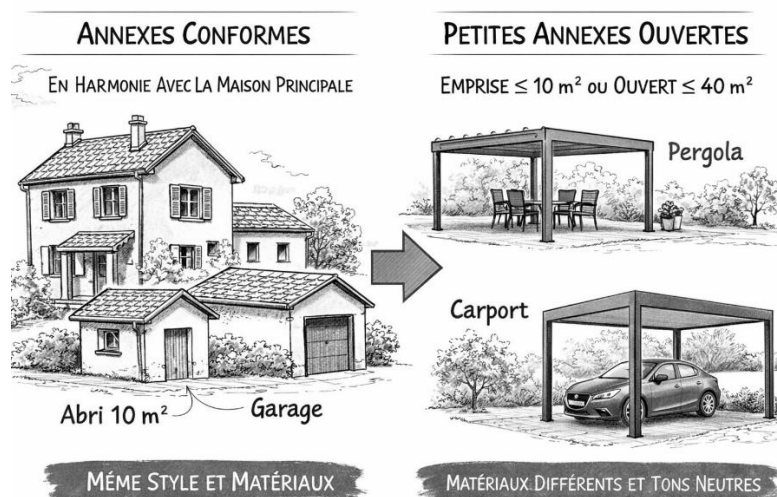
Cas d'une construction nouvelle :

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 :

	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La clôture pourra être composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.</p> <p>Les plaques de béton sont interdites.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;">N 11</p>	<p><u>ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.1. Aspect des constructions</p> <p>Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.</p> <p>11.1.1. Généralités</p> <p>Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.</p> <p>Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.</p> <p>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).</p>

	<p>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.</p> <p>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'adosent. 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, ...).</p> <p>11.1.2. Les toitures</p> <p>11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :</p> <p><u>Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :</u></p> <p>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.</p> <p>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 faitage. Les couleurs des tuiles doivent être compatibles au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.</p> <p><u>Les toitures en ardoises :</u></p> <p>Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.</p> <p><u>Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.):</u></p> <p>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.</p> <p><u>Dans tous les cas :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>11.1.2.2. Autres bâtiments</p>
--	---

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

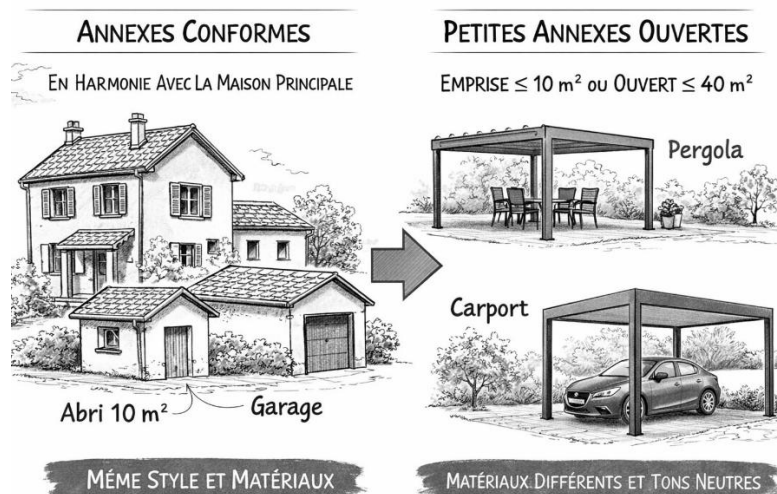
Cas d'une construction nouvelle :

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

	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ 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. <p>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).</p>
--	---

Evolution du règlement écrit et graphique

9 | 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.

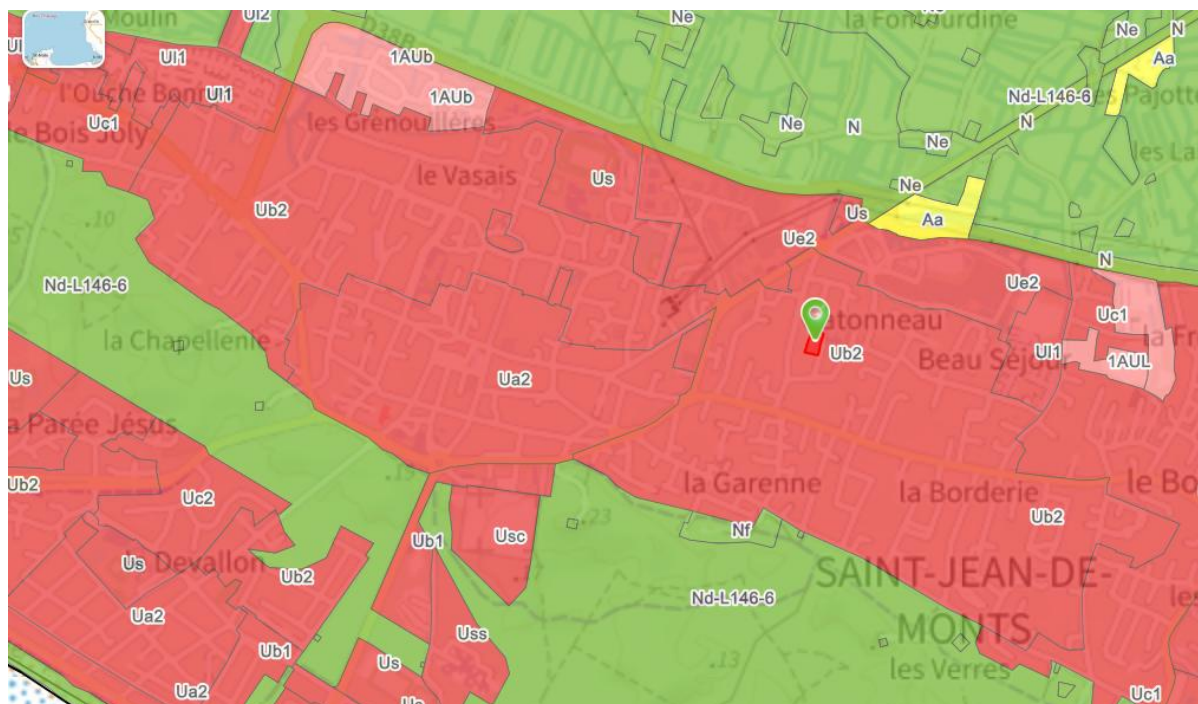
La parcelle AN615 de 853 m² située au sein de l'agglomération est zonée en zone urbaine constructible de type « **Ub2** ». La zone Ub2 est destinée à l'habitat majoritairement de « type intermédiaire dense de périphérie » selon le règlement écrit du PLU. Le règlement écrit de la zone Ub2 n'autorise pas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

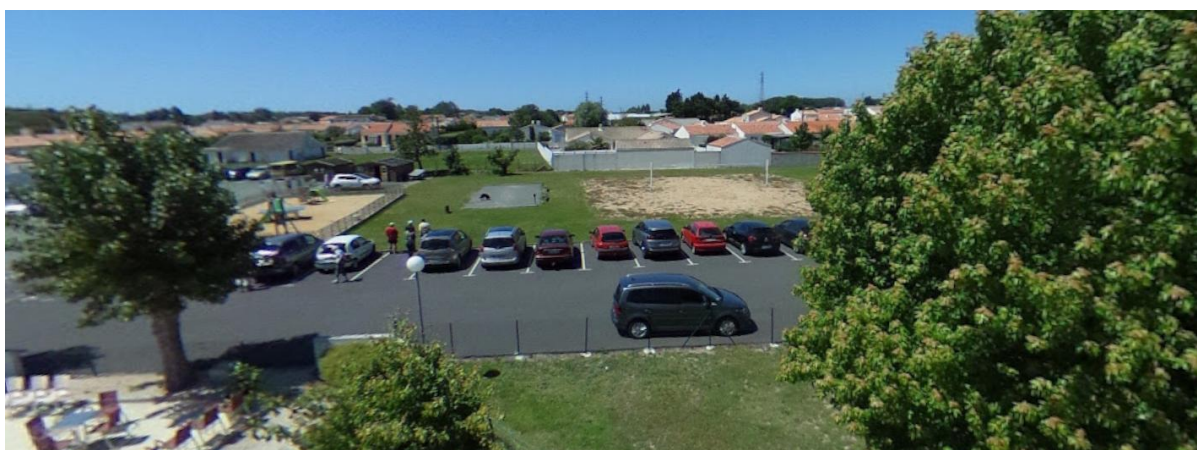
Zonage actuel en Ub2 - parcelle AN615 :



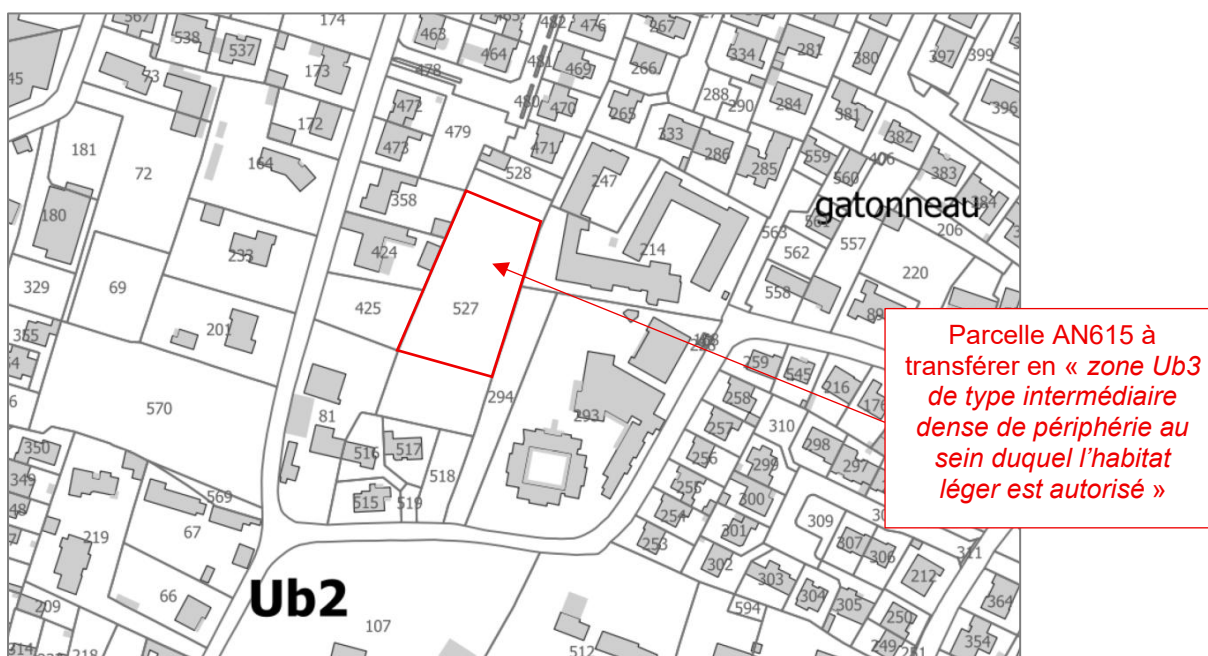
Vue aérienne – parcelle AN615



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

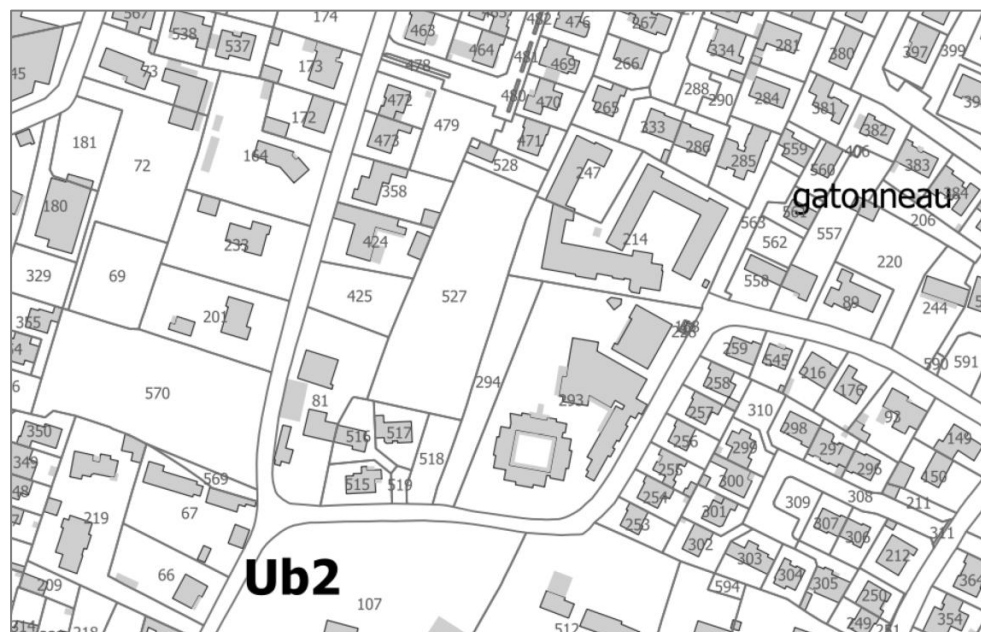
Inchangé

Evolution du règlement graphique

La nouvelle zone « Ub3 » est créée.

Avant modification

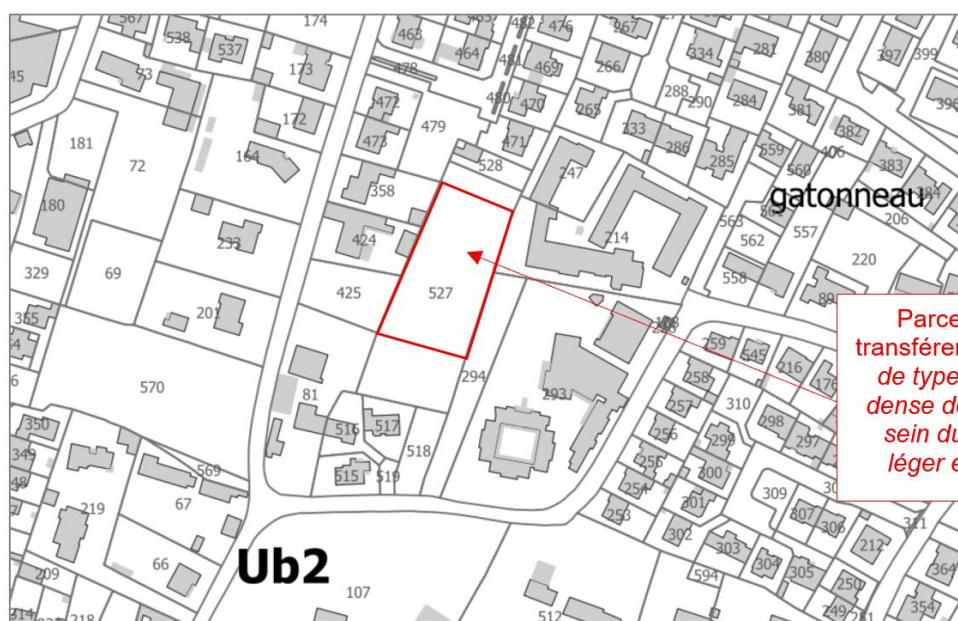
Note : la parcelle AN615 est identifié sur une ancienne parcelle identifiée AN527 sur le règlement graphique du PLU de Saint-Jean-de-Monts



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

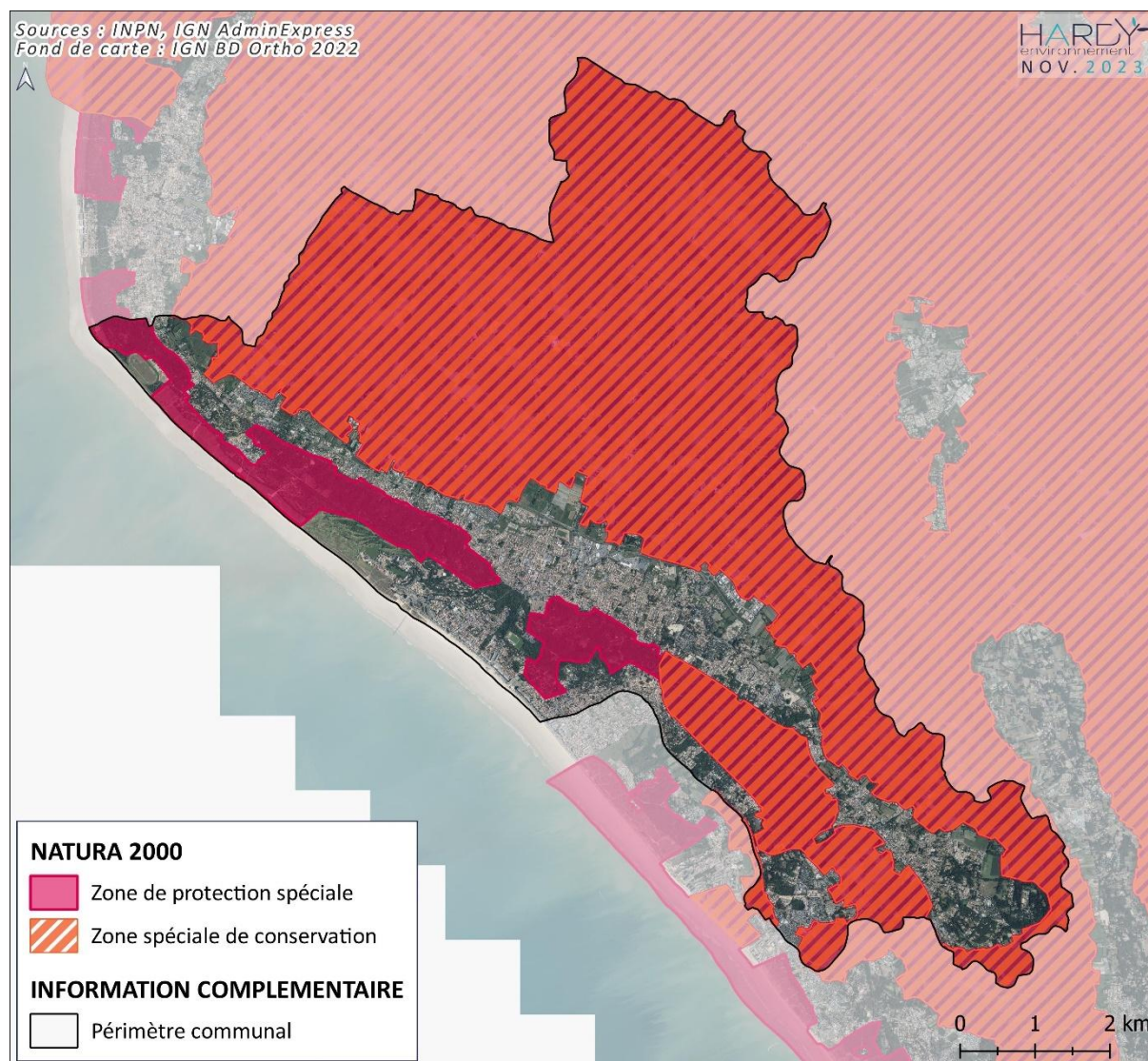
Natura 2000

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

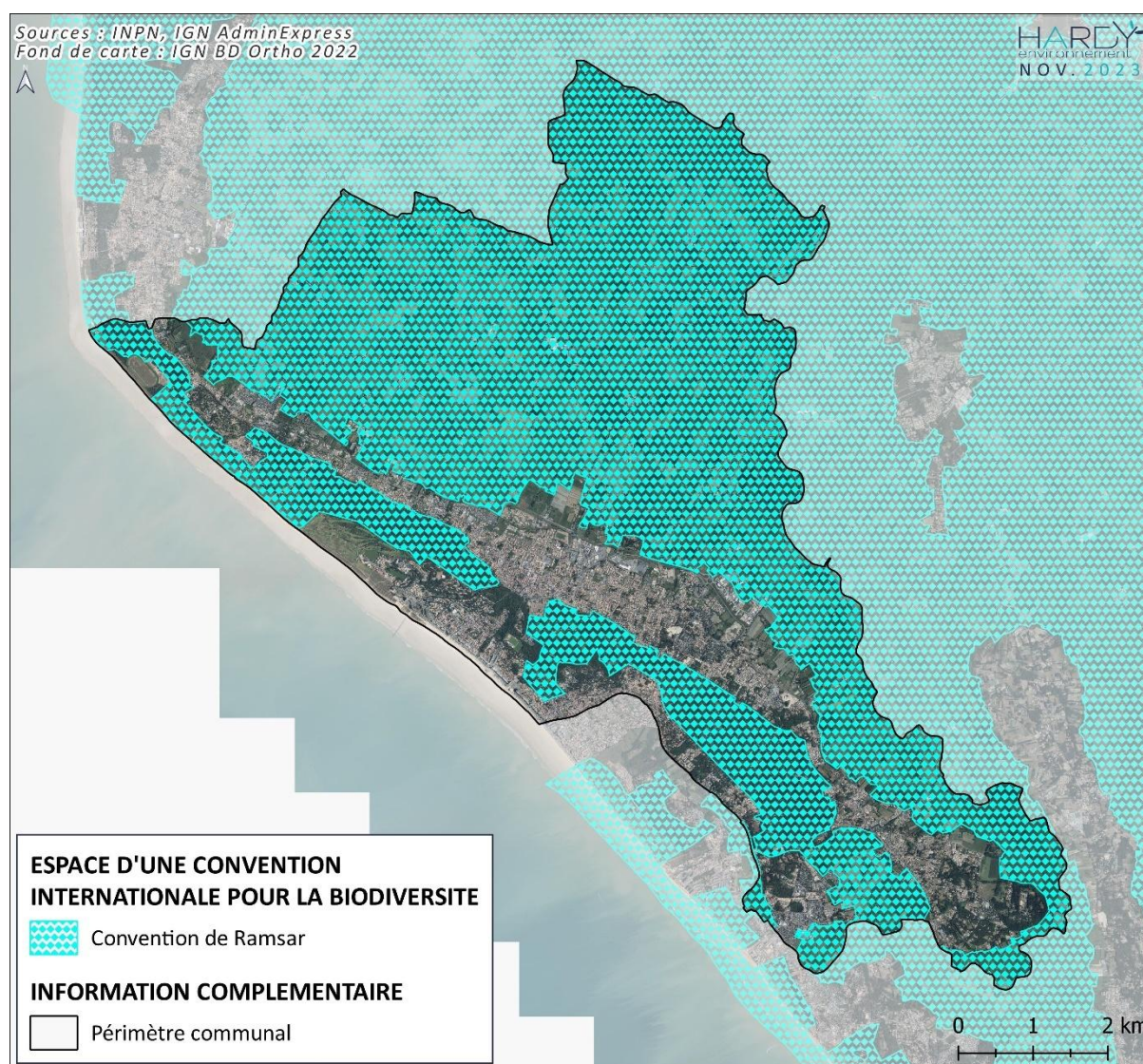
La commune ne compte pas d'ENS à proprement parler, mais une zone de préemption. Celle-ci est située sur la forêt domaniale des Pays de Monts.

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.

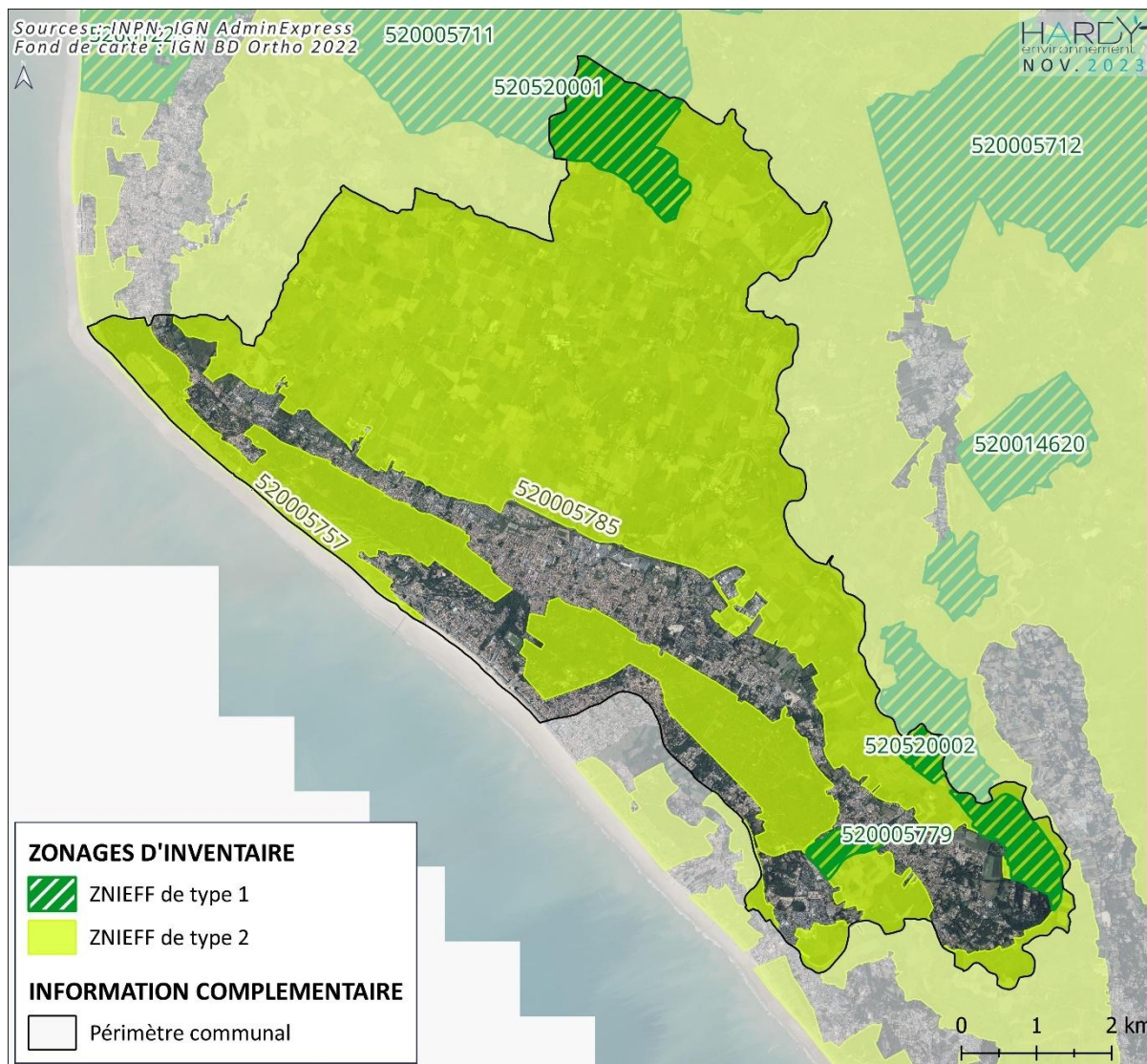


Le territoire communal est concerné par **5 ZNIEFF**, présentées dans le tableau suivant.

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 (520520001)

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 fauchées, 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 Loutré 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 Linaires 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.

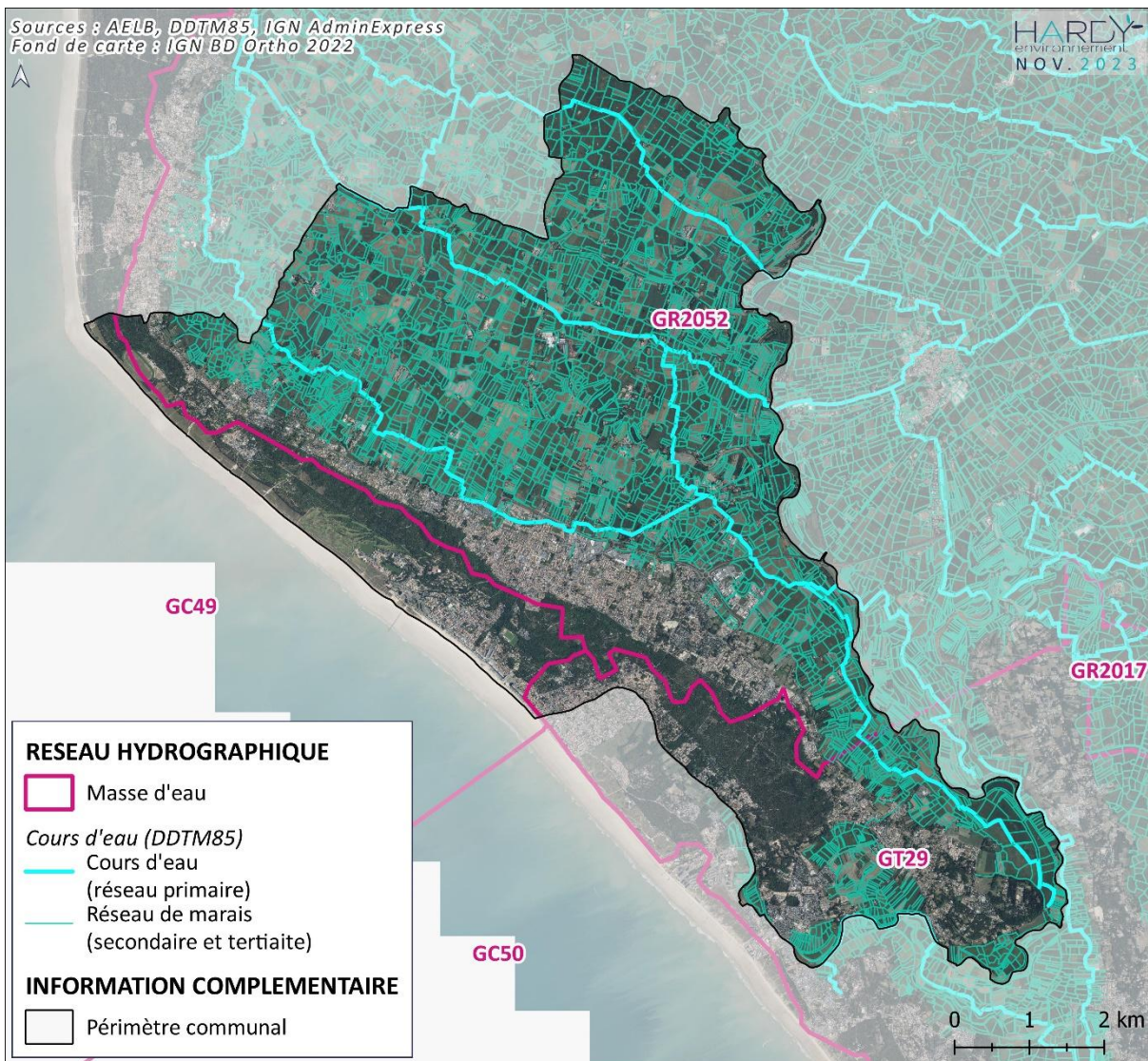
Cours d'eau

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 Sallertaine.



Zones humides

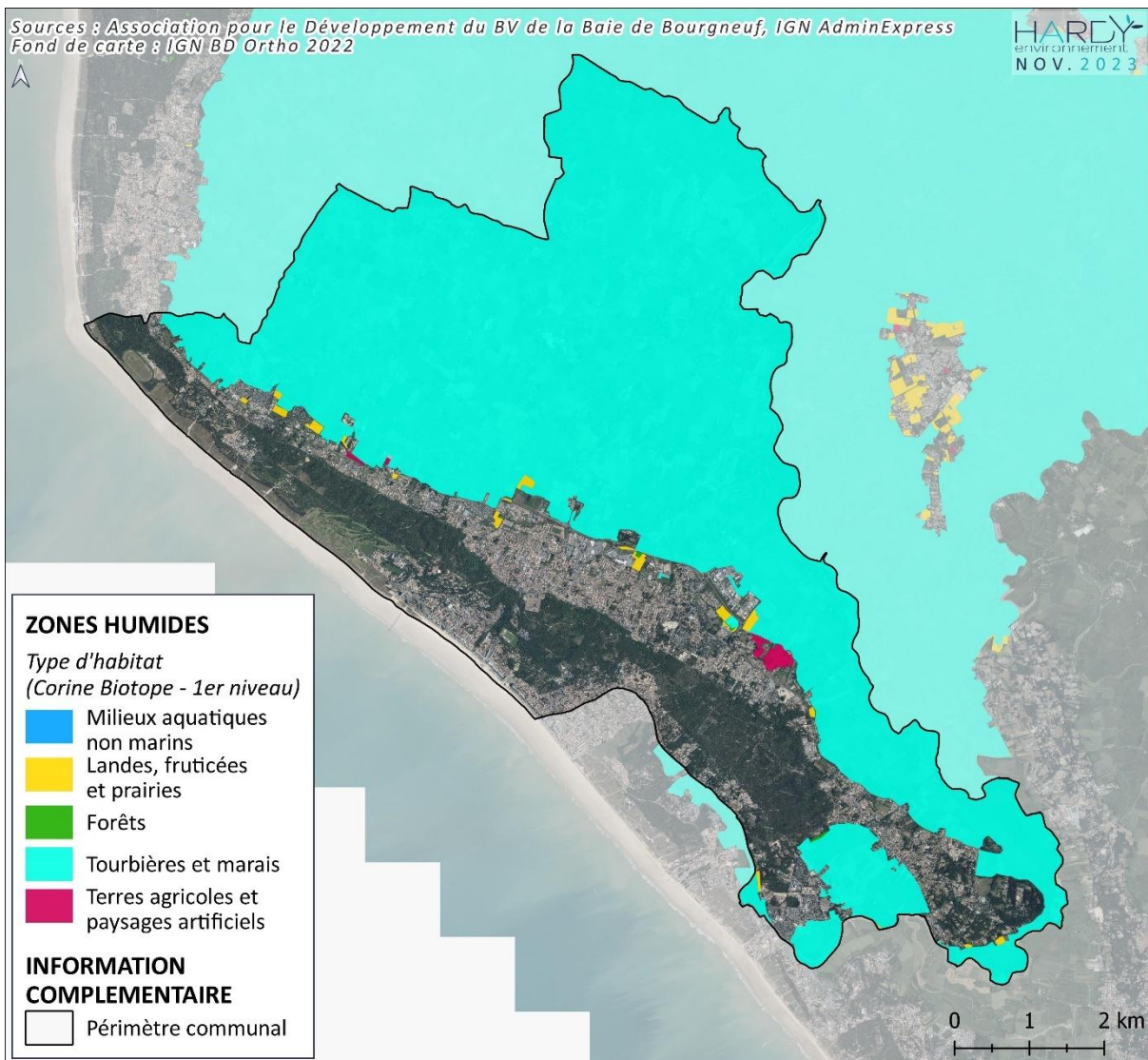
Selon les inventaires menés par l'Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf, la commune compte environ **4 000 ha** de zones humides, soit **64 % du territoire**.

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.



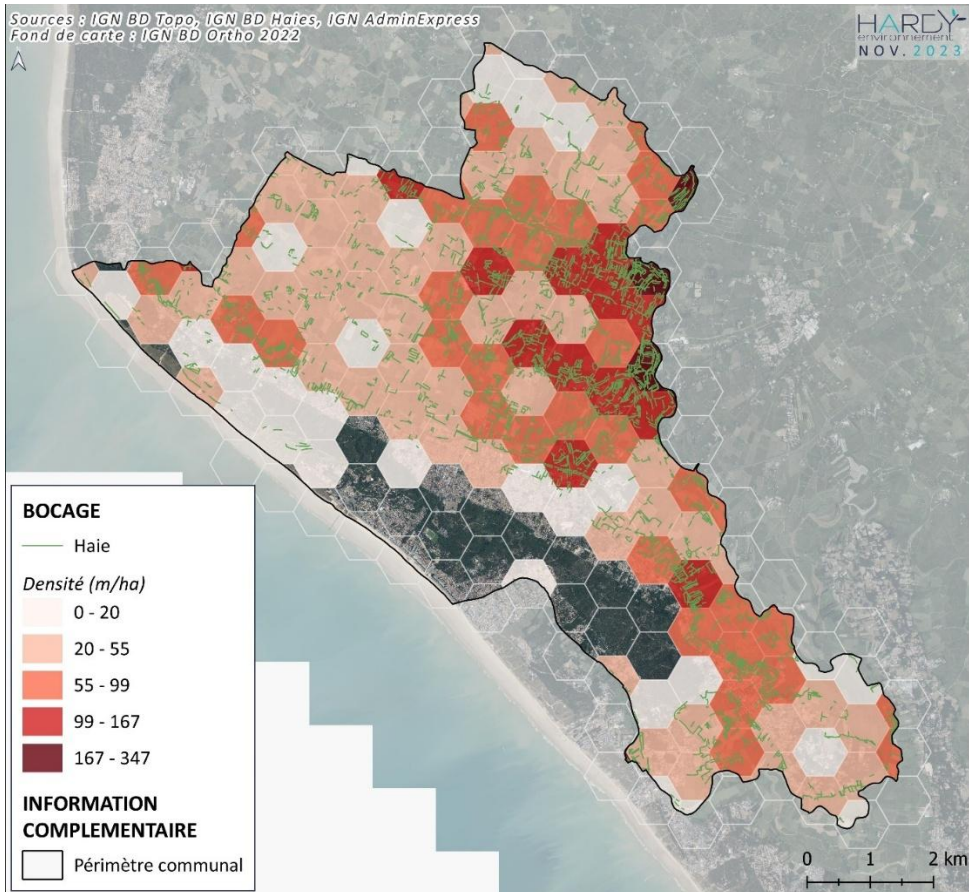
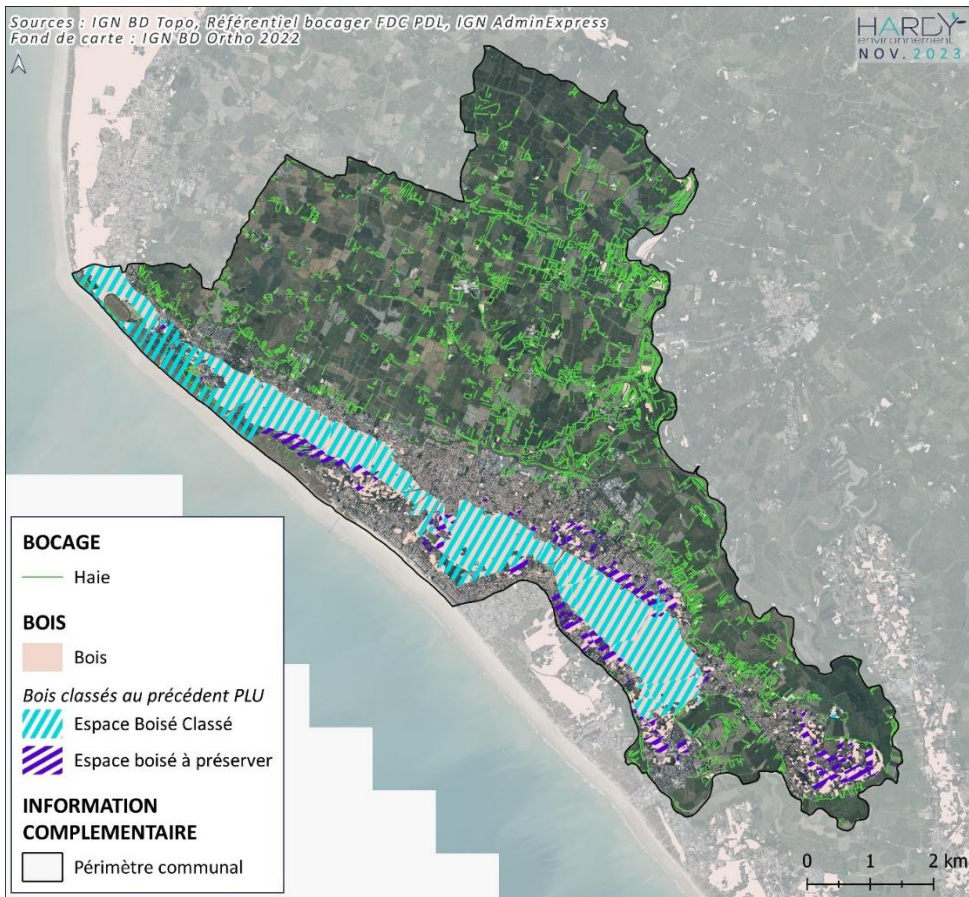
Boisements et bocage

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.



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'île 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 Mm³ 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.

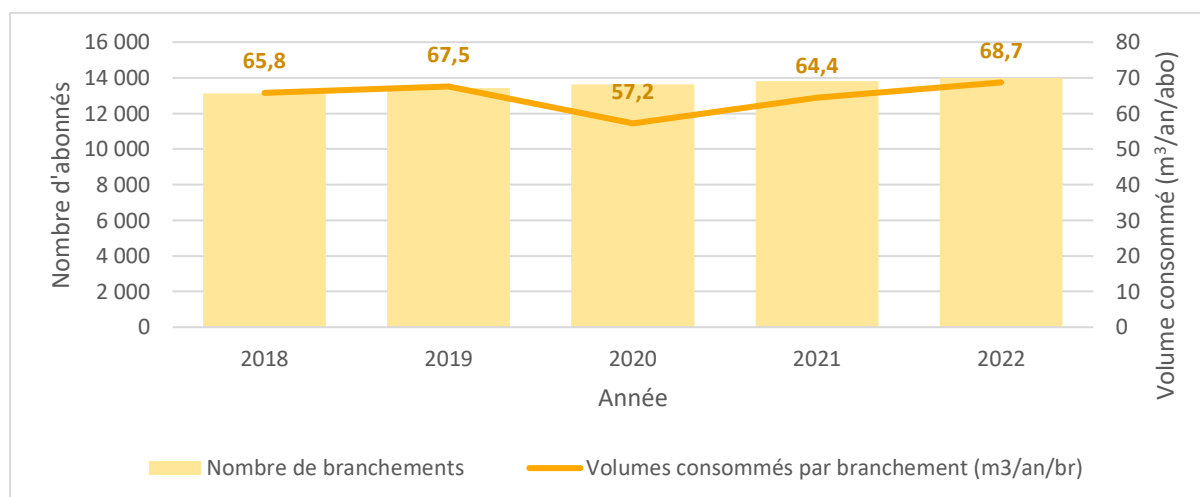
Le RPQS recense 14 003 abonnés pour l'assainissement collectif dans la commune de Saint-Jean-de-Monts, soit une augmentation de +6 % depuis 2018 (13135 abonnés).

Le volume facturé pour la commune est de 962 187 m³.

La consommation moyenne par abonné est de 68,7 m³ 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 m³, en nette diminution cependant de 39 % depuis 2021 (1 200 800 m³).

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

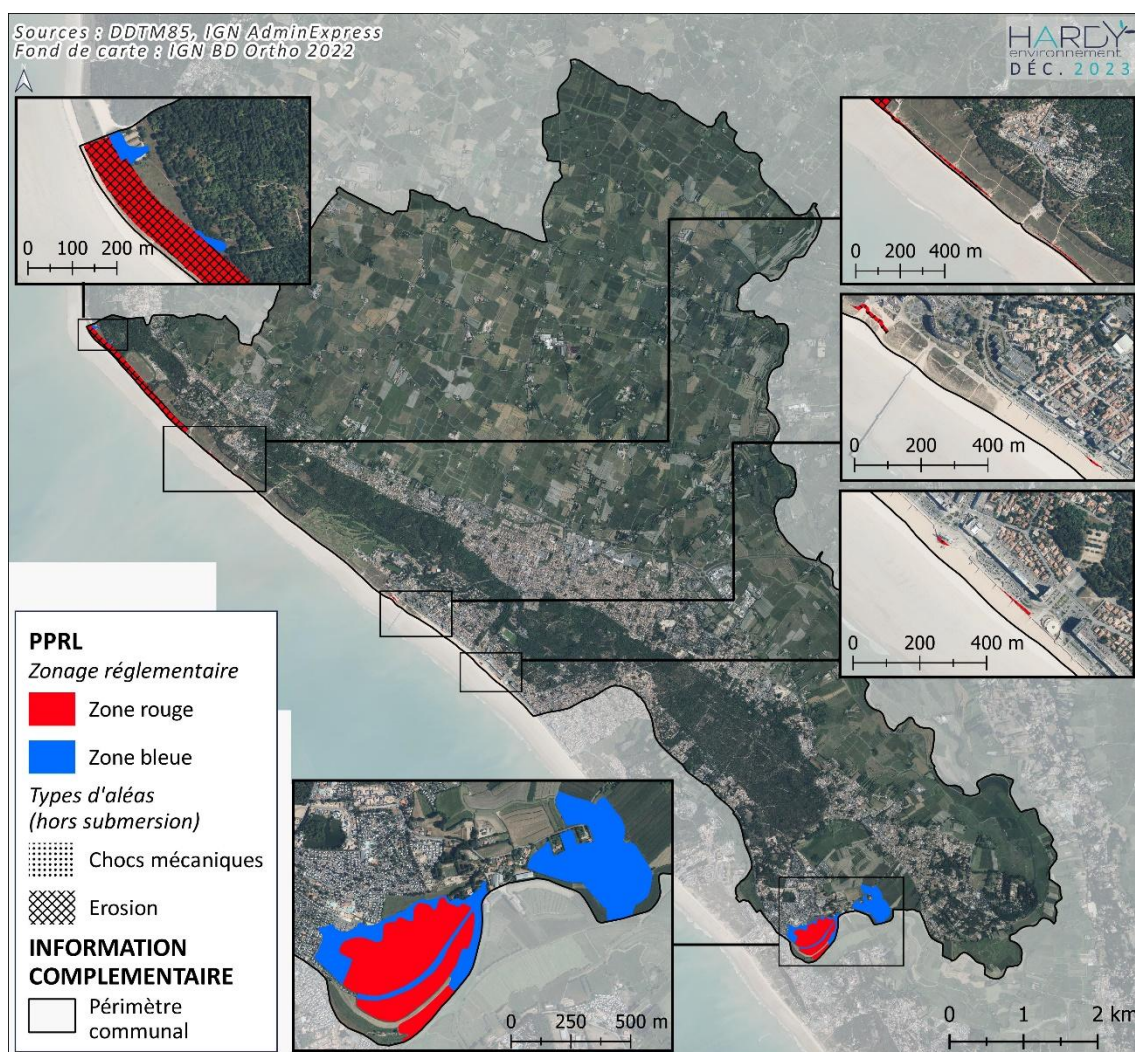
Le territoire communal est concerné par **9 types d'aléas** :

- **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 entraînent 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.