

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le

ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE



PLU

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

Modification simplifiée n°3 Dossier d'approbation

Complément au rapport de
présentation

Saint-Jean-de-Monts

Vu pour être annexé à la délibération du 11 juillet 2023
Pour la commune,
Le Maire



Véronique LAUNAY

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

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>
LES EVOLUTIONS PROPOSEES	8
PERMETTRE LA POSSIBILITE D'ATTIQUE EN ZONE UA2 SANS MODIFIER LES HAUTEURS	8
<i>Pourquoi cette évolution ?</i>	<i>8</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>9</i>
MODIFIER L'ARTICLE 11 DES ZONES DU REGLEMENT CONCERNANT LE NUANCIER DES COLORIS	11
<i>Pourquoi cette évolution ?</i>	<i>11</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>11</i>
CORRIGER UNE ERREUR D'APPRECIATION SUR LE ZONAGE DU SECTEUR DE LA METAIRIE	14
<i>Pourquoi cette évolution ?</i>	<i>14</i>
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU.....</i>	<i>15</i>
EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT	16
EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000.....	16

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 (présente procédure)	En cours

La Maire de Saint-Jean-de-Monts, via un arrêté municipal, a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.

La présente notice porte sur la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.

Il s'agit de procéder à trois ajustements :

- 1. Permettre la possibilité d'attique en zone Ua2 tout en conservant les hauteurs actuelles fixées à l'article 10**
- 2. Modifier l'article 11 des différentes zones du règlement du PLU en remplaçant les termes « *serait conformes aux palettes de couleurs annexées* » par « *serait compatibles aux palettes de couleurs annexées* ».**
- 3. Corriger une erreur d'appréciation sur le zonage du secteur de la Métairie lors de la précédente modification du PLU approuvée le 27 mai 2021**

QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?

La présente procédure de modification simplifiée relève de l'application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme reportés ci-dessous.

Article L153-45

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

Article L153-46

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

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

Article L153-47

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

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

Article L153-48

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

QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ?

CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (CAS PAR CAS)

Au regard de L'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre, et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification simplifiée n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

De fait, elle ne sera pas soumise à évaluation environnementale systématique mais à une **demande au cas par cas**. L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de 2 mois pour donner son avis et jaugée de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou pas.

Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés.

Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.

Font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

Les plans et programmes mentionnés qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés précédemment, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les modifications des plans et programmes si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.

Localisation des zones Natura 2000 sur la commune

La commune compte les zones Natura 2000 suivantes :

 Site Natura 2000 Directive Oiseaux FR5212009
Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts



 Site Natura 2000 Directive Habitat FR5200653
Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts



LES EVOLUTIONS PROPOSEES

Permettre la possibilité d'attique en zone Ua2 sans modifier les hauteurs

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

La **zone Ua2** correspond aux secteurs d'habitat groupé et de collectifs situés au centre-ville et en arrière du front de mer.

Le règlement actuellement en vigueur de la zone Ua2 impose une hauteur maximale des constructions à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles.

Or, il ne précise rien concernant les attiques. La commune souhaite donc corriger cet oubli en précisant que la hauteur maximale des constructions soit de 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles **ou attique.**

Dans le cas de réalisations d'attiques, la commune souhaite également préciser dans la règle qu'en cas de constructions avec attique présentant des toitures avec pentes, si celui-ci présente un retrait minimum de 1,50 m par rapport à toutes les façades, il ne sera tenu compte que de la hauteur maximum au faîtage (sans prise en compte de la hauteur à l'égout) soit 13 m au faîtage.

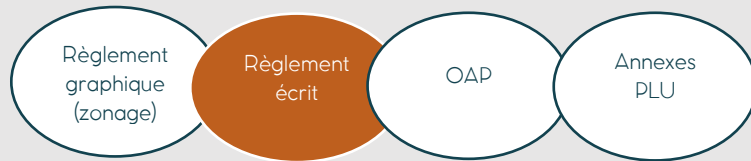
La commune souhaite modifier la définition d'attique dans les Dispositions Générales du règlement écrit :

Définition attique retenue dans le règlement écrit :

« Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, en secteur Ua2, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs ».

LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Avant modification
<u>DISPOSITIONS GENERALES</u> (...) <u>ARTICLE 14 – DEFINITIONS</u> (...) Attique : Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres. (...) <u>ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u> 10.1. Règle générale 10.1.1. En secteur Ua1 : La hauteur des constructions est limitée aux cotes figurant au document graphique 4.2. du présent PLU relatif aux hauteurs en secteur Ua1. Toutefois, au-dessus de ces hauteurs maximales, seront autorisés en retrait d'au moins 1 m par rapport à la ligne de façade, un attique ou une construction supplémentaire limités à 1 étage et à 3 m au faîtage ou à l'acrotère. 10.1.2. En secteur Ua2 : La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout des toitures et 13 m au faîtage (15 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 2 + combles. Dans le secteur de l'Eglise repéré au plan, sur une profondeur de 10 m à compter de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles ; au-delà des 10 m, la règle des hauteurs est celle du paragraphe précédent.

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

(…)

ARTICLE 14 – DEFINITIONS

(…)

Attique :

~~Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.~~

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, en secteur Ua2, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs.

(…)

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1. Règle générale****10.1.1. En secteur Ua1 :**

La hauteur des constructions est limitée aux cotes figurant au document graphique 4.2. du présent PLU relatif aux hauteurs en secteur Ua1. Toutefois, au-dessus de ces hauteurs maximales, seront autorisés en retrait d'au moins 1 m par rapport à la ligne de façade, un attique ou une construction supplémentaire limités à 1 étage et à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.1.2. En secteur Ua2 :

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

Toutefois en cas de constructions avec attique présentant des toitures avec pentes, si celui-ci présente un retrait minimum de 1,50 m par rapport à toutes les façades, il ne sera tenu compte que de la hauteur maximum au faîtage (sans prise en compte de la hauteur à l'égout).

Dans le secteur de l'Eglise repéré au plan, sur une profondeur de 10 m à compter de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles ; au-delà des 10 m, la règle des hauteurs est celle du paragraphe précédent.

Modifier l'article 11 des zones du règlement concernant le nuancier des coloris

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

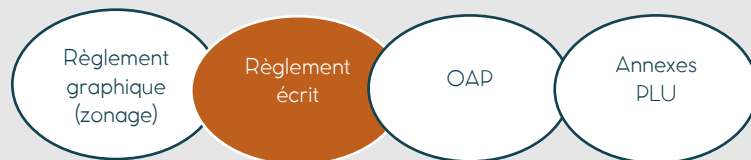
Il s'agit d'un point mineur mais qui induit certaines difficultés pour l'instruction des dossiers d'urbanisme concernant la conformité des projets avec le nuancier des coloris annexé au PLU.

La commune souhaite remplacer les termes «***serait conformes aux palettes de couleurs annexées***» par «***serait compatibles aux palettes de couleurs annexées***».

En effet, tous les articles 11 des différentes zones du règlement comportent cette disposition qu'il serait préférable de modifier afin **d'autoriser des équivalences de coloris** en référence RAL « classique » plutôt qu'avec ce nuancier RAL DESIGN annexé à la charte des coloris du PLU.

LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Avant modification
<u>ARTICLE ASPECT EXTERIEUR</u> <u>UA 11 - UB 11 – UC11 – UL11 – IAUB - IAUC – IAUL – 2AU – A - N</u> 11.1.1. Généralités (...) Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées. (...) 11.1.2. Les toitures <u>Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes</u> Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs de tuiles doivent être conformes au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.)

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et respecter les palettes de couleur annexées au présent règlement.

ARTICLE Ue 11 - IAUE - ASPECT EXTERIEUR**11.1. Aspect des constructions**

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

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

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

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées. La palette des couleurs applicable aux zones d'activités est celle des bâtiments d'activités. Les bâtiments isolés d'activités sur le territoire ne sont pas concernés.

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur conforme à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

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

Après modification

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

ARTICLE ASPECT EXTERIEUR**UA 11 - UB 11 – UC11 – UL11 – IAUB - IAUC – IAUL – 2AU – A - N****11.1.1. Généralités**

(...)

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

(...)

11.1.2. Les toitures**Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes**

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

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

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.)

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et **respecter être compatibles** les palettes de couleur annexées au présent règlement.

ARTICLE Ue 11 - IAUE - ASPECT EXTERIEUR**11.1. Aspect des constructions**

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

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

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

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissières et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront **conformes compatibles** aux palettes de couleurs annexées. La palette des couleurs applicable aux zones d'activités est celle des bâtiments d'activités. Les bâtiments isolés d'activités sur le territoire ne sont pas concernés.

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur **conforme compatible** à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

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

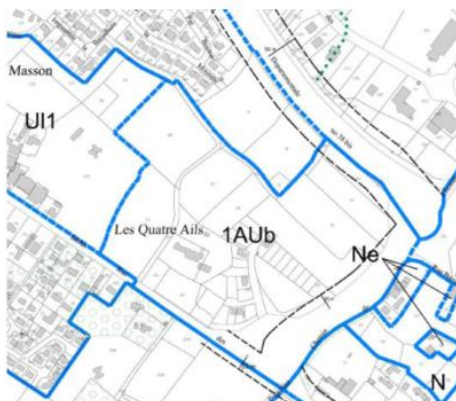
Corriger une erreur d'appréciation sur le zonage du secteur de la Métairie

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

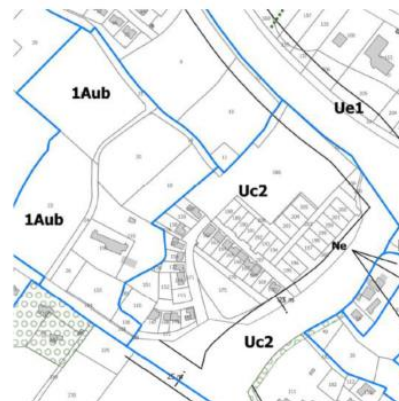
Le PLU de Saint-Jean-de-Monts présente plusieurs zones Ub et Uc :

Ub1	Quartiers d'extension immédiate de l'agglomération de type intermédiaire dense en couronne du centre-ville
Ub2	Quartiers d'extension immédiate de l'agglomération de type intermédiaire dense de périphérie
Uc1	Secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne
Uc2	Secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible
Uc3	Secteur pavillonnaire périphérique de faible densité

A l'occasion de la dernière modification du PLU, il a été mal apprécié les conséquences du rattachement du secteur de la Métairie bâti au secteur immédiatement voisin (zonage Uc2), qui ne comporte pas les mêmes droits à construire et empêche la densification :



Zonage PLU antérieur à 2021



Zonage PLU actuel

Pourcentage d'emprise au sol : 70%	Pourcentage d'emprise au sol : 40%
Coef d'imperméabilisation : 60 %	Coef d'imperméabilisation : 50 %
Hauteurs : 7 m à l'égout / 10 m au faîtage	Hauteurs : 6 m à l'égout / 9 m au faîtage

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU va permettre de réparer cette erreur et d'inclure ce secteur de construction assez dense en **un zonage plus adapté, la zone Ub2** :

Pourcentage d'emprise au sol en Ub2	50% pour les terrains de 200 m ² et moins / 70% pour les terrains de plus de 200 m ²
Coef d'imperméabilisation en Ub2	70%
Hauteurs en Ub2	7 m à l'égout / 10 m au faîtage

LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :

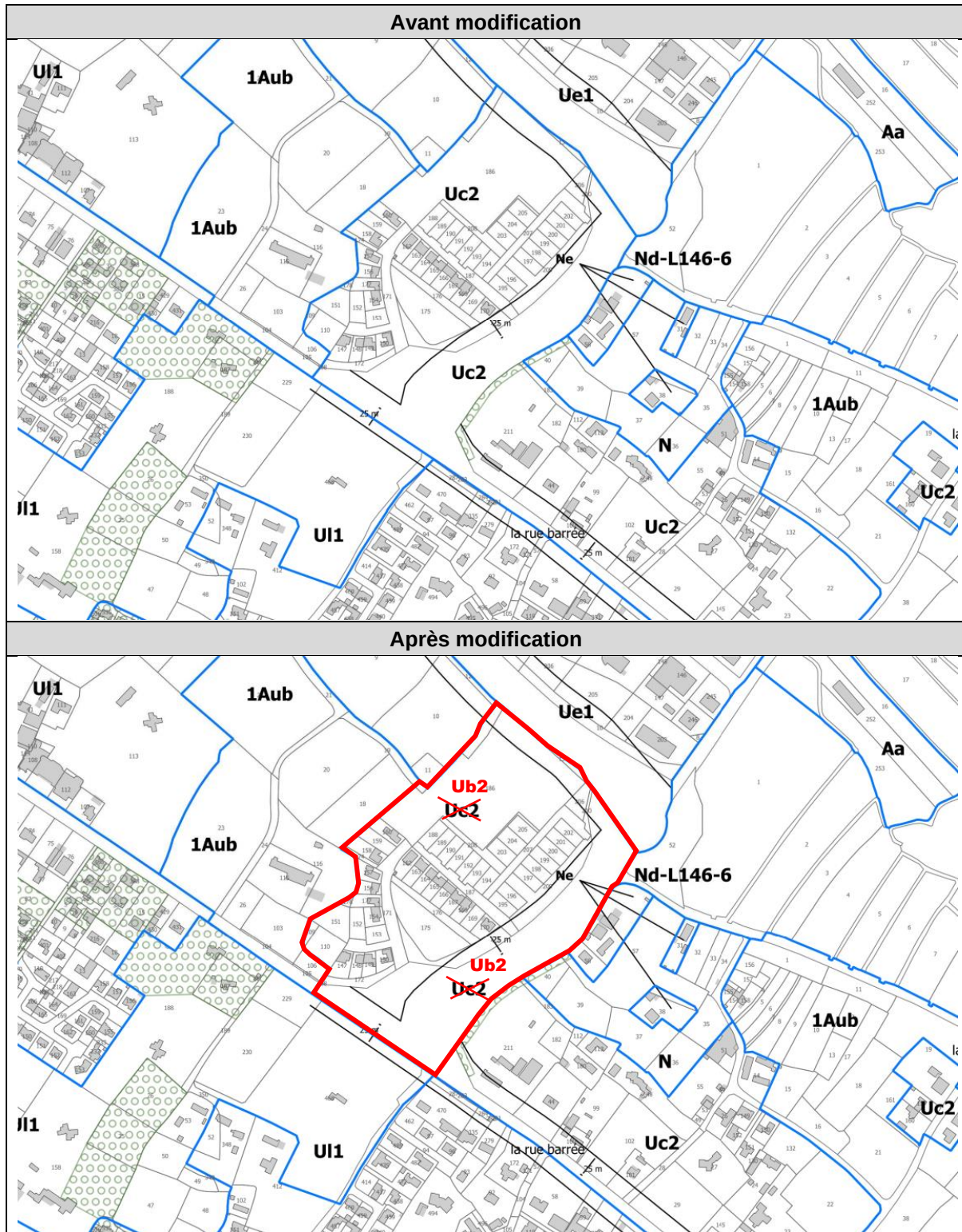
Règlement
graphique
(zonage)

Règlement
écrit

OAP

Annexes
PLU

Evolution du règlement graphique



EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Considérant :

- **Que la modification simplifiée porte sur des secteurs U (Ua2, Uc2 et Ub2)** correspondant à des secteurs urbanisés construits,
- Que les 3 évolutions proposées visent à :
 - ✓ **Apporter une précision à la règle des hauteurs** en ajoutant la mention « attique » **sans en modifier la hauteur maximale autorisée** en Ua2 (hauteur maximale inchangée de 13 m au faitage)
 - ✓ **Remplacer les termes « conformes au nuancier » par « compatibles avec le nuancier »** pour l'aspect des constructions, sans modification de gabarit ou d'implantation des constructions,
 - ✓ **Corriger une erreur d'appréciation** opérée lors de la dernière modification du PLU qui a injustement transférée une zone 1AUb en zone Uc2 (zonage voisin) mais qui ne permet pas de densification alors même que l'opération récente de la métairie a été entreprise pour proposer une offre d'habitat plus dense,
- **Que les 3 évolutions proposées ne portent pas ni sur des secteurs naturels préservés, ni sur des secteurs sensibles** (zones humides, zones boisés, ...)

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

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

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