

Commune de Saint-Jean-de-Monts
Département de la Vendée (85)

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

27 MARS 2015

COURRIER ARRIVE

Saint-Jean de Monts

Procédure de modification n°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	05.04.2005	10.01.2011	27.12.2011
Modification n°1			09.03.2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 09/03/2015

Le Maire



André RICOLLEAU

1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
1.1. INTRODUCTION	4
1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE	4
2. MODIFICATION DU REGLEMENT VISANT A PERMETTRE L'EVOLUTION D'UNE INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE ET DES ACTIVITES MUNICIPALES DU SERVICES ESPACES VERTS IMPLANTEES EN ZONE NE	6
2.1. OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTERETS DE LA MODIFICATION	7
2.2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DU PLU	7
2.3. ÉVALUATION GENERALES DES INCIDENCES DU PROJET	11
2.3.1. ÉTAT INITIAL DES SITES	11
ILLUSTRATION DU PROJET DE LA SOCIETE FRESLON.....	16
ILLUSTRATION DU PROJET AU NIVEAU DES ACTIVITES MUNICIPALES DU SERVICE ESPACES VERTS	18
2.4. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE NATURA 2000.....	19
3. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES.....	22
3.1. OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTERETS DES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES.....	23
4. MODIFICATIONS DE ZONAGE DIVERSES	47
4.1. MODIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE AU NIVEAU DE LA LIGNE D'ANCRAGE EN FRONT DE MER.....	48
4.2. SUPPRESSION DE L'INDICE « I » POUR LES ZONES UA DU FRONT DE MER.....	48
4.3. AJUSTEMENT DE LA LIMITE ENTRE ZONE U ET 1AU AU NIVEAU DES « SALANGES »	52
4.4. PRECISION SUR LA SITUATION DE LA ZONE UL1i AVENUE DES EPINES	54
4.5. CHANGEMENT DE ZONAGE DU CAMPING « LES VERTS » DE UL1 VERS UC1	55
4.6. PROTECTION DE DEUX CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME (ANCIEN ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME).....	63
4.7. MODIFICATION DES LIMITES DE ZONE 1AUl / UC3 AU NIVEAU DU CAMPING CHEMIN DU CHAMP DE BATAILLE.....	67
4.8. MODIFICATION DE LA PIECE 3BIS C : CHARTE DE COULEURS ET DE MATERIAUX ANNEXABLE AU PLU DE SAINT JEAN DE MONTS	69
4.9. SUPPRESSION DE L'ANNEXE5.6. « LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES SONT MAINTENUES ».....	70

1. Éléments de contexte et choix de la procédure

1.1. INTRODUCTION

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2011.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur une modification du règlement visant à permettre l'évolution d'une industrie agro-alimentaire et des activités municipales du service Espaces Verts implantées en zone Ne. Il apporte également des adaptations au règlement afin d'en faciliter la bonne compréhension et l'application. Quelques éléments de zonage sont également rectifiés au regard de choix non pertinents ou d'approximations lors de leur définition.

1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification [...] lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées [...] avant l'ouverture de l'enquête publique [...].

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

***Au titre de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »*

Les dispositions proposées portent bien sur des modifications du règlement. En outre, la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2. Modification du règlement visant à permettre l'évolution d'une industrie agro-alimentaire et des activités municipales du service Espaces Verts implantées en zone Ne

2.1. OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTERETS DE LA MODIFICATION

La commune de Saint-Jean-de-Monts souhaite apporter une modification au règlement de son PLU pour permettre l'évolution d'une **industrie agro-alimentaire** ainsi que celle des **activités municipales du service Espaces Verts** implantées en zone Ne.

Il s'agit concrètement de créer un sous-secteur Ne1 qui concernerait ces deux sites et pour lequel le règlement permettrait une extension supérieure aux 250 m² de SHOB aujourd'hui autorisés au règlement de la zone Ne.

L'entreprise agro-alimentaire, la société FRESLON est une PME spécialisée dans l'abattage, la découpe et le conditionnement de volailles. Elle produit notamment des volailles fermières BIOLOGIQUES et des volailles fermières LABEL ROUGE DE CHALLANS. Elle fait partie des 3 principaux intervenants en gamme BIO sur la France et travaille avec des circuits de distribution et de restauration en France et dans les pays voisins. Afin de pérenniser son activité sur la commune de Saint-Jean-de-Monts l'entreprise doit agrandir ses locaux pour la création d'un bâtiment destiné à la préparation des commandes et aux expéditions. Cette extension revêt un intérêt à la fois économique et social pour la commune puisque cette activité est génératrice d'emplois, ce qui est important à l'échelle du territoire.

En ce qui concerne le site des activités municipales du service Espaces Verts, seraient envisagés le remplacement de la serre actuelle par un bâtiment en dur pour du stockage de matériel, la construction d'un hangar de stockage et l'installation de tunnels pour la production.

Un permis de construire a été délivré le 5.02.2013 pour des bureaux et vestiaires d'une surface de 249 m² de surface de plancher. De ce fait, toute nouvelle création de surface de plancher ne peut être autorisée conformément à l'article 2.3.2 du règlement de la zone Ne tel qu'il est aujourd'hui rédigé.

Ainsi, afin de permettre la réalisation de ces projets, le règlement est adapté afin d'autoriser la réalisation d'extensions et annexes représentant 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1. Le seuil de 35% correspond à la recherche d'une adéquation entre les éléments de jurisprudence permettant de mesurer le caractère limité d'une extension au titre de la loi littoral et les besoins réels de développement de ces deux sites.

2.2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

En jaune dans la troisième colonne du tableau suivant apparaissent les éléments modifiés.

Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
Article 2 de la zone Ne	<p>2.3. En outre, en secteur Ne :</p> <p>2.3.1. Les extensions d'habitations et de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes d'habitation si la SHOB cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².</p> <p>2.3.2. Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la</p>	<p>2.3. En outre, en secteur Ne :</p> <p>2.3.1. Les extensions d'habitations, de bâtiments et d'annexes existants à la date d'approbation du présent règlement, si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².</p>

Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
	<p>date d'approbation du présent règlement et annexes si la SHOB cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisées de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant).</p> <p>2.3.3. Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> * qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ; * dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de SHOB existante ; * qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ; * que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ; * que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles ...), aux sites et aux paysages ; * que l'assainissement non collectif soit réalisable ; * que les conditions de l'article N 5 soient respectées. <p>Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant.</p> <p>2.3.4. Les terrains de camping soumis à</p>	<p>2.3.2. Les annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol</p> <p>2.3.3. Les piscines et leur protection par un dispositif de type coque inférieure à 1.80 mètre de hauteur</p> <p>2.3.4. Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisée de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant)</p> <p>2.3.5. . Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ; 4. dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de SHOB existante ; 5. qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ; 6. que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ; 7. que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il

Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
	<p>déclaration existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes.</p> <p>2.3.5. En outre, en secteur Nei, les constructions autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 mètre. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 mètre au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).</p> <p>2.3.6. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 mètre au-dessus de celui des plus</p>	<p>n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles ...), aux sites et aux paysages ;</p> <p>8. que l'assainissement non collectif soit réalisable ;</p> <p>9. que les conditions de l'article N 5 soient respectées.</p> <p>Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant.</p> <p>2.3.6. Les terrains de camping soumis à déclaration existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes.</p> <p>2.3.7. En outre, en secteur Nei, les constructions autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 m. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article</p>

Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
	<p>hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).</p>	<p>N2.3).</p> <p>2.3.8. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).</p> <p>2.4. En outre en secteur Ne1 :</p> <p>2.4.1. Les constructions, en extension, ou non, sous condition que l'emprise au sol nouvelle cumulée soit limitée à 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sur l'unité foncière.</p> <p>2.4.2. Les serres et châssis liés à l'activité principale.</p>
	<p>JUSTIFICATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'introduire une dérogation à la règle qui, à l'heure actuelle, limite les extensions d'activités et d'équipements collectifs à 250 m² de SHOB cumulée nouvelle. Cette nouvelle règle concernera uniquement les deux sous-secteurs Ne1. L'extension autorisée sera limitée à un pourcentage de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente modification. Le seuil de 35% est défini en lien avec la notion de caractère limité défini par la jurisprudence relative à la Loi « Littoral ». Par ailleurs, les serres et châssis, nécessaires aux activités du service Espaces Verts sont autorisés en zone Ne1. 	

2.3. ÉVALUATION GÉNÉRALES DES INCIDENCES DU PROJET

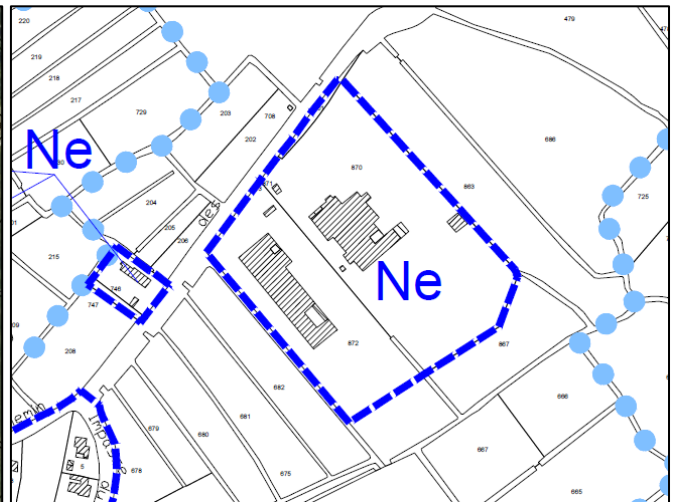
2.3.1. ÉTAT INITIAL DES SITES

	Zone Ne « L'Hommeau »	Zone Ne « Le Pont du Clousis »
Emprise au sol des constructions	2 600 m ²	5 000 m ²
Zonage PLU avant modification	Ne	Ne
Zonage PLU après modification	Ne1	Ne1
Gestion de l'eau & réseaux	Le site ne présente pas de pente marquée. L'ensemble des réseaux publics (eau, électricité et voirie) desservent d'ores et déjà l'entreprise.	Le site ne présente pas de pente marquée. L'ensemble des réseaux publics (eau, électricité et voirie) desservent d'ores et déjà les activités municipales du service Espaces Verts.
Biodiversité	La commune compte : <ul style="list-style-type: none"> • Deux périmètres Natura 2000, l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. • Six périmètres d'inventaires : 5 ZNIEFF (quatre de type 1, une de type 2), 1 ZICO. Le site intersecte le périmètre de la ZICO « Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf » et est inclus au sein de la ZNIEFF de type 2 du même nom et des sites Natura 2000 «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts»	La commune compte : <ul style="list-style-type: none"> • Deux périmètres Natura 2000, l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. • Six périmètres d'inventaires : 5 ZNIEFF (quatre de type 1, une de type 2), 1 ZICO. Le site est inclus en totalité au sein de la ZICO « Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf », de la ZNIEFF de type 2 du même nom et des sites Natura 2000 «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts».
Agriculture	La zone n'est pas utilisée par l'agriculture.	La zone n'est pas utilisée par l'agriculture.
Paysage & Patrimoine	La zone est urbanisée puisqu'elle accueille d'ores et déjà les bâtiments de la société Freslon. Elle ne présente aucun intérêt sur le plan paysager mais est incluse dans un secteur de marais présentant un intérêt. La zone n'est concernée par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne présente pas de sensibilité archéologique.	La zone est urbanisée puisqu'elle accueille d'ores et déjà les bâtiments des activités municipales du service Espaces Verts. Elle ne présente aucun intérêt sur le plan paysager mais est incluse dans un secteur de marais présentant un intérêt. La zone n'est concernée par aucune servitude ou périmètre de protection de site ou monument historique, et ne

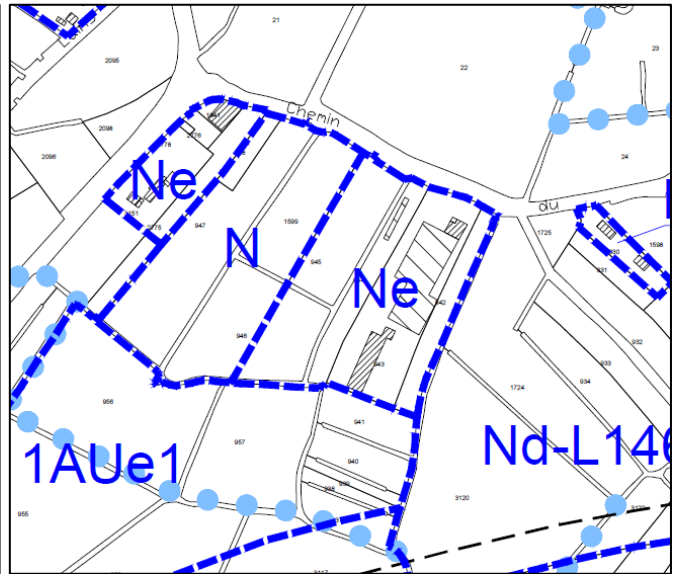
		présente pas de sensibilité archéologique.
Risques & nuisances	Le site n'est pas situé en zone d'aléa pour le risque de submersion marine et n'est pas concerné par le risque de feu de forêt. Comme la totalité de la commune elle est classée en risque sismique de niveau 3. Aucun classement sonore ne concerne les infrastructures de transport terrestre entourant la zone.	Le site n'est pas situé en zone d'aléa pour le risque de submersion marine et n'est pas concerné par le risque de feu de forêt. Comme la totalité de la commune elle est classée en risque sismique de niveau 3. Aucun classement sonore ne concerne les infrastructures de transport terrestre entourant la zone.
Mobilité & modes doux	La desserte de la zone s'effectue par le chemin des Sarrazines.	La desserte de la zone s'effectue par le chemin du Clousis.

ILLUSTRATIONS DE L'ETAT INITIAL DES SITES

Zone Ne « L'Hommeau »



Zone Ne « Le Pont du Clousis »



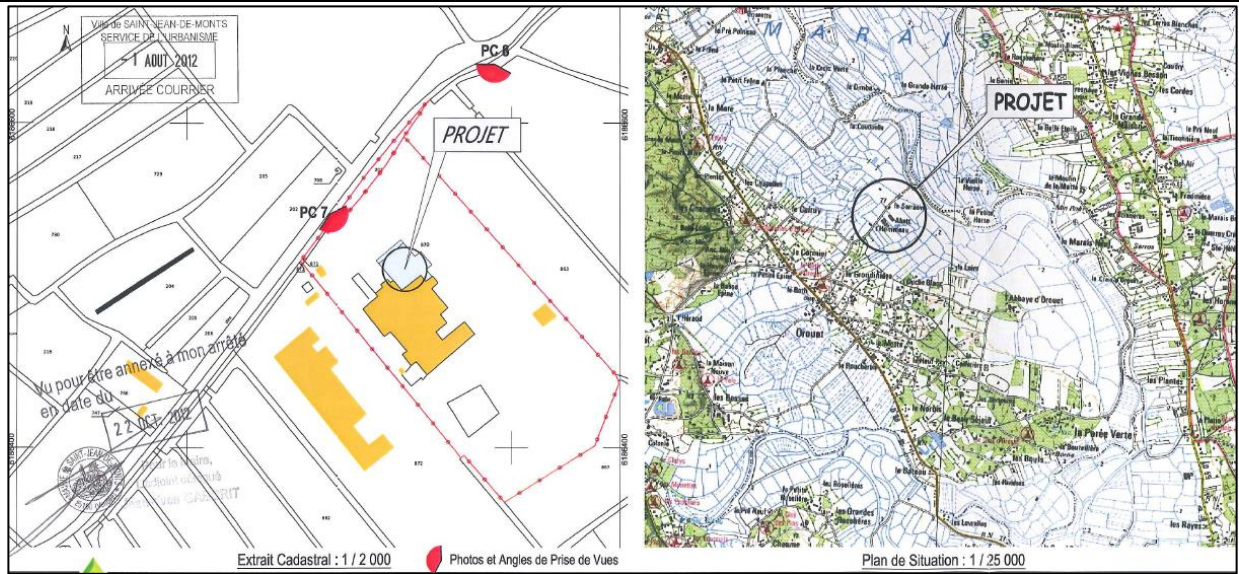
2.3.2. INCIDENCES GENERALES DU PROJET

	Zone Ne « L'Hommeau »		Zone Ne « Le Pont du Clousis »
Incidences positives	<ul style="list-style-type: none"> Développement en continuité du bâti existant donc pas de consommation d'espace en extension Projet entièrement prévu sur une partie de terrain déjà imperméabilisée ce qui n'entraîne aucune imperméabilisation supplémentaire et limite ainsi l'augmentation des ruissèlements induite par le projet La pérennité de l'entreprise FRESLON sur le territoire communale constitue un atout sur le plan social et économique pour la commune de Saint-Jean-de-Monts 		<ul style="list-style-type: none"> Projets entièrement prévus sur des emprises déjà artificialisées et/ou imperméabilisées donc pas de consommation d'espaces en extension ni d'accroissement important des surfaces imperméabilisées.
Incidences négatives	<ul style="list-style-type: none"> L'extension de l'entreprise induira potentiellement un accroissement de son activité et donc une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées) et des déplacements motorisés sur et en direction de la zone. Une modification minimale des paysages étant donné le contexte déjà artificialisé dans lequel s'inscrit le projet (extension de bâtiments préexistants). 		<ul style="list-style-type: none"> Les différents projets induiront potentiellement un accroissement des activités municipales du service Espaces Verts et donc une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées) Une modification minimale des paysages étant donné le contexte déjà artificialisé dans lequel s'inscrivent les projets (extension d'infrastructures préexistantes). Un accroissement modéré des ruissèlements en cas d'installation de tunnels pour la culture prévue sur une emprise non imperméabilisée.
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des équipements publics de gestion de l'eau (réseau d'alimentation en eau potable, assainissement) sont en capacité de desservir le projet et de répondre à l'augmentation des besoins induits. 	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des équipements publics de gestion de l'eau (réseau d'alimentation en eau potable, assainissement) sont en capacité de desservir le projet et de répondre à l'augmentation des besoins induits.
	Réduire	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre de systèmes de gestion des eaux pluviales dans 	<ul style="list-style-type: none">

		<p>le cadre de l'aménagement (dispositifs de rétention des eaux de ruissellement adaptés) permettant de réduire les incidences du projet sur les réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conception d'un projet qualitatif sur le plan esthétique s'intégrant de manière optimale dans son contexte paysager 	
	Compenser		

ILLUSTRATION DU PROJET DE LA SOCIETE FRESLON

Plan de situation



Aspect des bâtiments de l'entreprise aujourd'hui



Insertion du projet dans son environnement



ILLUSTRATION DU PROJET AU NIVEAU DES ACTIVITES MUNICIPALES DU SERVICE ESPACES VERTS



2.4. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE NATURA 2000

↳ Description des sites Natura 2000 du territoire

Deux périmètres Natura 2000 sont recensés sur le territoire de la commune (présentés ci-après), l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. Ils portent tous les deux sur l'ensemble « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts »

Site d'Intérêt Communautaire et Zones de Protection Spéciale «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts»	
Description	<p>Il s'agit d'un grand ensemble regroupant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✘ une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; ✘ une baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. <p>Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%.</p>
Intérêt	<p>L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant ainsi qu'un grand intérêt paysager. L'intérêt mycologique (champignons) est également à signaler. On note la présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR « Récifs de Sabellaria spinosa ».</p> <p>Par ailleurs, ce site naturel majeur, intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien) constitue un lieu de reproduction, de nourrissage et d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.</p>
Vulnérabilité	<p>Le site est vulnérable à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✘ La déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs). ✘ La forte pression urbaine et touristique sur le littoral. ✘ Aux aménagements excessifs que peuvent induire les enjeux de défense contre la mer, au détriment des dunes et de l'estran. ✘ La dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers). <p>Six espèces de l'annexe 2 (directive Habitat) et 50 espèces de l'annexe 1 (directive Oiseaux) ont été répertoriées sur ce site Natura 2000.</p>

Les périmètres des deux sites Natura 2000 intersectent celui des projets d'extension de la société Freslon et celui du service municipal des Espaces Verts : ces structures sont totalement incluses dans ces sites.

Néanmoins, dans les deux cas l'activité préexiste et il ne s'agit là que d'une extension, en continuité des bâtiments existants ou à minima sur des emprises déjà artificialisées sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

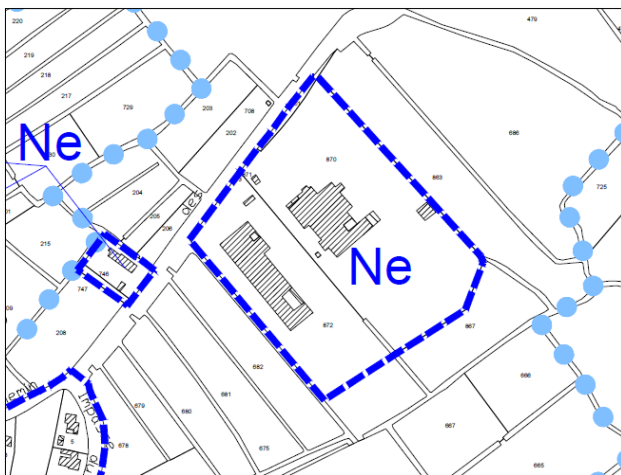
Les nuisances liées à ces deux structures ne seront pas ou peu accentuées par les projets d'extension. Dans le cas de la société FRESLON seule une augmentation des circulations motorisées sur et en direction du site est à envisager.

Au titre de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme « qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

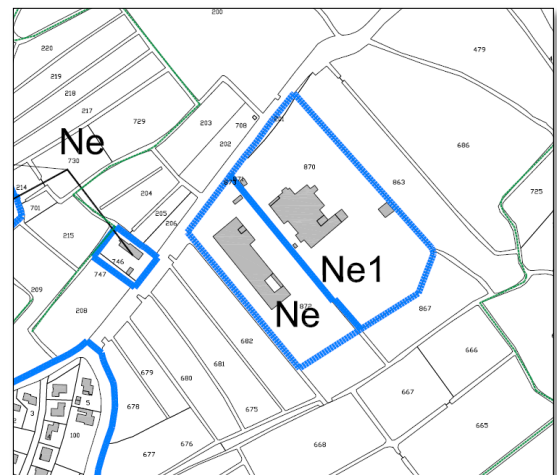
Les éléments présentés ci-dessus permettent de conclure à l'absence d'impacts significatifs de la présente modification sur les sites Natura 2000.

L'Hommeau

Avant

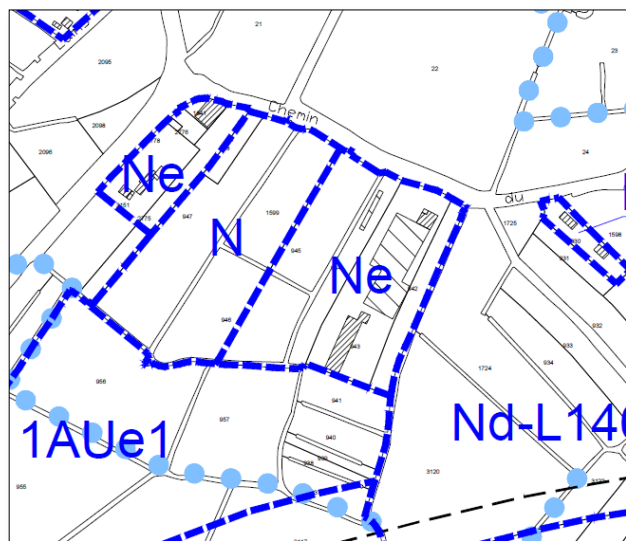


Après

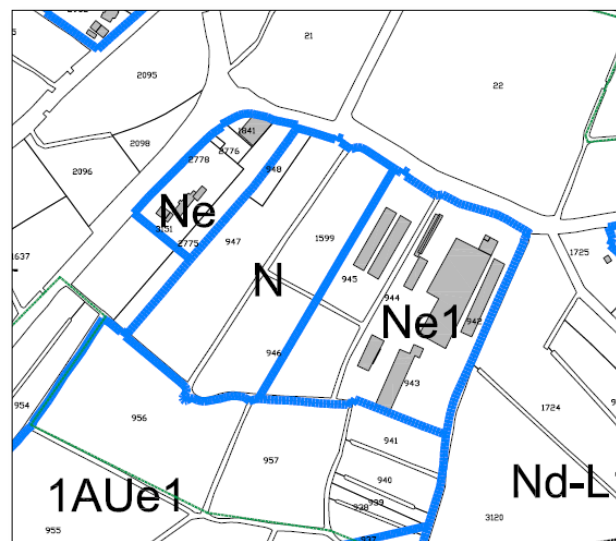


Le Pont du Clousis

Avant



Après



Surface du zonage après modification des deux secteurs :

Zonage	Surface (en ha)
Ne1	4,28
Ne	159,61

3. Modifications réglementaires

3.1. OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTERETS DES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

En jaune dans la troisième colonne du tableau suivant apparaissent les éléments modifiés.

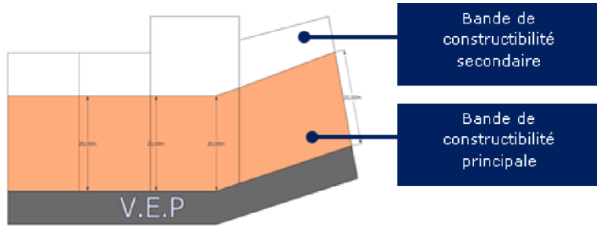
Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
<p>Dispositions générales Article 2 / 2.2. « Autres dispositions réglementaires d'urbanisme s'appliquant »</p>	<p>Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :</p> <p>a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,</p> <p>b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,</p> <p>c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,</p> <p>d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.</p> <p>A compter de l'approbation du P.L.U., les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du P.L.U. à l'exception de ceux figurant en annexe, qui conservent leur règlement propre, en application de la loi n°86.13 du 6 janvier 1986 (article L 315.1 du Code de l'Urbanisme).</p>	<p>Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :</p> <p>a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,</p> <p>b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,</p> <p>c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,</p> <p>d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.</p> <p>A compter de l'approbation du P.L.U., les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du P.L.U. à l'exception de ceux figurant en annexe, qui conservent leur règlement propre, en application de la loi n°86.13 du 6 janvier 1986 (article L 315.1 du Code de l'Urbanisme).</p>
<p>JUSTIFICATIONS</p>	<p>Cette modification est issue de la prise en compte des dispositions de la loi ALUR : « concernant les lotissements anciens, pour lesquels les colotis avaient exercé le droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, les règles du lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 mars 2014 ». Cette modification vise donc à mettre en cohérence le PLU avec le Code de l'Urbanisme. Cela entraîne de fait la suppression de l'annexe 5.6. « Liste des lotissements dont les règles sont maintenues », annexe qui concernait le lotissement de la Résidences des Aiguilles de Pins (autorisation de lotir délivrée le 15/01/1998).</p>	

<p>Dispositions générales - Article 11 - Définitions</p>		<p>Surface de plancher : Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :</p> <p>1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</p> <p>2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</p> <p>3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;</p> <p>4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;</p> <p>5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</p> <p>6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</p> <p>7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;</p> <p>8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</p>
<p>Articles concernés par le changement de la notion de SHON / SHOB vers surface de plancher</p>		<p>Article 11 des Dispositions générales : définition du terme « stationnement » Article 2 des zones UE, 1AUe, 2AU, Ne, Nf, Ng Article 8 des zones UA, UB, UC, UL, 1AUb, 1AUc, 1AUI Article 12 des zones UA, UB, UC, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUe</p>
<p>Articles concernés par le changement de la notion de SHON / SHOB vers celle d'emprise au sol</p>		<p>Article 11 des Dispositions générales : définition du terme « annexe » Article 11 des Dispositions générales : définition du terme « construction » Article 11 des Dispositions Générales : définition du terme « Extension » Article 2 des zones Ne, Ni Article 7 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc Article 11 des zones UA, UB, UC, UL, 1AUb, 1AUc, 1AUI, 2AU, A, N</p>
<p>Articles concernés par le non remplacement de la notion de SHON</p>		<p>Article 10 alinéa 11 des Dispositions générales : les travaux exonérés d'archéologie préventive ne renvoient plus à la notion de SHON. Le règlement est adapté afin de renvoyer directement au Code du Patrimoine.</p> <p>Article 11 des Dispositions Générales : définition du terme « emprise au</p>

	sol » → terme remplacé par la définition issue de la circulaire du 3 février 2012, ne faisant plus référence à un volume hors œuvre.	
JUSTIFICATIONS	<p>L'ensemble des mentions de surface hors œuvre nette / surface hors œuvre brute (SHON/SHOB) sont supprimées et remplacées par les notions de surface de plancher (SP) ou d'emprise au sol (ES) le cas échéant.</p> <p>Le remplacement de la notion de SHON / SHOB vers surface de plancher ou emprise au Sol est variable selon l'objet de la règle considérée. En effet, les règles relatives aux annexes sont généralement transposées en emprise au sol dans la mesure où les annexes réservées au stationnement (garages notamment) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - étaient générateurs de SHOB ; - ne sont pas générateurs de surface de plancher ; - sont générateurs d'emprise au sol. <p><i>NB : après une période de concertation dans le cadre de la démarche en faveur d'un urbanisme de projet, la réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.</i></p> <p><i>Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).</i></p> <p><i>Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le PLU doit faire référence à la notion de surface de plancher en lieu et place de la notion de SHON/SHOB.</i></p>	
Article 6 des Dispositions générales du règlement	<p>L'ensemble des règles du présent règlement est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé (les copropriétés ne sont donc pas concernées).</p> <p>Toutefois, lorsque des règles s'appliquent à l'échelle de l'assiette du ou des terrains d'origine, le règlement le précise (exemple : surfaces minimum d'opération en art. 1AU2 ou espaces verts communs aux art. 13).</p>	<p>L'ensemble des règles du présent règlement est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé (les copropriétés ne sont donc pas concernées).</p> <p>Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété.</p> <p>Toutefois, lorsque des règles s'appliquent à l'échelle de l'assiette du ou des terrains d'origine, le règlement le précise (exemple : surfaces minimum d'opération en art. 1AU2 ou espaces verts communs aux art. 13).</p>
JUSTIFICATIONS	<p>Il s'agit ici de repréciser que les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots d'une opération dès lors qu'un terrain fait l'objet d'une division en propriété (création d'un nouveau lot).</p>	
Articles modifiés en raison de la suppression de la Participation pour Non Réalisation de Aires de	<p>Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Stationnement » :</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux</p>	<p>Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Stationnement » :</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les édifices et équipements publics ou d'intérêt</p>

<p>Stationnement au 1^{er} janvier 2015</p>	<p>besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les édifices et équipements publics ou d'intérêt public ou général. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.</p> <p>Méthode de calcul lorsque la règle impose un nombre de places par rapport à la surface de plancher : les besoins doivent être calculés par unité (de logement, de commerce, de bureau ...) et être cumulés. Toute tranche accomplie donne lieu à l'application de la norme (exemple si 1 place par 50 m² et si projet = 120 m², alors 2 places seront exigées).</p> <p>Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la surface de plancher créée à l'occasion du projet.</p> <p>De même, ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.</p> <p>Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour la non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter</p>	<p>public ou général. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.</p> <p>Méthode de calcul lorsque la règle impose un nombre de places par rapport à la surface de plancher : les besoins doivent être calculés par unité (de logement, de commerce, de bureau ...) et être cumulés. Toute tranche accomplie donne lieu à l'application de la norme (exemple si 1 place par 50 m² et si projet = 120 m², alors 2 places seront exigées).</p> <p>Pour les travaux de réhabilitation, de transformation, de changement de destination et ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la surface de plancher créée à l'occasion du projet.</p> <p>De même, Ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.</p> <p>De plus, pour les logements existants, les places existantes qui seraient supprimées à l'occasion de tout projet (transformation, extension, création, division) doivent être conservées ou recrées.</p> <p>Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé soit à s'acquitter de la participation pour la non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, soit à reporter sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 200 m (distance susceptible d'être franchie à pied) sur la même commune et agréée par l'administration les places de stationnement qui lui font défaut, soit à recourir aux dérogations permises par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Aucune dérogation ne pourra être accordée en cas de non réalisation de la ou des places de stationnement exigée(s) par le présent règlement.</p>
--	--	---

	<p>sur un autre terrain situé à une distance inférieure à 200 m (distance susceptible d'être franchie à pied) sur la même commune et agréée par l'administration les places de stationnement qui lui font défaut, soit à recourir aux dérogations permises par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.</p>	
JUSTIFICATIONS	<p>La disparition de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement (PNRAS) au 1^{er} janvier 2015 est prise en compte dans le cadre de la présente modification, le règlement du PLU modifié n'en faisant plus mention.</p> <p>Par ailleurs, est rajoutée dans la définition du stationnement l'obligation faite au pétitionnaire réalisant une division de parcelle de justifier que les normes fixées en matière de stationnement seront atteintes pour la ou les parcelles détachées ainsi que pour la ou les parcelles faisant l'objet du détachement. Cette disposition est prise afin de maintenir le stationnement sans qu'il soit reporté sur l'espace public.</p>	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Accès »	<p>La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. De ce fait, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie, publique ou privée.</p>	<p>La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. De ce fait, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie, publique ou privée.</p> <p>Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains). Au sens du présent règlement un accès s'entend comme ce qui permet le passage d'un seul véhicule à la fois.</p>
JUSTIFICATIONS	<p>La définition de l'accès est modifiée afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Annexe »	<p>Construction non contiguë au bâtiment principal qui ne dépasse pas en SHOB, la SHOB conservée ou construite de celui-ci</p>	<p>Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>En outre, les annexes ne doivent pas dépasser en emprise au sol, l'emprise au sol de la construction principale.</p> <p>Une construction accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.</p>
JUSTIFICATIONS	<p>La définition d'annexe est modifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part afin de tenir compte de la transformation de la SHON / SHOB en surface de plancher - d'autre part afin de compléter la définition et préciser ce qui relève ou 	

	non de l'annexe.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Coefficient d'emprise au sol »	-	<i>Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol (selon la définition ci-dessous) et la surface d'assiette du terrain.</i>
JUSTIFICATIONS	Les articles des différentes zones définissent un Coefficient d'emprise au sol. Dans un souci de clarté, cette notion est définie au sein des Dispositions Générales du règlement.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Bande Principale de Constructibilité »	<i>La bande principale de constructibilité, dans les zones où elle est instituée, correspond, indépendamment de la forme du terrain d'assiette du projet, à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la limite d'emplacement réservé pour la réalisation de voie ou de place en application de l'article L123-1-5° du Code de l'Urbanisme, et d'autre part une ligne parallèle à celle-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées.</i>	<i>La bande principale de constructibilité, correspond à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la ligne d'ancrage lorsqu'elle existe (cf. pièce 4.2 « Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »), et d'autre part une ligne parallèle à ceux-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées. L'épaisseur de terrain non comprise dans la bande principale de constructibilité correspond à la bande secondaire de constructibilité.</i>  <i>Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire</i>
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici d'introduire un schéma explicatif de la définition d'une part et de préciser que cette bande principale de constructibilité se déclenche à partir de la ligne d'ancrage sur le secteur spécifique du front de mer.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « emprise au sol »	<i>Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment et la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses... [...]</i>	<i>Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment et la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses...</i> <i>L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. [...]</i>

JUSTIFICATIONS	La définition de l'emprise au sol est précisée, en lien avec la réforme des autorisations d'urbanisme et les précisions apportées dans la circulaire du 3 février 2012.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Equipement collectif »	<i>Il s'agit de tout bâtiment dont l'usage est collectif et d'intérêt général (établissements d'enseignement, de santé...).</i>	<i>Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte, etc.</i>
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de préciser la définition d'équipements collectifs afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Impasse »	<i>Voie sans issue, c'est-à-dire qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.</i>	<i>Voie sans issue accessible aux automobiles qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.</i>
JUSTIFICATIONS	<i>La définition est complétée afin qu'une voie accessible aux automobiles et prolongée par un cheminement piéton et/ou cycliste ne soit pas considéré comme une voie mais comme une impasse, ce qu'elle est du point de vue de la circulation automobile.</i>	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Espaces verts »	<i>Espaces libres plantés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.</i>	<i>Espaces libres planté ou mares ou plans d'eau, à l'exclusion des aires de stationnement et des aménagements de voirie et d'accès.</i>
JUSTIFICATIONS	Les ajouts des mares et plans d'eau à la définition d'espaces verts sont opérés afin d'intégrer le double rôle paysager et de gestion des eaux pluviales que jouent ces espaces. A ce titre, les mares ou plans d'eau, secteurs non imperméabilisés et contribuant au maintien du cadre de vie local, doivent être considérés en tant qu'espaces verts.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Terrain d'assiette du projet »	<i>Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent. Nota : la surface déduite dans le cas d'une mise à l'alignement sera prise en compte pour le calcul de la surface minimale exigée aux</i>	<i>Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent. Nota : la surface déduite dans le cas d'une mise à l'alignement sera prise en compte pour le calcul de la surface minimale exigée aux articles 5 du règlement de chaque zone.</i>

	articles 5 du règlement de chaque zone.	
JUSTIFICATIONS	L'article 5 ne réglementant plus la superficie minimale des terrains depuis la promulgation de la loi ALUR, il convient de supprimer ce renvoi figurant dans la définition du terrain d'assiette.	
Article 11 des Dispositions Générales du Règlement – Définition du terme « Voie »	<p>Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises. La voie est essentiellement appréciée au regard de trois critères : elle doit être ouverte à la circulation générale (au moins des riverains), desservir au moins deux logements et / ou activités et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules (même si cette voie est une impasse), elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.</p>	<p>Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises. La voie est essentiellement appréciée au regard de trois critères : elle doit être ouverte à la circulation générale (au moins des riverains), desservir au moins trois logements et / ou activités et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules (même si cette voie est une impasse), elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.</p>
JUSTIFICATIONS	La définition de la voie est modifiée de telle sorte que seuls les espaces de circulation desservant 3 logements et plus soient considérées comme des voies. En effet, la définition d'une voie au sens du PLU dans sa version avant modification n'a pas permis une bonne maîtrise des formes urbaines ni une bonne application des règles de prospect, ni une bonne gestion des intimités en cœurs d'îlots.	
Article 2 des zones UL1 et 1AUI	<p>Le réaménagement des hébergements existants, dans la limite de +5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU en cas d'extension de la capacité.</p> <p>L'extension des centres de vacances.</p> <p>Les constructions ayant un rapport direct avec ces activités.</p> <p>En outre, en secteurs UL1i, les constructions seront autorisées uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 mètre. Si cette cote est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les</p>	<p>Le réaménagement des hébergements existants, dans la limite de +5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU en cas d'extension de la capacité.</p> <p>Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.</p> <p>L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>L'extension des centres de vacances.</p> <p>Les constructions ayant un rapport direct avec ces activités.</p> <p>En outre, en secteurs UL1i, les constructions seront autorisées</p>

	travaux mentionnés ci-après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 mètre au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées).	uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 m. Si cette cote est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de référence ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées).
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de préciser que sont à la fois autorisés le réaménagement des emplacements mais également l'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de +5% par rapport au nombre existant. La formulation est ainsi clarifiée par rapport à la précédente.	
Article 2 des zones Ue et 1AUe	[...]	[...] Les aires de stockage et dépôts liés à l'activité principale autorisée sur la parcelle sous réserve d'un aménagement paysager
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici d'imposer à ce que les espaces laissés libres pour le stockage de matériaux notamment, en zones d'activités, fassent l'objet d'un traitement paysager de qualité garantissant leur insertion.	
Article 2 de la zone Ne	2.3.1. en secteur Ne sont autorisées les extensions d'habitations et de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes d'habitation si la SHOB cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m ² .	2.3.1. en secteur Ne sont autorisées les extensions d'habitations et de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes d'habitation si la SHOB cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m². En secteur Ne, - Les extensions d'habitations, de bâtiments et d'annexes existants à la date d'approbation du présent règlement, si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m ² . - Les annexes dans une limite de 40 m ² d'emprise au sol

		<ul style="list-style-type: none"> - Les piscines et leur protection par un dispositif de type coque inférieure à 1.80 m de hauteur - Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisée de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant [...]) <p>En secteur Ne1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, en extension, ou non, sous condition que l'emprise au sol nouvelle cumulée soit limitée à 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sur l'unité foncière. - Les serres et châssis liés à l'activité principale.
JUSTIFICATIONS	Le remplacement de la notion de SHOB et de SHON par celles d'emprise au sol et de surface de plancher suppose de reformuler la règle, en particulier pour tenir compte du fait que les annexes réservées au stationnement des véhicules ne constituent que de l'emprise au sol. Par ailleurs, la règle est modifiée pour tenir compte de l'introduction d'un sous-secteur Ne1 (voir justifications ci-dessus).	
Article 3 des zones UA, UB, UC, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUe	Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées ; dans tous les cas, une distance d'au moins 10/15/20 mètres (ndlr en fonction de la zone considérée) entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée.	<p>Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.</p> <p>Dans tous les cas excepté pour les voies internes des opérations groupées ou des permis de construire valant division ou des lotissements, une distance d'au moins 10/15/20 m (ndlr en fonction de la zone considérée) entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée.</p> <p>Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division,</p>

		<p>opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.</p> <p>NB : en zone UE, la distance d'au moins 20 m entre les accès, mesurée entre les axes est réduite à 10 m.</p>
JUSTIFICATIONS	<p>Il s'agit ici d'exonérer les opérations d'aménagement d'ensemble de l'obligation de distance minimale entre les accès fixée par le règlement. En effet, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, cette distance entre les accès peut s'apprécier lors de la composition du plan d'ensemble de l'opération, garantissant le respect de conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité. La règle de distance entre les accès ayant initialement été élaborée en vue de gérer la densification du tissu urbain constitué au coup par coup et la gestion du phénomène de multiplication des accès.</p> <p>Par ailleurs, la distance minimale de 20 mètres entre les accès en zone UE (zone d'activités) est trop importante pour permettre une densification mesurée et une optimisation des parcelles en zone d'activités. Cette distance minimale est donc réduite de 20 à 10 mètres.</p>	
Article 3 des zones UA, UB, UC, UE, 1AUb, 1AUc, 1AUe	<p>Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité.</p> <p>En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p>	<p>Les accès existants ou à créer pour desservir un ou plusieurs nouveaux logements ou activités (NB : nouvelles constructions en zone UE et 1AUe) doivent présenter une largeur d'au moins 3 m (en zone UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc) / 4 m (en zone UE, 1AUe).</p> <p>Ajout en zones UE et 1AUe : Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies peut être sera limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité.</p> <p>En particulier De plus, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>3.1.2. Voirie</p> <p>Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 3 m (en zone UA, UB, UC, 1AUb, 1AUC) / 4 m (en zone UE et 1AUe) pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires (NB : nouveaux bâtiments en zones UE et 1AUe).</p>

		Ajout en zones UE et 1AUe : Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité.
JUSTIFICATIONS	Une largeur minimale d'accès et une largeur minimale de voirie existante est introduite pour limiter la multiplication des divisions de terrains ne disposant de conditions de desserte ou de sécurité satisfaisantes.	
Article 3 de la zone UE et de la zone 1AUe	<p>3.1.2. Voirie <i>Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 12 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 7 m.</i> <i>Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.</i></p>	<p>3.1.2. Voirie <i>Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.</i> <i>Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.</i></p> <p><i>Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin et permettent généralement un bouclage viaire au sein de l'opération. Elles constituent avant tout des axes majeurs.</i> <i>Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.</i></p>
JUSTIFICATIONS	Afin de limiter la consommation d'espace en zone d'activités tout en permettant un aménagement adapté à l'usage de ces zones, la largeur minimale exigée pour les voies nouvelles est réduite. Par ailleurs, cette largeur étant conditionnée au classement de la voie en tant que voie principale ou non, l'article 3 est adapté pour préciser les conditions permettant le classement d'une voie en tant que voie principale ou non. En matière d'accès, le règlement fixe une largeur minimale de 3 mètres pour qu'une construction nouvelle puisse être autorisée dans les zones d'habitat (accès existant ou à créer). En zones UE et 1AUe (zones d'activités), le trafic est sensiblement différent des zones urbaines dites mixtes. De ce fait, la largeur minimale des accès (existants ou à créer) est fixée à 4 mètres.	
Article 3 de la zone 1AUe	<p><i>Les voies en impasse sont interdites.</i></p> <p>-</p>	<p><i>Les voies en impasse sont interdites.</i></p> <p><i>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,</i></p>

		plusieurs pourront être autorisés. L'aménagement d'une aire d'évolution est obligatoire afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.
JUSTIFICATIONS	L'aménagement de voies en impasse peut s'avérer indispensable lors de l'aménagement de zones d'activités (pour des raisons de sécurité, pour limiter la multiplication des accès sur des routes peu ou pas adaptées à des trafics de véhicules lourds...). A cet effet, leur interdiction stricte est supprimée du règlement de la zone 1AUe (dans la version du règlement préalable à la modification, elles ne sont d'ailleurs pas interdites en zone UE). Les accès des groupes de garages et aires de stationnement, limités et règlementés en zone UE, ne l'étaient pas avant la présente modification en zone 1AUe. Ces dispositions sont harmonisées entre la zone UE et la zone 1AUe.	
Article 4 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc	<i>Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé.</i>	<i>Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.</i>
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de dispenser les opérations d'aménagement d'ensemble de à l'obligation de disposer d'un emplacement réservé aux conteneurs, dès lors que la configuration de l'aménagement de l'opération permet une desserte en porte à porte des constructions par le service réputation de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts.	
Article 4 des zones UL, US et 1AUI	<i>Pour toute opération d'ensemble, de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé.</i>	<i>Un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera prévu en accord avec le règlement communautaire.</i>
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de dispenser les opérations d'aménagement d'ensemble de à l'obligation de disposer d'un emplacement réservé aux conteneurs, dès lors que la configuration de l'aménagement de l'opération permet une desserte en porte à porte des constructions par le service réputation de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts.	
Articles 5 des zones UC, 1AUc, A et N	UC 5 : Lorsque le terrain n'est pas desservi par un système d'assainissement collectif, il devra avoir une superficie minimum de 400 m ² en Uc1 et Uc2 (dont Uc2i) et de 600 m ² en Uc3 (dont Uc3i). 1AUC5 : Lorsque le terrain n'est pas desservi par un système d'assainissement collectif, il devra avoir une superficie minimum de 400 m ² . A5 : Pour les changements de destination ayant pour conséquence de	UC 5 : Lorsque le terrain n'est pas desservi par un système d'assainissement collectif, il devra avoir une superficie minimum de 400 m² en Uc1 et Uc2 (dont Uc2i) et de 600 m² en Uc3 (dont Uc3i).—Il n'est pas fixé de règle particulière. 1AUC5 : Lorsque le terrain n'est pas desservi par un système d'assainissement collectif, il devra avoir une superficie minimum de 400 m².—Il n'est pas fixé de règle particulière.

	<p>créer un nouveau logement, lorsque l'unité foncière n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif, elle devra avoir une superficie minimum de 1 500 m². Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle particulière.</p> <p>N5 : Pour les changements de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement, lorsque l'unité foncière n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif, elle devra avoir une superficie minimum de 1 500 m². Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle particulière.</p>	<p>A5 : Pour les changements de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement, lorsque l'unité foncière n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif, elle devra avoir une superficie minimum de 1 500 m². Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle particulière.</p> <p>A 9 : En zone Aa seulement, la surface de plancher des constructions faisant l'objet d'un changement de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement et non desservies par l'assainissement collectif, est limitée à 10% de l'unité foncière</p> <p>N5 : Pour les changements de destination ayant pour conséquence de créer un nouveau logement, lorsque l'unité foncière n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif, elle devra avoir une superficie minimum de 1 500 m². Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle particulière.</p> <p>NB : le renvoi à l'article A5 au sein de l'article A 2.6. est supprimé.</p>
JUSTIFICATIONS	<p>La suppression de la taille minimale des terrains pour que ceux-ci soient constructibles résulte des dispositions de la loi ALUR. La présente modification met le PLU en compatibilité avec ces dispositions.</p> <p>En zone Aa (zone agricole avec présence d'une exploitation), afin d'éviter la multiplication des changements de destination susceptibles de fragiliser les exploitations existantes, l'article 9 est modifié afin de limiter la surface de plancher à 10% de l'unité foncière en cas de changement de destination.</p>	
Article 6 des zones UE et 1AUe	<p>[...]</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 10 m par rapport à l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques pour les constructions à usage principal d'activité industrielle, artisanale, 	<p>[...]</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 5 m par rapport à l'emprise des autres voies ou des emprises publiques pour les constructions à usage principal d'activité industrielle, artisanale,

	<p>commerciale et d'entrepôt</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques pour les constructions à usage exclusif de service, bureau, hôtel et boutique d'accueil. <p>[...]</p>	<p>commerciale et d'entrepôt</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques pour les constructions à usage exclusif de service, bureau, hôtel et boutique d'accueil. <p>[...]</p>
JUSTIFICATIONS	<p>Le recul minimal imposé aux constructions neuves en zones d'activités existantes ou projetées est aujourd'hui trop important pour permettre une densification de ces zones ou une consommation d'espace moindre. A ce titre, le règlement est adapté afin que cette distance minimale de recul par rapport aux voies et emprises publiques soit réduite de 10 à 5 mètres en zone UE et 1AUe.</p> <p>Par ailleurs, la distinction du recul en fonction de la destination de la construction est supprimée étant donné que toutes les constructions peuvent désormais s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres.</p>	
Article 6 de la zone NL	<p>[...]</p> <p>Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU, - de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques. <p>[...]</p> <p>en secteur NI, la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU, - de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques. <p>[...]</p> <p>en secteur NI, la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.</p> <p>[...]</p>
JUSTIFICATIONS	<p>Il s'agit ici de supprimer la répétition entre d'une part la règle générale précisant les conditions de recul des emplacements de camping et les dispositions particulières précisant que la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.</p>	
Article 7 des zones UA, UB, UC, US, 1AUb, 1AUc, A	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération / sur la même unité foncière (ndlr rédaction variable selon les zones) ; dans ce cas, un retrait au moins égal au 	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction est contigu à une habitation ou une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération / sur la même unité foncière (ndlr rédaction variable selon les zones), un retrait au moins égal au retrait de cette

	<p>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,</p> <p>[...]</p>	<p>construction existante pourra être autorisé, seulement dans le cas où toute autre implantation est impossible compte tenu de la configuration des lieux,</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>
<p>JUSTIFICATIONS</p>	<p>La règle générale d'implantation des constructions fixe des distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives. Toutefois, en cas d'extension ou de « construction contigüe » à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU et mal implantée par rapport à la règle générale définie par le PLU, une dérogation est introduite par le PLU. Toutefois, les conditions de la dérogation n'étaient pas suffisamment définies dans la version du règlement préalable à la modification. La modification du règlement précise les conditions sous lesquelles les extensions de constructions existantes mal implantées par rapport à la règle générale sont possibles.</p>	
<p>Article 7 des zones UA, UB, UC, UL, US, 1AUb, 1AUc</p>	<p>[...]</p> <p>7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3,00 m au droit de la limite ou 4,00 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m, - soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. <p>[...]</p> <p>7.2. Dispositions particulières</p>	<p>[...]</p> <p>7.1.2. Dans la bande secondaire de constructibilité, les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elles présentent un mur pignon et leur longueur, cumulée avec celle des constructions existantes implantées en limite dans la bande secondaire ne doit pas dépasser 10 m ; n'entrent pas dans le calcul des 10 mètres les parties de bâtiments existants contigus à des bâtiments implantés sur la parcelle voisine. - soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la

	<p>- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder les dimensions de celui-ci,</p> <p>[...]</p>	<p>limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.</p> <p>[...]</p> <p>7.2. Dispositions particulières</p> <p>- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder les dimensions la hauteur de celui-ci,</p> <p>[...]</p>
JUSTIFICATIONS	La règle actuelle permet une implantation en limites séparatives dans la bande secondaire de constructibilité, mais sur une longueur limitée à 10 m. La nouvelle rédaction précise ce qui entre ou n'entre pas dans le calcul de cette longueur de 10 m.	
Article 7 des zones UA, UB, UC, UL, US, 1AUb, 1AUc, 1AUI	<i>s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique</i>	<i>s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention.</i>
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici de préciser qu'en cas de cour commune, les règles de la convention s'appliquent.	
Article 8 de la zone N	<p><i>Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.</i></p> <p>[...]</p>	<p><i>Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.</i></p> <p><i>Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte ...), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.</i></p> <p>[...]</p>
JUSTIFICATIONS	Il s'agit ici d'adopter une réglementation commune entre les zones urbaines à vocation habitat et les zones Ne avec la même vocation. L'implantation de deux constructions sur une même propriété (annexes notamment) doit être traitée de la même manière, une distance minimale de 4 mètres en zone Ne apparaît comme trop importante.	
Article 9 de la zone UB	<p><i>L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.</i></p> <p><i>Toutefois, le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date</i></p>	<p><i>Pour les terrains de 200 m² et moins :</i></p> <p><i>L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.</i></p>

	d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.	Pour les terrains de plus de 200 m² : L'emprise au sol maximale est fixée à 70%. Dans tous les cas : Toutefois, le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes à la disposition du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
JUSTIFICATIONS	Une emprise au sol différenciée est introduite en zone UB. Cette différenciation est opérée pour une meilleure maîtrise des formes urbaines et une meilleure gestion de l'imperméabilisation des sols dans un tissu urbain existant.	
Article 10 des zones UA, UB, UC, UE, UL, US, 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUI, 2AU, A, N	[...] 10.2. Dispositions particulières Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements collectifs.	[...] 10.2. Dispositions particulières Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements collectifs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments, ni aux changements de destination, ni à l'amélioration des constructions existantes (zone A uniquement pour la partie surlignée en bleu).
JUSTIFICATIONS	Dans une optique de préservation de la qualité urbaine des différents quartiers de Saint Jean de Monts, la règle du PLU actuel est précisée, afin notamment de limiter les hauteurs et l'impact visuel de certains éléments techniques.	
Article 11 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc, 2AU, A, N	Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet.	Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.
JUSTIFICATIONS	Afin d'éviter la multiplication des ouvertures de formes non adaptées à l'architecture locale (imitations de hublots...), le règlement impose clairement une forme carrée ou rectangulaire aux ouvertures.	
Article 11 des	Elles seront de matériaux de même	En dehors des serres et abris de

zones UA, UB, UC, UL, 1AUb, 1AUc, 1AUI, 2AU, A, N	<i>aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes de surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.</i>	<i>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.</i>
JUSTIFICATIONS	L'obligation d'harmonie de matériaux et d'aspect pour les annexes se justifie dans la plupart des cas. Toutefois, pour les serres et abris de piscine, le rôle de ces annexes est particulier et vise à profiter de l'ensoleillement. Les matériaux employés sont donc spécifiques et nécessairement différents de la construction principale. Le règlement est ainsi adapté en ce sens.	
Article 11 des zones UE, 1AUe, A et N	<i>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).</i>	<i>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).</i>
JUSTIFICATIONS	Cette disposition est prise afin d'imposer une intégration paysagère des espaces de stockage au sein des zones d'activités de la commune.	
Article 12 des zones UA et UB	12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant <i>Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.</i>	12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant <i>Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.</i>
JUSTIFICATIONS	Afin de favoriser le commerce de proximité en centre-ville, les exigences en matière de stationnement sont réduites pour les commerces, bureaux et restaurants en zone urbaine.	
Article 12 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc,	12.1. Constructions à usage d'habitation <ul style="list-style-type: none"> - Une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement. - En cas d'opérations comprenant plus de 10 logements, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une place supplémentaire pour 3 logements. [...]	12.1. Constructions à usage d'habitation <ul style="list-style-type: none"> - 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 plus de 10 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, en parking ou le long des voies internes à l'opération, à raison d'une place

		supplémentaire pour 3 logements d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier le plus proche.
		[...]
JUSTIFICATIONS	En raison de l'importance du stationnement sur espace public et des difficultés que cela engendre, la commune souhaite par le biais de la présente modification réduire le seuil du nombre de logements, au-delà duquel des places de stationnement sur espaces communs sont exigées pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Cette obligation de réalisation de places « visiteurs » est par ailleurs introduite en zone UA.	
Article 12 des zones UA, UB, UC, 1AUb, 1AUc	12.6. Stationnement deux roues <i>En outre, pour tout logement collectif, activité ou équipement collectif, un local deux-roues couvert d'une surface supérieure ou égale à 1,5% de la surface de plancher globale devra être réalisé.</i>	12.6 - stationnement deux-roues <i>Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues.</i> - Pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile. - Pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.
JUSTIFICATIONS	L'objectif de création de places de stationnement pour les deux roues est réaffirmé en introduisant toutefois des nuances significatives. La version modifiée distingue les espaces de stationnement deux roues selon la destination de la construction projetée.	
Article 12 des zones UE et 1AUe	12.2. Constructions à usage de commerce, restaurant <i>Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.</i>	12.2. Constructions à usage de commerce, restaurant <i>Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.</i>
JUSTIFICATIONS	Les places de stationnement des commerces et restaurants en zone d'activités seront à réaliser selon la surface de plancher de la construction et non la surface de vente. En effet, lors des autorisations d'urbanisme, il est difficile de prévoir la future répartition entre surface de vente et surface de stockage, cuisine... A ce titre, le raisonnement en surface de plancher facilitera l'instruction et la définition des places de stationnement pour les établissements commerciaux en zones d'activités.	
Articles 13 des zones UE, 1AUe, A et N	<i>Des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts.</i>	<i>En l'absence de mur, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts.</i>
JUSTIFICATIONS	Les dépôts en zone d'activités peuvent être masqués soit par un mur, soit par une haie..	
Articles 1 et 2 de la zone UE	<i>Sont interdits :</i> <i>1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant</i>	<i>Sont interdits :</i> En zone UE1 :

	<p>comme mentionné à l'article 2).</p> <p>1.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>1.3. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.</p> <p>1.4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>1.5. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.</p> <p>1.6. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.</p> <p>1.7. De plus, sont interdits en secteur Ue1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les grandes surfaces alimentaires, - les hôtels. <p>1.8. De plus sont interdits en secteur Ue2, les industries et les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place.</p> <p>1.9. Les élevages.</p> <p>1.10 Les parcs photovoltaïques ou éoliens</p> <p>Article 2</p> <p>[...]</p>	<p>1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).</p> <p>1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier</p> <p>1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>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.</p> <p>1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.</p> <p>1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.</p> <p>1.8. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place</p> <p>1.9. Les constructions à vocation commerciale si cette vocation représente l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés.</p> <p>En zone UE2 :</p> <p>1.10. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant</p>
--	--	--

comme mentionné à l'article 2).

1.11. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

1.12. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.

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

1.14. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

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

1.16. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.17. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place

1.18. les industries

1.19. Les parcs photovoltaïques ou éoliens

Article 2

[...]

2.5. L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.

2.6. Les équipements collectifs et d'intérêt général.

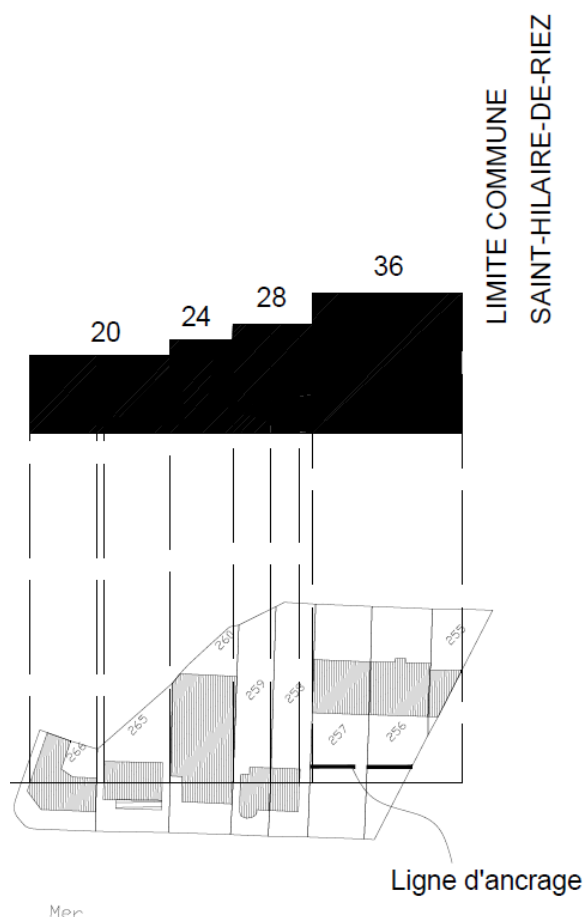
JUSTIFICATIONS	<p>Sont précisées les constructions susceptibles d'être réalisées au sein des zones UE1 et UE2. Les hôtels sont interdits en UE1 et UE2, tout comme les entrepôts non liés à une activité (industrielle, artisanale, commerciale...) exercée sur place. En dehors de l'évolution des constructions existantes, les constructions à vocation commerciale sont interdites en zone UE1 si elles ne sont pas liées à une autre activité (artisanale, industrielle...).</p> <p>Il est également précisé que des équipements collectifs et d'intérêt général peuvent être implantés en zone UE1 et UE2.</p>	
Articles 1 et 2 de la zone 1AUe	<p>Sont interdits :</p> <p>1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).</p> <p>1.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.</p> <p>1.3. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.</p> <p>1.4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>1.5. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.</p> <p>1.6. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.</p> <p>1.7. De plus, sont interdits en secteur 1AUe1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les grandes surfaces alimentaires, - les hôtels. - les restaurants. <p>1.8. De plus sont interdits en secteur 1AUe2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les grandes surfaces alimentaires, - les hôtels, - les industries et les entrepôts non liés à une opération autorisée. <p>1.9. Les élevages.</p> <p>1.11 Les parcs photovoltaïques ou éoliens.</p> <p>Article 2</p> <p>[...]</p>	<p>Sont interdits :</p> <p>En zone 1AUe1 :</p> <p>1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2)</p> <p>1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier</p> <p>1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.</p> <p>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.</p> <p>1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.</p> <p>1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.</p> <p>1.8. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place</p> <p>En zone 1AUe2:</p> <p>1.9. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme</p>

		<p>mentionné à l'article 2)</p> <p>1.10. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier</p> <p>1.11. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.</p> <p>1.12. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.</p> <p>1.13. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>1.14. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.</p> <p>1.15. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.</p> <p>1.16. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place</p> <p>1.17. les industries</p> <p>1.18. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.</p> <p>Article 2</p> <p>[...]</p> <p>2.5. Les équipements collectifs et d'intérêt général.</p>
JUSTIFICATIONS	Des modifications identiques à celles apportées en zone UE sont reprises au sein des articles 1 et 2 de la zone 1AUe. Toutefois, contrairement à la zone UE1, les constructions à vocation commerciale sont autorisées en zone 1AUe1.	

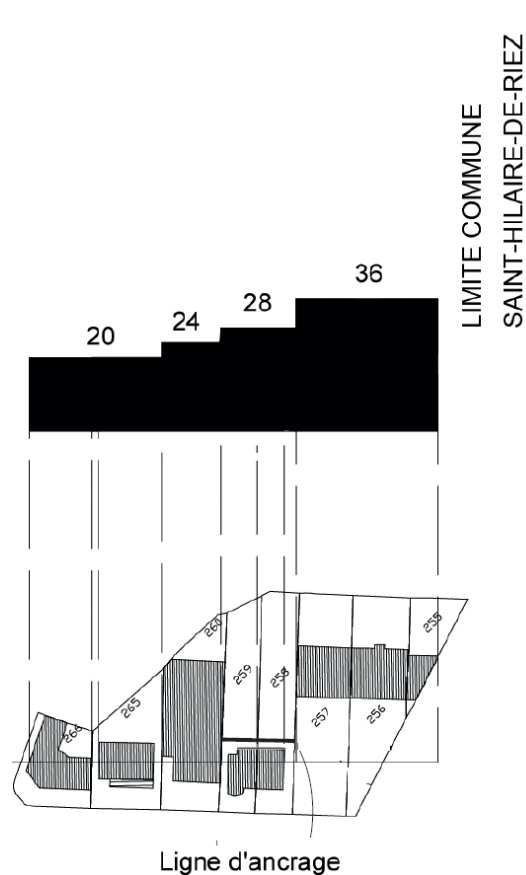
4. Modifications de zonage diverses

4.1. MODIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE AU NIVEAU DE LA LIGNE D'ANCRAGE EN FRONT DE MER

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle sur le plan de « prescriptions spéciales de hauteur en zone Ua1 », les lignes d'ancrage étant identifiées sur les mauvaises parcelles. En effet, elles ont été reportées sur les parcelles BI n°256 et 257 au lieu des parcelles BI 259 et 511-512.



4.2. Prescriptions spéciales de hauteur, secteur UA1 avant modification n°1



4.2. Prescriptions spéciales de hauteur, secteur UA1 après modification n°1

La modification apportée veille à **rectifier une erreur contenue dans le document « 4.2. Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »** dans la mesure où l'objectif de la ligne d'ancrage définie repose sur la **création de fronts urbains homogènes et à l'atténuation des ruptures**.

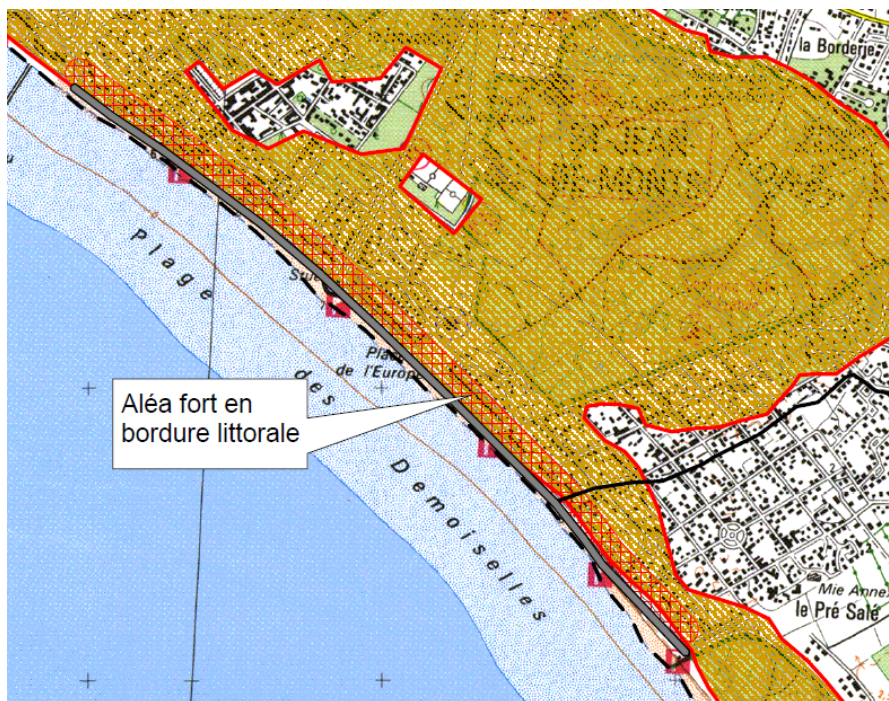
La ligne d'ancrage doit donc être placée sur les parcelles concernées pour favoriser l'effet escompté.

4.2. SUPPRESSION DE L'INDICE « I » POUR LES ZONES UA DU FRONT DE MER

Le zonage du PLU approuvé en 2011 contient des secteurs indicés « i » correspondant à la zone de submersion. A la lecture du règlement et du rapport de présentation, sont concernées les zones UC2 (UC2i), UC3 (UC3i), UL1 (UL1i), 1AUC (1AUCi), AA (Aai), Ne (Nei). Ces pièces ne mentionnent pas l'existence d'un secteur UA1i. Pour autant la planche 4-1-b des documents graphiques du règlement fait

apparaître ces zones en front de mer. La planche 4-1-a ne les fait pas apparaître. L'erreur de report provient bien de la planche 4-1-b.

Ce classement UA1i est par ailleurs issu de la carte d'aléa submersion marine réalisée par la DDTM faisant apparaître une zone d'aléa fort au niveau de l'Esplanade.



Carte d'aléa submersion marine DDTM 85

Toutefois, la commune de Saint Jean de Monts a fait part au Préfet dans un courrier en date du 3 août 2010 de ses réserves quant au classement de l'esplanade en zone d'aléa fort. En effet, « *le mur qui délimite l'esplanade est un ouvrage qui finalise les aménagements urbains et non pas une digue de protection. De plus ce perré n'est jamais touché par la mer, et ne l'a pas été non plus lors de la tempête Xynthia. Enfin les cotes NGF relevées tout au long de ce front de mer sont toutes au-dessus de la cote de référence : les hauts de cale sont situés entre 5,41 m NGF et 7,87 m NGF, le point le plus bas de l'esplanade est à 5,36 m NGF (au droit de l'avenue de la Mer) et le point le plus haut est à 8,40 m NGF (place de l'Europe). Il apparait donc que le front de mer ne présente aucun risque* ».

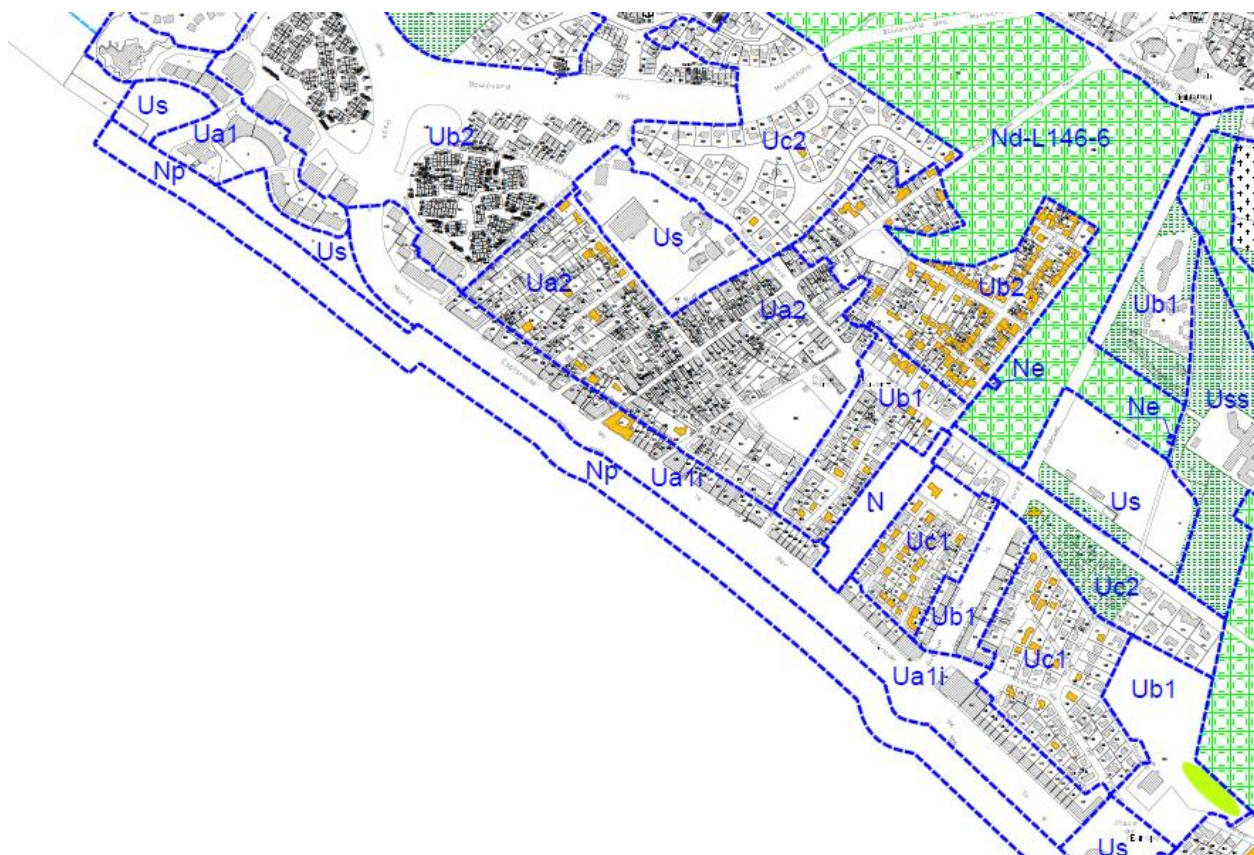
Par réponse en date du 3 décembre 2010, le Préfet a indiqué à la commune de Saint Jean de Monts que « *L'esplanade littorale peut être classée en front de mer et non pas en digue. Une attention particulière devra toutefois être portée sur les mesures de réduction de la vulnérabilité en arrière de la partie médiane de l'esplanade (vers l'avenue de la mer) qui présente un point bas par rapport au profil général de l'esplanade, dans le cadre d'une analyse au cas par cas* ».

Ainsi, dans la mesure où :

- la commune précise que les risques de submersion sont faibles au niveau de l'esplanade (le mur a une fonction de soutènement et non de digue, les altimétries sont supérieures à celles prises en compte pour la détermination des aléas et le secteur n'a jamais été « touché » par un épisode de submersion)

- le règlement de la zone UA1i ne renvoie à aucune disposition réglementaire

Il est proposé de mettre la planche 4-1-b et la planche 4-1-a des documents graphiques en cohérence.



Zonage avant modification n°1



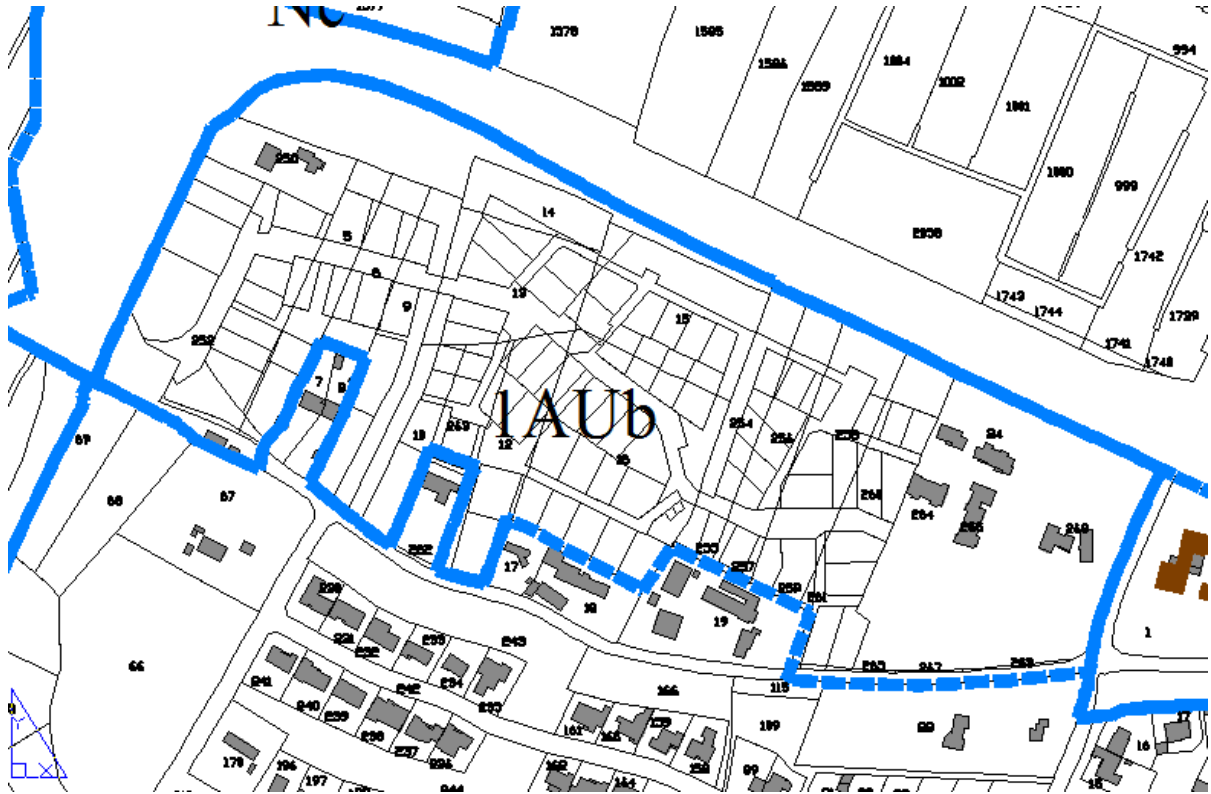
Zonage après modification n°1

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation avant la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
UA1	9,75
UA1i	14,06

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
UA1	23,81
UA1i	0



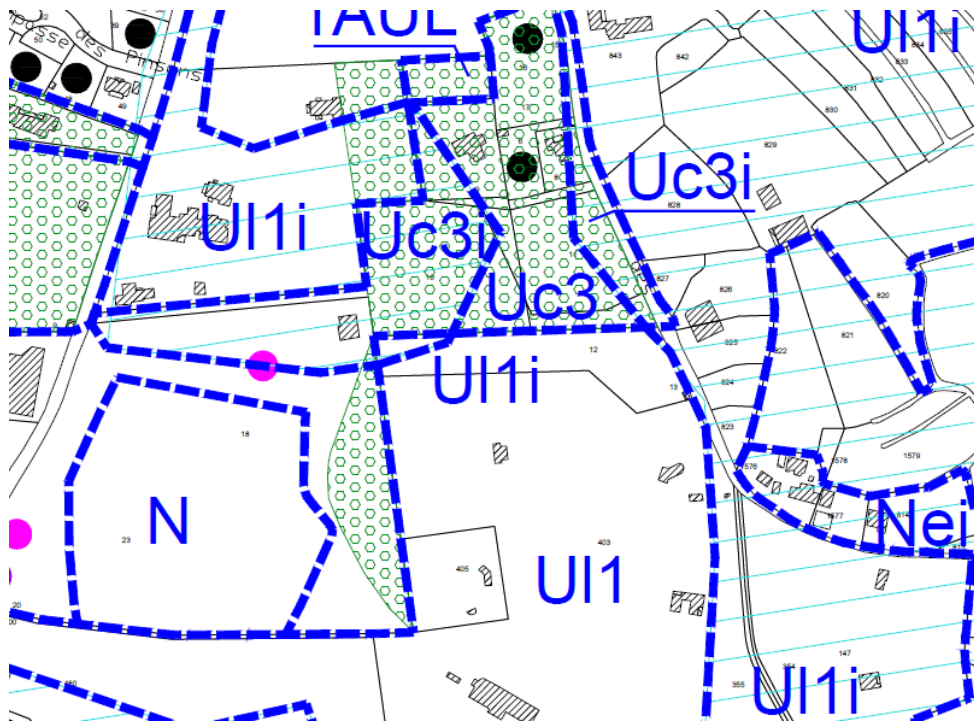
Zonage après modification n°1 (intégration des voies d'accès à la zone 1AUb)

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

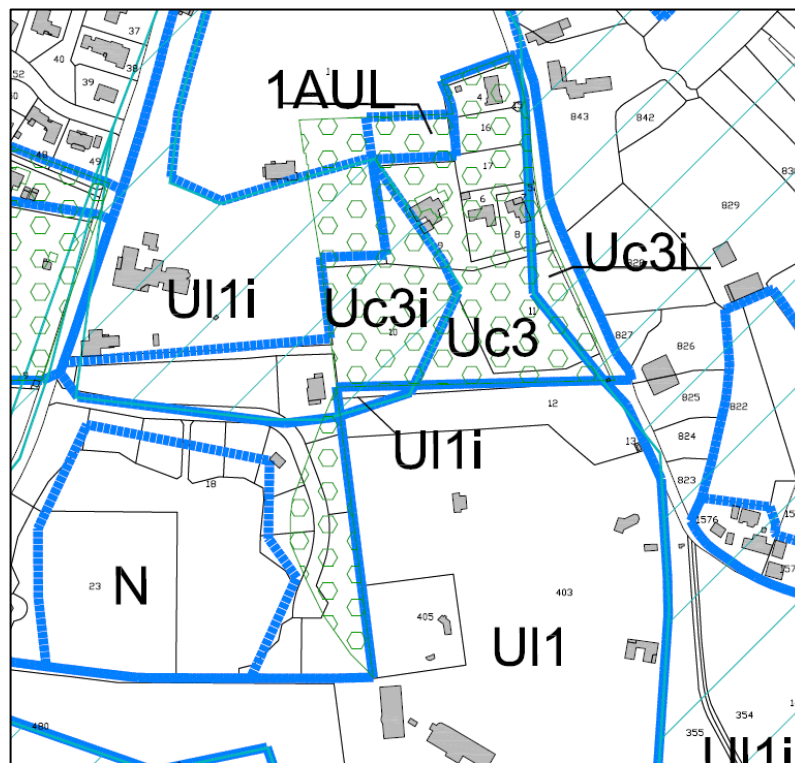
Zonage	Surface (en ha)
1AUb	+ 0,39
Ub2	-0,39

4.4. PRECISION SUR LA SITUATION DE LA ZONE UL1i AVENUE DES EPINES

Il s'agit ici de préciser graphiquement le zonage de la zone UL1i avenue des Epines. En effet, cette zone, de taille restreinte n'est pas clairement désignée (il manque une flèche) en zone UL1i aux documents graphiques. Ceux-ci sont donc modifiés en conséquence.



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1

4.5. CHANGEMENT DE ZONAGE DU CAMPING « LES VERTS » DE UL1 VERS UC1

↳ Localisation du site



↳ Intérêt du projet

Suite à la cessation de l'activité du camping les Verts situé Avenue Valentin, la commune s'est interrogée sur la nature du développement à envisager à ce secteur. Zoné en zone UL1 au PLU avant la présente modification, ce secteur de 5 hectares environ correspond à un secteur de terrain de camping existant, il est réservé aux hébergements à caractère touristique et peut évoluer selon les conditions suivantes :

- le réaménagement ou la ré-organisation des emplacements existants ;
- l'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- l'extension des centres de vacances ;
- les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ;
- ...

Cette partie de la commune est largement pourvue en matière d'infrastructures d'hébergements touristiques (Les Pins, le Bois Dormant...) et est située à proximité immédiate du centre-ville. Il n'est donc pas souhaitable d'y maintenir une vocation d'hébergement de type camping. En effet, au regard de la localisation du site, distant d'environ 2 kilomètres du centre-ville, et de l'emprise qu'il occupe en plein cœur de l'enveloppe urbaine, **une vocation d'habitat apparaît comme appropriée parce qu'à proximité des commerces, services et équipements.** Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont traduits dans une orientation d'aménagement et de programmation garantissant leur prise en compte :

- fixation d'un objectif de densité minimale au regard du positionnement du site vis-à-vis du centre-ville ;
- préservation du caractère boisé du secteur, en frange de la forêt domaniale des Pays de Monts (*voir ci-après*).

La densité définie, de l'ordre de 20 logements / hectare, permettra d'atteindre la réalisation de 80 à 100 logements sur le site. Ces logements supplémentaires ne remettent pas en cause les dispositions du PADD dans la mesure où ils représentent seulement 6% de la programmation globale du PLU.

Il est de plus à souligner que le projet communal vise à limiter le développement des campings au regard de l'offre importante dont dispose la commune. Ainsi, et au regard du PADD :

« les capacités d'accueil devraient poursuivre leur extension. Toutefois, celle-ci doit être impérativement maîtrisée :

[...]

- *L'extension des campings sera très limitée afin de ne pas nuire à l'environnement.*

[...] »

Extraits du Rapport de Présentation du PLU :

« Au nombre de 51 sur le territoire communal, les campings (situés pour l'essentiel en zone UL, ou 1NAL) doivent bénéficier d'un zonage particulier, d'autant plus que la signature du contrat « environnement-littoral », engage la commune auprès du Conseil Général à limiter l'extension des campings en terme de nombre d'emplacement à 5%.

A ces campings classés, s'ajoutent une trentaine de campings soumis à déclaration, tous situés en zone NC. Ceux-ci, appelés « camping à la ferme » sont limités à 20 campeurs. »

« En 2011, la capacité d'accueil des campings s'élève à 36 800 personnes ».

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

- Les campings :

o le long de la RD 38 plus particulièrement au nord-est de la commune en direction de Notre-Dame-de-Monts;

o en limite sud-est du bourg, en entrée de ville en venant de Saint-Gilles-Croix-de-Vie ;

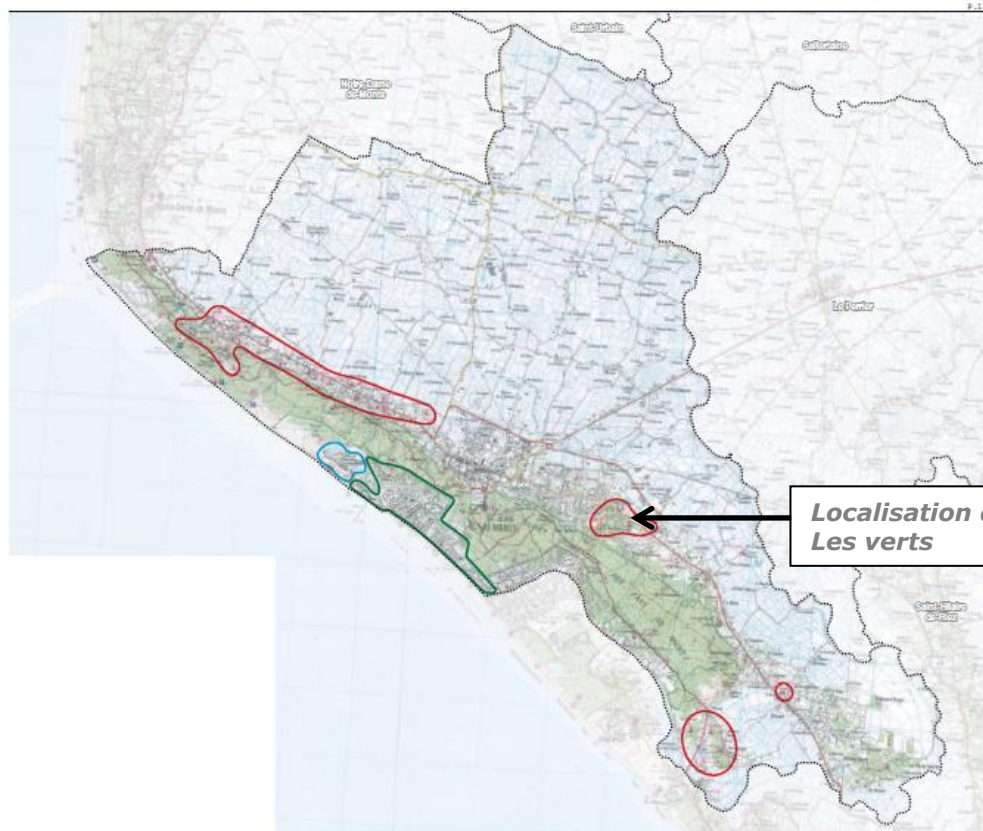
o au sud d'Orouet en limite de marais, en contact avec Saint-Hilaire-de-Riez.

- Le secteur sud-ouest vers le golf avec de nombreuses résidences secondaires,

- Et le front de mer. »

Les principaux pôles d'hébergement touristique

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



↳ Évaluation générale des incidences du projet

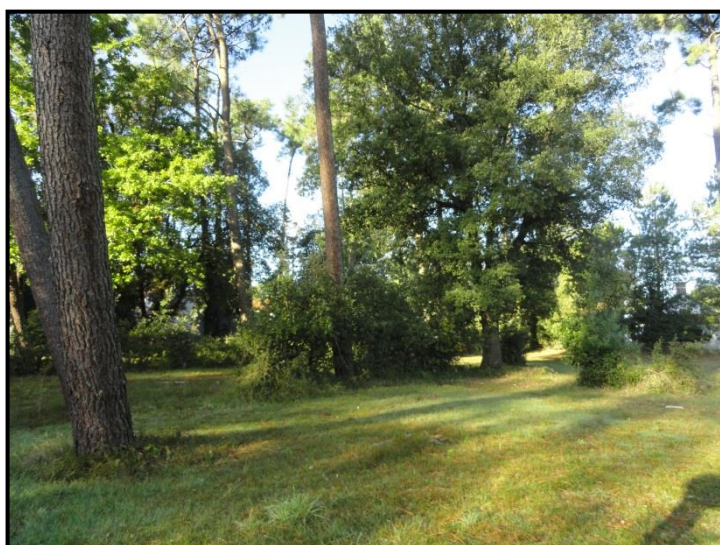
- État initial du site

Zonage PLU avant modification	UI1
Zonage PLU après modification	Uc1
Gestion de l'eau & réseaux	<p>Le site présente un léger dénivelé Nord-Sud : point haut au Nord 5 m, point bas au Sud 2 m.</p> <p>L'ensemble des réseaux publics (eau, électricité, assainissement et voirie) desservent d'ores et déjà le site.</p>
Biodiversité	<p>La commune compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux périmètres Natura 2000, l'un au titre de la Directive Habitat, l'autre au titre de la Directive Oiseaux. • Six périmètres d'inventaires : 5 ZNIEFF (quatre de type 1, une de type 2), 1 ZICO. <p>Le site n'intersecte aucun de ces périmètres. Il est néanmoins situé à moins de 150 m des deux sites Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 2, séparés toutefois par de l'urbanisation existante.</p>
Agriculture	La zone n'est pas utilisée par l'agriculture.
Paysage & Patrimoine	<p>Depuis la fermeture du camping il y a 3 ans le site est libre de toute activité. Les quelques bâtiments en dur qui témoignent de l'activité passée (bloc sanitaire, réception ...) demeurent. Le couvert végétal est constitué d'une pelouse rase et d'un mélange de résineux (pins) en très grande majorité et de quelques feuillus (chênes et peupliers). Globalement la qualité de l'ensemble des spécimens d'arbres présents sur le site est médiocre (mauvais état sanitaire à priori, développement limité). Seuls deux spécimens, localisés au niveau de l'ancienne réception apparaissent comme remarquables. Néanmoins, l'ensemble des spécimens en frange du site présentent un intérêt du point de vue de l'intégration paysagère.</p>
Risques & nuisances	<p>Le site n'est pas situé en zone d'aléa pour le risque de submersion marine. Néanmoins, étant situé à proximité immédiate (moins de 150 mètres) de la Forêt domaniale des pays de Monts une vigilance est à observer vis-à-vis du risque de feu de forêt.</p> <p>Comme la totalité de la commune le site est classé en risque sismique de niveau 3.</p> <p>Aucun classement sonore ne concerne les infrastructures de transport terrestre entourant la zone.</p>
Mobilité & modes doux	La desserte du site s'effectue actuellement par l'avenue Valentin, à l'Ouest, de part et d'autre de l'ancienne réception.

Vue vers la lisière Nord-Est, couvert peu dense de résineux et pelouse rase



Vue sur la lisière Sud-Ouest, couvert composé d'un mélange de résineux et de feuillus et pelouse rase



Vue sur les deux spécimens remarquables de résineux situés à l'entrée du site, au niveau de l'ancienne réception



- Incidences générales du projet

Incidences positives		<ul style="list-style-type: none"> • Développement en comblement de l'enveloppe urbaine n'induisant pas de consommation d'espace en extension
Incidences négatives		<ul style="list-style-type: none"> • La réalisation d'un projet à vocation d'habitat induira une augmentation des besoins (eau, déchets, rejets d'eaux usées) et des déplacements motorisés sur et en direction de la zone. • Modification minimale des paysages étant donné le contexte déjà artificialisé dans lequel s'inscrit le projet
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation	Éviter	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des équipements publics de gestion de l'eau (réseau d'alimentation en eau potable, assainissement) sont en capacité de desservir le projet et de répondre à l'augmentation des besoins induits.
	Réduire	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre de systèmes de gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement (dispositifs de rétention des eaux de ruissellement adaptés) permettant de réduire les incidences du projet sur les réseaux. • Conception d'un projet qualitatif sur le plan paysager : préservation du caractère boisé des espaces libres, maintien des spécimens d'intérêt et d'une bande paysagée en bordure du site.
	Compenser	

- Évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000

Le périmètre des deux sites Natura 2000 n'intersecte pas celui du secteur de projet. Néanmoins, comme mentionné ci-avant, la zone est localisée à moins de 150 mètres des sites Natura 2000, séparée toutefois par de l'urbanisation existante.

Les caractéristiques naturelles relevées lors de la visite de terrain du 27 octobre 2014 (qualité médiocre des spécimens d'arbres, faune commune ...) permettent d'affirmer que l'impact restera limité. Par ailleurs, l'urbanisation du site à travers une opération à vocation habitat n'entraînera pas de nuisances supplémentaires importantes par rapport à la destination camping actuelle (fréquentation importante, circulation de véhicules,



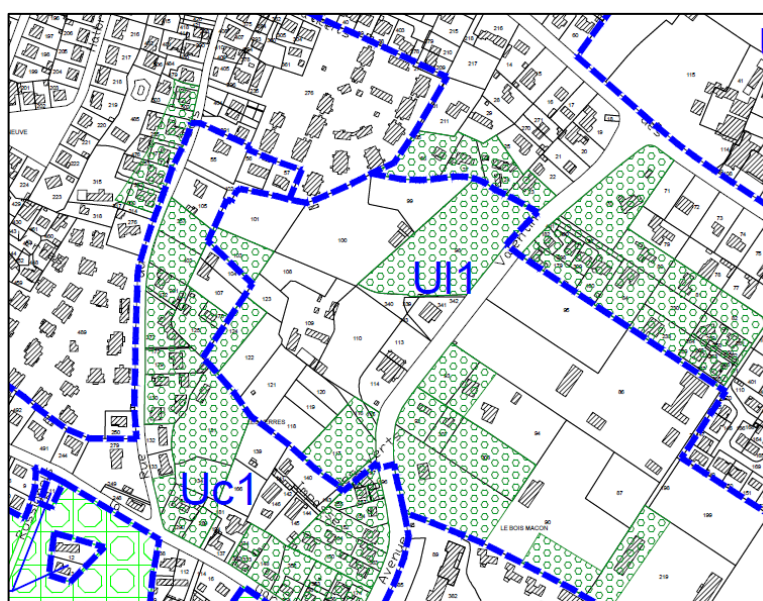
occupation du sol...).

Le secteur de projet est situé en pleine zone urbanisée et il était, jusqu'à il y a peu, fréquenté de manière importante en tant que camping. Ainsi, l'accroissement des nuisances sera minime par rapport à la situation passée et potentielle en zone UT.

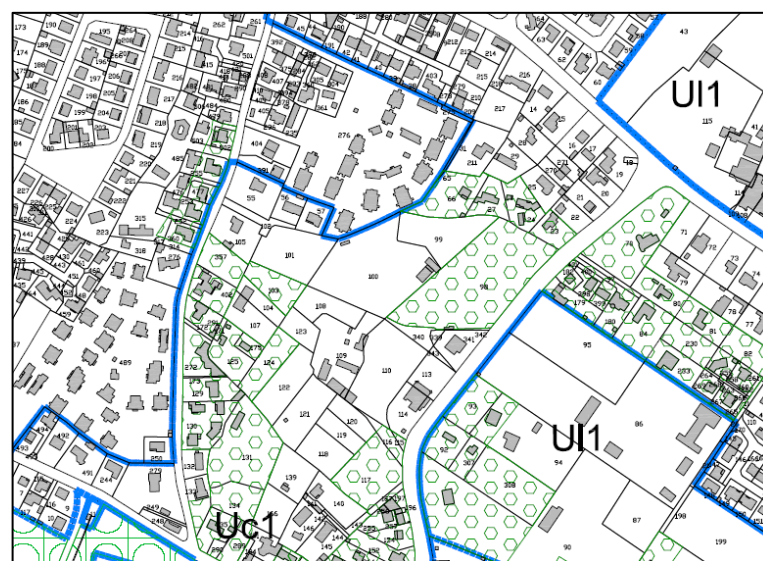
Au titre de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme « qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

Les éléments présentés ci-avant permettent de conclure à l'absence d'impacts significatifs de la présente modification sur les sites Natura 2000.

↳ Traduction de la modification au sein des pièces du PLU



Zonage du secteur avant modification n°1



Zonage du secteur après modification n°1

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
Uc1	+ 5,27
UI1	-5,27

Les Verts



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique garantissant le maintien du caractère boisé du secteur dans l'aménagement et permettant la fixation d'un objectif de logements à réaliser (80 à 100 logements soit 20 logements / ha environ), soit une ambition double de densification et de préservation d'un caractère boisé et aéré.

4.6. PROTECTION DE DEUX CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME (ANCIEN ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU identifie d'une coloration jaune au plan de zonage des bâtiments à protéger au titre de la « Loi Paysage » (article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme). En effet, le Code de l'urbanisme offre la possibilité aux PLU :

D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

Sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, le patrimoine identifié est constitué d'éléments remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition ou de style et sont représentatifs de l'architecture balnéaire. Le repérage de ces éléments est issu d'un recensement effectué par un architecte.

L'identification au titre de la « Loi Paysage » consiste à préserver le patrimoine architectural de la commune. Aussi, tout projet qui portera atteinte à ces bâtiments devra faire l'objet d'un permis de démolir, qui ne sera délivré que pour des motifs de sécurité ou de salubrité.

La commune souhaite ajouter deux bâtiments d'intérêt patrimonial à ce repérage :

1/ A l'angle de l'avenue des Grenadiers et de l'avenue Valentin (AZ 50) :



Cette habitation constitue un élément de patrimoine balnéaire caractéristique de la commune de Saint-Jean-de-Monts qu'il convient de protéger.

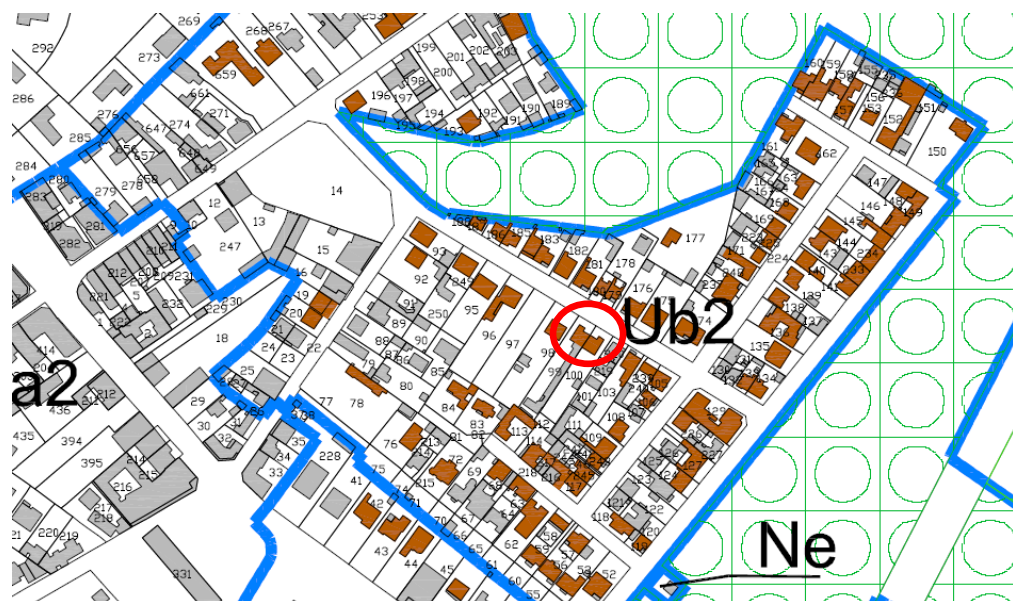
2/ Avenue des Tilleuls :



Cet ensemble bâti constitué de deux habitations se trouve à cheval sur les parcelles BH 99 et BH 100. Seule l'habitation sur la parcelle BH 100 a été repérée au plan de zonage du PLU. Il convient d'ajouter également l'autre partie de la construction située sur la parcelle BH 99.



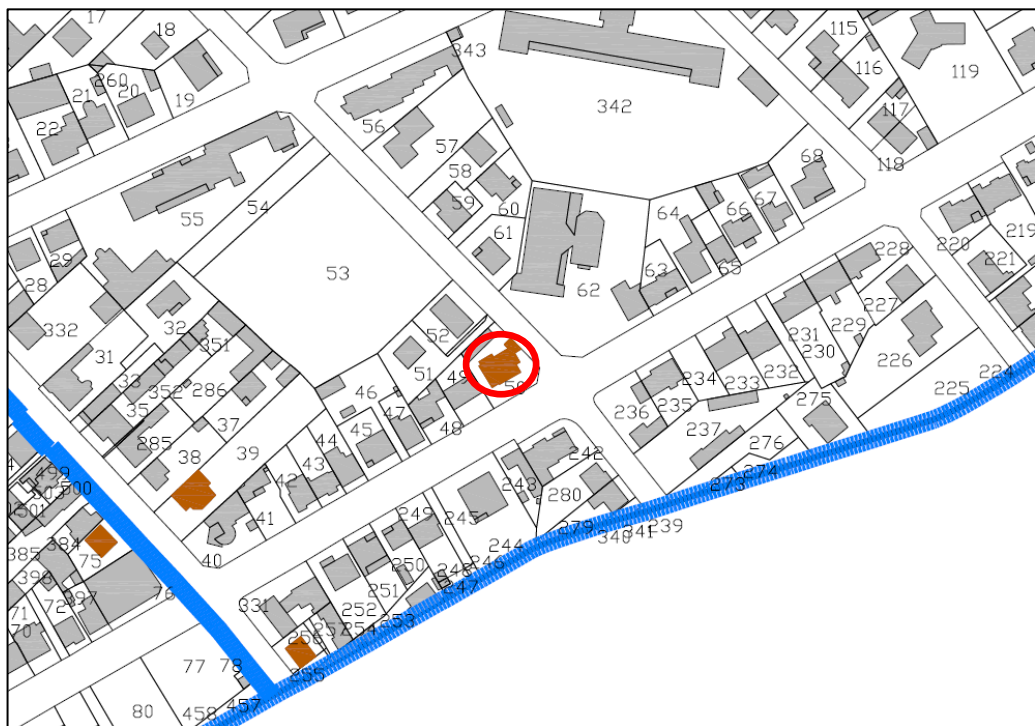
Zonage du secteur avant modification (avenue des Tilleuls)



Zonage du secteur après modification (avenue des Tilleuls)



Zonage du secteur avant modification (avenue des Grenadiers)

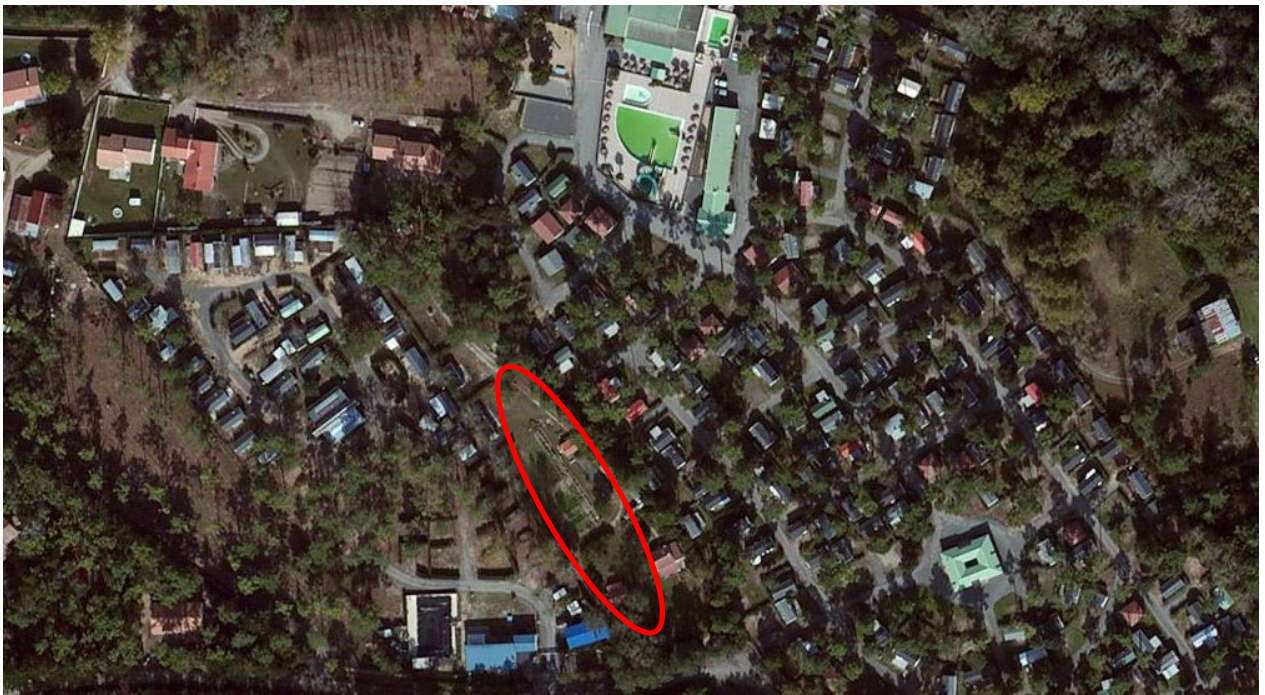


Zonage du secteur après modification (avenue des Grenadiers)

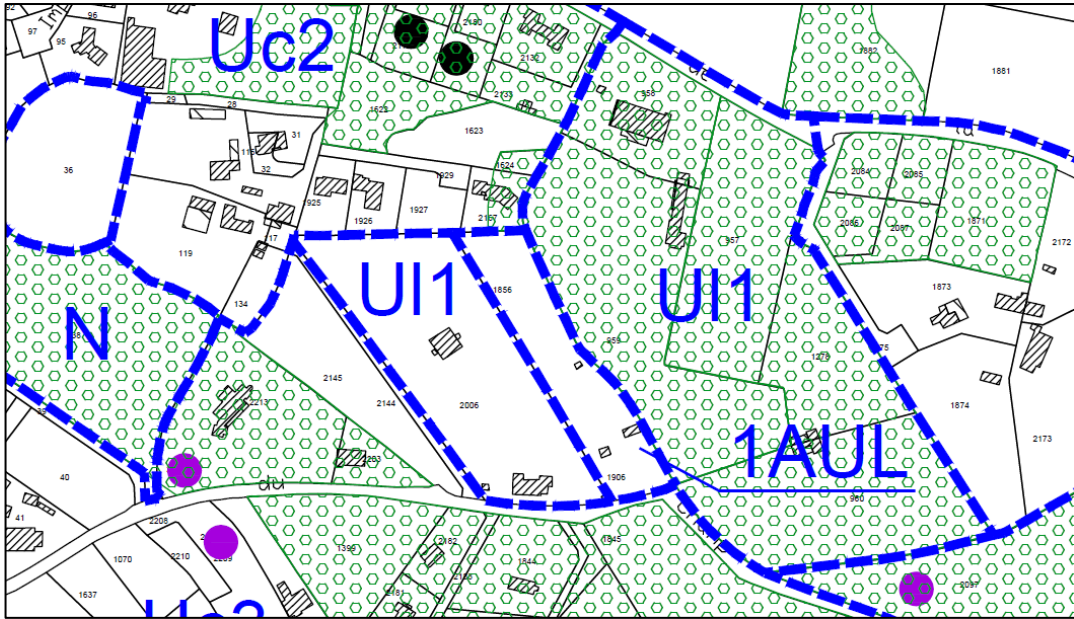
4.7. MODIFICATION DES LIMITES DE ZONE 1AUL / UC3 AU NIVEAU DU CAMPING CHEMIN DU CHAMP DE BATAILLE

La présente modification porte sur la correction d'une erreur de zonage lors de l'approbation du PLU en 2011. En effet, la parcelle 1856 sur le plan ci-dessous, située chemin du Champ de Bataille et implantée entre deux zones UL1 de campings existants a été zonée en 1AU1, considérant qu'elle serait le support de l'extension des campings. Or, cette parcelle est bâtie et occupée par des constructions à usage d'habitation n'ayant pas vocation à intégrer le périmètre des campings.

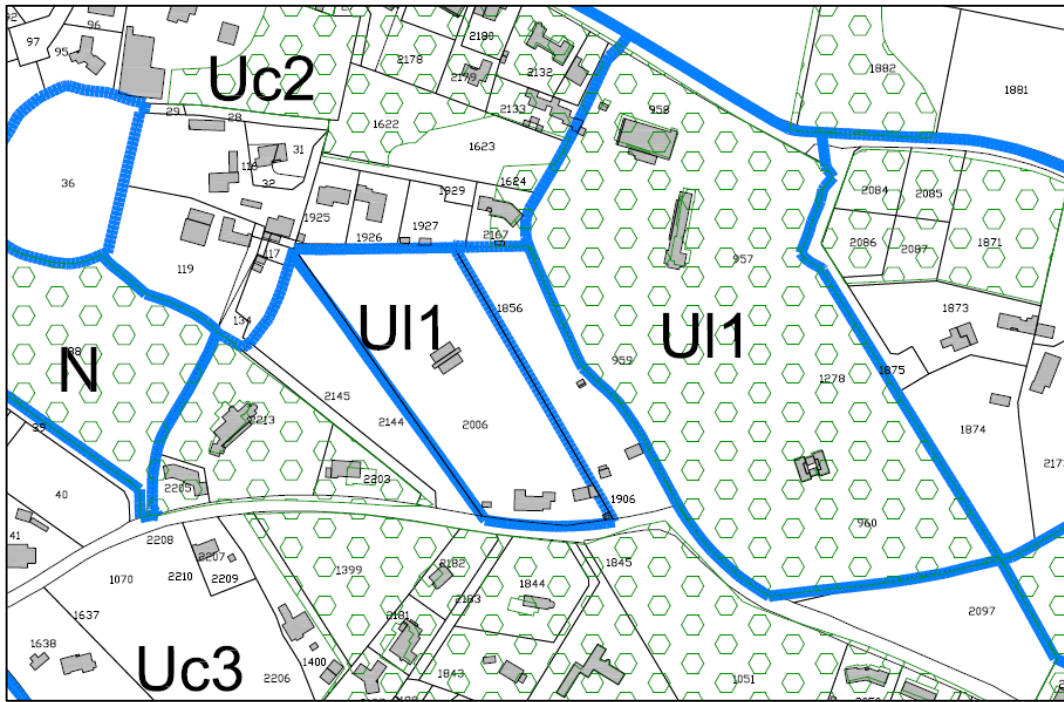
A ce titre, la présente modification vise à redonner un zonage adapté à l'usage réel de la parcelle : zonage UC3 (habitat).



Parcelle objet de la modification



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1

Tableau des surfaces compris dans le rapport de présentation après la révision allégée

Zonage	Surface (en ha)
1AUL	- 0,58
Uc3	+ 0,58

4.8. MODIFICATION DE LA PIECE 3BIS C : CHARTE DE COULEURS ET DE MATERIAUX ANNEXABLE AU PLU DE SAINT JEAN DE MONTS

Le règlement du PLU renvoie aux dispositions contenues au sein de chartes architecturales annexées à celui-ci. Ces chartes se décomposent en 3 volets :

- Recommandations architecturales
- Charte de couleurs et de matériaux
- Charte de valorisation des façades des immeubles du front de mer

La présente modification concerne le deuxième de ces volets. Depuis l'approbation du PLU, la commune souhaite amender le contenu de la « Charte de couleurs et de matériaux ». Le nuancier des couleurs a été actualisé pour une meilleure insertion des projets dans le tissu existant, les teintes ont été adoucies et correspondent mieux à des coloris de bâtiments.

4.9. SUPPRESSION DE L'ANNEXE 5.6. « LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES SONT MAINTENUES »

Cette suppression est issue de la prise en compte des dispositions de la loi ALUR : « concernant les lotissements anciens, pour lesquels les colotis avaient exercé le droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, les règles du lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 mars 2014 ». Cette modification vise donc à mettre en cohérence le PLU avec le Code de l'Urbanisme. Cela entraîne de fait la suppression de l'annexe 5.6. « Liste des lotissements dont les règles sont maintenues », annexe qui concernait le lotissement de la Résidences des Aiguilles de Pins (autorisation de lotir délivrée le 15/01/1998).

Avant modification :

	Surface (en ha)
1AUb	31,61
1AUc1	3,49
1AUc2	29,42
1AUc2i	2,07
1AUe1	11,72
1AUe2	5,80
1AUL	4,72
2AU	31,40
Total AU	120,23
Aa	115,63
Aai	8,26
Total A	123,89
N	213,49
Nb	3,76
ND-L146-6	4 276,87
Ne	163,89
Nei	6,88
Nf	2,29
Ng	50,99
Nh	24,64
NI	43,95
No	16,23
Np	13,12
Total N	4 816,11
UA1	9,75
UA1i	14,06
UA2	58,61
UB1	46,26
UB2	202,38
UC1	162,85
UC2	319,54
UC2i	8,48
UC3	53,30
UC3i	8,50
UE1	35,53
UE2	25,13
UI1	157,05
UI1i	29,77
UI2	1,54
UI3	2,33
US	35,00
USc	5,88
USs	6,97
Total U	1 182,93
Total	6 243,16

Après modification :

	Surface (en ha)
1AUb	32,00
1AUc1	3,49
1AUc2	29,42
1AUc2i	2,07
1AUc3	2,85
1AUe1	11,72
1AUe2	5,80
1AUL	4,14
2AU	31,40
Total AU	122,89
Aa	115,63
Aai	8,26
Total A	123,89
N	213,82
ND-L146-6	4 276,87
Ne1	4,28
Ne	159,61
Nei	6,88
Nf	2,29
Ng	50,99
Nh	24,64
NI	43,95
No	16,23
Np	13,12
Total N	4 812,68
UA1	23,81
UA2	58,61
UB1	46,26
UB2	201,99
UC1	168,12
UC2	319,54
UC2i	8,48
UC3	54,46
UC3i	8,50
UE1	35,53
UE2	25,13
UI1	151,78
UI1i	29,77
UI2	1,54
UI3	2,33
US	35,00
USc	5,88
USs	6,97
Total U	1 183,70
Total	6 243,16