

Département de la Vendée
Commune de Saint-Jean-de-Monts

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°3

APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

**EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
INTEGRANT UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| Élaboration | 05/04/2005 | 10/01/2011 | 27/12/2011 |
| Modification n°1 | | | 09/03/2015 |
| Révision "allégée" n°1 | 10/07/2014 | 10/12/2014 | 30/11/2015 |
| Révision "allégée" n°2 | 10/07/2014 | 10/12/2014 | 30/11/2015 |
| Modification simplifiée n°2 | | | 14/09/2016 |
| Modification n°3 | | | 08/11/2018 |

| | |
|---|------------|
| I. PREAMBULE | 3 |
| BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU..... | 3 |
| TABLEAU DE SYNTHESE DES MODIFICATIONS PROPOSEES | 4 |
| SOUSSION A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SYSTEMATIQUE ET NOTE D'INCIDENCES NATURA 2000 | 9 |
| CONTEXTE COMMUNAL..... | 11 |
| II. MODIFICATIONS PROPOSEES DU REGLEMENT ECRIT | 12 |
| GUIDE DE LECTURE DE LA NOTICE POUR LA PARTIE SUIVANTE | 12 |
| OBJET N°III.0 : CORRECTION ORTHOGRAPHIQUE SYSTEMATIQUE | 13 |
| OBJET N°III.1 : DISPOSITIONS GENERALES..... | 13 |
| OBJET N°III.2 : ARTICLES 6 EN TOUTES ZONES | 23 |
| OBJET N°III.3 : ARTICLES 11 EN TOUTES ZONES | 24 |
| OBJET N°III.4 : SUPPRESSION DES ZONES AVEC UN INDICE « I » (ZONES Uc2i, Uc3i, Uli, 1Auc2i, Nei) | 26 |
| OBJET N°III.5 : INTERDICTIONS DE CONSTRUIRE (ZONES UA, Ub, Uc, Ue, 1AUB, 1AUC, 1AUE)..... | 32 |
| OBJET N°III.6 : INTERDICTIONS DE CONSTRUIRE (ZONES UE1, 1AUE1, UE2, 1AUE2)..... | 38 |
| OBJET N°III.7 : AUTORISE SOUS CONDITIONS (ZONES UL,1AUL) | 41 |
| OBJET N°III.8 : AUTORISE SOUS CONDITIONS (ZONE Us)..... | 44 |
| OBJET N°III.9 : AUTORISE SOUS CONDITIONS (ZONE NE) RETIRE DE LA MODIFICATION A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE | 46 |
| OBJET N°III.10 : ACCES ET VOIRIE (ZONES UA, Ub, Uc, Ue, 1AUB, 1AUC, 1AUE) | 49 |
| OBJET N°III.11 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ZONES UA Ub, Uc, 1AUB, 1AUC) | 64 |
| OBJET N°III.12 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ZONE UL) | 71 |
| OBJET N°III.13 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ZONE Us) | 73 |
| OBJET N°III.14 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ZONE N)..... | 75 |
| OBJET N°III.15 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ZONES UL, 1AUL, 1AUC)..... | 78 |
| OBJET N°III.16 : HAUTEUR (ZONES UL, 1AUL) | 82 |
| OBJET N°III.17 : HAUTEUR (ZONE N)..... | 84 |
| OBJET N°III.18 : ASPECT EXTERIEUR (ZONES UA, Ub, Uc, 1AUB, 1AUC, A, NE)..... | 86 |
| OBJET N°III.19 : ASPECT EXTERIEUR (ZONES Ue, 1AUE)..... | 102 |
| OBJET N°III.20 : ASPECT EXTERIEUR (ZONES UL, 1AUL) | 106 |
| OBJET N°III.21 : STATIONNEMENT (ZONES UA, Ub, Uc, 1AUB, 1AUC)..... | 111 |
| OBJET N°III.22 : SUPPRESSION DU REGLEMENT DE LA ZONE UL3..... | 116 |
| III. MODIFICATIONS PROPOSEES DU REGLEMENT GRAPHIQUE | 119 |
| OBJET N°IV.1 : SUPPRESSION DES ZONES AVEC UN INDICE « I » | 119 |
| LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU | 121 |
| GUIDE DE LECTURE DE LA NOTICE POUR LA PARTIE SUIVANTE | 122 |
| OBJET N°IV.2 : RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE EN N | 124 |
| OBJET N°IV.3 : RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE EN UE1 AU CLOUSIS | 130 |
| OBJET N°IV.4 : Us EN UA2 | 133 |
| OBJET N°IV.5 : Uc3 EN UL..... | 140 |
| OBJET N°IV.6 : Uc1 EN UL..... | 146 |
| OBJET N°IV.7 : UL EN Uc1..... | 152 |
| OBJET N°IV.8 : Ub2 EN UE2..... | 159 |
| OBJET N°IV.9 : UE2 EN Us..... | 165 |
| OBJET N°IV.10 : UL1 EN Ub2 | 171 |
| OBJET N°IV.11 : UL3 EN Uc3 | 178 |
| TABLEAU RECAPITULATIF DU NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS SUPPRIMES ET CREES DANS LE CADRE DES TRANSFERTS DE ZONES DE LA MODIFICATION °3 DU PLU | 185 |
| IV. RESUME NON TECHNIQUE | 186 |
| MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE | 186 |
| SYNTHESE..... | 186 |

I. PREAMBULE

BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La commune de Saint-Jean-de-Monts dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 décembre 2011. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 09/03/2015 et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 14/09/2016. La présente procédure est intitulée « Modification n°3 ».

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de l'application des articles L.153.36 à L.153.40 du Code de l'Urbanisme et, dans le cas d'une procédure de droit commun, des articles L.153.41 à L.153.44 du même code. Plus particulièrement, la présente modification du PLU de Saint-Jean-de-Monts relève de l'application des articles suivants :

- Article L153-36 : Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...).
- Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.
- Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées.
- Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée par le maire lorsqu'il a pour effet :
 - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Article L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.
- Article L153-44 : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

La présente procédure de modification du PLU est établie conformément aux textes en vigueur et concerne des ajustement du règlement écrit et du règlement graphique. Elle n'opère aucune ouverture de zones à l'urbanisation et ne crée donc pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle porte sur des changements mineurs du règlement écrit et graphique. Concernant le règlement graphique, seuls sont opérés des changement de zones U entre elles ou des rectifications d'erreurs matérielles.

Les ajustements proposés sont présentés dans le tableau ci-après.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

a. Modifications du règlement écrit

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

| | Identification de l'article à modifier | Présentation de la modification |
|----|--|--|
| | | mesure où il est précisé au sein des articles 1 que tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit. |
| 6 | Interdictions de construire Ue, 1AUe | <ul style="list-style-type: none"> — ajouter l'interdiction des nouveaux restaurants, d'aires de camping-car, des expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives. |
| 7 | Autorisé sous conditions Ul, 1AUI | <p>En Ul1 et 1AUI :</p> <ul style="list-style-type: none"> — autoriser les HLL sous conditions suivantes (R111-38 CU) : le nombre de HLL doit être inférieur soit à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ; — autoriser l'extension des « bâtiments existants »; — autoriser les espaces dédiés à la vente de mobil-home sous réserve que l'activité commerciale soit existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU ; — autoriser les aires de stationnement de camping-car (sans création d'emplacements de camping). |
| 8 | Autorisé sous conditions Us | <ul style="list-style-type: none"> — autoriser les antennes de téléphonie sauf dans les ilots occupés par des établissements d'enseignement, d'accueil d'enfants ou d'adolescents, ou d'hébergement. |
| 9 | Autorisé sous conditions Ne | <ul style="list-style-type: none"> — préciser que sont autorisées les extensions des constructions principales existantes si l'emprise au sol cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m²; — préciser que sont autorisées les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une seule annexe au total, par unité foncière » ; — préciser que sont autorisés dans les conditions du 2.3.1 et 2.3.2 les extensions des anciens bâtiments agricoles dont le changement de destination est admis. |
| 10 | Accès et voirie Ua, Ub, Uc, Ue, 1AUb, 1AUc, 1AUe | <p>Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> — fixer une largeur minimum et maximum pour les constructions nouvelles ; — favoriser la mutualisation des accès ; — Préciser les termes utilisés dans la rédaction de l'article (Ex : remplacer « logement » par « entité »). <p>Voie :</p> <ul style="list-style-type: none"> — fixer une largeur minimum des voies existantes pour les constructions nouvelles ; — préciser la règle pour les voies desservant 10 entités et plus ; — préciser les termes utilisés dans la rédaction de l'article (Ex : remplacer « logement » par « entité »). |

| | Identification de l'article à modifier | Présentation de la modification |
|----|--|--|
| 11 | Implantations par rapport aux voies et emprises publiques Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc | <ul style="list-style-type: none"> — préciser les reculs imposés concernant les cas de terrains situés entre 2 voies ou concernant les cas de constructions en arrière de la construction principale. Cela afin de faciliter la compréhension du règlement écrit par les porteurs de projet (d'extension de construction principale essentiellement) ; — ajouter une nouvelle règle selon laquelle, lorsque le projet est implanté en arrière de la façade principale d'une construction principale conservée, le recul peut excéder 5m ». |
| 12 | Implantations par rapport aux voies et emprises publiques UI | <ul style="list-style-type: none"> — 6.1, règle générale, paragraphe2, à la place de « les constructions ou emplacements doivent être édifiés avec un recul minimal de : », écrire « les constructions, installations et emplacements doivent être édifiés ou prévus avec un recul minimal de ». |
| 13 | Implantations par rapport aux voies et emprises publiques Us | <ul style="list-style-type: none"> — En agglomération, supprimer le mot « minimal » après « recul ». |
| 14 | Implantations par rapport aux voies et emprises publiques N | <ul style="list-style-type: none"> — 6.2.a et 6.3.a, ajouter le mot « installations » après « les constructions, ce qui donne « les constructions, installations ou emplacements doivent être... » |
| 15 | Implantations par rapport aux limites séparatives UI, 1AUI, 1AUc | <ul style="list-style-type: none"> — remplacer le terme « recul » par « retrait » ; — rectifier une erreur matérielle en supprimant la mention « seules les annexes sont autorisées » en limites séparatives ; — en UI7 et 1AUI7, imposer une distance min de 5m des limites séparatives pour les installations ludiques. |
| 16 | Hauteur UI, 1AUI | <ul style="list-style-type: none"> — remplacer « la hauteur maximale des constructions d'habitation » par « la hauteur maximale des constructions » ; — limiter la hauteur des équipements ludiques à 10m. |
| 17 | Hauteur N | <p>En Ne :</p> <ul style="list-style-type: none"> — permettre aux extensions de présenter une hauteur cohérente avec l'existant. Or l'écriture du règlement actuel prévoit une hauteur maximale de 3 m à l'égout et de 6m au faitage dans tous les cas en Ne ; — préciser que le « changement de destination, l'amélioration et l'extension dans le prolongement de l'existant », des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du point 10.1.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité. |
| 18 | Aspect extérieur Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc, A, Ne | <ul style="list-style-type: none"> — préciser que pour tout projet de construction ou d'extension, une cohérence architecturale doit être recherchée (choix des matériaux de toitures, choix des formes architecturales, ..) ; — imposer que les extensions des constructions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent (sauf pour les vérandas) ; — préciser le titre « toitures en tuiles » en y ajoutant « rondes, canal, romanes ou dites de pays » ; — préciser que les croupes et les arêtières sont interdits pour les toitures en tuiles ; |

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

b. Modifications du règlement graphique

| | Identification de la zone à modifier | Présentation de la modification |
|----|--|--|
| 1 | Suppression des zones avec un indice « i » Uc2i, Uc3i, Uli, 1AUc2i | — pour prendre en compte le PPRL du Pays de Monts approuvé le 30 mars 2016, supprimer entièrement les indices « i » de l'ensemble des zones du PLU en considérant que le PPRL est une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'applique de toutes façons. Cette solution a l'avantage de ne pas obliger la commune à modifier son plan de zonage si le zonage du PPRL est lui-même modifié. Le PPRL est annexé au PLU en tant que SUP. |
| 2 | Erreur matérielle : recaler zone N sur limites parcellaires av des Epines | — Une erreur matérielle du document approuvé : la limite SIG de zone naturelle n'est pas calée sur les limites de parcelles (lotissement autorisé avant l'approbation du PLU et parcelles construites pour certaines d'entre elles). Le POS ne comportait pas cette erreur matérielle. |
| 3 | Erreur matérielle : recaler zone Ue1 sur parcelles au Clousis | — Lors des révisions simplifiées et modification précédentes, une erreur matérielle commise sur le SIG a décalé la limite entre la zone Ue1 et la zone Ndl146-6 : à recaler sur les limites parcellaires. La version du PLU approuvé de 2011 ne comportait pas cette erreur. |
| 4 | Us en Ua2 ancienne école | — Il s'agit de modifier le zonage pour une partie du terrain de l'ancienne école en prenant en compte le schéma d'aménagement réalisé. |
| 5 | Uc3 en UI | — Ces parcelles sont occupées depuis longtemps par des entreprises de vente de mobil-home. Le classement en Uc3 est peu adapté en ce qu'il interdit tout stationnement de mobil-home. Il en irait de même d'un classement en zone d'activités. La création d'un sous-secteur UI autorisant uniquement les expos-vente de mobil-home serait une réponse permettant à ces activités d'évoluer. L'objectif recherché est de limiter l'activité d'expo-vente de mobil-home à l'existant. |
| 6 | Uc1 en UI « les Tortues » | — Il s'agit de modifier prendre en compte l'aire de camping-cars existante. |
| 7 | UI en Uc1 parcelle AC3 | — Le terrain n'est plus exploité en tant que camping. |
| 8 | Ub2 en Ue2 commerces Rte de Challans | — Ces terrains sont occupés par des commerces et relèvent donc de la zone Ue2 attenante, d'autant que la compétence ZAE est passé à la communauté de Communes : cela permet de définir des périmètres clairs de zones d'activités. |
| 9 | Ue2 en Us stand de tir | — Ce terrain communal est occupée par une association qui gère un stand de tir, le classement en Us paraît plus approprié. De plus, le choix de la commune est de n'intégrer en zone Ue que les activités qui relèvent de la compétence intercommunale. Celle du stand de tir relève de la compétence communale. |
| 10 | UI1 en Ub2 | — La parcelle AD 261 a vocation à desservir les parcelles AD 255, 256 et 257, qui pourraient ainsi être construites, dans une logique d'urbanisation dans les espaces résiduels. |
| 11 | UI3 en Uc3 | — Le classement en zone UI3 concernait un centre d'hébergement à vocation sanitaire et sociale. Il s'agit actuellement d'une association qui n'utilise plus les bâtiments du centre de vacances. Ce centre ayant aujourd'hui disparu, il convient de supprimer ce zonage spécifique. Un secteur d'habitat semble approprié, d'où le nouveau zonage : Uc3. Le passage de UI3 en Uc3 maintiendra la trame « loi Paysage ». |

SOUMISSION A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SYSTEMATIQUE ET NOTE D'INCIDENCES NATURA 2000

a. Le cadre juridique

L'article L122-4 du code de l'environnement précise que font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

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

2° Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4 ».

Au regard de cet article et du fait que la commune est couverte par des zones Natura 2000, la présente modification doit faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique et d'une évaluation des incidences Natura 2000.

b. Une évaluation environnementale « proportionnée »

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.
- L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification.

c. Pourquoi coupler évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 ?

Chaque objet de la modification du PLU présenté dans cette notice fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences sur les zones Natura 2000.

Les deux démarches (évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000) doivent être conduites conjointement. Il s'agit en fait d'approfondir l'évaluation environnementale, plus globale, au regard des enjeux ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, et de répondre aux spécificités et principes de l'évaluation des incidences Natura 2000 : À la différence de l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. Elle est ciblée sur l'analyse de ses effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences porte non seulement sur les sites désignés (ZPS et ZSC) mais aussi sur ceux en cours de désignation (SIC et SIC). Elle est proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

Il est important de rappeler que les ZICO sont des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux. Elles ont été désignées dans le cadre de la directive "Oiseaux" 79/409/CEE du 6 avril 1979. Cette directive vise la conservation

des oiseaux sauvages, en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière, et la protection des milieux naturels indispensables à leur survie. Elles correspondent, comme leur nom l'indique, à des zones présentant un intérêt pour les oiseaux.

Les ZICO n'ont pas de statuts juridiques particuliers. Mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés, sont classées totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces Zones de Protection Spéciale, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive "Habitats", constituent le réseau des Sites Natura 2000.

Dans le cadre de la présente notice, le projet de modification du PLU prévoit, l'analyse des incidences du projet sur les zones Natura 2000 (au sens des ZICO, ZPS et ZSC).

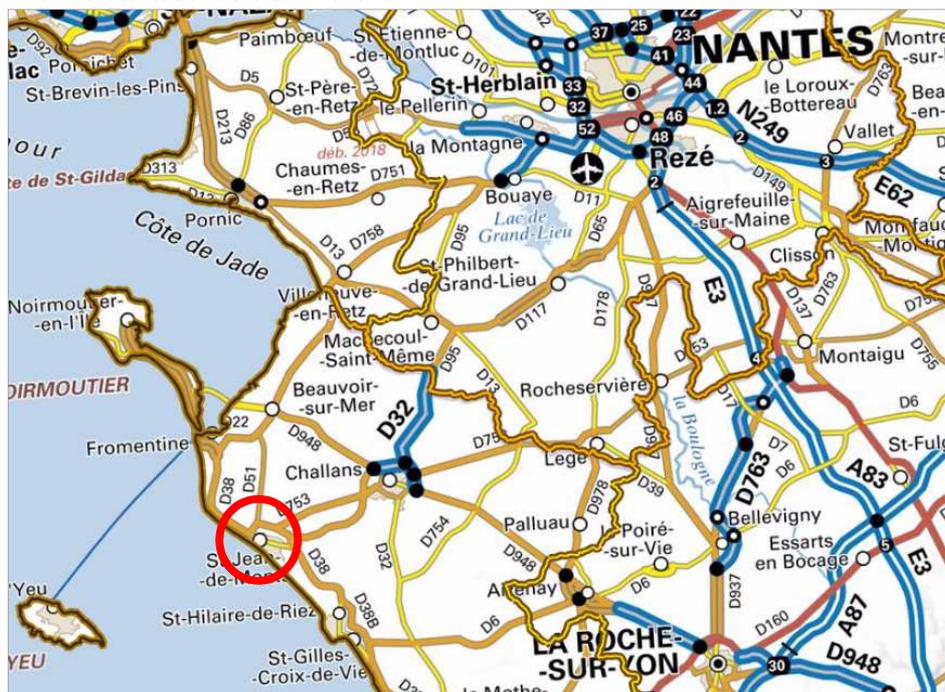
Il est important de noter qu'aucun travaux, ouvrage ou aménagement n'est envisagé dans le périmètre d'un site Natura 2000.

CONTEXTE COMMUNAL

a. Situation de la commune de Saint-Jean-de-Monts

Commune vendéenne de 8485 habitants (recensement 2014, Insee) et de 62,2 km², la commune de Saint-Jean-de-Monts est intégrée au périmètre de la Communauté de communes Océan-Marais de Monts. Commune littorale située à 15km de Challans, elle voit sa population tripler à la belle saison. Les deux grandes agglomérations les plus proches sont La Roche sur Yon, située à 60km (50min), et Nantes à 72km (1h).

Plan de localisation de la commune



b. Consommation foncière des 10 dernières années en matière d'habitat (2006-2015)

Selon les données SITADEL, la commune de Saint-Jean-de-Monts a autorisé la construction de 1213 logements ces dix dernières années soit une moyenne d'environ **121 logements/an**. Cette production a engendré la consommation foncière d'environ **11,6 hectares** pour l'habitat entre 2007 et 2016. Depuis l'approbation du PLU en décembre 2011, 608 logements ont été produits soit 121 logements/an également. **Le rythme est donc régulier et constant.**

Logements autorisés par type et par commune (2007-2016)

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Total |
|---------------------------------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|----------------|
| Logement | 159 | 66 | 39 | 104 | 237 | 183 | 90 | 152 | 84 | 99 | 1 213 |
| Total surface en m ² | 15 489 | 6 516 | 4 990 | 10 907 | 19 268 | 18 010 | 8 508 | 12 368 | 9 562 | 10 111 | 115 729 |

c. Objectif de production de logement dans le PADD du PLU

Il est intéressant de comparer la réalité de la production de logements avec les objectifs de logements fixés dans le PADD du PLU. Le PLU se fixe comme objectif la production suivante : **162 logements/an** à raison d'environ 55% de résidences principales et 45 résidences secondaires. Il n'y a donc pas un décalage important entre la réalité de la production de logements et l'objectif du PADD. Toutefois, la tendance amorcée ces deux dernières années (2015-2016), est nettement moins dynamique avec une moyenne de **92 logements/an**.

II. MODIFICATIONS PROPOSEES DU REGLEMENT ECRIT

GUIDE DE LECTURE DE LA NOTICE POUR LA PARTIE SUIVANTE

La présente modification vise à procéder à divers ajustements du règlement écrit qui ne porte pas sur la suppression de protection. Ces ajustements visent à clarifier l'interprétation du règlement écrit et à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ils sont aussi la réponse portée à différentes situations rencontrées lors de l'instruction de permis de construire et qui ont pu occasionner la délivrance d'autorisations qui ne s'avèraient pas conformes avec l'esprit originelle de la règle édictée par le PLU.

Pour simplifier la compréhension du lecteur : chaque modification du règlement écrit s'est vu attribué un numéro conformément au tableau de synthèse des modifications proposées en préambule. Chaque modification est analysée suivant la trame suivante :

- 1) **Objet et justification de la modification** : les éléments présentés expriment la volonté politique de la commune. Les arguments avancés permettent de comprendre les motivations du changement de la règle proposé.
- 2) **Description de la modification du règlement souhaitée** : il s'agit de visualiser la modification concrètement. Pour cela, le texte originel de la règle apparaît en italique gris dans un **encadré**. Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.
- 3) **Evaluation environnementale** :
 - **Description des incidences estimées de la modification** : il s'agit d'estimer le niveau de l'impact du projet. L'évaluation proposée repose sur 4 niveaux définis ci-après :
 - **FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
 - **MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
 - **FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
 - **INEXISTANT** : Les impacts inexistant n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.
 - **Description des mesures éventuelles**: les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives. Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Eviter », « Réduire », « Compenser ».
- 4) **Evaluation des incidences Natura 2000** :
 - Localisation détaillé du projet par rapport au sites Natura 2000
 - Présentation des habitats et espèces protégées
 - Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000
 - Analyse des effets de la modification du PLU
 - Mesures envisagées
 - Conclusion

OBJET N°III.0 : CORRECTION ORTHOGRAPHIQUE SYSTEMATIQUE

La présente modification est l'opportunité de corriger, dans l'ensemble du document écrit, les fautes d'orthographe (Ex : Article UL6.1 : corriger « édifiées ou installés », par « édifiés et installés », ...).

OBJET N°III.1 : DISPOSITIONS GENERALES

a. Objet et justification de la modification

- **Préciser la définition de « l'accès »** : il s'agit de préciser la largeur des accès en toutes zones (maximum 4m de large) et au sein des secteurs d'activités (maximum 6m de large). L'objectif de la nouvelle définition est de proposer une largeur d'accès qui ne soit pas surdimensionnée. La commune souhaite modifier la définition comme suit : « *Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains). Au sens du présent règlement un accès s'entend comme ce qui permet le passage d'un seul véhicule à la fois, soit une largeur maximum de 4m en toutes zones et de 6m pour les zones d'activités.*
- **Ajouter la définition de « l'accès principal »** : il s'agira de l'accès véhicule présentant le plus de sécurité.
- **Préciser la définition de « l'acrotère »** : il s'agit de préciser le calcul de sa hauteur. La commune souhaite y attribuer la définition suivante : « *Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La hauteur à l'égout de toiture s'applique en haut de l'acrotère* ».
- **Ajouter la définition de « clôture »** : la définition était inexistante. L'objectif de l'ajout de cette définition est d'indiquer qu'une clôture n'est pas nécessairement édifiée en limite de parcelle. Elle peut tout à fait l'être au sein d'une même unité foncière. La commune souhaite y attribuer la définition suivante : « *Une clôture est un dispositif qui permet de protéger (différencier, séparer) un espace d'un autre et n'est, de ce fait, pas toujours implanté sur une limite séparative ou à l'alignement* ».
- **Préciser la définition de « l'extension »** : En raison du nombre important de dossiers instruits relatifs aux extensions et notamment aux extension de grande emprise au sol ou de grande surface de plancher, il s'avère nécessaire de préciser sa définition actuelle. L'objectif de la rédaction de la nouvelle définition est de considérer qu'à partir d'un certain niveau, l'extension peut être considérée comme une construction nouvelle à part entière. La commune souhaite y attribuer la définition suivante : « *L'extension est contigüe au bâtiment existant et reste inférieure à l'emprise au sol conservée du bâtiment existant. Si le projet présente une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à l'existant, il est considéré comme une construction nouvelle* »
- **Ajouter la définition « d'entité »** : l'entité correspond à un terrain, un lot, un logement, une unité, un bâtiment, une activité ou un reliquat restant après division .
- **Préciser la définition de « façade »** : de l'identification de la façade d'une construction principale découle un corpus de règles relatives à l'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques (2/3 au moins du linéaire de façade par exemple en zone Ub, doivent s'inscrire dans une bande de 5m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies). Préciser la définition de la « façade » s'avère utile afin de mieux guider les porteurs de projet. L'objectif de la rédaction de la nouvelle définition est d'éviter l'emploi d'artifices architecturaux tels que des patios, pour contourner la règle. Une façade doit être « pleine » (à défaut d'être ouverte) et supporter la toiture. C'est en ce sens que la commune souhaite y attribuer la définition suivante : « *Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées de murs rideaux à l'exclusion des éléments de saillie (balcons, oriels, saillies, ...), et supportent la toiture. Un simple mur formant un patio ou une clôture ne constitue pas une façade. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande*

longueur mesurée horizontalement qui est retenue comme façade principale et à laquelle s'applique les règles de recul.

La façade du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigüe aux emprises publiques et aux voies. »

- **Préciser la définition de « hébergement hôtelier »** : le règlement écrit du PLU a été approuvé avant le décret du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme. Sur la base de ce décret un lexique national dédié à l'urbanisme a été diffusé en juin 2017. Ce lexique national ne définit pas la destination de l'hébergement hôtelier. Le PLU de Saint-Jean-de-Monts intègre une définition de l'hébergement hôtelier mais qui s'avère incomplète pour la commune au regard des situations rencontrées à l'instruction. L'objectif recherché est d'éviter que l'interprétation du règlement écrit ne s'éloigne de l'esprit originelle de la règle. La commune souhaite y attribuer la définition suivante : « *Dans le présent règlement, l'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs saisonniers, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, ainsi que les internats et les colonies de vacances, sous réserve que l'hébergement s'effectue sous forme de chambres. Dès lors que les hébergements sont des logements autonomes, il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier.* »
- **Ajouter la définition de « logement aidé »** : la définition était inexistante. L'objectif de l'ajout de cette définition est d'indiquer quelles catégories de logements entre dans le champ du logement aidé. La commune souhaite y attribuer la définition suivante : « *Les logements aidés au sens du présent règlement sont les logements locatifs sociaux, les logements en location-accession et les logements abordables soumis à conditions telles que celles du prêt à taux zéro* ».
- **Préciser la définition de « limite d'emprise publique ou de voie »** : il s'agit de préciser que le mot « voie » au sens du présent règlement désigne aussi bien les voies privées que les voies publiques. Leur statut foncier importe peu dans cette notion. Seront ajoutés après le titre « *Limite d'emprise publique ou de voie* », les termes « *privée ou publique* ». La commune souhaite y attribuer la définition suivante : « *La limite d'emprise publique ou de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, ou la voie privée ou publique, ou l'emplacement réservé pour une voie ou pour une place* ».
- **Préciser la définition de « lot »** : Le but de cette modification de la définition est d'indiquer que la notion de « lot » n'est pas rattachée à la notion de « terrain » mais à celle de « l'unité foncière ». Qu'une fois divisée l'unité foncière peut présenter plusieurs lots. La commune souhaite préciser que les divisions d'unité foncière en lots ne doivent pas conduire à rendre non conformes le bâtiment existant d'un lot divisé, au regard du présent règlement du PLU. La commune souhaite y attribuer la définition suivante : « *Le lot est la parcelle détachée d'une unité foncière qui a été divisée en vue de construire, dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain ou une nouvelle unité foncière dès lors qu'il a fait l'objet d'un détachement. Les détachements de terrains ne doivent pas conduire à rendre le bâti existant conservé non conforme au regard du présent règlement* ».
- **Préciser la définition de « patrimoine »** : L'objectif recherché par cette modification est de préciser les conditions dans lesquelles un permis de démolir peut être accordé ou refusé. Conditions qui ne sont pas mentionnées dans le dossier de PLU en vigueur.
- **Préciser la définition de « recul »** : La commune souhaite encadrer davantage cette définition. L'objectif recherché est d'éviter que l'interprétation du règlement écrit ne s'éloigne de l'esprit originel de la règle. Par exemple, certains artifices architecturaux tels que des portiques, des arches sont édifiés pour contourner la règle. La commune souhaite éviter de rencontrer à nouveau ces situations qui peuvent, à terme, dénaturer le tissu et l'identité d'un quartier (Ex : notamment en tissu ancien). La commune souhaite y attribuer la définition suivante : « *Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé (ou après mise à l'alignement). Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une*

profondeur de 40 cm au plus, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation. Le recul ne s'applique pas en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à l'alignement. Les artifices architecturaux tels que portique, arche, mur ou muret, angle de construction, préau, porches... ne permettent pas de déroger aux règles de recul. »

- **Préciser la définition de « retrait »** : La justification de cette modification de la définition du « retrait » est identique à celle de la modification de la définition du « recul ». L'objectif recherché est également d'éviter que l'interprétation du règlement écrit ne s'éloigne de l'esprit originelle de la règle. La commune souhaite y attribuer la définition suivante : *« Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte. Les artifices architecturaux tels que portique, arche, mur ou muret, angle de construction, préau, porches... ne permettent pas de déroger aux règles de recul. »*
- **Préciser la définition de « stationnement »** : Il est proposé d'indiquer dans la définition les dimensions d'une place de stationnement standard afin de guider les porteurs de projet. La commune souhaite y attribuer la définition suivante pour le 1^{er} alinéa : *« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies 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. Une place de stationnement standard mesure 5x2,50m »*. Il s'agit également de clarifier la rédaction de l'exemple donné dans la définition en ajoutant le mot « par tranche » après 50 m². Une nouvelle règle est ajoutée, pour pouvoir exiger une place de stationnement pour chaque logement créé par transformation de l'existant.
- **Ajouter la définition de « véranda »** : il s'agit de préciser qu'une véranda est essentiellement vitrée, accolée à la construction principale, et réalisée dans des matériaux « légers ». Cette définition est nécessaire dans la mesure où la présente modification ajoute une règle d'aspect architectural pour les extensions qui ne s'appliqueraient pas aux vérandas.
- **Préciser la définition de « voie »** : La commune souhaite modifier la définition de la « voie » dans le but d'étendre les éléments qu'elle peut desservir. Il s'agit de supprimer le fait qu'elle ne desserve que des logements ou des activités pour indiquer qu'elle a vocation à desservir des « entités ». De plus, il est judicieux de préciser qu'une voie peut être publique ou privée. La commune souhaite y attribuer la définition suivante : *« 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, à l'exclusion des aires d'évolution des espaces de stationnement des collectifs de logements, des bâtiments d'activités ou des équipements collectifs. 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 entités (un terrain, un lot, un logement, une unité, un bâtiment, une activité ou un reliquat restant après division), 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. Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin ou constituent l'axe majeur de l'opération. Elles permettent généralement un bouclage au sein de l'opération. 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 »*.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un **encadré** . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ARTICLE 11 – DEFINITIONS

Accès :

Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains). Au sens du présent règlement un accès s'entend comme ce qui permet le passage d'un seul véhicule à la fois, **soit un maximum de 4m en toutes zones et de 6m pour les zones d'activités, quand il s'agit de l'entrée des véhicules sur le terrain.**

Accès principal :

L'accès principal correspond à l'accès véhicule.

Acrotère :

Élément d'une façade située au-dessus de l'éégout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. **La règle de hauteur à l'éégout de toiture s'applique au haut de l'acrotère.**

Alignement :

Limite du domaine public au droit des propriétés privées riveraines, fixée par l'autorité administrative, ou limite de fait entre l'emprise de la voie existante ou nouvelle et la propriété privée.

Annexe :

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

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

En outre, les annexes ne doivent pas dépasser en emprise au sol, l'emprise au sol de la construction principale.

Une construction accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.

Attique :

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

Bande principale de constructibilité :

La bande principale de constructibilité, correspond à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la ligne d'ancrage lorsqu'elle existe (cf. pièce 4.2 « Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »), et d'autre part une ligne parallèle à ceux-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées.

L'épaisseur de terrain non comprise dans la bande principale de constructibilité correspond à la bande secondaire de constructibilité.

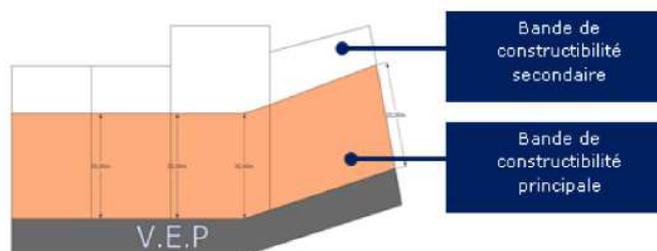


Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire

Clôture :

Une clôture est un dispositif qui permet de protéger (différencier, séparer) un espace d'un autre et n'est, de ce fait, pas toujours implanté sur une limite séparative ou à l'alignement.

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol (selon la définition ci-dessous) et la surface d'assiette du terrain.

Combles :

Superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension dans le cadre du PLU, il s'agit du volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et les versants de la toiture du bâtiment. On l'appelle également « couronnement ». Un seul niveau habitable y est autorisé.

Construction :

Une construction au sens du présent règlement correspond à des travaux qui créent ou transforment un volume bâti. La liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de l'emprise au sol et un volume bâti.

Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

Contigu :

Des constructions ou des terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une arche, un mur ou un muret ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës. Est contiguë à une limite une construction dont la façade ou le pignon touche directement cette limite.

Dépendance :

Cf "annexe"

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

En sont exclues les parties de constructions et terrasses ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant.

En sont exclus les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 m.

En sont également exclues les surfaces nécessaires à l'amélioration thermique ou acoustique d'une construction existante en cas d'isolation par l'extérieur.

Emprises publiques et voies :

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts.

Entité :

Une entité correspond à un terrain, un lot issu de divisions foncières, une maison individuelle, un bâtiment d'activités, un logement, un reliquat restant après division etc.

Equipement collectif :

Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, **éducation**, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte, etc.

Espaces verts :

Espaces libres plantés ou mares ou plans d'eau, à l'exclusion des aires de stationnement et des aménagements de voirie et d'accès.

Extension :

L'extension est contiguë au bâtiment existant et reste inférieure à l'emprise au sol conservée du bâtiment existant. **Si le projet présente une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à l'existant, il est considéré comme une construction nouvelle.**

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées **des murs porteurs ou murs rideaux** à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, saillies ...), **et supportent la toiture. Un simple mur formant un patio ou une clôture n'est pas une façade.** Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue **comme façade principale et à laquelle s'applique les règles de recul.** La **façade principale ou la façade sur voie** comportent une ou plusieurs ouvertures.

La façade du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et aux voies.

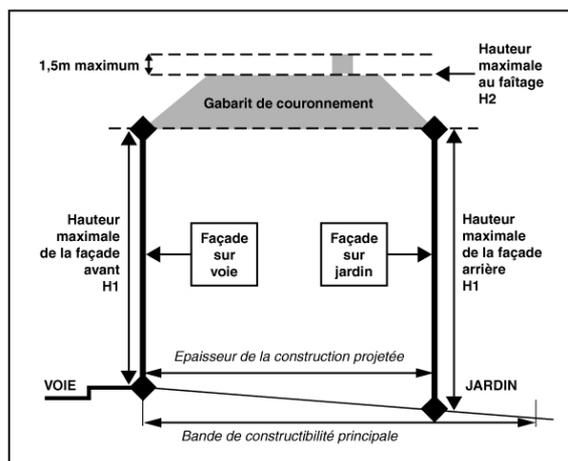
Hauteur des constructions :

Les hauteurs sont réglementées de façon absolue aux articles 10 (et parfois absolues ou relatives aux articles 6 et 7).

La hauteur H1 d'une construction est mesurée à l'égout du toit **ou au haut de l'acrotère**, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau du sol naturel, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

La hauteur au faîtage H2 d'une construction est la différence de niveau entre le point bas de la construction et le point haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques.

Les éléments de superstructure technique (cheminées, climatisation et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 m. Les machineries d'ascenseurs ne sont pas limitées en hauteur.



Hauteurs des clôtures :

La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies.

Hébergement hôtelier :

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

Impasse :

Voie sans issue accessible aux automobiles qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.

Logement aidé :

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

Limite d'emprise publique ou de voie **privée ou publique :**

La limite d'emprise publique ou de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, ou la voie (**privée ou publique**), ou l'emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites entre le terrain d'assiette du projet et un autre terrain (ou un étier ou un fossé) ne constituant ni une emprise publique ni une voie.

Lot :

Le lot est la parcelle détachée **d'une unité foncière** qui a été divisée **en vue de construire** dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain ou une nouvelle unité foncière dès lors qu'il a fait l'objet d'un détachement. **Les détachements de terrains ne doivent pas conduire à rendre le bâti existant conservé non conforme au regard du présent règlement.**

Mur pignon :

Mur extérieur porteur, généralement perpendiculaire aux murs gouttereaux, et dont les contours de la partie supérieure s'adaptent aux pentes de toit.

Patrimoine :

Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits ; ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L123-1-5.7°) du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine paysager et écologique est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....), soit d'éléments végétaux tels que des bois et des haies, des espèces protégées, des zones humides, ou encore d'aménagements hydrauliques comme les fossés. **Les éléments de patrimoine bâtis repérés aux documents graphiques peuvent être démolis sous réserve d'en obtenir l'autorisation et sous conditions avérées d'insalubrité, de vétusté, de dégradations rendant la construction impropre à une quelconque occupation ou restauration.**

Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé (ou après mise à l'alignement). Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 40 cm au plus, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation. Le recul ne s'applique pas en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à l'alignement. **Les artifices architecturaux tels que portique, arche, porche, mur ou muret, angle de construction, préau, ne permettent pas de déroger aux règles de recul.**

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte. **Les artifices architecturaux tels que portique, arche, porche, mur ou muret, angle de construction, préau, ne permettent pas de déroger aux règles de recul.**

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies, 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. **Une place de stationnement standard mesure 5x2,50m.**

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 **tranche de** 50 m² et si projet = 120 m², alors 2 places seront exigées).

Pour les travaux de réhabilitation, de transformation, de changement de destination 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. **Lors de la création de logements sans création de surface, il sera exigé une place de stationnement par logement.**

Ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.

De plus, pour les logements existants, les places existantes supprimées à l'occasion de tout projet (transformation, extension, création, division), doivent être conservées ou recrées.

Aucune dérogation ne pourra être accordée en cas de non réalisation de la ou des places de stationnements exigée(s) par le présent règlement.

Surface de plancher

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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.

Véranda :

Une véranda est une pièce supplémentaire accolée à la construction principale qui présente des parois essentiellement vitrées. Prolongement d'une maison existante, c'est une galerie légère et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Voie :

Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements, **au moins des riverains**, 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~~ entités (terrains, lots issus de divisions foncières, maisons individuelles, bâtiments d'activités, logements, reliquats restant après division etc.), 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. **Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin ou constituent l'axe majeur de l'opération. Elles permettent généralement un bouclage au sein de l'opération. 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 ».**

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------|---|-----------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 11 des Dispositions Générales n'engendrera pas d'incidences supplémentaires quant à la pratique de l'urbanisme actuel. La pratique sera simplement davantage encadrée. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Natura 2000 | La modification de l'article 11 des Dispositions Générales n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones. De plus elle ne touche pas aux zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 11 des Dispositions Générales n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones. De plus elle ne touche pas aux zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |

| | | |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 11 des Dispositions Générales n'engendrera pas d'incidence sur les SUP dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 11 des Dispositions Générales n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . Elle ne prévoit pas de modification relative à la préservation des zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 11 des Dispositions Générales n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 11 des Dispositions Générales n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 11 des Dispositions Générales n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune, et notamment le PPRL dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . De plus, son impact est positif concernant les risques car intègre la prise en compte de l'approbation du PPRL. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.2 : ARTICLES 6 EN TOUTES ZONES

a. Objet, justification et description de la modification du règlement souhaitée

Zones concernées : **Toutes zones**

Article du règlement écrit concerné : **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

La commune souhaite ajouter une virgule de façon systématique aux termes suivants : « Implantations par rapport aux voies, et emprises publiques ». Cela afin d'éviter les fausses interprétations. Par « voie » il convient en effet de comprendre voie publique ou voie privée. Cette modification sera effectuée dans l'ensemble du règlement écrit.

b. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

Aucune incidence.

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

c. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.3 : ARTICLES 11 EN TOUTES ZONES

a. Objet, justification et description de la modification du règlement souhaitée

Zones concernées : **Toutes zones**

Article du règlement écrit concerné : **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Il s'agit de :

- De remplacer, concernant les clôtures la mention « 1,50 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine » par « 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine ».
- D'imposer qu'elles soient de couleur neutre et claire (et interdire les couleurs vives ou foncées) et ajouter que les règles de hauteur et d'aspect s'imposent aussi aux dispositifs « pare-vue ».

b. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 11 en toutes zones peut engendrer un impact sur le paysage dans la mesure où elle augmente de 20 cm la hauteur des clôtures autorisées. | FAIBLE |
| Natura 2000 | La modification de l'article 11 en toutes zones n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 11 en toutes zones n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 11 en toutes zones n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 11 en toutes zones n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 11 en toutes zones n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 11 en toutes zones n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 11 en toutes zones n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

| | Niveau de l'impact | Mesures envisagées |
|---------|---------------------------|---|
| Paysage | MOYEN | Aucune mesure particulière n'est envisagée. |

c. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.4 : SUPPRESSION DES ZONES AVEC UN INDICE « I » (ZONES Uc2i, Uc3i, Uli, 1AUc2i, Nei)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **Uc2i, Uc3i, Uli, 1AUc2i, Nei**

Le PPRL du Pays de Monts a été approuvé le 30 mars 2016. Cette approbation entraîne des discordances entre les cartes du PPRL et les éléments présentés sur les planches du règlement graphique du PLU de Saint-Jean-de-Monts concernant les zones soumises à un aléa inondation par submersion marine. La commune, lors de l'approbation de son PLU, avait fait le choix d'identifier sur le règlement graphique les zones concernées via un indice « i ».

Ont ainsi été créées les zones Uc2i, Uc3i, Uli, 1AUc2i, Nei dans l'attente de l'approbation d'un PPRL. La délimitation de ces zones résultait d'une cote de référence de 4,20 m, conformément à un courrier préfectoral adressé à la mairie de Saint-Jean-de-Monts et daté du 03 décembre 2010. Comme elles étaient exposées à un risque d'inondation par submersion marine, le règlement écrit du PLU prévoit quelques règles limitant les possibilités d'y construire et imposant des prescriptions de sauvegarde des biens et des personnes.

Depuis le 30 mars 2016 et l'approbation du PPRL, la délimitation de ces zones est obsolète. La commune fait alors le choix de supprimer les indices « i » et d'annexer au PLU le PPRL du Pays de Monts, en tant que « servitude d'utilité publique ». Ainsi, toute modification du PPRL n'entraînera pas de modification du PLU. Une simple mise à jour des servitudes d'utilité publique sera requise.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré. Les modifications apportées apparaissent en rouge.

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat périphérique de densité moyenne à faible. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément habituel.

La zone Uc se divise en trois secteurs :

- Uc1 : secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne,
- Uc2 : secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible (~~Uc2i pour les terrains concernés par le risque de submersion marine~~);
- Uc3 : secteur pavillonnaire périphérique de faible densité (~~Uc3i pour les terrains concernés par le risque de submersion marine~~);

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

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

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, chaufferies, etc...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

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

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

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

~~**2.6.** En outre, en secteurs Uc2i et Uc3i, les constructions seront 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.~~

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur Uc1,
- 40% pour le secteur Uc2 (~~dont Uc2i~~),
- 30% pour le secteur Uc3 (~~dont Uc3i~~).

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

Chapitre 6 – Règlement applicable à la zone UI

Il s'agit d'une zone d'hébergement à caractère touristique ou social.

Elle se divise en trois secteurs :

- UI1 : correspond aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées...), ~~dont UI1i pour les terrains concernés par le risque de submersion marine,~~
- UI2 : correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- UI3 : correspond à l'hébergement à vocation sanitaire et sociale.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone UI :

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

2.2. En secteur UI1 :

Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants

L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.

L'extension des centres de vacances.

Les constructions ayant un rapport direct avec ces activités.

~~En outre, en secteurs UI1i, les constructions seront 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).~~

2.3. En secteur UI2 :

Les terrains d'accueil des gens du voyage.

2.4. En secteur UI3

L'hébergement touristique à vocation sanitaire et sociale.

Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone 1AUc

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles de densité moyenne à faible à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

Elle se divise en trois secteurs :

- 1AUc1: secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité moyenne,
- 1AUc2: secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité assez faible de périphérie (~~1AUc2i pour les terrains concernés par le risque de submersion marine~~).
- 1AUc3 : secteur d'habitat et d'activités compatibles de densité plus faible de périphérie.

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

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

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

2.4. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et devront porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 1 hectare à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation).

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les changements de destination, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, jusqu'à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour l'habitat,
- 200 m² d'emprise au sol nouvelle cumulée pour les autres destinations.

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

~~**2.6.** En outre, en secteur 1AUc2i, les constructions seront 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.~~

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur 1AUc1,
- 40% pour le secteur 1AUc2 ~~(ont 1AUc2i).~~
- 30% pour le secteur 1AUc3

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

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage, de nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

Elle se divise en sept secteurs :

- N : secteurs naturels à préserver
- Nd-L146-6 : espaces remarquables
- Ne : constructions isolées non agricoles en milieu rural ~~(Ne1 pour les terrains concernés par le risque de submersion marine /~~ Ne1 : activités existantes isolées non agricoles)
- Nf : exploitation Office National des Forêts
- Ng : terrain de golf
- Nh : hippodrome
- Ni : terrains de camping et équipements de loisirs liés
- No : exploitation et mise en valeur des produits issus de la mer et de la terre
- Np : plage des Demoiselles.

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

2.3. En outre, en secteur Ne:

2.3.1. Les extensions d'habitations, de bâtiments et d'annexes existants à la date d'approbation du présent règlement, si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².

2.3.2. Les annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol

2.3.3. Les piscines et leur protection par un dispositif de type coque inférieure à 1.80 m de hauteur

2.3.4. Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisée de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant)

2.3.5. Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- 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 Surface de Plancher existante ;
- qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;
- que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles ...), aux sites et aux paysages ;
- que l'assainissement non collectif soit réalisable ;
- que les conditions de l'article N 5 soient respectées.

Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant.

2.3.6. Les terrains de camping soumis à déclaration existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes.

~~**2.3.7.** En outre, en secteur Ne1, 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 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 en vertu de cet article N2.3).~~

2.3.8. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).

c. Evaluation environnementale

La modification du règlement du PLU permet d'intégrer l'approbation du PPRL du Pays de Monts pour le territoire de Saint-Jean de Monts. Il n'y a pas lieu d'analyser les incidences de cette prise en compte dans le PLU dans la mesure où il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui doit, de fait, être annexée au PLU.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement du PLU permet d'intégrer l'approbation du PPRL du Pays de Monts pour le territoire de Saint-Jean de Monts. Il n'y a pas lieu d'analyser les incidences de cette prise en compte dans le PLU dans la mesure où il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui doit, de fait, être annexée au PLU.

OBJET N°III.5 : INTERDICTIONS DE CONSTRUIRE (ZONES UA, UB, UC, UE, 1AUB, 1AUC, 1AUE)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **Ua, Ub, Uc, Ue, 1Aub, 1Auc, 1Aue**

Article du règlement écrit concerné : **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En période estivale surtout, le territoire de Saint-Jean-de-Monts triple au minimum sa population. Sa situation littorale privilégiée au carrefour de sites touristiques tels le Puy du Fou, l'île d'Yeu, ou l'Atlantique toboggan lui confère une attractivité constante et nécessite des aménagements du règlement écrit. Afin de ne pas dénaturer les zones urbaines qui accueillent de l'habitat, des commerces et des activités, la commune souhaite inscrire dans le règlement écrit l'interdiction des aires de camping-car au sein des zones qui ne sont pas dédiées à l'accueil et à l'hébergement touristique. Les zones dédiées à cet accueil ne sont pas concernées (zones UI, 1AUI et NI).

Les articles Us1, 2AU1, A1, N1 ne sont pas concernés par la modification dans la mesure où il est précisé au sein des articles 1 que tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un **encadré**. Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage agricole.
- 1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars**.
- 1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
- 1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les élevages.
- 1.10 Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

- 1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
- 1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les élevages.
- 1.10 Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage agricole, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants et la construction liée à une mise aux normes.
- 1.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 1.6. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
- 1.7. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.8. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les élevages.
- 1.10. Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.
- 1.11 Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

ARTICLE Ue 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone UE1 :

- 1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

- 1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.
- 1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.8. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place
- 1.9. Les constructions à vocation commerciale si cette vocation représente l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés.

En zone UE2 :

- 1.10. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).
- 1.11. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.
- 1.13. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.14. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 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 1Aub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage agricole.
- 1.2. Les hôtels.
- 1.3. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.4. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.5. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 1.7. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
- 1.8. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

- 1.9. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.10. Les élevages.
- 1.11. Les parcs photovoltaïques ou éoliens

ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage agricole.
- 1.2. Les hôtels.
- 1.3. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 1.4. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.5. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 1.7. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), quelle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
- 1.8. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.9. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.10. Les élevages.
- 1.11. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone 1AUe1 :

- 1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2)
- 1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.8. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place

En zone 1AUe2:

- 1.9. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2)
- 1.10. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

- 1.11. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.12. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.13. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 1.14. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.15. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.16. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place
- 1.17. les industries
- 1.18. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 1 des zones concernées aura un impact positif sur le paysage en ce qu'il interdit la réalisation d'aires de camping-cars au sein de zones qui n'y seraient pas dédiées (à l'inverse des zones UI, 1AU et NI) | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Natura 2000 | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. En visant justement à interdire la création d'aire de camping-cars au sein de 7 zones, elle n'aura pas (sinon positif) d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.6 : INTERDICTIONS DE CONSTRUIRE (ZONES UE1, 1AUE1, UE2, 1AUE2)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **Ue1, Ue2, 1Aue1, 1Aue2**

Article du règlement écrit concerné : **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

D'une part, les zones Ue et 1Aue sont destinées à accueillir des activités mixtes plutôt orientées vers le secteur secondaire, voire tertiaire. Elles n'ont pas vocation à accueillir des commerces de proximité et des activités de restauration, cela afin de ne pas concurrencer les zones de centralités urbaines (Ua, Ub, Uc).

D'autre part, l'interdiction d'expositions extérieures de produits à vendre au sein des zones Ue et 1Aue ne concerne que les surfaces extérieures de plus de 10 % de la surface du terrain . Elles peuvent donc être autorisées sous réserve d'être circonscrites au sein de cette emprise maximale.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un **encadré** . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ARTICLE Ue 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone UE1 :

- 1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).
- 1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, **les nouveaux restaurants**.
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.
- 1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars**.
- 1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.8. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place
- 1.9. Les constructions à vocation commerciale si cette vocation représente l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés.
- 1.10. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.**

En zone UE2 :

- 1.11. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).
- 1.12. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, **les nouveaux restaurants**.

- 1.13. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables, sauf pour l'évolution de ceux existant déjà à la date d'approbation du présent PLU.
- 1.14. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.15. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 1.16. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.17. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.18. Les entrepôts non liés à une opération autorisée sur place
- 1.19. Les industries
- 1.20. Les parcs photovoltaïques ou éoliens
- 1.21. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.**

ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone 1AUe1 :

- 1.19. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2)
- 1.20. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, **les nouveaux restaurants.**
- 1.21. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.22. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.23. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**
- 1.24. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.25. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.26. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place
- 1.27. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.**

En zone 1AUe2:

- 1.28. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2)
- 1.29. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, **les nouveaux restaurants.**
- 1.30. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.31. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 1.32. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, **les aires de camping-cars.**

- 1.33. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 1.34. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 1.35. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place
- 1.36. les industries
- 1.37. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.
- 1.38. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voies ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur le paysage. | INEXISTANT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 1 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. En visant justement à interdire la création de nouveaux restaurants et d'exposition extérieures de produits à vendre au sein de 2 zones, elle n'aura pas (sinon positif) d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.7 : AUTORISE SOUS CONDITIONS (ZONES UI,1AUI)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **UI, 1AUI**

Article du règlement écrit concerné : **Article 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les zones UI et 1AUI correspondent à des zones d'hébergement à caractère touristique (camping, centre de vacances, PRL et constructions liées, ...) ou social. Pour autant, certaines activités qui y sont liées ne sont pas expressément autorisées à l'article 2 des zones UI et 1AUI. La commune souhaite donc préciser les activités et constructions autorisées en y ajoutant les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sous réserve de respecter les dispositions législatives en vigueur concernant ce type d'hébergement (R111-38 du code de l'urbanisme), l'extension non pas des centres de vacances mais des « bâtiments » des centres de vacances (afin d'éviter d'éventuels abus) et les espaces dédiés à la vente de mobil-home et les mobil-home à des fins de séjour mais sans création d'emplacements supplémentaires de camping.

Concernant les HLL, l'article R111-38 du code de l'urbanisme fixe les conditions suivantes :

« *Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :*

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone UI :

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

2.2. En secteur UI1 :

— Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.

— **Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) conformément aux dispositions de l'article R111-38 du code de l'urbanisme.**

— L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.

— L'extension des **bâtiments existants des centres de vacances.**

— **Les espaces dédiés à la vente de mobil-home sous réserve que l'activité commerciale soit existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.**

— **Le stationnement des camping-cars sans création d'emplacements supplémentaires de camping.**

— Les constructions **nécessaires et liées** avec ces activités.

~~En outre, en secteurs UL1i, les constructions seront autorisées uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 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).~~

2.3. En secteur UI2 :

- Les terrains d'accueil des gens du voyage.

2.4. En secteur UI3 :

- L'hébergement touristique à vocation sanitaire et sociale.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.

— **Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) conformément aux dispositions de l'article R111-38 du code de l'urbanisme.**

— L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.

- L'extension **des bâtiments existants des centres de vacances.**

— **Les espaces dédiés à la vente de mobil-home sous réserve que l'activité commerciale soit existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.**

- **Le stationnement des camping-cars sans création d'emplacements supplémentaires de camping.**

- Les constructions **nécessaires et liées** avec ces activités.

c. Evaluation environnementale

◆ **Description des incidences estimées de la modification**

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------|--|---------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur le paysage. Toutefois l'autorisation de HLL et d'aires de campings-car peut entraîner un impact faible sur le paysage des zones UI et 1AUI. | FAIBLE |
| Natura 2000 | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où les zones UI et 1AUI ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les zones UI et 1AUI ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |

| | | |
|-------------------------------------|---|------------|
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones. | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

| | Niveau de l'impact | Mesures envisagées |
|---------|--------------------|--|
| Paysage | FAIBLE a MOYEN | Les mesures envisagées relèvent de mesures de réduction de l'impact. La réduction sera assurée par le reste du corpus du règlement écrit des zones UI et 1AU. En effet, en zone UI, la hauteur maximum des constructions est limitée 6m et l'aspect extérieur des constructions est encadré. De plus, les zones 1AU bénéficient d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettent d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage. Enfin, les nouvelles constructions doivent respecter le cahier des recommandations architecturales annexées au règlement écrit. |

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.8 : AUTORISE SOUS CONDITIONS (ZONE Us)

a. Objet et justification de la modification

Zone concernée : **Us**

Article du règlement écrit concerné : **Article 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

La modification présentée ci-dessous s'inscrit dans une démarche de développement numérique du territoire, en compatibilité avec la stratégie de cohérence régionale pour l'aménagement numérique (SCORAN) des Pays de la Loire adoptée en juin 2015.

La zone Us est dédiée aux équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé, de logements groupés ou collectifs à caractère social.

Un projet d'installation d'une antenne téléphonique est actuellement à l'étude à proximité des terrains de tennis de la Parée Jésus. Il permettra de résoudre les problèmes de connexion au réseau que connaît la commune, et dont les habitations et les touristes se plaignent. Il s'agit bien d'intérêt général dans la mesure où cet projet permettra d'améliorer la couverture téléphonique de la commune. Le terrain sur lequel porte le projet est communal.

Afin de ne pas compromettre ce projet, la commune souhaite adapter le règlement écrit de la zone concernée en autorisant expressément ce type d'installation qui revêt un caractère d'intérêt général (développement de la couverture numérique du territoire). Pour autant, l'installation d'antennes téléphoniques ne sera pas autorisée dans les ilots occupés par des établissements d'enseignement, d'accueil d'enfants ou d'adolescents, ou d'hébergement.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

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

2.1. Les équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé,

2.2. Les logements à caractère social de type hébergement d'urgence, hébergement temporaire pour les actifs saisonniers, logements de fonction, foyers logements,

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

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

2.5. En secteur USc, les équipements sont autorisés sous réserve d'être liés au cimetière et à son extension.

2.6. En secteur USs, les équipements sont autorisés sous réserve d'être liés à l'hébergement et à la santé des personnes âgées.

2.7. En secteur Us, les antennes de téléphonie, sauf dans les ilots occupés par des établissements d'enseignement, d'accueil d'enfants ou d'adolescents, ou d'hébergement.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 2 de la zone US pourra engendrer une incidence notable sur le paysage. | MOYEN à FORT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où la zone Us ne porte pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où la zone Us ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE à FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

| | Niveau de l'impact | Mesures envisagées |
|---------|--------------------|--|
| Paysage | MOYEN à FORT | Au vu du caractère technique et d'intérêt général que revêt la modification du PLU (stratégie régionale de couverture numérique lancée en 2015), aucune mesure spécifique n'est envisagée. |

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.9 : AUTORISE SOUS CONDITIONS (ZONE NE) RETIRE DE LA MODIFICATION A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

a. Objet et justification de la modification

Zone concernée : **Ne**

Article du règlement écrit concerné : **Article 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

La zone Ne englobent des constructions isolées non agricoles en milieu rural.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme précise que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

A la lecture de cet article, la commune de Saint-Jean-de-Monts souhaite encadrer davantage la constructibilité des extensions et des annexes en imposant le respect d'une surface de plancher cumulée et d'une emprise au sol maximum. La commune souhaite également autoriser dans ces mêmes conditions les extensions des anciens bâtiments agricoles dont le changement de destination est admis.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré. Les modifications apportées apparaissent en rouge.

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

2.3. En outre, en secteur Ne:

2.3.1. Les extensions de **constructions principales existantes** à la date d'approbation du présent règlement, si **l'emprise au sol la surface de plancher** cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².

2.3.2. Les annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol **et d'une seule annexe au total par unité foncière.**

2.3.3. Les piscines et leur protection par un dispositif de type coque inférieure à 1.80 m de hauteur

2.3.4. Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisée de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant)

2.3.5. Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, **dans les limites fixées au 2.3.1 et 2.3.2.**, répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;
- dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de Surface de Plancher existante ;
- qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;
- que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il n'apporte

aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles ...), aux sites et aux paysages ;

- que l'assainissement non collectif soit réalisable ;
- ~~que les conditions de l'article N 5 soient respectées.~~

Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant.

2.3.6. Les terrains de camping soumis à déclaration existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes.

~~**2.3.7.** En outre, en secteur Ne1, 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 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 en vertu de cet article N2.3).~~

2.3.8. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci-après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).

c. Evaluation environnementale

Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur le paysage. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage la constructibilité des zones diffuses d'habitat en milieu naturel et agricole, son impact sera positif. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Natura 2000 | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les zones Natura 2000. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage la constructibilité des zones diffuses d'habitat en milieu naturel et agricole, son impact sera positif. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les ZNIEFF. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage la constructibilité des zones diffuses d'habitat en milieu naturel et agricole, son impact sera positif. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |

| | | |
|----------------|---|-----------------------------|
| Zones humides | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. Le seul impact qu'elle pourrait avoir est davantage positif en permettant d'encadrer les habitations des tiers. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Assainissement | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones. | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification de l'article 2 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les zones Natura 2000. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage la constructibilité des zones diffuses d'habitat en milieu naturel et agricole, son impact sera positif.

RETIRE DE LA MODIFICATION N°3 A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

OBJET N°III.10 : ACCES ET VOIRIE (ZONES UA, UB, UC, UE, 1AUB, 1AUC, 1AUE)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **Ua, Ub, Uc, Ue, 1Aub, 1Auc, 1Aue**

Article du règlement écrit concerné : **Article 3 - ACCES ET VOIRIE**

| Concernant les accès, les modifications proposées sont les suivantes : | |
|---|--|
| Pour toutes les zones | <ul style="list-style-type: none"> ➤ La création d'accès peut être refusée pour des raisons de sécurité ou de fluidité. |
| Zones Ua, Ub et 1 Aub | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Largeur mini des accès : 3 m, largeur maxi : 4 m ➤ En cas de division ou de construction de nouveaux logements, accès unique et donc interdiction de créer de nouveaux accès, sauf : <ul style="list-style-type: none"> - soit impossibilité technique avérée et dans ce cas distance mini de 10 m entre les axes des accès (distance à respecter aussi avec les axes des voies existantes ou créées) ; - soit création d'un nouvel accès sous réserve de ne pas supprimer de stationnement sur la voie publique. ➤ Opérations d'ensemble (lotissement ou PC groupées) : un accès par lots, et un accès par logements pour le logement social |
| Zone Uc et 1 Auc | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Largeur mini des accès : 3 m, largeur maxi : 4 m ➤ En cas de division ou de construction de nouveaux logements, accès unique et donc interdiction de créer de nouveaux accès, sauf : <ul style="list-style-type: none"> - soit impossibilité technique avérée et dans ce cas distance mini de 15 m entre les axes des accès (distance à respecter aussi avec les axes des voies existantes ou créées) ; - soit création d'un nouvel accès sous réserve de ne pas supprimer de stationnement sur la voie publique. ➤ Opérations d'ensemble (lotissement ou PC groupées) : un accès par lots, et un accès par logements pour le logement social |
| Zones Ue et 1 Aue | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Largeur mini des accès : 4 m, largeur maxi : 6 m ➤ En cas de division ou de construction de nouveaux bâtiments, accès unique et donc interdiction de créer de nouveaux accès, sauf : <ul style="list-style-type: none"> - soit impossibilité technique avérée et dans ce cas distance mini de 10 m entre les axes des accès (distance à respecter aussi avec les axes des voies existantes ou créées) ; - soit création d'un nouvel accès sous réserve de ne pas supprimer de stationnement sur la voie publique. Pour les opérations d'ensemble (lotissement ou PC groupé) : un accès par lot). |
| Concernant la voirie les modifications proposées sont les suivantes : | |
| Ua | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintien de la rédaction actuelle. |
| Ub et 1 Aub | <p>Desserte de moins de 10 entités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Voies existantes : largeur mini 3 m |

| | |
|-------------|--|
| | <p>➤ Voies à créer ou réaménager : largeur d'emprise mini de 5 m pour les voies principales, 3.50 m pour les autres voies dont voies à sens unique</p> <p>Desserte de 10 entités et plus :</p> <p>➤ Voies existantes : largeur mini 4 m</p> <p>➤ Voies à créer ou réaménager : largeur d'emprise mini de 6 m pour les voies principales, 4 m pour les autres voies dont voies à sens unique</p> <p>Dans tous les cas : maintien du paragraphe actuel sur les voies en impasse et sur les accès qui doivent respecter les écoulements des eaux de la voie.</p> |
| Uc et 1 AUc | <p>Desserte de moins de 10 entités :</p> <p>➤ Voies existantes : largeur mini 3 m</p> <p>➤ Voies à créer ou réaménager : largeur d'emprise mini de 6 m pour les voies principales, 4 m pour les autres voies dont voies à sens unique</p> <p>Desserte de 10 entités et plus :</p> <p>➤ Voies existantes : largeur mini 4 m</p> <p>➤ Voies à créer ou réaménager : largeur d'emprise mini de 8 m pour les voies principales, 6 m pour les autres voies dot voies à sens unique</p> <p>Dans tous les cas : maintien du paragraphe actuel sur les voies en impasse et sur les accès qui doivent respecter les écoulements des eaux de la voie.</p> |

L'objectif de cette modification est de maîtriser les formes urbaines, d'organiser la qualité des interfaces entre espaces privés et espaces publics, de veiller à la qualité des paysages urbains, de mieux organiser les usages ou d'éviter les conflits d'usage. La commune souhaite faciliter l'application de la règle en modifiant son écriture.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs ~~nouveaux logements ou activités entités~~ doivent présenter une largeur ~~minimale d'au moins de~~ 3 m, et maximale de 4 m.

Le nombre des accès sur les voies ~~sera est limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité.~~

Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations ~~d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc...) groupées ou des permis de construire valant division ou des~~

~~lotissements, une distance d'au moins 10 m entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée, la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

- ~~- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~
- ~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants d'au moins 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution ~~pourra est~~ également être imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

~~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 le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.~~

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 3 m pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires.

Pour les nouvelles voies ou les voies nécessitant d'être réaménagées, une largeur d'emprise de voie au moins égale à 5 m sera exigée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies ~~en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles~~ devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour. ~~Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. dans l'impossibilité~~ Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. ~~Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière~~

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir une ~~e~~ ou plusieurs ~~nouveaux logements ou activités~~ entités doivent présenter une largeur ~~minimale d'au moins de 3 m, et maximale de 4 m.~~

Le nombre des accès sur les voies ~~sera est limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité.~~

Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc...) ~~groupées ou des permis de construire valant division ou des lotissements, une distance d'au moins 10 m entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée,~~ la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants d'au moins 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution ~~pourra est également être~~ imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

~~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 le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.~~

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

~~Pour les voies existantes et celles qui desservent 1 seul logement, la largeur de l'emprise de voie doit être adaptée à la sécurité.~~

~~Lorsqu'il s'agit de la création ou du réaménagement d'une voie qui dessert plus de 1 logement :~~

~~— si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie principale est supérieure ou égale à 6 m de large, l'emprise exigée pour la voie nouvelle sera supérieure ou égale à 6 m de large et la largeur de chaussée sera supérieure ou égale à 4 m.~~

~~— si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie principale est inférieure ou égale à 6 m de large, la largeur de chaussée doit être adaptée à la sécurité.~~

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :

- Voies existantes : largeur minimale de 3 m
- Voies à créer ou à réaménager :
 - Voies principales : 5 m minimum de largeur d'emprise
 - Autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'îlot : 3,50 m minimum de largeur d'emprise

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- Voies existantes : largeur minimale de 4 m
- Voies à créer ou à réaménager :
 - Voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise
 - Autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'îlot : 4 m minimum de largeur d'emprise

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

~~Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles~~ devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; ~~Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. dans l'impossibilité~~ Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies

et des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2.1.1. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir ~~une~~ ou plusieurs ~~nouveaux logements ou activités~~ entités doivent présenter une largeur ~~minimale d'au moins de 3 m, et maximale de 4 m.~~

Le nombre des accès sur les voies ~~sera est limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité.~~

Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations ~~d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc...) groupées ou des permis de construire valant division ou des lotissements, une distance d'au moins 15 m entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée,~~ la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants d'au moins 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution ~~pourra est également être~~ imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

~~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 le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.~~

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

~~Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 3 m pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires.~~

~~Pour les voies existantes et celles qui desservent 1 seul logement, la largeur de l'emprise de voie doit être adaptée à la sécurité.~~

~~Lorsqu'il s'agit de la création ou du réaménagement d'une voie qui dessert plus de 1 logement :~~

~~— si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie principale est supérieure ou égale à 6 m de large, l'emprise exigée pour la voie nouvelle sera supérieure ou égale à 6 m de large et la largeur de chaussée sera supérieure ou égale à 4 m.~~

~~— si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie principale est inférieure ou égale à 6 m de large, la largeur de chaussée doit être adaptée à la sécurité.~~

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :

- Voies existantes : largeur minimale de 3 m
- Voies à créer ou à réaménager :
 - Voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise
 - Autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'îlot : 4 m minimum de largeur d'emprise

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- Voies existantes : largeur minimale de 4 m
- Voies à créer ou à réaménager :
 - Voies principales : 8 m minimum de largeur d'emprise
 - Autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'îlot : 6 m minimum de largeur d'emprise

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

~~Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles~~ devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; **Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. dans l'impossibilité** Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs nouvelles constructions doivent présenter une largeur **minimale d'au moins de 4 m et une largeur maximale de 6 m**. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans

aggravation de la non-conformité. La création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

~~Le nombre des accès sur les voies sera limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité. 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.~~

~~Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations groupées ou des permis de construire valant division ou des lotissements, une distance d'au moins 10 m entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée.~~

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.

Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc...), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. ~~L'aménagement d'une aire d'évolution est obligatoire afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.~~

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les nouveaux accès directs sur la RD 38 bis sont interdits.

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 4 m pour autoriser la réalisation de nouveaux bâtiments. 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.

Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.

Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; dans l'impossibilité, elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement de 15m x 15m permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Enfin, elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE 1AUB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir une ~~e~~ ou plusieurs ~~nouveaux logements ou activités~~ entités doivent présenter une largeur ~~minimale d'au moins de~~ 3 m, et maximale de 4 m.

Le nombre des accès sur les voies ~~sera est limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité.~~

Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc...) ~~groupées ou des permis de construire valant division ou des lotissements, une distance d'au moins 10 m entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée,~~ la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;
- ou ne pas supprimer de places de stationnement.

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants d'au moins 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution ~~pourra est également être~~ imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

~~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 le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.~~

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

~~Pour les voies existantes et celles qui desservent 1 seul logement, la largeur de l'emprise de voie doit être adaptée à la sécurité.~~

~~Lorsqu'il s'agit de la création ou du réaménagement d'une voie qui dessert plus de 1 logement :~~

~~— si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie principale est supérieure ou égale à 6 m de large, l'emprise exigée pour la voie nouvelle sera supérieure ou égale à 6 m de large et la largeur de chaussée sera supérieure ou égale à 4 m.~~

~~— si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie principale est inférieure ou égale à 6 m de large, la largeur de chaussée doit être adaptée à la sécurité.~~

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :

- Voies existantes : largeur minimale de 3 m
- Voies à créer ou à réaménager :
 - Voies principales : 5 m minimum de largeur d'emprise
 - Autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'îlot : 3,50 m minimum de largeur d'emprise

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- Voies existantes : largeur minimale de 4 m
- Voies à créer ou à réaménager :
 - Voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise
 - Autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'îlot : 4 m minimum de largeur d'emprise

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

~~Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles~~ devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; ~~Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. dans l'impossibilité~~ Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2.1.2. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs ~~nouveaux logements ou activités~~ entités doivent présenter une largeur ~~minimale d'au moins de 3 m, et maximale de 4 m.~~

Le nombre des accès sur les voies ~~sera est~~ limité ~~dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité.~~

Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations ~~d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc...) groupées ou des permis de construire valant division ou des lotissements, une distance d'au moins 15 m entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée, la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

- ~~respecter une distance minimum de 15 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~
- ~~ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

~~Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot, ou à un par logement pour le logement social, sans condition de distance entre les accès.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants d'au moins 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution ~~pourra est~~ également ~~être~~ imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

~~Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

~~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 le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.~~

~~Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.~~

3.1.2. Voirie

~~Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 3 m pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires.~~

~~Pour les voies existantes et celles qui desservent 1 seul logement, la largeur de l'emprise de voie doit être adaptée à la sécurité.~~

~~Lorsqu'il s'agit de la création ou du réaménagement d'une voie qui dessert plus de 1 logement :~~

~~— si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie principale est supérieure ou égale à 6 m de large, l'emprise exigée pour la voie nouvelle sera supérieure ou égale à 6 m de large et la largeur de chaussée sera supérieure ou égale à 4 m.~~

~~— si la façade de l'unité foncière donnant directement sur la voie principale est inférieure ou égale à 6 m de large, la largeur de chaussée doit être adaptée à la sécurité.~~

Pour les opérations de moins de 10 entités, les voies devront répondre aux conditions suivantes :

- Voies existantes : largeur minimale de 3 m
- Voies à créer ou à réaménager :
 - Voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise
 - Autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'îlot : 4 m minimum de largeur d'emprise

Pour les opérations de 10 entités et plus, les voies devront respecter les conditions suivantes :

- Voies existantes : largeur minimale de 4 m
- Voies à créer ou à réaménager :
 - Voies principales : 8 m minimum de largeur d'emprise
 - Autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'îlot: 6 m minimum de largeur d'emprise

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

~~Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles~~ devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; ~~Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. dans l'impossibilité~~ Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies

ou accès ; les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs nouvelles constructions doivent présenter une largeur **minimale d'au moins de 4 m et une largeur maximale de 6 m**. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité. **La création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.**

~~Le nombre des accès sur les voies sera limité dans l'intérêt de la sécurité et de la fluidité. 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.~~

~~Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots en cas de divisions ou d'opérations groupées.~~

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations groupées ou des permis de construire valant division ou des lotissements, une distance d'au moins 10 m entre les accès, mesurée entre les axes, sera exigée.~~

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, PC valant division, opérations groupées), le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.

~~Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'îlot, etc...), la création de nouveaux accès est interdite. Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :~~

- ~~- respecter une distance minimum de 10 m entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;~~
- ~~- ou ne pas supprimer de places de stationnement.~~

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. ~~L'aménagement d'une aire d'évolution est obligatoire afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.~~

~~Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.~~

Les nouveaux accès directs sur la RD 38 bis sont interdits.

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 4 m pour autoriser la réalisation de nouveaux bâtiments. 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.

Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.

Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; dans l'impossibilité, elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement de 15m x 15m permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Enfin, elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|---|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 3 des zones concernées n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où il porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence. | INEXISTANT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 3 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où les zones concernées ne porte pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 3 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 3 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 3 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 3 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 3 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 3 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE à FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.11 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ZONES Ua Ub, Uc, 1AUb, 1AUc)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc**

Article du règlement écrit concerné : **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

La commune souhaite :

- préciser les reculs imposés concernant les cas de terrains situés entre 2 voies ou concernant les cas de constructions en arrière de la construction principale. Cela afin de faciliter la compréhension du règlement écrit par les porteurs de projet (d'extension de construction principale essentiellement).
- Ajouter une nouvelle règle selon laquelle, lorsque le projet est implanté en arrière de la façade principale d'une construction principale conservée, le recul peut excéder 5m ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1. Règle générale

6.1.1. En secteur Ua1

~~Les constructions doivent être édifiées~~ La façade principale des constructions doit être édifiée:

- Soit à l'alignement des voies, ou des emprises publiques,
- Soit dans le prolongement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, pour créer ou maintenir des continuités bâties.

Cependant, dans le cas de l'existence d'une ligne d'ancrage reportée aux documents graphiques du présent PLU, les deux-tiers au moins de la façade de la construction devra s'implanter sur cette ligne d'ancrage.

6.1.2. En secteur Ua2

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des nouvelles constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir des voies, ou des emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières

— Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade côté voie.

— Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.

— La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.

- Le recul des constructions ~~pourra~~ **devra** excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale,
- Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction,
- Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie, le recul **défini au 6.1** s'applique ~~sur le côté de l'accès principal ou celui qui présente le plus de sécurité~~ **à la façade présentant la plus grande longueur**. Pour l'autre limite, ~~ce~~ recul pourra être supérieur à 5 m.
- **Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.**
- **Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.1 pour des raisons de configuration du terrain.**

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

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de **la façade principale** des ~~nouvelles constructions principales~~ doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- **Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade côté voie.**
- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. **Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.**

— La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.

— Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale,

— Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction,

— Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.

— Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou en entre deux voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou celui qui présente le plus de sécurité à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.

— Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.

— Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.1 pour des raisons de configuration du terrain.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

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

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

6.3.b. Dispositions particulières :

— Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante,

— Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,

- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

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

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

— 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),

— 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,

— le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

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

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

6.2.b. Dispositions particulières :

— lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. **Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.**

- lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

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

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

6.3.b. Dispositions particulières :

— Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. **Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur**

- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des nouvelles constructions principales doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

— Lorsque le terrain présente des caractéristiques telles que la plus grande longueur de façade ne peut pas être implantée entre 0 et 5 m de l'alignement, le recul défini au 6.1 s'applique à la façade côté voie.

— Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance supérieure sur la même unité foncière ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante. Cette disposition s'applique aux extensions y compris en hauteur.

— La règle du recul ne fait pas obstacle aux extensions en arrière des constructions principales conservées.

— Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale,

— Le recul des constructions pourra excéder 5 m lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la construction,

— Le recul pourra atteindre jusqu'à 15 m si la construction concerne un équipement collectif ou une activité commerciale, artisanale, industrielle ou d'entrepôt, sous réserve que ses abords bénéficient d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et que l'unité architecturale de la rue ou de la place ne soit pas compromise.

— Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou en entre deux voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou celui qui présente le plus de sécurité à la façade présentant la plus grande longueur. Pour l'autre limite, ce recul pourra être supérieur à 5 m.

— Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre 2 voies, le recul défini au 6.1 s'applique sur le côté de l'accès principal ou sur celui qui présente le plus de sécurité.

— Lorsque le projet concerne une nouvelle construction principale implantée en arrière de la construction principale conservée, le recul peut excéder 5m à défaut de pouvoir respecter le recul défini au 6.1 pour des raisons de configuration du terrain.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

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

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

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante,

- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,

- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

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

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

6.2.b. Dispositions particulières :

— lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. **Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur.**

- lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

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

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

6.3.b. Dispositions particulières :

— Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante. **Cette disposition s'applique aux extensions, y compris en hauteur**

- Lorsque le projet concerne un lotissement ou une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|---|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 6 des zones concernées n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où il porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence. | INEXISTANT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 6 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 6 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 6 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 6 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 6 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 6 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 6 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.12 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ZONE UL)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **UI**

Article du règlement écrit concerné : **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

La commune souhaite qu'6.1, règle générale, paragraphe 2, à la place de « les constructions ou emplacements doivent être édifiés avec un recul minimal : », soit proposé « les constructions, installations et emplacements doivent être édifiés ou prévus avec un recul minimal : »

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un **encadré** . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

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

6.1. Règles générales :

Les constructions ou emplacements doivent être édifié~~s~~ ou installés à une distance minimale de :

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

Les constructions, **installations ~~ou~~ et** emplacements doivent être édifié~~s~~ ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU,
- de 5 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières :

- lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante,
- lorsque le projet concerne une opération d'ensemble, un recul supérieur ou égal à 1 m des voies internes à l'opération est possible,
- lorsqu'il s'agit de la construction d'équipements collectifs ; dans ce cas, le recul minimal sera de 1 m,
- le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1. pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où il porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence. | INEXISTANT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.13 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ZONE Us)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **Us**

Article du règlement écrit concerné : **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

La commune souhaite qu'6.2 En agglomération, soit supprimé le mot « minimal » après « recul ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un **encadré** . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

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

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

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

6.2. En agglomération

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

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU,
- entre 0 et 20 m des autres voies, ou des emprises publiques.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU. En l'absence de recul mentionné aux documents graphiques, le recul de la façade principale des constructions ne devra pas excéder 20 m de l'emprise de la voie, ou des emprises publiques.

6.3.b. Dispositions particulières :

Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au plus égal au recul de la façade de cette construction existante.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où il porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence. | INEXISTANT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.14 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ZONE N)

e. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **N**

Article du règlement écrit concerné : **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

La commune souhaite qu'en 6.2.a et 6.3.a, soit ajouté le mot « installations » dans la phrase « les constructions ou emplacements doivent être... ».

f. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

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

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais,
- le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions, **installations** ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU,
- de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante,
- lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible,
- en **secteur Np**, les installations et structures autorisées pourront s'implanter en bordure du mur de soutènement du front de mer.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions, **installations** ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU,
- de 15 m par rapport à l'axe des autres voies,
- de 10 m par rapport à l'axe des chemins.

6.3.b. Dispositions particulières :

- lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante,

- en **secteur NI**, la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.

g. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où il porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence. | INEXISTANT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 6 n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives

— **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

h. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.15 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ZONES UL, 1AUL, 1AUC)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **UI, 1AUI, 1AUC**

Article du règlement écrit concerné : **Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La commune souhaite :

- Remplacer le terme « recul » par « retrait ».
- Rectifier une erreur matérielle en supprimant la mention « seules les annexes sont autorisées » en limites séparatives au point 7.1.2.
- En UI7 et 1AUI7, imposer une distance min de 5m des limites séparatives pour les installations ludiques.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

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

7.1. Règle générale

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou implantées avec un ~~recul~~ **retrait** minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions hors installations diverses pourront être implantées en limite séparative, uniquement selon les conditions cumulatives suivantes :

- s'il ne s'agit pas d'une limite de zone UI,
- si leur longueur est inférieure ou égale à 15 m cumulés,
- si leur hauteur est inférieure ou égale à 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon.

7.2. Dans tous les cas :

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou installées avec un ~~recul~~ **retrait** minimal :

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

Les équipements ludiques doivent être édifiés ou installés avec un retrait minimal de 5 m.

7.3. Dispositions particulières

— si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci, s'il ne s'agit pas d'une limite de zone UI ;

— s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;

— si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 7.1. et 7.2 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou implantées avec un **recul retrait** minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions hors installations diverses pourront être implantées en limite séparative, uniquement selon les conditions cumulatives suivantes :

- s'il ne s'agit pas d'une limite de zone 1AUI,
- si leur longueur est inférieure ou égale à 15 m cumulés,
- si leur hauteur est inférieure ou égale à 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon.

7.2. Dans tous les cas :

Les constructions et installations y compris les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs doivent être édifiées ou installées avec un **recul retrait** minimal :

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

Les équipements ludiques doivent être édifiés ou installés avec un retrait minimal de 5 m.

7.3. Dispositions particulières

— si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci, s'il ne s'agit pas d'une limite de zone 1AUI ;

— s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;

— si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 7.1. et 7.2 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

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

- soit en limite(s) séparative(s) ; dans ce cas, s'il s'agit d'une habitation ou d'une construction principale, sa hauteur ne doit pas excéder 4 m au droit de la limite ou 5,50 m si elle présente un mur pignon, s'il s'agit de la construction d'une annexe, sa hauteur ne doit pas excéder 3 m au droit de la limite ou 4 m si elle présente un mur pignon,
- soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

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

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

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

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

7.2. Dispositions particulières

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

- si la construction est contiguë à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU en limite de l'unité foncière voisine et en bon état ; dans ce cas, elle pourra dépasser les restrictions réglementaires imposées sans pour autant excéder la hauteur de celui-ci ;

- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique. Dans ce cas, la règle applicable est celle de la convention ;

- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;

- si le projet concerne une construction indépendante d'emprise au sol inférieure à 10 m² et de hauteur au faitage inférieure à 3,20 m ; dans ce cas, un retrait d'au moins 0,5 m pourra être autorisé.

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

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|---|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 7 des zones concernées n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où il porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence. | INEXISTANT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 7 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 7 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 7 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 7 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 7 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 7 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 7 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.16 : HAUTEUR (ZONES UI, 1AUI)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **UI, 1AUI**

Article du règlement écrit concerné : **Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les zones UI et 1AUI correspondent à des zones d'hébergement à caractère touristique ou social. Jusqu'ici le règlement écrit ne prévoyait pas de règle de hauteur maximale pour les constructions hors habitation. Afin d'encadrer la hauteur de toutes les constructions en zones UI et 1AUI, la commune souhaite proposer une conserver une hauteur maximale de 10m.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions **d'habitation** est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises).

La hauteur maximale des équipements ludiques est limitée à 10 m.

10.2. Dispositions particulières

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

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions **d'habitation** est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises).

La hauteur maximale des équipements ludiques est limitée à 10 m.

10.2. Dispositions particulières

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

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Paysage | La modification de l'article 10 des zones concernées engendrera un impact sur le paysage des zones UI et 1AUI dans la mesure où la hauteur maximale des constructions et installations autorisées passe de 9m à 10m. | FAIBLE |
| Natura 2000 | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000 dans la mesure où les zones concernées ne porte pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF dans la mesure où les zones concernées ne portent pas sur des zones naturelles remarquables. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

| | Niveau de l'impact | Mesures envisagées |
|---------|--------------------|---|
| Paysage | FAIBLE | Les mesures envisagées relèvent de mesures de réduction de l'impact. Augmenter la hauteur des constructions et installations ludiques de loisirs peut entraîner une intégration moins harmonieuse des installations. Toutefois, cela doit être nuancé par le fait que ce type d'installations n'est que ponctuel et lié au caractère touristique de la commune. |

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.17 : HAUTEUR (ZONE N)

a. Objet et justification de la modification

Zone concernée : **N**

Article du règlement écrit concerné : **Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage, de nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes. La zone N comprend des zones « Ne » qui englobent des constructions isolées non agricoles en milieu rural. L'article 2 de la zone Ne autorise les extensions des habitations existantes.

L'objectif recherché par la modification du PLU est de permettre aux extensions de présenter une hauteur calée sur l'existant. Or l'écriture du règlement actuel prévoit une hauteur maximale de 3 m à l'égout et de 6m au faitage dans tous les cas en Ne.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout des toitures ~~et 6 m au faitage (8 m en cas de toiture ardoises)~~ pour les habitations et l'hébergement touristique, à rez-de-chaussée pour les activités et équipements collectifs.

Le changement de destination ~~et~~, l'amélioration, ~~et l'extension dans le prolongement de l'existant~~, des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

10.1.2. En secteur Nf

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faitage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.1.3. En secteurs N, NI et Np

La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à 3 m à l'égout des toitures et au rez-de-chaussée.

10.1.4. En secteurs Ng et Nh

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10.1.5. En secteurs No

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faitage.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps,

protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|--------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 10 de la zone Ne n'engendrera pas d'incidences sur le paysage dans la mesure où l'extension des habitations existantes est d'ores et déjà autorisée en zone Ne. La modification du PLU ne vise qu'à préciser que les extensions des habitations sont concernées par la règle édictée à l'article N10. L'impact de la modification, encadrant davantage les extensions des habitations peut avoir un impact positif sur l'environnement. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Natura 2000 | La modification de l'article 10 de la zone Ne n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 10 de la zone Ne n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT |
| Assainissement | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 10 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE à FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur des zones dont la constructibilité est déjà autorisée. Elle n'aura donc pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.18 : ASPECT EXTERIEUR (ZONES UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, A, NE)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **Ua, Ub, Uc, 1Aub, 1Auc, A, Ne**

Article du règlement écrit concerné : **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Via cette modification du PLU, la commune a pour objectif de préciser l'aspect extérieur des constructions. Cela afin de guider davantage les porteurs de projet.

Il s'agit de :

- Préciser que pour tout projet de construction ou d'extension, une cohérence architecturale doit être recherchée (choix des matériaux de toitures, choix des formes architecturales, ..).
- D'imposer que les extensions des constructions d'habitation de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent.
- Préciser les toitures en tuiles rondes dites de « pays »,
- Préciser les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.) et rappeler l'intérêt de se reporter à la palette des couleurs annexée au règlement écrit,
- Préciser que les débords de toiture sont interdits bien que tolérés jusqu'à 20cm,
- Préciser que les plaques de béton sont interdites concernant les clôtures, et que les clôtures doivent présenter des couleurs neutres et claires.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

11.1.1. Généralités

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

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

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes **et les arêtières** sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, ~~et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture.~~ Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront axées sur le faîtage. **Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.**

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

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

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

Dans tous les cas :

A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale) :

Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges selon une proportion de $H=LX1,2$ à $H=LX2$. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural.

Dans les autres secteurs :

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. **A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.**

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

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

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

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

11.2. Clôtures

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

La hauteur sera limitée à :

- ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf mur et murets ci après),
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale,
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

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

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

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

11.1.1. Généralités

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

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

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes **et les arêtières** sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, **et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture.** Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront axées sur le faîtage. **Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.**

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

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

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

Dans tous les cas :

A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale) :

Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges selon une proportion de $H=LX1,2$ à $H=LX2$. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural.

Dans les autres secteurs :

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. **A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.**

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Dans les secteurs de type « centre bourg » (repérés au plan joint à la charte architecturale), les façades des commerces devront respecter l'architecture des constructions dont elles forment le soubassement visuel, la composition des ouvertures devra respecter la logique constructive des niveaux supérieurs, les enseignes

ne dépasseront pas le plancher du premier étage ni le 1/3 de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

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

11.2. Clôtures

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

La hauteur sera limitée à :

- ~~4,50~~ **1,70 m** maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf mur et murets ci après),
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

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

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

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

11.1.1. Généralités

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes **et arêtières** sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, **et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture**. Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront axées sur le faîtage. **Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.**

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

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

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

Dans tous les cas :

~~Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.~~ A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. **A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.**

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

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

11.2. Clôtures

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

La hauteur sera limitée à :

- ~~1,50~~ **1,70 m** maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf mur et murets ci après),
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale,
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

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

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

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

11.1.1. Généralités

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles ~~rondes dites « de pays » ou tuiles canal, tuiles romanes, ... :~~

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes **et les arêtières** sont interdites. Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, **et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture.** Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront axées sur le faitage. **Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.**

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

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

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

Dans tous les cas :

A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. **A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.**

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

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

11.2. Clôtures

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

La hauteur sera limitée à :

- **4,50 1,70 m** maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf mur et murets ci après),
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

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

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

11.1.1. Généralités

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes **et arêtières** sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, ~~et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture~~. Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront axées sur le faîtage. **Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.**

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

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

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

Dans tous les cas :

~~Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.~~ A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. **A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.**

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

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

11.2. Clôtures

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

La hauteur sera limitée à :

- ~~4,50~~ **1,70 m** maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf mur et murets ci après),
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

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

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

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs et les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Bâtiments de diversification agricole (hébergement hôtelier, vente directe ...) :

Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.

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

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

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples, les toitures seront à deux pentes avec le faîtage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural.

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

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

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

11.1.2. Habitations et leurs annexes :

11.1.2.1. Généralités

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, ~~et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture.~~ Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faitage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux :

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie ; elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Dans tous les cas :

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

11.1.2.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.2.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives.

11.2. Clôtures

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

La hauteur sera limitée à :

- ~~1,50~~ 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf mur et murets ci après),
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

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

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

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

11.1.1. Généralités

~~L- Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

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

En zone Ne , les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :

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

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes **et arêtières** sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, **et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture**. Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront axées sur le faîtage. **Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.**

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

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

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

Dans tous les cas :

~~Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.~~ A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.2.2. Autres bâtiments

Les toitures seront à deux pentes avec le faîtage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. **A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.**

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

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

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

11.2. Clôtures

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

La hauteur sera limitée à :

- ~~4,50~~ **1,70 m** maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf mur et murets ci après),
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.

— pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,50 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

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

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

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton, sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

c. Evaluation environnementale

Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur le paysage. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Natura 2000 | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les ZNIEFF. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. Le seul impact qu'elle pourrait avoir est davantage positif en permettant d'encadrer les habitations des tiers. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Assainissement | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |

| | | |
|---------|--|------------|
| Risques | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |
|---------|--|------------|

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les zones Natura 2000. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif.

OBJET N°III.19 : ASPECT EXTERIEUR (ZONES UE, 1AUe)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **Ue, 1AUe**

Article du règlement écrit concerné : **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Via cette modification du PLU, la commune a pour objectif de préciser l'aspect extérieur des constructions au sein des zones d'activités. Cela afin de guider davantage les porteurs de projet.

Il s'agit :

- Concernant l'aspect des constructions, préciser que la palette des couleurs applicable aux zones d'activités est celle des bâtiments d'activités. Les bâtiments isolés d'activités sur le territoire ne sont pas concernés.
- D'imposer les toitures 2 pentes visibles depuis les voies publiques pour les bâtiments d'activités (les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures).
- D'imposer l'utilisation de couleurs neutres et claires pour les clôtures.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparait en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples, des toitures à deux pentes dont le faitage sera dans le sens de la longueur ~~ou adaptées au projet architectural~~ **Les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures.**

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

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

11.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples, des toitures à deux pentes dont le faitage sera dans le sens de la longueur ~~ou adaptées au projet architectural~~. **Les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures.**

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

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

11.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

c. Evaluation environnementale

Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur le paysage. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Natura 2000 | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les ZNIEFF. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. Le seul impact qu'elle pourrait avoir est davantage positif en permettant d'encadrer les habitations des tiers. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Assainissement | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones. | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives

- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les zones Natura 2000. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif.

OBJET N°III.20 : ASPECT EXTERIEUR (ZONES UL, 1AUL)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **UI, 1AUI**

Article du règlement écrit concerné : **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Via cette modification du PLU, la commune a pour objectif de préciser l'aspect extérieur des constructions au sein des zones d'hébergement à caractère touristique ou social. Cela afin de guider davantage les porteurs de projet.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

11.1.1. Généralités

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

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

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes **et arêtières** sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, **et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture**. Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront axées sur le faîtage. **Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.**

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

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

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

Dans tous les cas :

~~Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.~~ A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. **A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.**

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

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

11.1.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

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

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

11.1.1. Généralités

~~Les projets seront compatibles avec les chartes architecturales annexées, et présenteront des volumes simples.~~

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

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

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

Les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adosent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

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

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 1/3 à 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes **et arêtières** sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant, **et les croupes limitées au 2/5 de la longueur totale de la toiture.** Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront axées sur le faitage. **Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.**

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

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

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

Dans tous les cas :

~~Les débords de toiture sont interdits, tolérés et limités à 20 cm pour les constructions à ossature bois ou quand le parti architectural le justifie.~~ A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.3. Les ouvertures

Les proportions des ouvertures seront adaptées au projet.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. **A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.**

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

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

11.1.3. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un mur plein enduit ou peint surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (brande, claustra, lisses ou d'un grillage vert de préférence).

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres et claires.

Les plaques de béton sont interdites.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur le paysage. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Natura 2000 | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les ZNIEFF. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des constructions dans leur environnement, son impact sera positif. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |

| | | |
|----------------|--|-----------------------------|
| Zones humides | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. Le seul impact qu'elle pourrait avoir est davantage positif en permettant d'encadrer les habitations des tiers. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Assainissement | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les zones Natura 2000. Au contraire, en ayant pour but d'encadrer davantage l'aspect des construction dans leur environnement, son impact sera positif.

OBJET N°III.21 : STATIONNEMENT (ZONES UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC)

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **Ua, Ub, Uc, 1Aub, 1Auc**

Article du règlement écrit concerné : **Article 12 – STATIONNEMENT**

Il s'agit de préciser :

- Modifier la règle concernant les opérations de plus de 3 lots. L'objectif est de préciser que le calcul de places de stationnement s'entend à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur. Il s'agit aussi de supprimer l'obligation de créer des places de stationnement en parking ou le long des voies internes à l'opération. En supprimant cette disposition, la densité des opérations pourra être plus élevée et les formes urbaines plus innovantes (ex : éco-quartier avec stationnement en entrée d'opération,...).
- remplacer « constructions à usage hôtelier et résidence de tourisme » par « construction à usage d'hébergement hôtelier et assimilés ».

a. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en italique gris dans un encadré . Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

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

En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, ~~en parking ou le long des voies internes à l'opération,~~ à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier ~~le plus proche~~ supérieur.

12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant

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

12.3. Constructions à usage ~~d'hôtellerie et résidence de tourisme~~ d'hébergement hôtelier et assimilés

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

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

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5. Autres constructions :

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

12.6. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

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

En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, ~~en parking ou le long des voies internes à l'opération,~~ à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier ~~le plus proche supérieur.~~

12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant

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

12.3. Constructions à usage ~~d'hôtellerie et résidence de tourisme d'hébergement hôtelier et assimilés~~

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

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

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5. Autres constructions :

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

12.6. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

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

En cas d'opérations comprenant ~~3~~ 5 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 demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier ~~le plus proche~~ supérieur.

12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage d'hôtellerie et résidence de tourisme

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

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

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5. Autres constructions :

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

12.6. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE 1AUB 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

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

En cas d'opérations comprenant 3 logements ou plus, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, ~~en parking ou le long des voies internes à l'opération~~, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier ~~le plus proche~~ supérieur.

12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage ~~d'hôtellerie et résidence de tourisme~~ d'hébergement hôtelier et assimilés

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

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

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5. Autres constructions :

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

12.6. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entraînant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue. En cas d'opérations comprenant ~~3~~ 5 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 demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier ~~le plus proche~~ supérieur.

12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage d'hôtellerie et résidence de tourisme

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

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5. Autres constructions :

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

12.6. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

b. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 12 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur le paysage. | INEXISTANT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 12 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 12 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les ZNIEFF. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 12 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 12 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 12 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Assainissement | La modification de l'article 12 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |
| Risques | La modification de l'article 11 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

c. Evaluation Natura 2000

La modification de l'article 12 des zones concernées n'engendrera pas d'incidence notable sur les zones Natura 2000.

OBJET N°III.22 : SUPPRESSION DU REGLEMENT DE LA ZONE UL3

a. Objet et justification de la modification

Zones concernées : **UI3**

Article du règlement écrit concerné : **tous les articles du règlement de la zone UI3**

Il s'avère que le règlement graphique du PLU ne comporte plus aucune zone UI3 (zone correspond à l'hébergement à vocation sanitaire et sociale). Il convient donc de la supprimer définitivement du règlement écrit également.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en italique gris dans un **encadré**. Les modifications apportées apparaissent en **rouge**. Il est nécessaire de préciser que l'extrait du texte du règlement de la zone UI ne présente pas ci-dessous les modifications proposées dans le cadre de la présente modification du PLU. Ces modifications sont présentées dans les parties correspondantes précédemment.

Chapitre 6 – Règlement applicable à la zone UI

Il s'agit d'une zone d'hébergement à caractère touristique ou social.

Elle se divise en ~~trois~~ **deux** secteurs :

— UI1 : correspond aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées...), dont UI1i pour les terrains concernés par le risque de submersion marine,

— UI2 : correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage,

~~— UI3 : correspond à l'hébergement à vocation sanitaire et sociale.~~

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

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et installation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone UI :

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

2.2. En secteur UI1 :

Le réaménagement ou la réorganisation des emplacements existants.

L'extension du nombre d'emplacements existants dans la limite de + 5% du nombre d'emplacements existants à la date d'approbation du présent PLU.

L'extension des centres de vacances.

Les constructions ayant un rapport direct avec ces activités.

En outre, en secteurs UL1i, les constructions seront autorisées 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).

2.3. En secteur UI2 :

Les terrains d'accueil des gens du voyage.

~~2.4. En secteur UI3 :~~

~~L'hébergement touristique à vocation sanitaire et sociale.~~

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

| | Effets | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| Paysage | La modification de l'article 1 de la zone UI n'engendrera pas d'incidence notable sur le paysage. | INEXISTANT |
| Natura 2000 | La modification de l'article 1 de la zone UI n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000. | INEXISTANT |
| ZNIEFF | La modification de l'article 1 de la zone UI n'engendrera pas d'incidence sur les ZNIEFF. | INEXISTANT |
| Servitudes d'utilité publique (SUP) | La modification de l'article 1 de la zone UI n'engendrera pas d'incidence sur les SUP. | INEXISTANT |
| Zones humides | La modification de l'article 1 de la zone UI n'engendrera pas d'incidence sur les zones humides. | INEXISTANT |
| Agriculture | La modification de l'article 1 de la zone UI n'engendrera pas d'incidence sur l'agriculture. Elle ne prévoit pas de modification relative aux zones agricoles A. | INEXISTANT VOIRE POSITIF |
| Assainissement | La modification de l'article 1 de la zone UI n'engendrera pas d'incidence sur l'assainissement dans la mesure où elle vient préciser les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones . | INEXISTANT |

| | | |
|---------|--|------------|
| Risques | La modification de l'article 1 de la zone UI n'engendrera pas d'incidence vis-à-vis des risques identifiés sur la commune. | INEXISTANT |
|---------|--|------------|

◆ Description des mesures éventuelles

Les mesures envisagées ci-dessous sont analysées pour les niveaux d'impact **FAIBLE** à **FORT**.

Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à :

- **EVITER** les incidences négatives
- **REDUIRE** les incidences négatives
- **COMPENSER** les incidences négatives

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée.

d. Evaluation Natura 2000

La modification de l'article 1 de la zone UI n'engendrera pas d'incidence sur les zones Natura 2000.

III. MODIFICATIONS PROPOSEES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

OBJET N°IV.1 : SUPPRESSION DES ZONES AVEC UN INDICE « I »

a. Objet et justification de la modification

Le PPRL du Pays de Monts a été approuvé le 30 mars 2016. Cette approbation entraîne des discordances entre les cartes du PPRL et les éléments présentés sur les planches du règlement graphique du PLU de Saint-Jean-de-Monts concernant les zones soumises à un aléa inondation par submersion marine. La commune, lors de l'approbation de son PLU, avait fait le choix d'identifier sur le règlement graphique les zones concernées via un indice « i ».

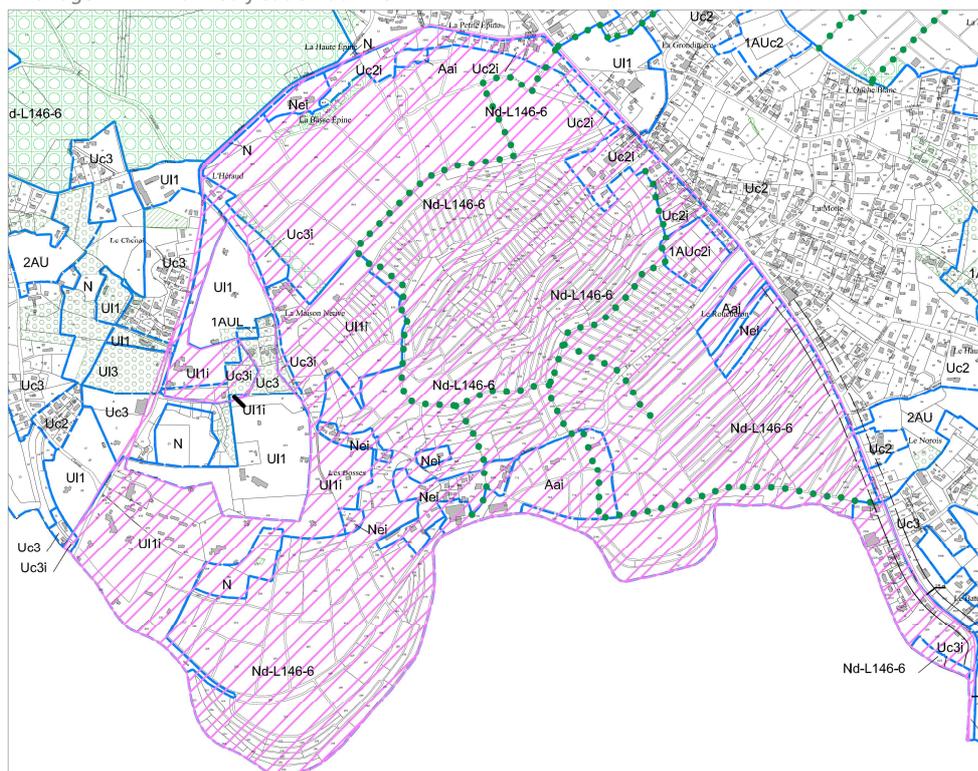
Ont ainsi été créées les zones Uc2i, Uc3i, Uli, 1AUc2i, dans l'attente de l'approbation d'un PPRL. La délimitation de ces zones résultait d'une cote de référence de 4,20 m, conformément à un courrier préfectoral adressé à la mairie de Saint-Jean-de-Monts et daté du 03 décembre 2010. Comme elles étaient exposées à un risque d'inondation par submersion marine, le règlement écrit du PLU prévoit quelques règles limitant les possibilités d'y construire et imposant des prescriptions de sauvegarde des biens et des personnes.

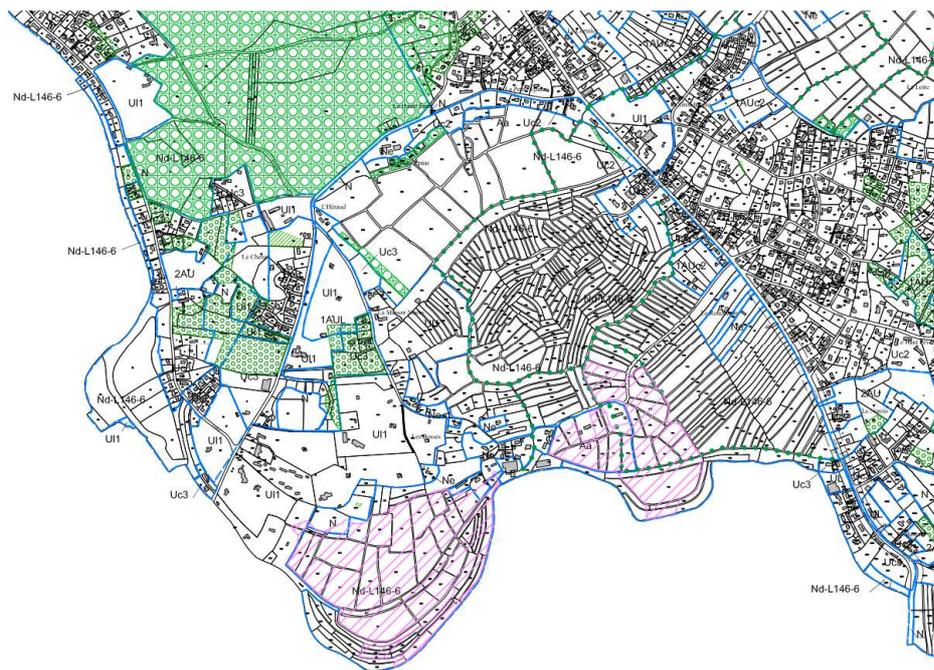
Depuis le 30 mars 2016 et l'approbation du PPRL, la délimitation de ces zones est obsolète. La commune fait alors le choix de supprimer les indices « i » et d'annexer au PLU le PPRL du Pays de Monts, en tant que « servitude d'utilité publique ». Ainsi, toute modification du PPRL n'entraînera pas de modification du PLU. Une simple mise à jour des servitudes d'utilité publique sera requise.

b. Description de la modification de zonage souhaitée

Un extrait du règlement graphique est présenté ci-dessous afin d'illustrer la modification opérée. Toutefois, la suppression des zones avec un indice « i » impacte l'ensemble du territoire.

Zonage AVANT la modification du PLU





c. Evaluation environnementale

La modification du règlement du PLU permet d'intégrer l'approbation du PPRL du Pays de Monts pour le territoire de Saint-Jean de Monts. Il n'y a pas lieu d'analyser les incidences de cette prise en compte dans le PLU dans la mesure où il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui doit, de fait, être annexée au PLU.

d. Evaluation Natura 2000

La modification du règlement du PLU permet d'intégrer l'approbation du PPRL du Pays de Monts pour le territoire de Saint-Jean de Monts. Il n'y a pas lieu d'analyser les incidences de cette prise en compte dans le PLU dans la mesure où il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui doit, de fait, être annexée au PLU.

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

La carte ci-après localise les secteurs qui font l'objet d'une modification du règlement graphique. La numérotation se rapporte au tableau de synthèse des différents objets de la modification du PLU présenté en préambule de la notice et rappelé ci-dessous. L'objet n°1 n'est pas localisé sur la carte ci-après dans la mesure où il concerne une modification globale du PLU qui consiste à supprimer toute les zones avec un indice « i » afin de prendre en compte la servitude d'utilité publique du PPRL du Pays de Monts.

| | Identification de la zone à modifier |
|----|---|
| 1 | Suppression des zones avec un indice « i » - intégration du PPRL Pays de Monts Uc2i, Uc3i, Uli, 1AUc2i |
| 2 | Caler zone N sur limites parcellaires av des Epines |
| 3 | Calage zone Ue1 sur parcelles au Clousis |
| 4 | Us en Ua2 ancienne école |
| 5 | Uc3 en UI |
| 6 | Uc1 en UI « les Tortues » |
| 7 | UI en Uc1 parcelle AC3 |
| 8 | Ub2 en Ue2 commerces Rte de Challans |
| 9 | Ue2 en US stand de tir |
| 10 | UI1 en Ub2 |
| 11 | UI3 en Uc3 |

Carte de localisation des secteurs faisant l'objet d'une modification du règlement graphique



GUIDE DE LECTURE DE LA NOTICE POUR LA PARTIE SUIVANTE

La présente modification vise à procéder à divers ajustements du règlement graphique qui ne porte pas sur la suppression de protection. Ces ajustements visent à transférer des zones U entre elles (8), transférer des zones N entre elles (1), rectifier des erreurs matérielles résiduelles concernant le tracé des zones (2), supprimer une zone AU suite à un jugement du tribunal administratif (1), et enfin prendre en compte le PPRL approuvé en 2016.

Pour simplifier la compréhension du lecteur : chaque secteur concerné par une modification du PLU s'est vu attribué un numéro conformément au tableau de synthèse des modifications proposées en préambule. Chaque secteur est analysé suivant la trame suivante :

Nb : Cette analyse n'a pas été reprise pour le secteur 4 car correspond à une erreur matérielle commise après l'approbation du PLU en décembre 2011 donc avait déjà bénéficié d'une justification et d'une évaluation environnementale dans le cadre du PLU approuvé.

- 1) **Situation du secteur sur le plan de zonage** : il s'agit de zoomer sur le secteur concerné au sein du plan de zonage. Il y sera précisé son zonage et la vocation de la zone dans le PLU.
- 2) **Objet et justification de la modification** : les éléments présentés expriment la volonté politique de la commune. Les arguments avancés permettent de comprendre les motivations du changement de zonage proposé.
- 3) **Description de l'occupation du sol** : il s'agit de décrire l'état actuel du secteur concerné : s'agit-il d'une prairie ? D'un espace agricole ? D'un espace construit ? D'un espace artificialisé ? Une photographie aérienne et des photographies prise sur le terrain permettent d'illustrer le propos.
- 4) **Description de l'état initial de l'environnement** : il s'agit d'analyser, via différentes thématiques les caractéristiques environnementales du secteur. Les thématiques sont les suivantes : unité paysagère d'appartenance du secteur (ces unités sont présentées dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2011), sa relation avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches, sa situation du secteur concernant les servitudes d'utilité publique, sa situation concernant les zones humides, son identification (ou pas) au registre parcellaire graphique agricole de 2014, sa situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement, et enfin sa situation concernant les risques identifiés sur le territoire communal.
- 5) **Description de la modification de zonage souhaitée (AVANT/APRES)** : il s'agit de préciser la surface du secteur dont le zonage est modifié. Un extrait du règlement graphique AVANT et un extrait APRES MODIFICATION permet de visualiser la modification concrètement.
- 6) **Evaluation environnementale** :
 - **Description des incidences estimées de la modification** : il s'agit d'estimer le niveau de l'impact du projet. L'évaluation proposée repose sur 4 niveaux définis ci-après :
 - **FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question (redéfinition du périmètre, suppression de la zone...).
 - **MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
 - **FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
 - **INEXISTANT** : Les impacts inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.
 - **Description des mesures éventuelles**: les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives. Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Eviter », « Réduire », « Compenser ».
- 5) **Evaluation des incidences Natura 2000** :
 - Localisation détaillée du projet par rapport au sites Natura 2000

- Présentation des habitats et espèces protégées
- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000
- Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées
- Conclusion

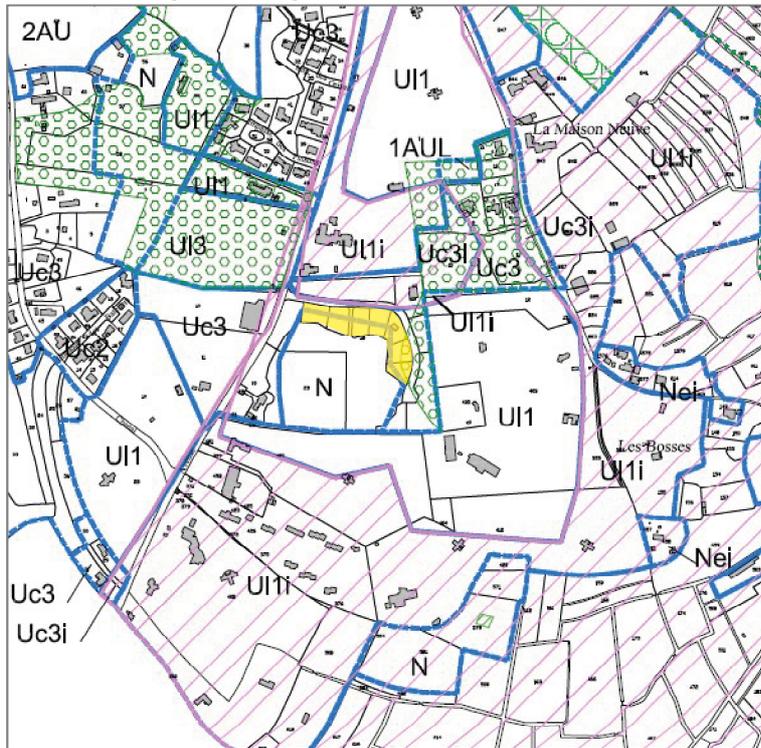
OBJET N°IV.2 : RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE EN N

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

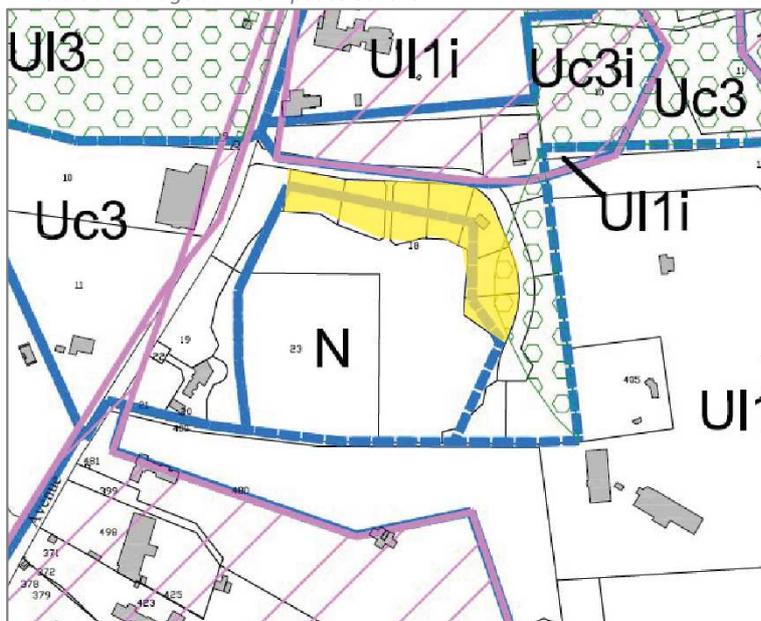
Le secteur s'étend sur une surface d'environ **4 040 m²**. Il est actuellement classé UC3 (secteur pavillonnaire périphérique de faible densité) dans le règlement graphique du PLU.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle



Extrait du zonage du PLU – petite échelle



b. Objet et justification de la modification

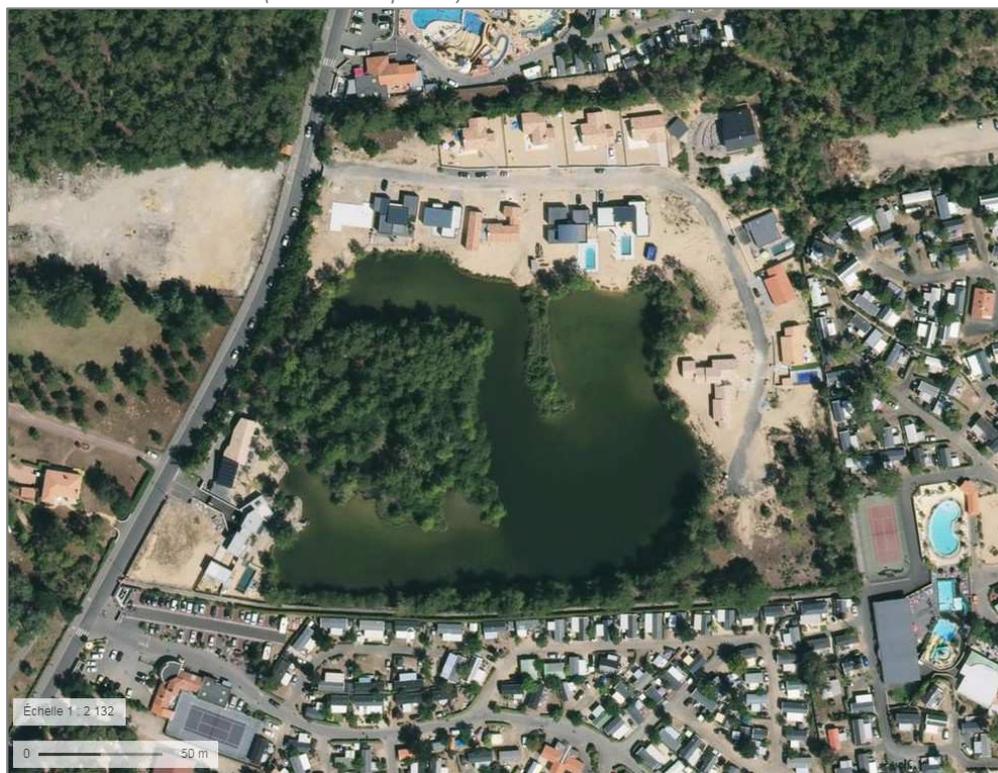
La modification vise à corriger une erreur matérielle. La zone N du règlement graphique n'est pas calée sur les limites des parcelles du lotissement, bien que ledit lotissement ait été autorisé avant l'approbation du PLU. Il s'agit donc de caler les limites de la zone N sur les limites parcellaires.

Le PLU approuvé en décembre 2011 ne comportait déjà pas l'erreur matérielle (zone NB à l'époque) . Le permis d'aménager ayant été autorisé avant l'approbation du PLU. Il s'agit donc de caler la zone N pour exclure les parcelles construites.

c. Description de l'occupation du sol

Le secteur est construit. Il s'agit d'habitations individuelles, comprenant parfois des piscines. Les terrains des maisons ont été récemment viabilisés. Ce secteur jouxte une zone naturelle correspondant à un lac entourée de quelques boisements.

Vue aérienne du secteur (source : Géoportail)



Les constructions bordant le lac vues depuis l'avenue des Epines



d. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Le secteur appartient à l'unité urbaine habitat et équipements.

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

| TYPE DE ZONE | NOM | IDENTIFIANT | DISTANCE (m) |
|-----------------|--|-------------|--------------|
| Natura 2000 ZPS | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5212009 | 200 |
| Natura 2000 ZSC | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5200653 | 100 |
| ZNIEFF type I | MARAIS DE LA BASSE EPINE A OROUET | 50010014 | 400 |
| ZNIEFF type II | FORET, DUNE ET LITTORAL DES PAYS DE MONTS | 50250000 | 200 |

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

◆ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2014

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2014.

◆ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

◆ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

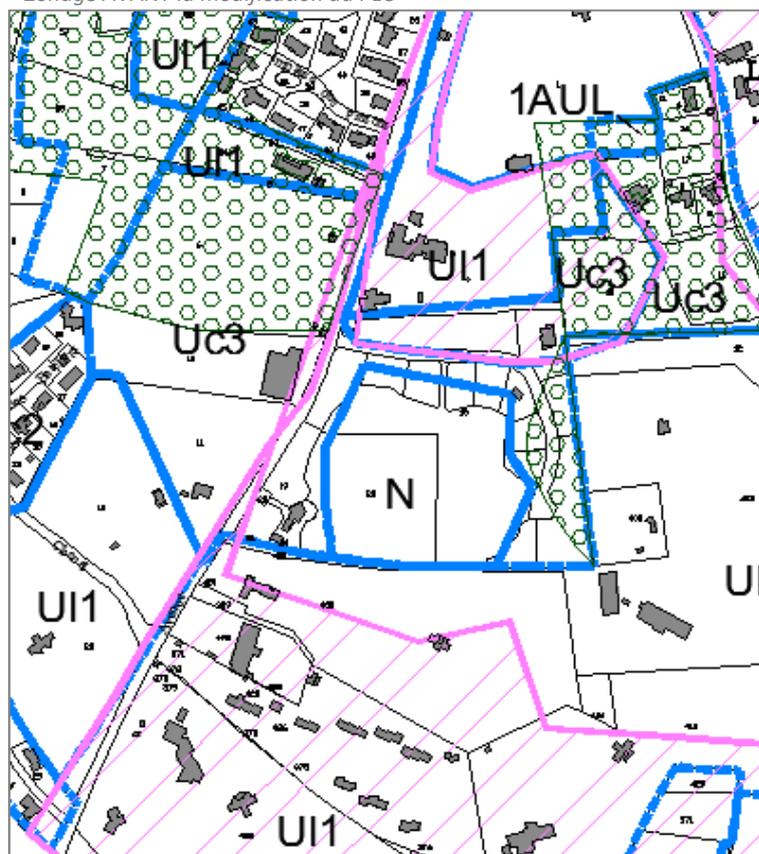
Le secteur est concerné par un risque de feux de forêts.

e. Description de la modification de zonage souhaitée (0,4 ha)

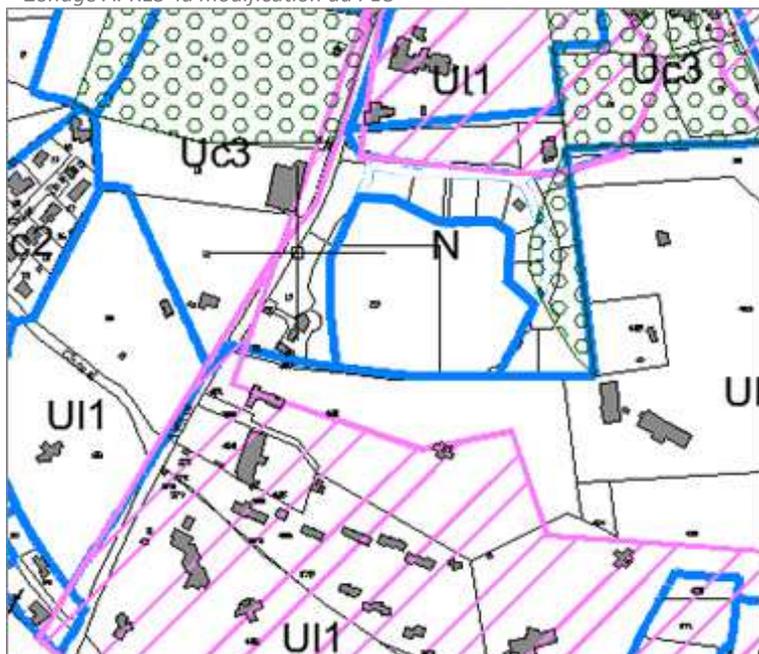
La modification du règlement graphique consiste à rectifier une erreur matérielle commise au moment de l'approbation du PLU en décembre 2011. Il s'agit de faire correspondre la limite de la N avec les limites parcellaires du lotissement.

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



f. Evaluation environnementale

| THÉMATIQUES | DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION | DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES |
|--|---|---|
| SOLS ET SOUS-SOLS | <p>La modification du zonage permet de corriger une erreur matérielle. Les parcelles concernées sont déjà construites.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC. |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ | | |
| CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL | | |
| RESSOURCE EN EAU | | |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE | | |
| RISQUES | | |
| NUISANCES | | |
| DÉCHETS | | |

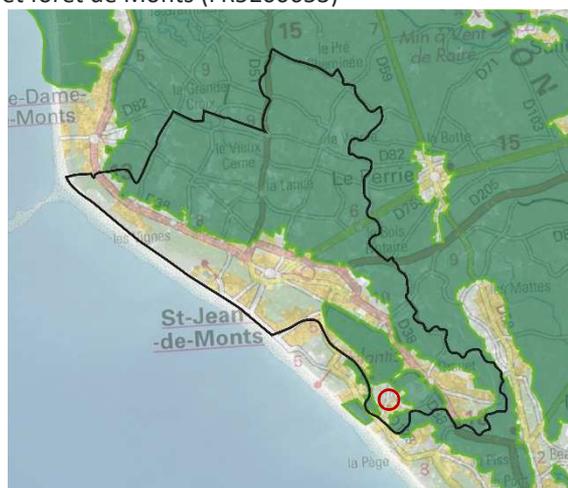
g. Evaluation Natura 2000

◆ Localisation détaillé du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



◆ Présentation des habitats et espèces protégées

| ZONE | HABITATS PROTÉGÉS | ESPÈCES PROTÉGÉES |
|--|--|--|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf | Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf | Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134) |

◆ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

La modification du zonage permet de corriger une erreur matérielle. Les parcelles concernées sont déjà construites.

◆ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagée

| ZONE | ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS) | MESURES ENVISAGÉES |
|--|---|--------------------|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | La modification du zonage permet de corriger une erreur matérielle. Les parcelles concernées sont déjà construites. | Aucune mesure |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | | |

◆ Conclusion

Etant la correction d'une erreur matérielle, la modification du zonage ne pose aucune incidence notable sur les secteurs Natura 2000.

OBJET N°IV.3 : RECTIFICATION ERREUR MATERIELLE EN Ue1 AU CLOUSIS

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

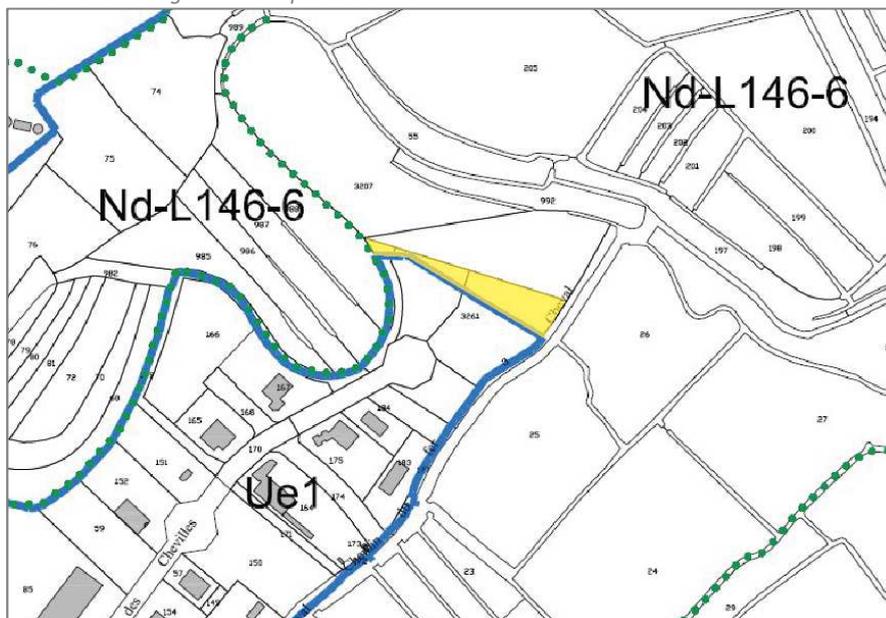
Le secteur s'étend sur une surface d'environ **2 860 m²**. Il s'agit de la limite entre les secteurs classé Ue1 (secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur secondaire, voire tertiaire) et Nd-L 146-6 (espaces remarquables) dans le règlement graphique du PLU.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle



Extrait du zonage du PLU – petite échelle

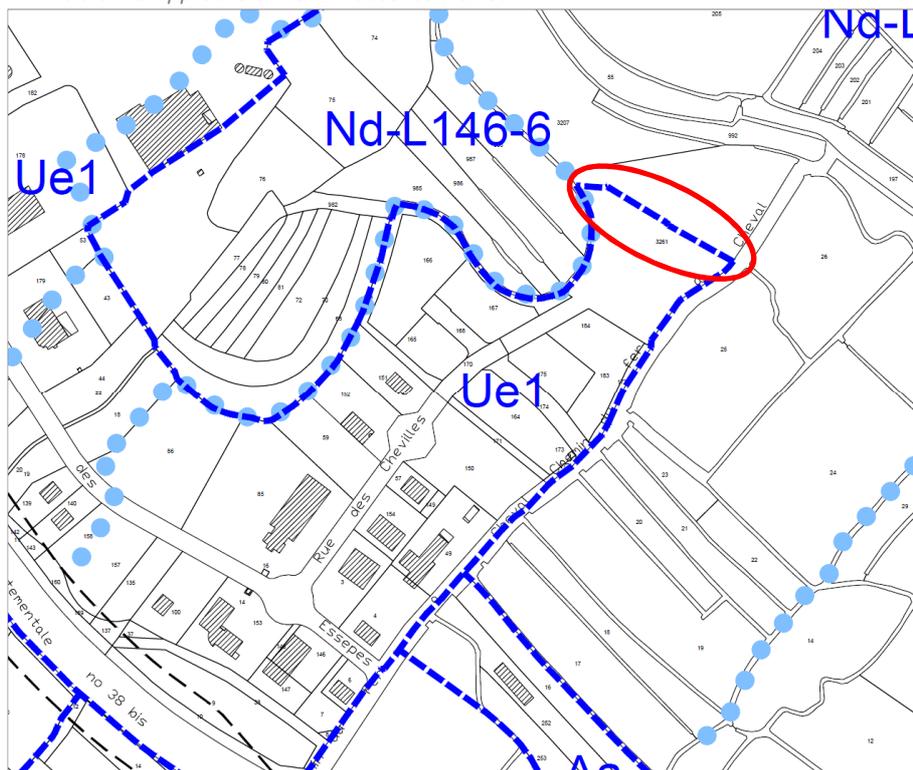


b. Objet et justification de la modification

Lors des révisions simplifiées et modifications antérieures, une erreur matérielle a décalé la limite entre la zone Ue1 et la zone Nd-L146-6. Il convient donc de caler les limites de la zone sur les limites parcellaires. En d'autres termes, il s'agit de revenir au zonage du PLU initial, approuvé en 2011.

L'analyse proposée de chaque secteur (description du site/Etat initial de l'environnement/Evaluation Environnementale/Evaluation Natura 2000) n'est pas été reprise ici dans la mesure où il s'agit simplement rectifier une erreur matérielle commise après l'approbation du PLU en décembre 2011. En effet, il est cohérent de préciser que ce secteur avait donc déjà bénéficié d'une justification et d'une évaluation environnementale dans le cadre du PLU approuvé.

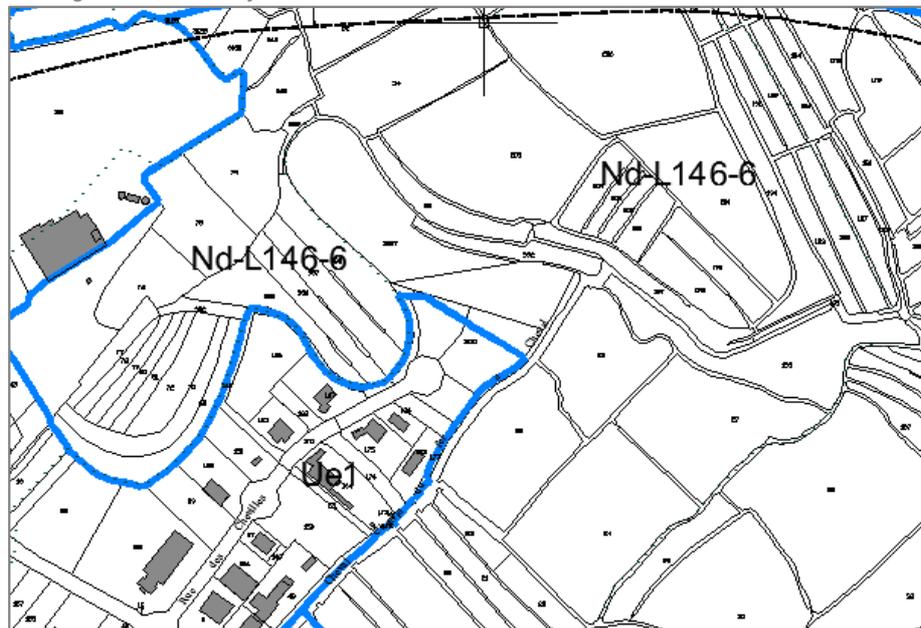
Extrait PLU approuvé en 2011 – absence d'erreur



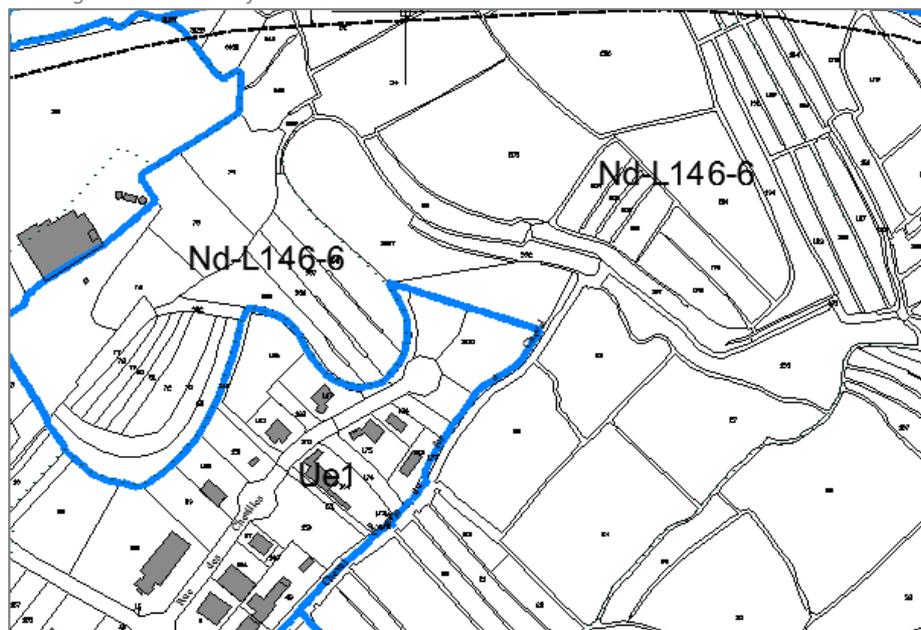
c. Description de la modification de zonage souhaitée (0,2 ha)

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



d. Evaluation environnementale

L'analyse proposée de chaque secteur (description du site/Etat initial de l'environnement/Evaluation Environnementale/Evaluation Natura 2000) n'est pas été reprise ici dans la mesure où il s'agit simplement rectifier une erreur matérielle commise après l'approbation du PLU en décembre 2011.

e. Evaluation Natura 2000

L'analyse proposée de chaque secteur (description du site/Etat initial de l'environnement/Evaluation Environnementale/Evaluation Natura 2000) n'est pas été reprise ici dans la mesure où il s'agit simplement rectifier une erreur matérielle commise après l'approbation du PLU en décembre 2011.

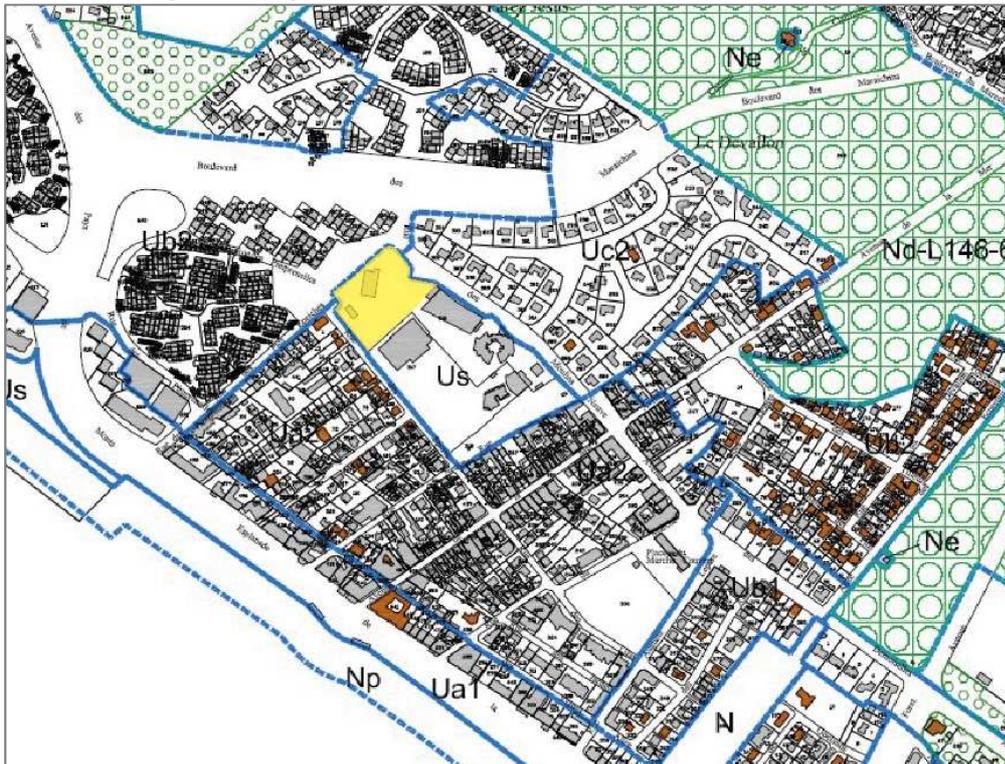
OBJET N°IV.4 : US EN UA2

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

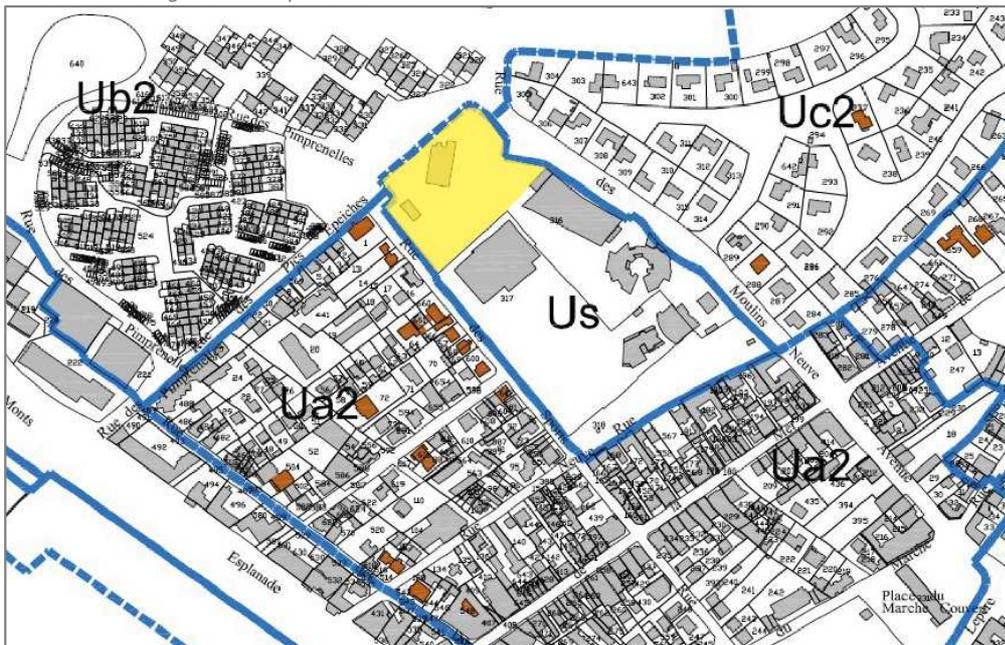
Le secteur s'étend sur une surface d'environ **6 610 m²**. Actuellement classé Us (zone d'équipements collectifs scolaires, périscolaires, socio-éducatifs, sportifs, de loisir et de santé, de logements groupés ou collectifs à caractère social) dans le règlement graphique du PLU.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle



Extrait du zonage du PLU – petite échelle



b. Objet et justification de la modification

Le classement en zone US n'a plus lieu d'être sur une partie de l'ancienne école. Il convient donc de faire passer ce secteur en zone UA2 (secteurs d'habitat groupé et de collectifs situés au centre-ville et en arrière du front de mer).

En effet, l'école est désaffectée. Le terrain est communal. Une délibération de désaffectation sera prise par la commune. Une délibération du conseil municipal a été prise en février 2018 pour confirmer la cession de ce terrain (cession déjà adoptée par le conseil municipal du 11 avril 2017).

c. Description de l'occupation du sol

Le secteur comprend un bâtiment : une ancienne école. Il est en partie artificialisé. Il existe divers types de plantations (buissons, pins...).

Vue aérienne du secteur (source : Géoportail)



Le bâtiment de l'ancienne école vu depuis la rue des Moulins et la rue des Sports



d. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Le secteur appartient en partie à l'unité urbaine « habitat et équipements » ainsi qu'en partie à l'unité paysagère « boisement lâche ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

| TYPE DE ZONE | NOM | IDENTIFIANT | DISTANCE (m) |
|-----------------|--|-------------|--------------|
| Natura 2000 ZPS | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5212009 | 350 |
| Natura 2000 ZSC | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5200653 | 1300 |
| ZNIEFF type I | MARAIS DE LA BASSE EPINE A OROUET | 50010014 | 6000 |
| ZNIEFF type II | FORET, DUNE ET LITTORAL DES PAYS DE MONTS | 50250000 | 6000 |

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur relève du régime forestier (à titre d'information).

Le secteur est concernée par une servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2).

◆ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2014

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2014.

◆ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

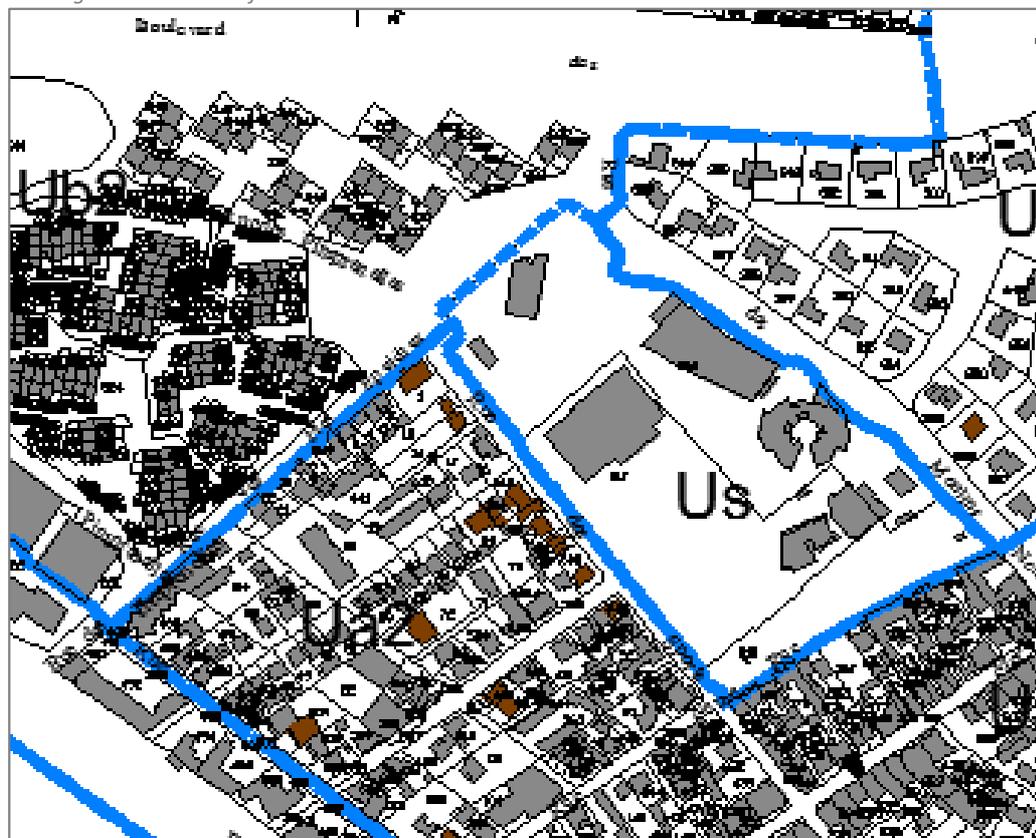
◆ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur n'est concerné par aucun des risques identifiés sur la commune.

e. Description de la modification de zonage souhaitée (0,6 ha)

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



f. Evaluation environnementale

| THÉMATIQUES | DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION | DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES |
|---|---|--|
| SOLS ET SOUS-SOLS | <p>La modification du zonage en UA2 permet la création de nouveaux logements en milieu déjà urbanisé. Ainsi la possibilité d'un projet en renouvellement urbain permet d'éviter la consommation d'espace pour de l'habitat en extension urbaine.</p> <p>Les incidences estimées sont donc positives sur la consommation d'espace.</p> | Aucune mesure ERC |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ | <p>Le secteur ne comporte pas d'enjeux sur la biodiversité. La modification n'entraîne pas de consommation d'espace supplémentaire.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC |
| CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL | <p>La modification du zonage permet l'implantation de logements groupés et collectifs. Au regard de la localisation du site et de la désaffectation du bâtiment existant, la modification du zonage permet une valorisation du secteur par une opération de renouvellement urbain.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles, ou positives.</p> | Aucune mesure ERC |
| RESSOURCE EN EAU | <p>Le secteur est aujourd'hui en partie artificialisé. La modification du zonage peut entraîner une artificialisation plus importante, et donc une imperméabilisation des sols accrue.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | L'artificialisation des sols pourra être réduite en proposant des matériaux perméables lors de l'aménagement de l'opération. |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE | <p>La création de nouveaux logements à proximité d'équipements collectifs et en milieux urbanisés denses permet de réduire les déplacements quotidiens.</p> <p>Les incidences estimées sont donc positives.</p> | Aucune mesure ERC |
| RISQUES | <p>Le secteur n'est concerné par aucun risque.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| <p>NUISANCES</p> | <p>Situé à la jonction entre des équipements collectifs et des secteurs d'habitats, la modification du zonage n'engendrera pas de nuisances.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes.</p> | <p>Aucune mesure ERC</p> |
| <p>DÉCHETS</p> | <p>La création d'un nouveau secteur d'habitat peut participer à l'augmentation des déchets. La mise en oeuvre de la collecte et du tri sont cependant facilités par la rationalisation des distances à parcourir par les transports.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | <p>Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur.</p> |

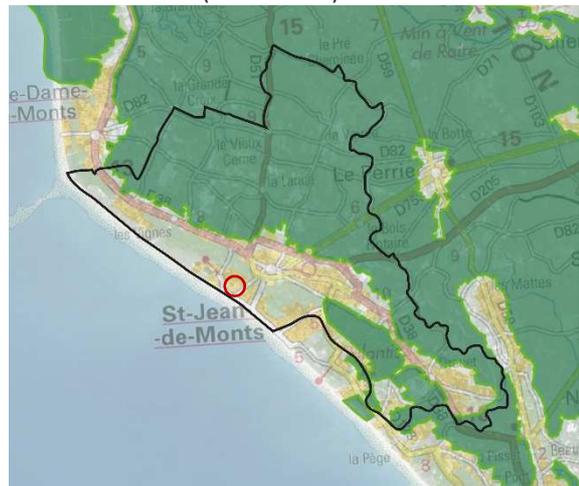
g. Evaluation Natura 2000

◆ Localisation détaillé du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



◆ Présentation des habitats et espèces protégées

| ZONE | HABITATS PROTÉGÉS | ESPÈCES PROTÉGÉES |
|---|---|--|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf | Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf | Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134) |

◆ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement urbanisé. Si il passe d'une vocation d'équipement à une vocation d'habitat, la modification du zonage n'entraîne pas d'incidences sur le milieu naturel.

◆ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagée

| ZONE | ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS) | MESURES ENVISAGÉES |
|---|---|--------------------|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | La modification du zonage en UA2 permet la création de nouveaux logements en milieu déjà urbanisé. Ainsi la possibilité d'un projet en renouvellement urbain permet d'éviter la consommation d'espaces agricoles ou naturels pour de l'habitat. | Aucune mesure |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | | |

◆ Conclusion

La modification du zonage permet un changement d'affectation des sols d'une zone Us en UA2 et ne pose ainsi aucune incidence notable sur les secteurs Natura 2000.

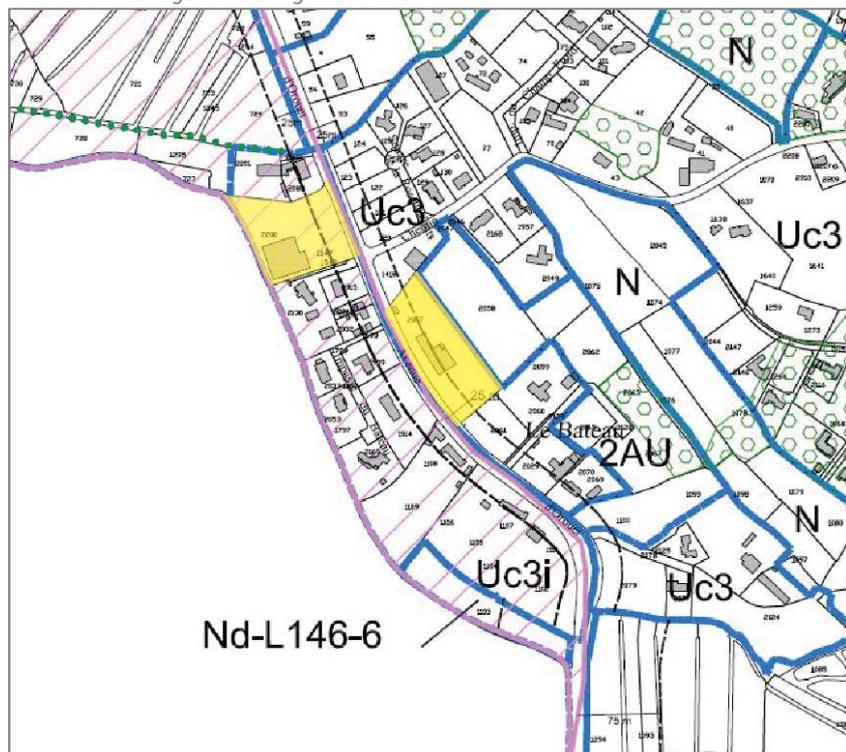
OBJET N°IV.5 : Uc3 EN UL

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

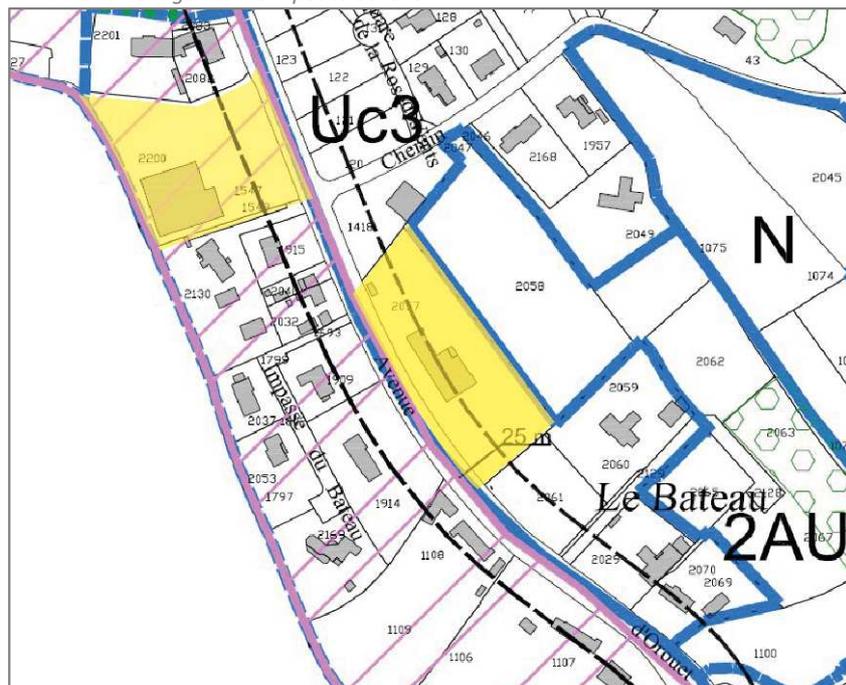
Le secteur est composé de deux parties. La partie Nord s'étend sur une surface d'environ **6 090 m²**. La partie Sud s'étend sur une surface d'environ **5 900 m²**. Les deux parties du secteur sont actuellement classé Uc3 (secteur pavillonnaire périphérique de faible densité) dans le règlement graphique du PLU.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle



Extrait du zonage du PLU – petite échelle



b. Objet et justification de la modification

Les parcelles du secteur sont occupées depuis longtemps par des entreprises de vente de mobile-homes. Le classement en UC3 est peu adapté en ce qu'il interdit tout stationnement de mobil-home. Il en irait de même d'un classement en zone d'activités. Il s'agit donc de créer un sous-secteur UI (zone d'hébergement à caractère touristique ou social) qui permettra à ces activités d'évoluer.

L'objectif est de limiter l'activité d'expos-vente de mobil-home dans la limite de l'emprise existante.

c. Description de l'occupation du sol

La partie Nord du secteur est construite, il s'agit de hangars et mobile-homes. La parcelle est artificialisée (parking) sur sa partie côté route. La partie Sud du secteur est également construite (mobile-homes et un hangar). La parcelle est artificialisée (parking).

Vue aérienne du secteur (source : Géoportail)



Les deux terrains de vente de mobile-homes vus depuis la D38



d. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Le secteur appartient à l'unité urbaine « habitat et équipements ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

| TYPE DE ZONE | NOM | IDENTIFIANT | DISTANCE (m) |
|-----------------|--|-------------|----------------|
| Natura 2000 ZPS | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5212009 | Secteur accolé |
| Natura 2000 ZSC | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5200653 | Secteur accolé |
| ZNIEFF type I | ANCIEN COURS DE LA BAISSÉ | 50010013 | 1400 |
| ZNIEFF type II | MARAIS BRETON – BAIE DE BOURGNEUF | 50010000 | Secteur accolé |

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

◆ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides. Toutefois, le secteur est accolé à une zone humide.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2014

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2014.

◆ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement individuel proposé au raccordement.

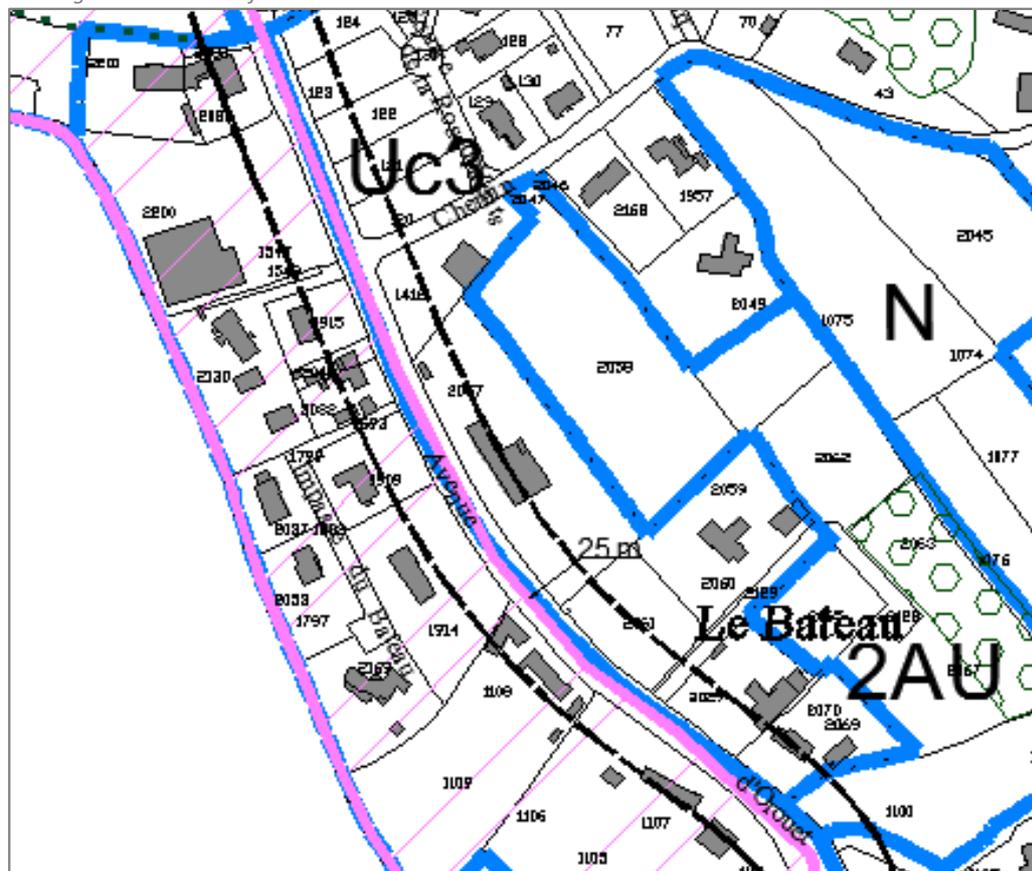
◆ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur est situé dans une zone menacée par un aléa faible à moyen d'inondation.

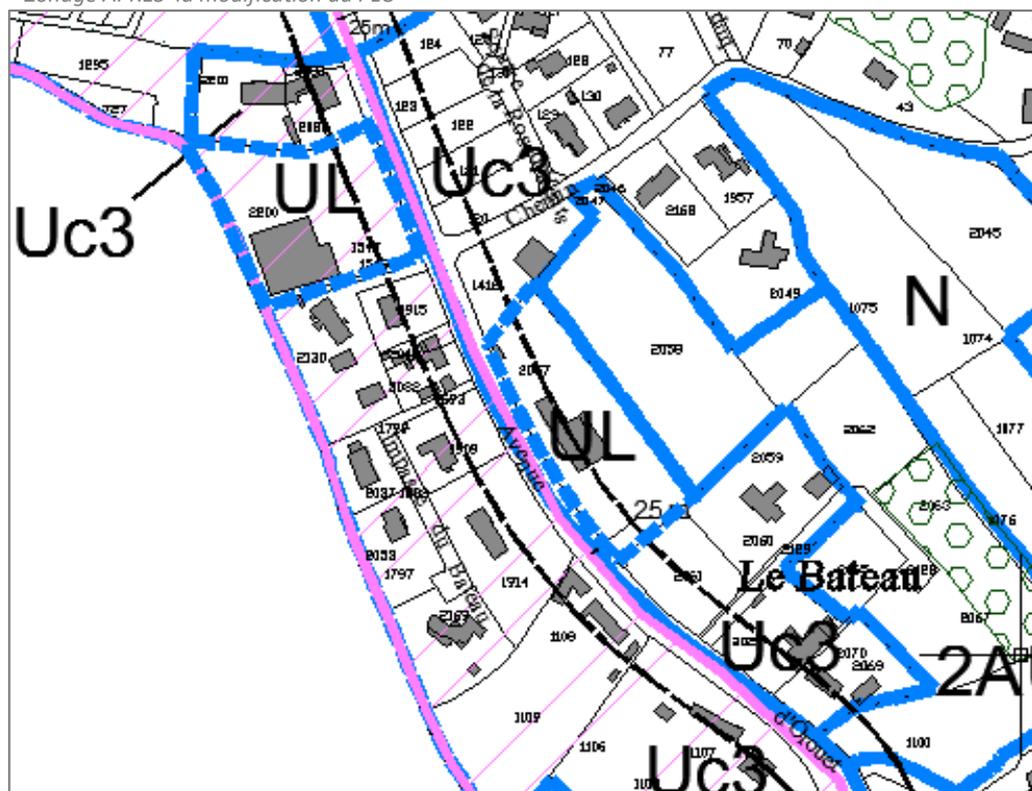
e. Description de la modification de zonage souhaitée (0,6 ha)

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



f. Evaluation environnementale

| THÉMATIQUES | DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION | DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES |
|--|--|---|
| SOLS ET SOUS-SOLS | <p>La modification du zonage des deux secteurs a pour objectif de conforter une activité existante économique sur les sites actuels. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.</p> <p>La suppression d'une zone à vocation d'habitat (UC3) équivaut à retirer un potentiel de logements d'environ 22 logements.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes pour l'environnement.</p> | Aucune mesure ERC |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ | | |
| CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL | | |
| RESSOURCE EN EAU | | |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE | | |
| RISQUES | | |
| NUISANCES | | |
| DÉCHETS | | |

g. Evaluation Natura 2000

◆ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



◆ Présentation des habitats et espèces protégées

| ZONE | HABITATS PROTÉGÉS | ESPÈCES PROTÉGÉES |
|--|--|--|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fs_dpdf/FR5212009.pdf | Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fs_dpdf/FR5200653.pdf | Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134) |

◆ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Les deux secteurs sont actuellement urbanisés et n'ont pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage a pour objectif de conforter l'activité économique existante sur les sites. La modification du zonage n'entraîne pas d'incidences sur le milieu naturel.

◆ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

| ZONE | ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS) | MESURES ENVISAGÉES |
|--|---|--------------------|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Les deux secteurs sont actuellement urbanisés et n'ont pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage a pour objectif de conforter l'activité économique existante sur les sites. La modification du zonage n'entraîne pas d'incidences sur le milieu naturel. | Aucune mesure |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | | |

◆ Conclusion

La modification du zonage permet le confortement d'une activité économique et ne pose ainsi aucune incidence notable sur les secteurs Natura 2000.

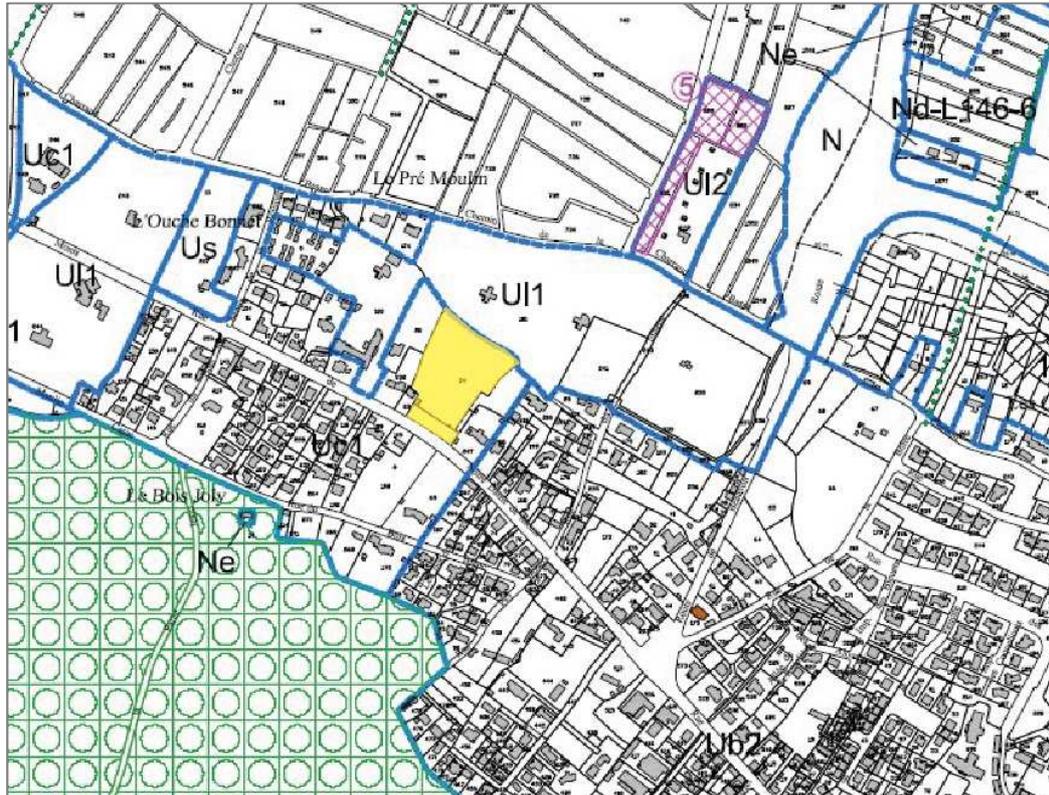
OBJET N°IV.6 : UC1 EN UL

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

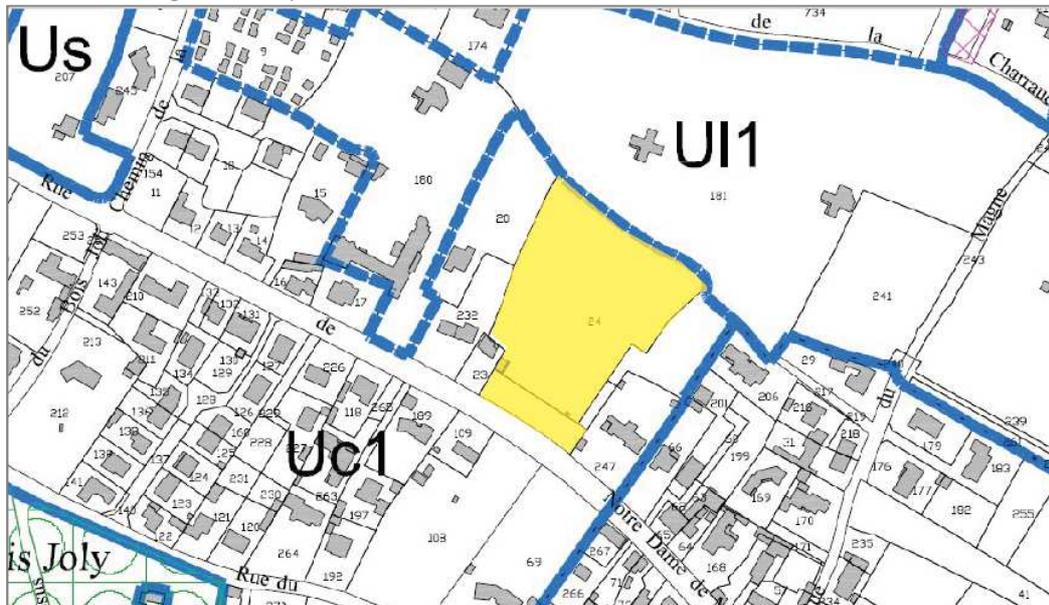
Le secteur s'étend sur une surface d'environ **9 490 m²**. Actuellement classé U_{c1} (secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne) dans le règlement graphique du PLU.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle



Extrait du zonage du PLU – petite échelle



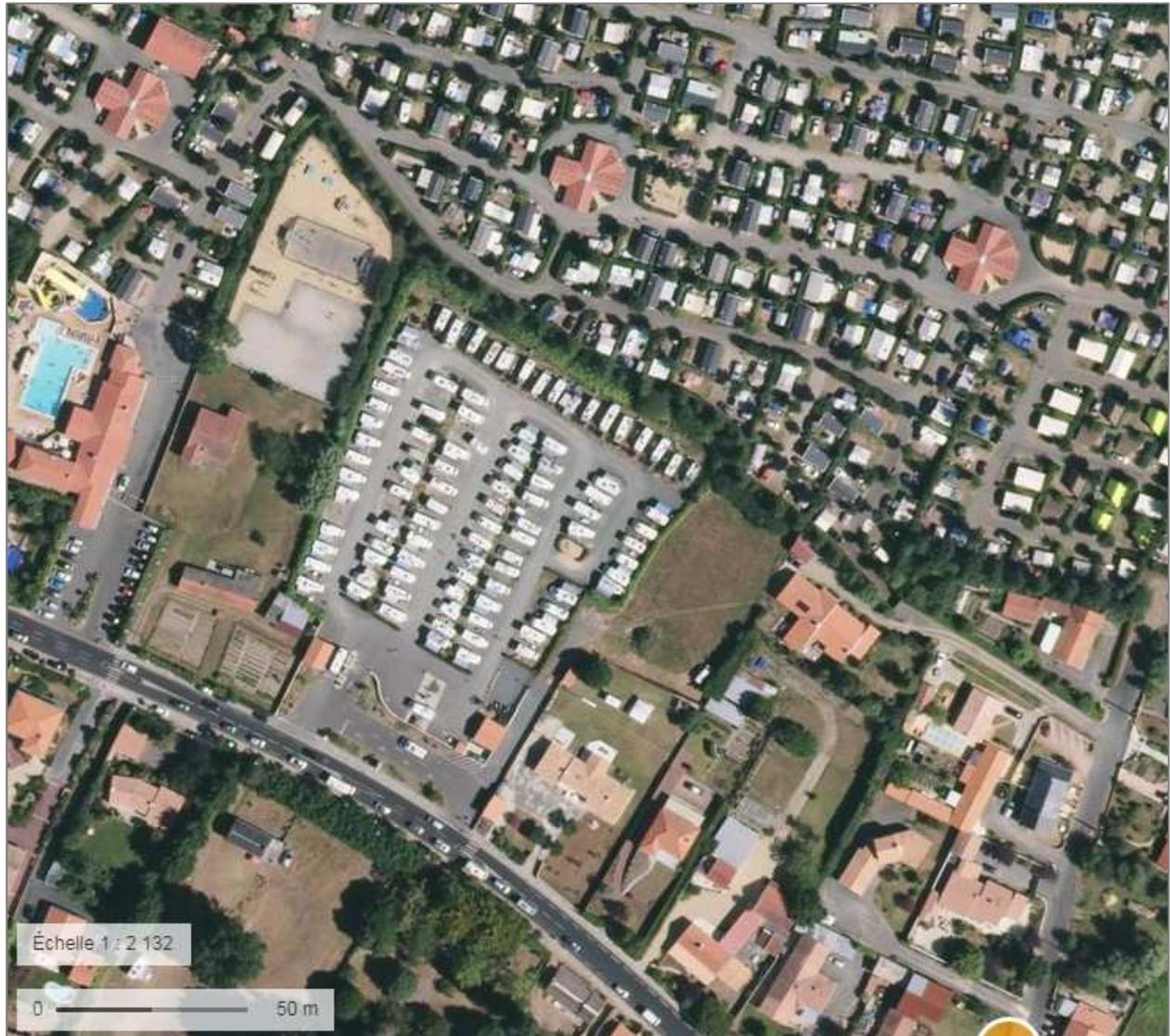
b. Objet et justification de la modification

Le secteur correspond à une aire de camping-cars, servant également de parking. Ainsi le classement en zone Uc1 ne convient pas. Il s'agit donc de le faire passer en zone UL (zone d'hébergement à caractère touristique ou social).

c. Description de l'occupation du sol

Le secteur est une aire de camping-cars. La parcelle est entièrement artificialisée (parking) et comprend quelques constructions (services aux usagers des camping-cars).

Vue aérienne du secteur (source : Géoportail)



L'entrée de l'aire d'accueil de camping-cars vue depuis la rue de Notre-Dame



d. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Le secteur appartient à l'unité urbaine « habitat et équipements ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

| TYPE DE ZONE | NOM | IDENTIFIANT | DISTANCE (m) |
|-----------------|--|-------------|--------------|
| Natura 2000 ZPS | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5212009 | 300 |
| Natura 2000 ZSC | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5200653 | 300 |
| ZNIEFF type I | PRAIRIES HUMIDES DE LA CROIX BUSSARD ET DU PRE SAUVEUR | 50010020 | 1400 |
| ZNIEFF type II | FORET, DUNES ET LITTORAL DES PAYS DE MONTS | 50250000 | 150 |
| ZNIEFF type II | MARAIS BRETON – BAIE DE BOURGNEUF | 50010000 | 150 |

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur relève du régime forestier (à titre d'information)

Le secteur est concernée par une servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (PT1).

◆ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2014

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2014.

◆ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

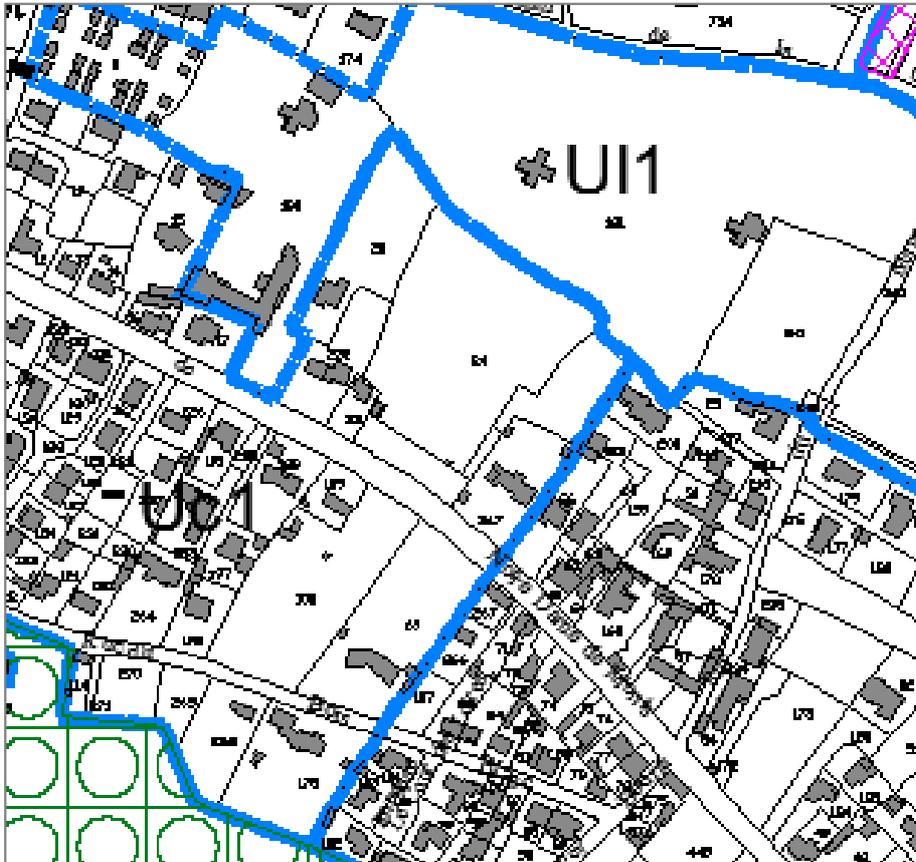
◆ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur est concerné par un risque de feux de forêts.

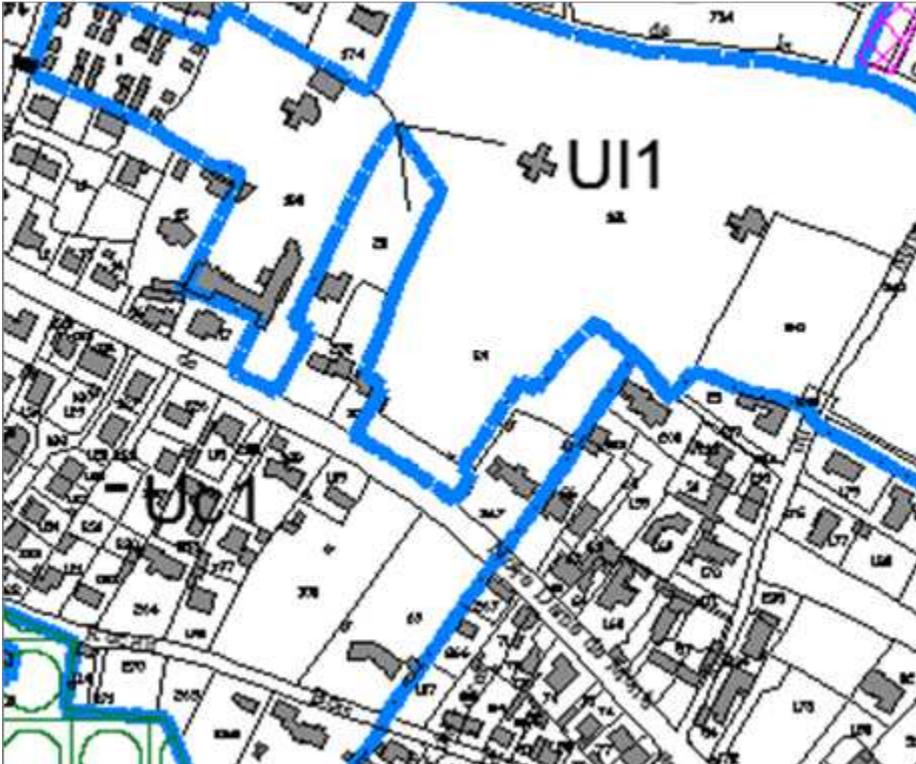
e. Description de la modification de zonage souhaitée (0,9 ha)

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



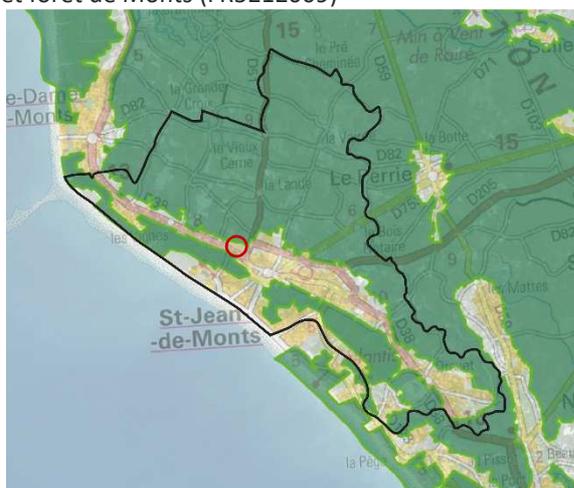
f. Evaluation environnementale

| THÉMATIQUES | DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION | DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES |
|--|--|---|
| SOLS ET SOUS-SOLS | <p>Cette modification a pour objectif d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du secteur n'ayant pas vocation à muter.</p> <p>La suppression de cette zone à vocation d'habitat équivaut à retirer un potentiel de logements d'environ 20 logements.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes pour l'environnement.</p> | Aucune mesure ERC |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ | | |
| CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL | | |
| RESSOURCE EN EAU | | |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE | | |
| RISQUES | | |
| NUISANCES | | |
| DÉCHETS | | |

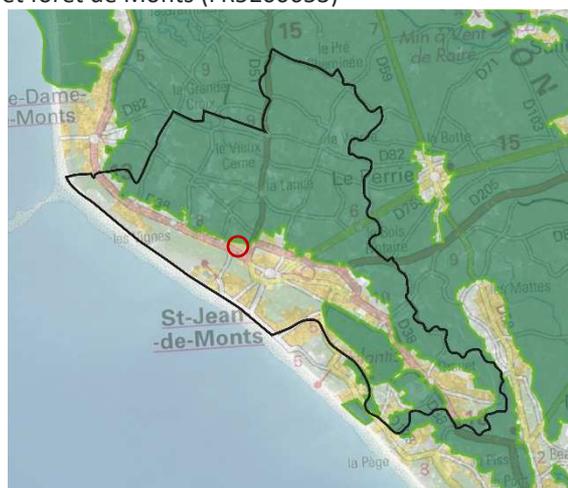
g. Evaluation Natura 2000

◆ Localisation détaillé du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



◆ Présentation des habitats et espèces protégées

| ZONE | HABITATS PROTÉGÉS | ESPÈCES PROTÉGÉES |
|---|---|--|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf | Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf | Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134) |

◆ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le secteur est actuellement artificialisé pour l'accueil de camping-cars et n'a pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage n'entraîne pas d'incidences sur le milieu naturel.

◆ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

| ZONE | ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS) | MESURES ENVISAGÉES |
|---|---|--------------------|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Le secteur est actuellement artificialisé pour l'accueil de camping-cars et n'a pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage n'entraîne pas d'incidences sur le milieu naturel et sur les sites Natura 2000. | Aucune mesure |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | | |

◆ Conclusion

Cette modification permet d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du site et ne pose ainsi aucune incidence notable sur les secteurs Natura 2000.

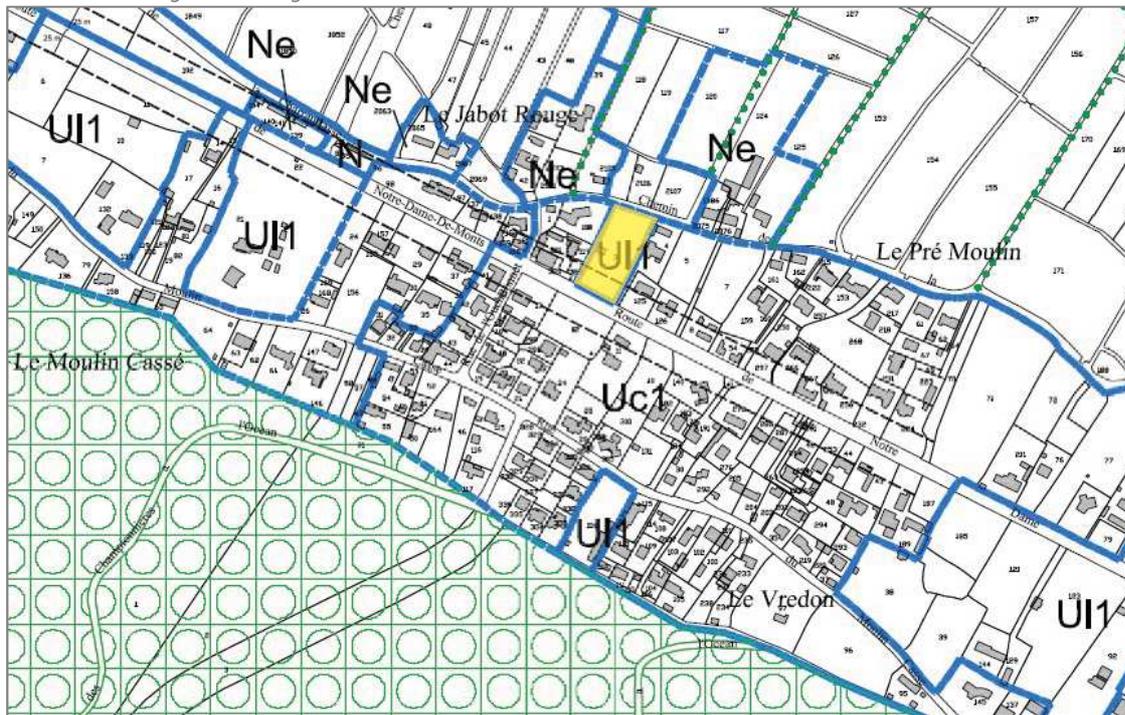
OBJET N°IV.7 : UL EN UC1

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

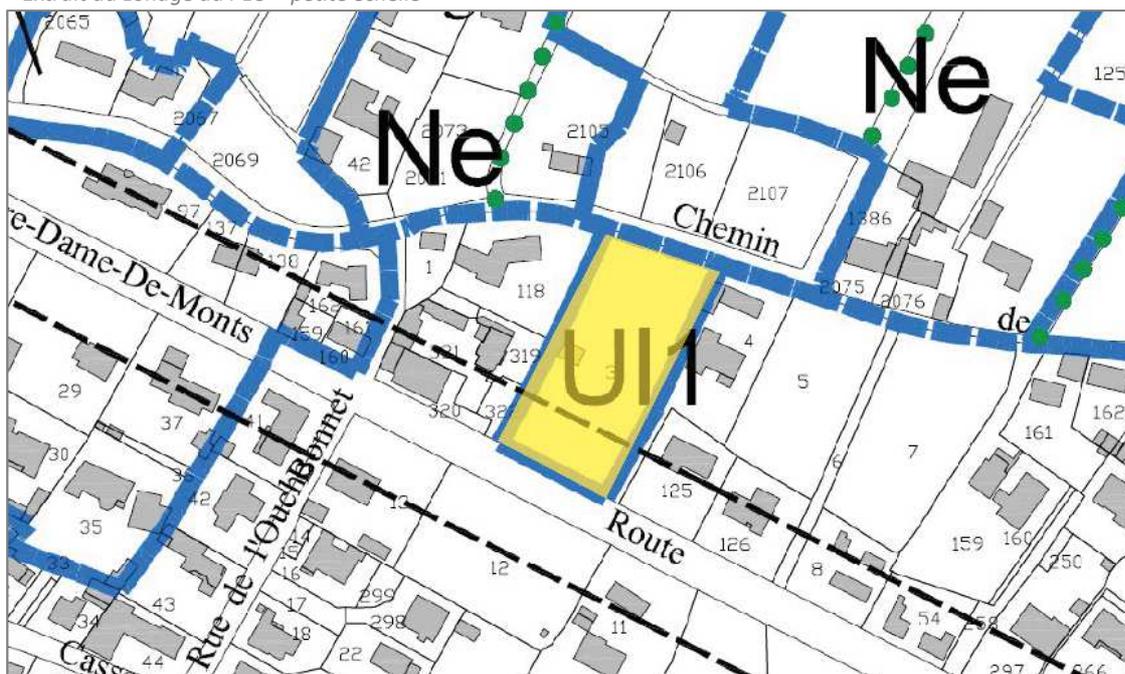
Le secteur s'étend sur une surface d'environ **3 230 m²**. Actuellement classé UI1 (équipements collectifs de tourisme et de loisirs : campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées...) dans le règlement graphique du PLU.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle



Extrait du zonage du PLU – petite échelle



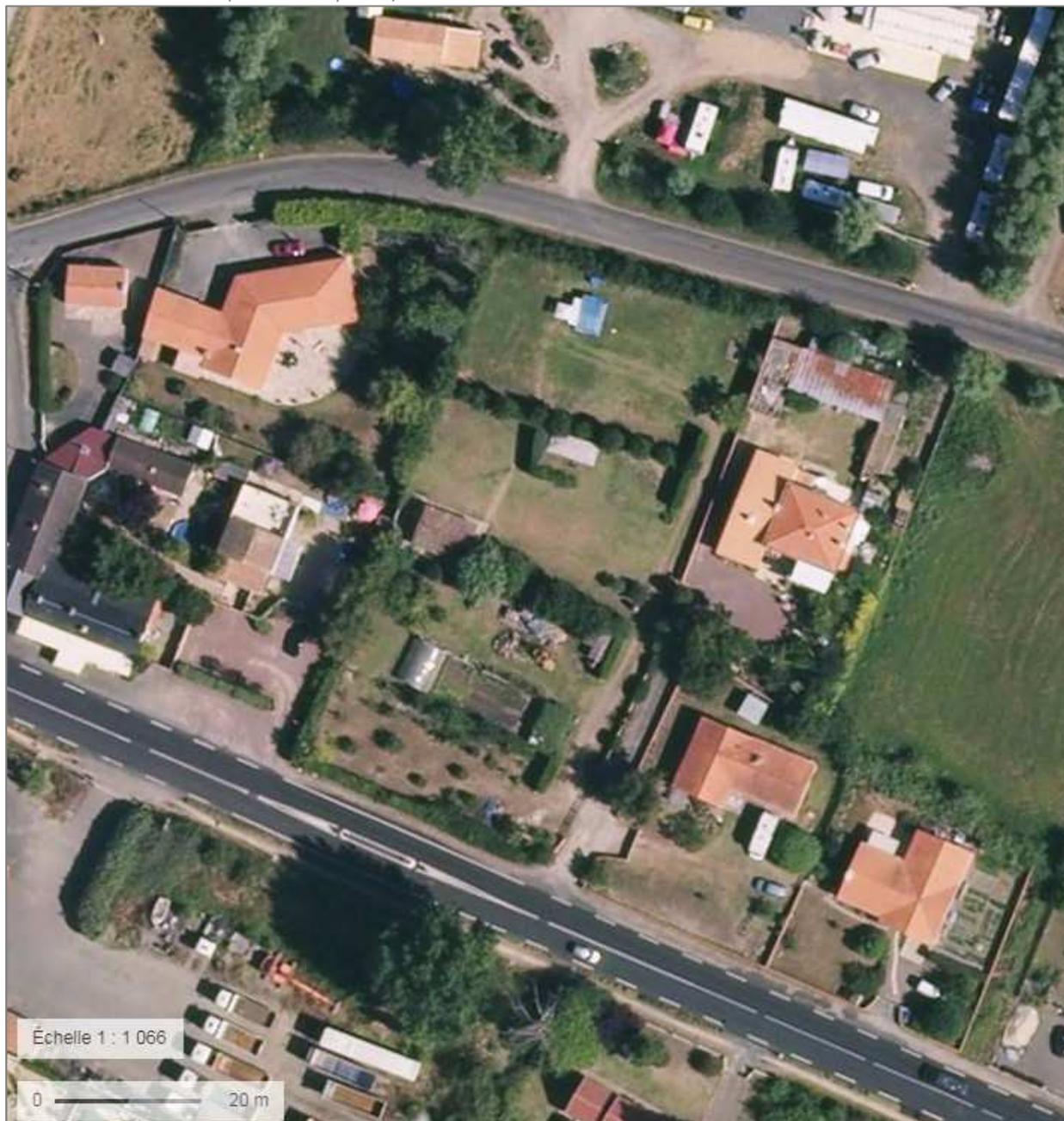
b. Objet et justification de la modification

Le règlement actuel classe le secteur en zone UI1, ce qui était justifié par la présence d'activités de camping. Ces activités n'ayant plus lieu, il convient de passer le secteur en zone Uc1 (secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne).

c. Description de l'occupation du sol

Le secteur comprend des constructions de petite taille (usage non locatif). La parcelle n'est pas artificialisée.

Vue aérienne du secteur (source : Géoportail)



Le secteur vu depuis la rue de Notre-Dame



d. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Le secteur appartient à l'unité urbaine « habitat et équipements ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

| TYPE DE ZONE | NOM | IDENTIFIANT | DISTANCE (m) |
|-----------------|--|-------------|--------------|
| Natura 2000 ZPS | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5212009 | 90 |
| Natura 2000 ZSC | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5200653 | 90 |
| ZNIEFF type I | PRAIRIES HUMIDES DE LA CROIX BUSSARD ET DU PRE SAUVEUR | 50010020 | 5000 |
| ZNIEFF type II | MARAIS BRETON – BAIE DE BOURGNEUF | 50010000 | 80 |

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur relève du régime forestier (à titre d'information)

Le secteur est concernée par une servitude radioélectriques contre les perturbations électro-magnétiques (zone de protection) (PT1).

Le secteur est concernée par une servitude attachée aux réseaux de télécommunications (PT3) passant sur la limite Sud du secteur.

◆ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides. Toutefois, le secteur est accolé à une zone humide.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2014

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2014.

◆ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

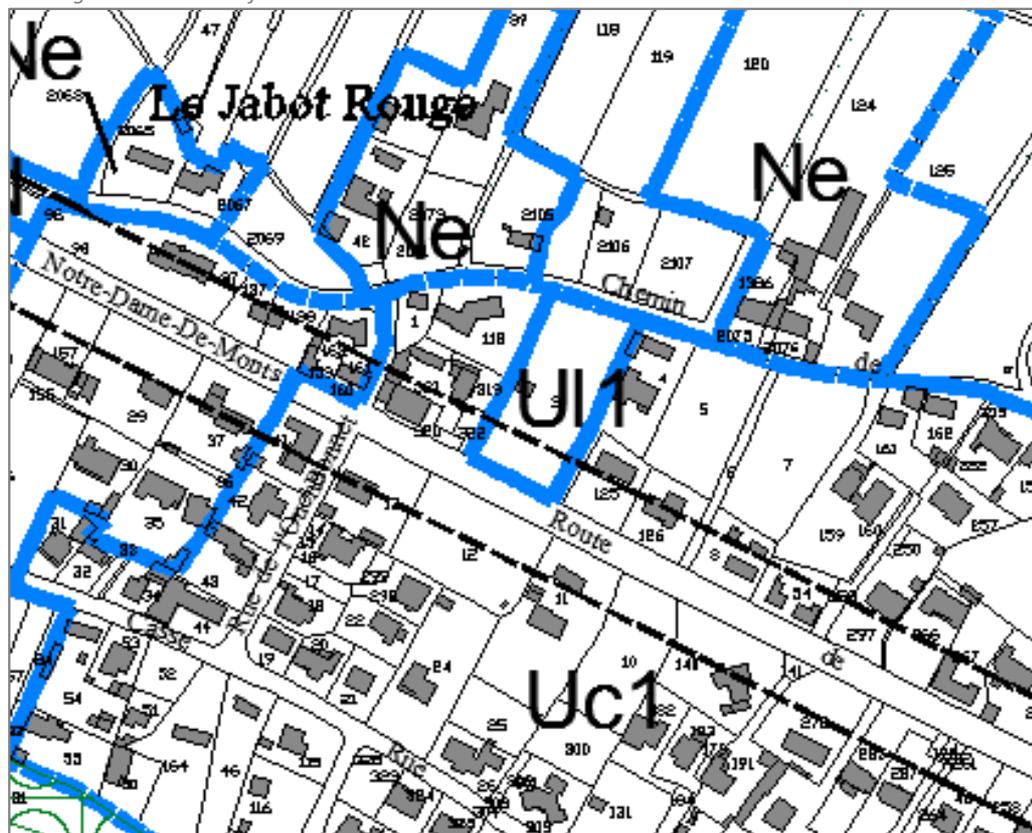
◆ concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur est concerné par un risque de feux de forêts.

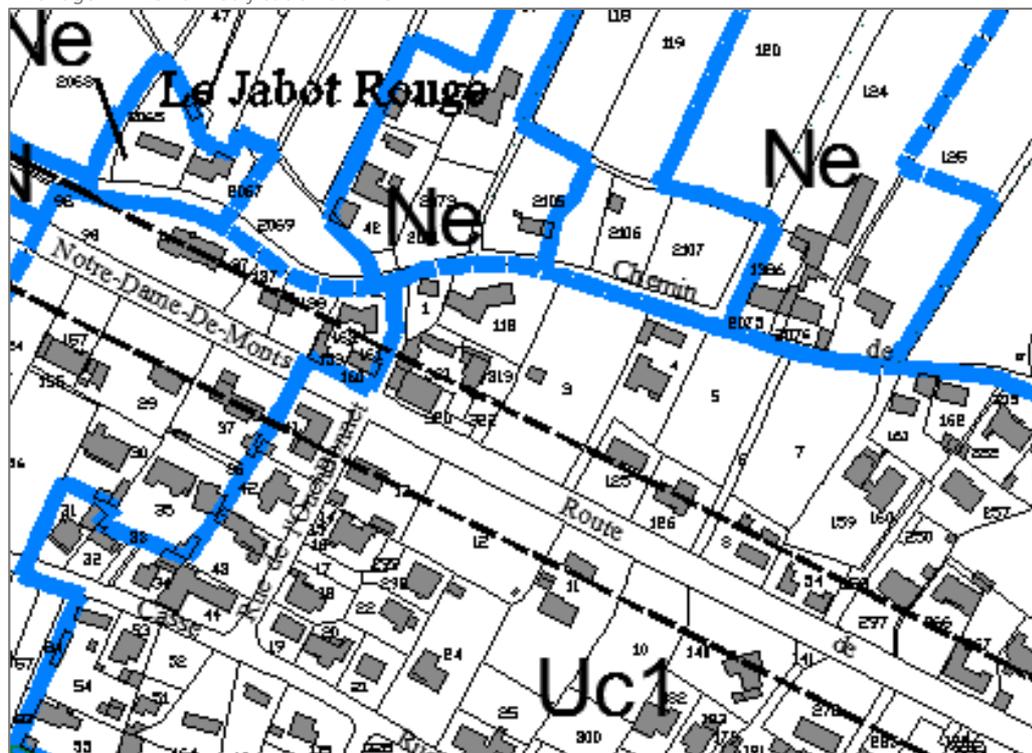
e. Description de la modification de zonage souhaitée (0,3 ha)

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



f. Evaluation environnementale

| THÉMATIQUES | DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION | DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES |
|---|--|--|
| SOLS ET SOUS-SOLS | <p>La modification du zonage en Uc1 permet la création de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine. Ainsi, elle permet d'éviter la consommation d'espace en extension urbaine.</p> <p>Les incidences estimées sont donc positives sur la consommation d'espace.</p> | Aucune mesure ERC |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ | <p>Le secteur ne comporte pas d'enjeux sur la biodiversité.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC |
| CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL | <p>La création de cette nouvelle zone d'habitat équivaut à proposer un potentiel d'environ 6 logements.</p> <p>Les incidences estimées sont inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC |
| RESSOURCE EN EAU | <p>La création de cette nouvelle zone d'habitat entraîne une imperméabilisation des sols.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | L'artificialisation des sols pourra être réduite en proposant des matériaux perméables lors de l'aménagement de l'opération et en limitant l'emprise au sol des constructions. |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE | <p>La création de nouveaux logements en milieu urbanisé permet de limiter les déplacements quotidiens.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC |
| RISQUES | <p>Le secteur est concerné par le risque feux de forêts</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | Lors des constructions, des mesures pour réduire le risque pourront être mises en place, comme la distance entre les différentes constructions. |
| NUISANCES | <p>La création d'une nouvelle zone d'habitat en milieu d'une zone actuellement à vocation d'habitat n'engendre pas de nuisances supplémentaires aux riverains.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC |

| | | |
|-----------------------|--|---|
| <p>DÉCHETS</p> | <p>La création de cette nouvelle zone d'habitat peut participer à une augmentation limitée des déchets. La mise en oeuvre de la collecte et du tri sont cependant facilités par la rationalisation des distances à parcourir par les transports du fait de sa localisation.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | <p>Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur.</p> |
|-----------------------|--|---|

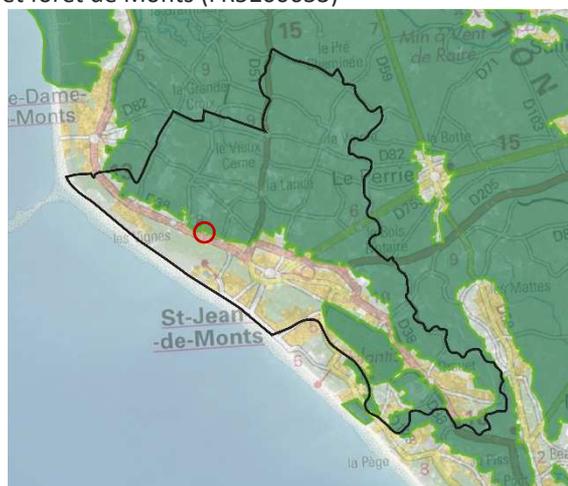
g. Evaluation Natura 2000

◆ Localisation détaillé du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



◆ Présentation des habitats et espèces protégées

| ZONE | HABITATS PROTÉGÉS | ESPÈCES PROTÉGÉES |
|--|--|--|
| <p>Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ÎLE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS</p> | <p>Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.</p> <p>Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf</p> | <p>Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS</p> | <p>L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.</p> <p>Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf</p> | <p>Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134)</p> |
|---|---|---|

◆ **Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000**

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage permettra la création de nouveaux logements en secteur pavillonnaire de densité moyenne. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraîne pas d'incidences sur le milieu naturel.

◆ **Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagée**

| ZONE | ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS) | MESURES ENVISAGÉES |
|---|--|----------------------|
| <p>Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS</p> | <p>La modification du zonage en Uc1 permet la création de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine. La nature de la modification n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.</p> | <p>Aucune mesure</p> |
| <p>Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS</p> | | |

◆ **Conclusion**

La modification du zonage permet un changement d'affectation des sols d'une zone U1 en Uc1 pour la création d'une nouvelle zone d'habitat au potentiel de 6 logements. Cette modification ne pose ainsi aucune incidence notable sur les secteurs Natura 2000.

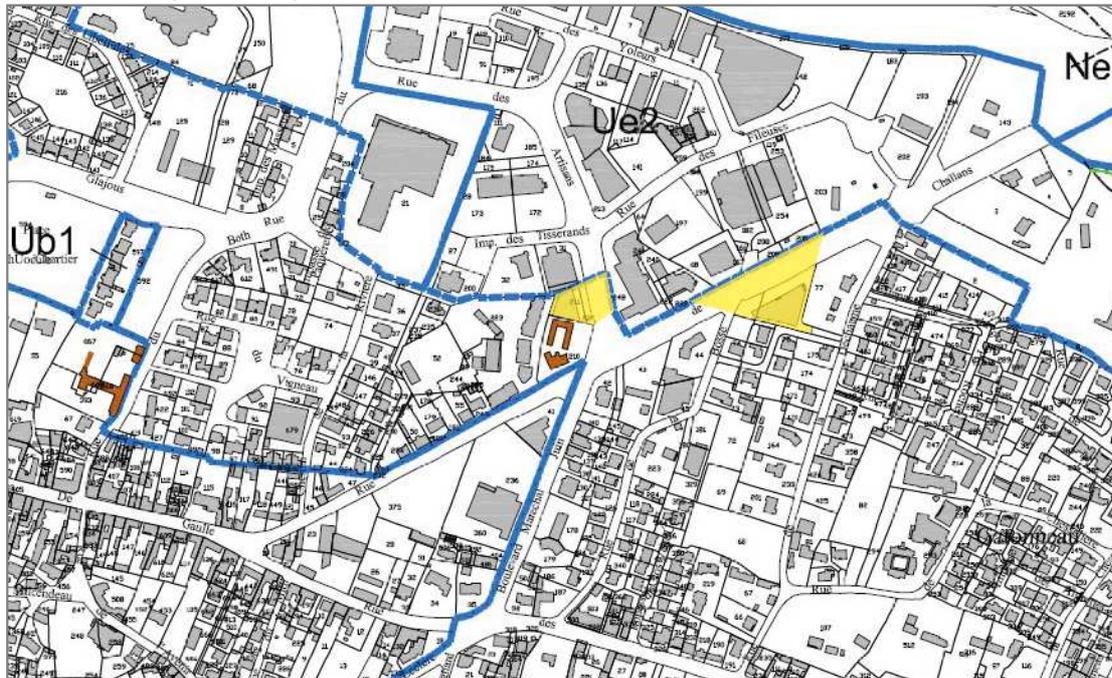
OBJET N°IV.8 : UB2 EN UE2

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

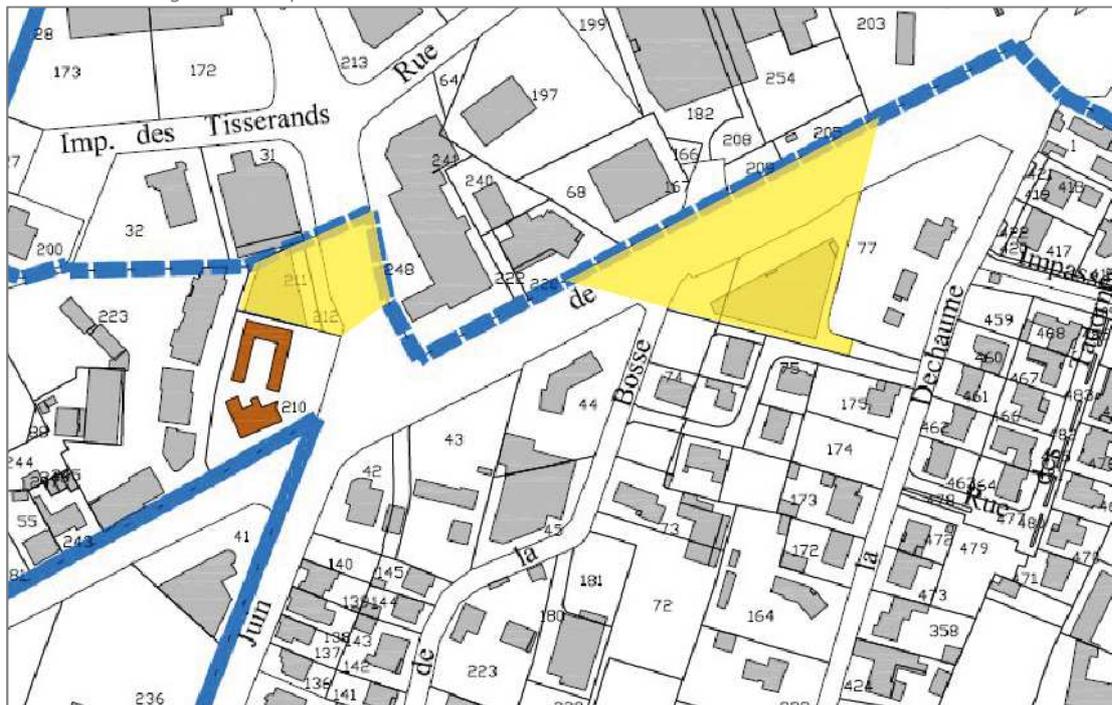
Le secteur est composé de deux parties. La partie Ouest s'étend sur une surface d'environ **1 810 m²**. La partie Est s'étend sur une surface d'environ **4 370 m²**. Les deux parties du secteur sont actuellement classées Ub2 (type intermédiaire dense de périphérie) dans le règlement graphique du PLU. Cette zone accueille notamment des opérations d'habitat.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle



Extrait du zonage du PLU – petite échelle



b. Objet et justification de la modification

Les terrains du secteur étant occupés par des commerces, le classement actuel en zone UB2 (secteur intermédiaire dense de périphérie) n'est pas adapté. Il convient donc que faire passer les terrains en zone UE2 (secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le tertiaire, voire le secondaire).

Le commerce « Marché aux affaires » est passé en CDAC en 2016 avec un accord de l'intercommunalité. Cela justifie un transfert en zone Ue qui paraît plus adapté.

c. Description de l'occupation du sol

La partie Ouest du secteur comprend une construction, il s'agit d'un entrepôt à usage commercial. La parcelle est totalement artificialisée (parking).

La parti Est du secteur comprend une partie de la rue de challans (voirie), ainsi qu'une parcelle artificialisée (parking) comprenant une construction : un entrepôt à usage commercial.

Vue aérienne du secteur (source : Géoportail)



La partie Ouest du secteur





d. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Le secteur appartient à l'unité urbaine « habitat et équipements ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

| TYPE DE ZONE | NOM | IDENTIFIANT | DISTANCE (m) |
|-----------------|--|-------------|--------------|
| Natura 2000 ZPS | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5212009 | 500 |
| Natura 2000 ZSC | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5200653 | 500 |
| ZNIEFF type I | ANCIEN COURS DE LA BAISSÉ | 50010013 | 4000 |
| ZNIEFF type II | MARAIS BRETON – BAIE DE BOURGNEUF | 50010000 | 300 |

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Une servitude attachée aux réseaux de télécommunications (PT3) passe entre les deux secteurs, sans les affecter. Une servitude relative aux canalisations électriques (I4) passe à proximité Ouest du secteur le plus à l'Ouest.

◆ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2014

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2014.

◆ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

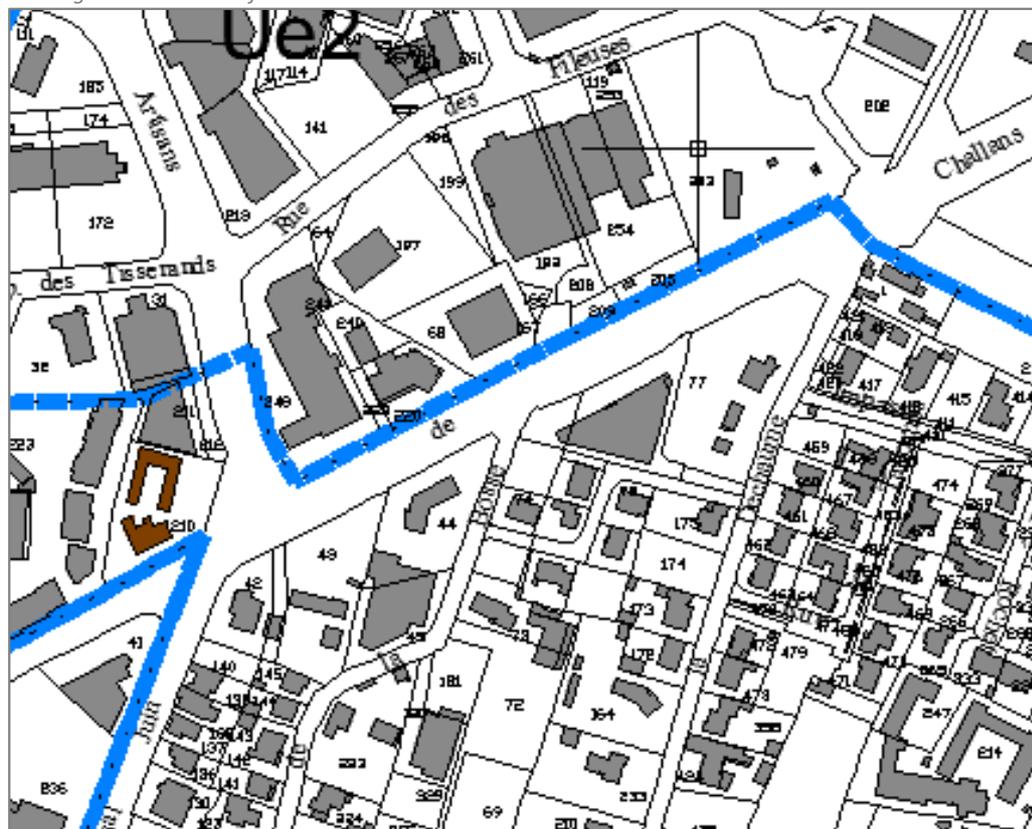
◆ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur est concerné par un risque de feux de forêts.

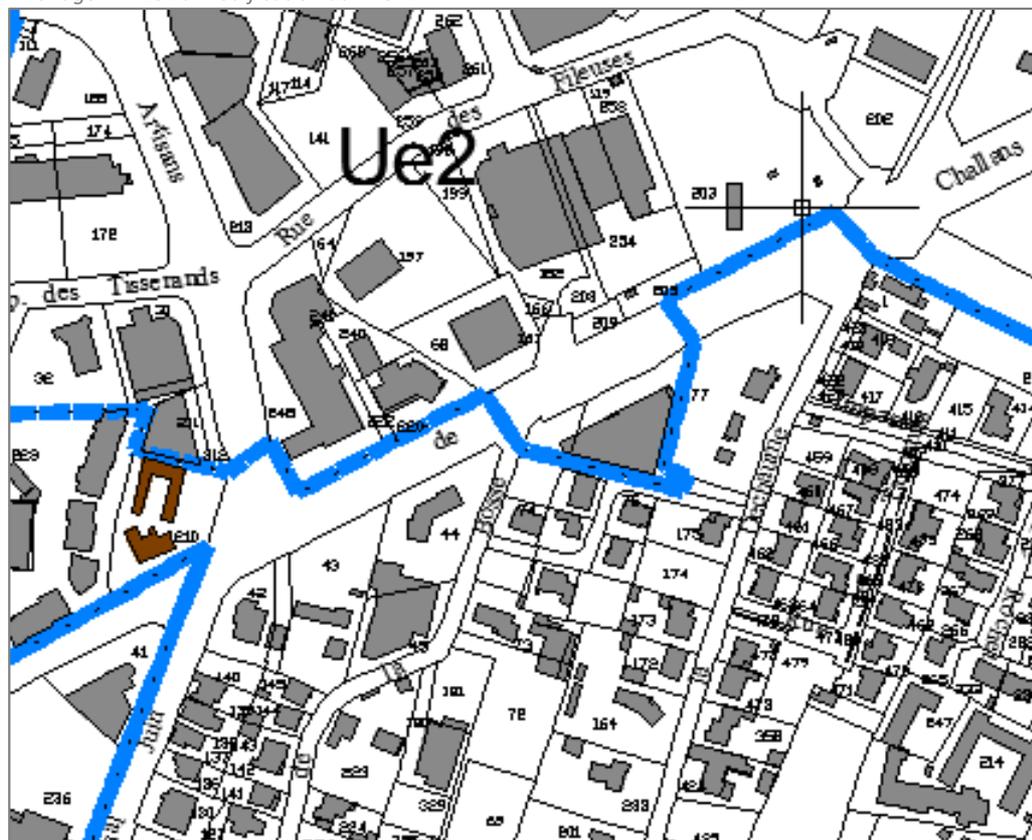
e. Description de la modification de zonage souhaitée (0,5 ha)

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



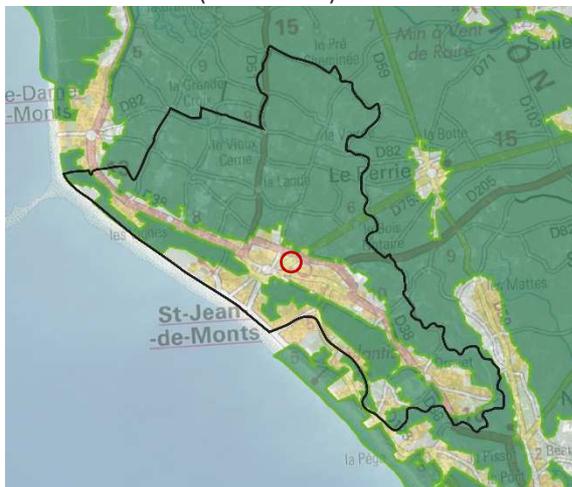
f. Evaluation environnementale

| THÉMATIQUES | DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION | DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES |
|--|---|---|
| SOLS ET SOUS-SOLS | <p>La modification du zonage du secteur a pour objectif d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle des deux secteurs et d'y conforter des activités existantes économiques. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La suppression de cette zone à vocation d'habitat équivaut à retirer un potentiel de logements d'environ 3 logements.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes pour l'environnement.</p> | Aucune mesure ERC |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ | | |
| CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL | | |
| RESSOURCE EN EAU | | |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE | | |
| RISQUES | | |
| NUISANCES | | |
| DÉCHETS | | |

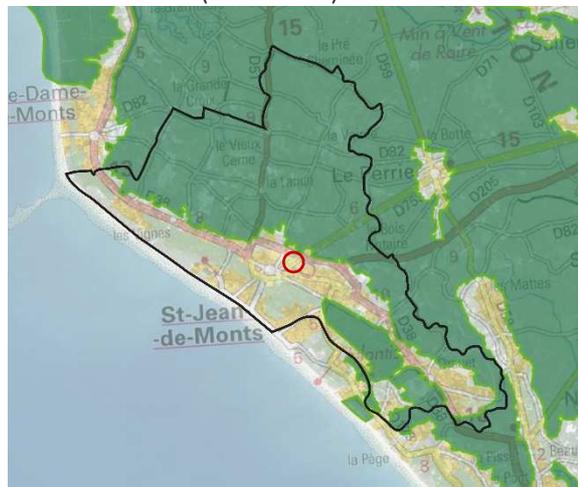
g. Evaluation Natura 2000

◆ Localisation détaillé du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



◆ Présentation des habitats et espèces protégées

| ZONE | HABITATS PROTÉGÉS | ESPÈCES PROTÉGÉES |
|--|--|--|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf | Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf | Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134) |

◆ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Les secteurs sont actuellement artificialisés et accueillent des activités commerciales. Ils n'ont pas vocation à changé d'affectation. La modification du zonage n'entraîne pas d'incidences sur le milieu naturel et sur les sites Natura 2000.

◆ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagée

| ZONE | ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS) | MESURES ENVISAGÉES |
|--|---|--------------------|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Les secteurs sont actuellement artificialisés en accueillent des activités commerciales. Ils n'ont pas vocation à changé d'affectation. La modification du zonage n'entraîne pas d'incidences sur le milieu naturel et sur les sites Natura 2000. | Aucune mesure |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | | |

◆ Conclusion

Cette modification du zonage permet d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle des secteurs et n'entraîne aucune incidence notable sur les secteurs Natura 2000.

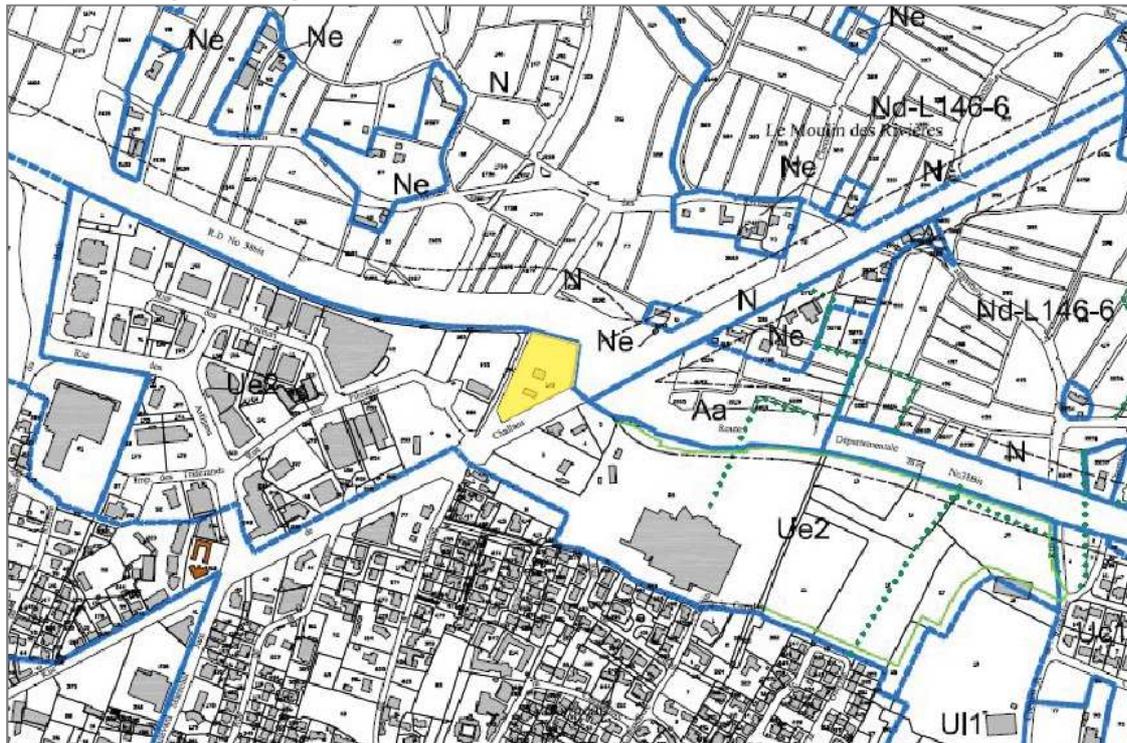
OBJET N°IV.9 : UE2 EN US

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

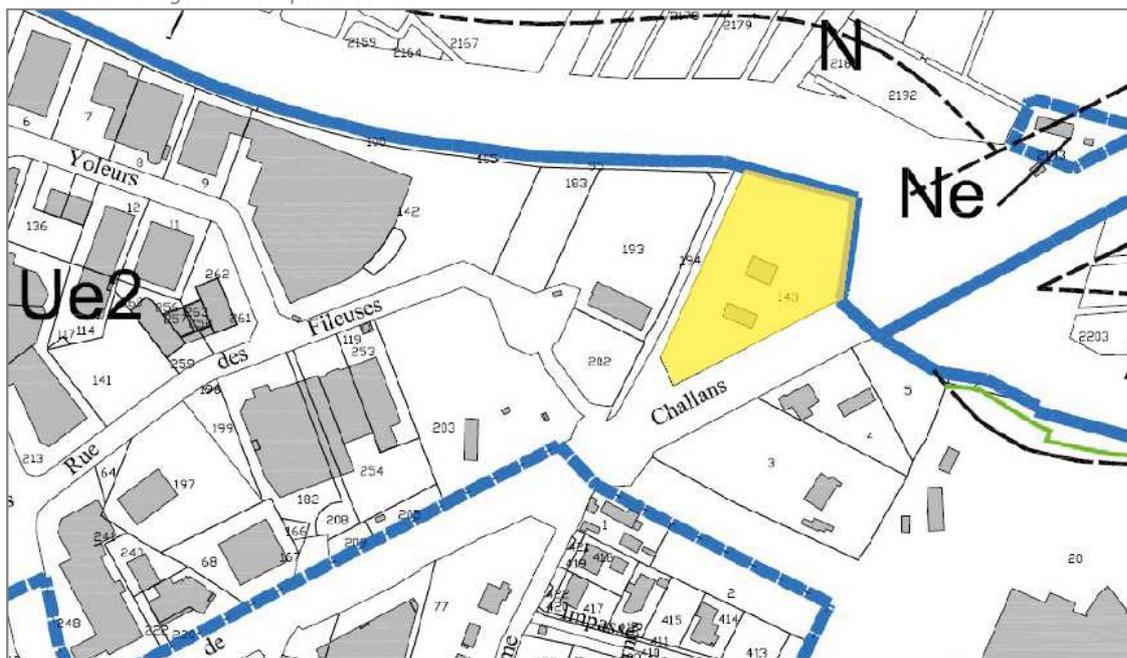
Le secteur s'étend sur une surface d'environ **5 770 m²**. Actuellement classé Ue2 (secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur tertiaire, voire secondaire) dans le règlement graphique du PLU.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle



Extrait du zonage du PLU – petite échelle



b. Objet et justification de la modification

Le terrain est occupé par une association qui gère un stand de tir.

Le choix de la commune est de n'intégrer en zone Ue que les activités qui relèvent de la compétence intercommunale. Celle du stand de tir n'en relève pas et est située sur un terrain communal. Il convient donc de l'intégrer aux zones Us dédiées notamment aux activités sportives et de loisirs.

c. Description de l'occupation du sol

Le secteur comprend des constructions (installations d'un stand de tir). La parcelle n'est pas artificialisée.

Vue aérienne du secteur (source : Géoportail)



Le terrain du stand de tir vu depuis le rond-point au Nord-Est



d. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Le secteur appartient à l'unité urbaine « activités ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

| TYPE DE ZONE | NOM | IDENTIFIANT | DISTANCE (m) |
|-----------------|--|-------------|----------------|
| Natura 2000 ZPS | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5212009 | Secteur accolé |
| Natura 2000 ZSC | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5200653 | Secteur accolé |
| ZNIEFF type I | ANCIEN COURS DE LA BAISSÉ | 50010013 | 3700 |
| ZNIEFF type II | MARAIS BRETON – BAIE DE BOURGNEUF | 50010000 | Secteur accolé |

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par deux servitudes relatives aux canalisations électriques (I4).

Le secteur est concerné par une servitude attachée aux réseaux de télécommunications (PT3) passant sur la limite Sud-Est du secteur.

◆ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2014

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2014.

◆ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

◆ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur est concerné par un risque de feux de forêts.

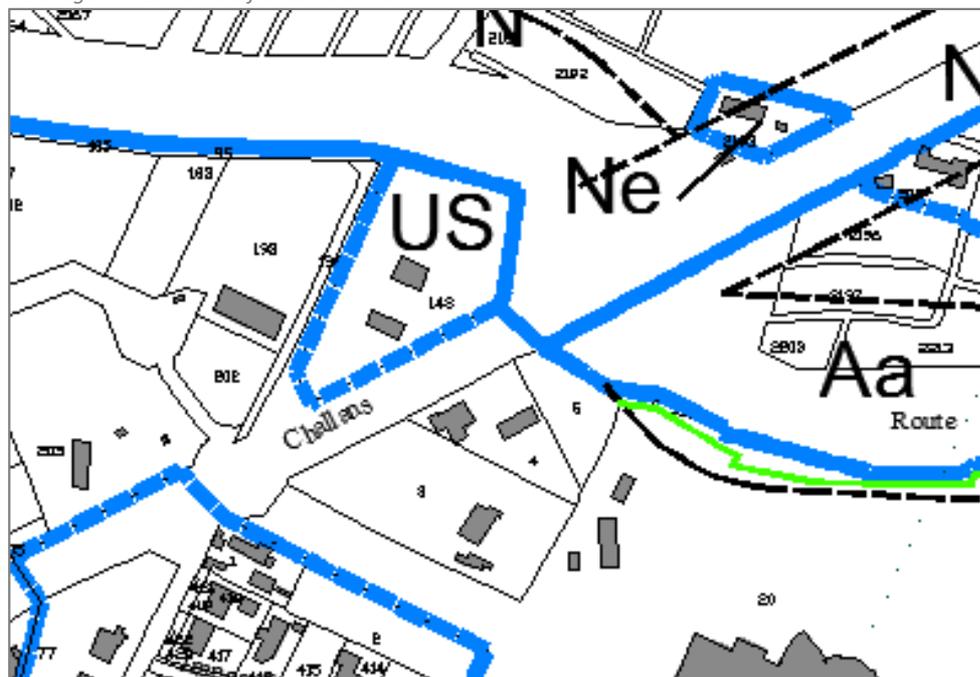
e. Description de la modification de zonage souhaitée (0,5 ha)

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



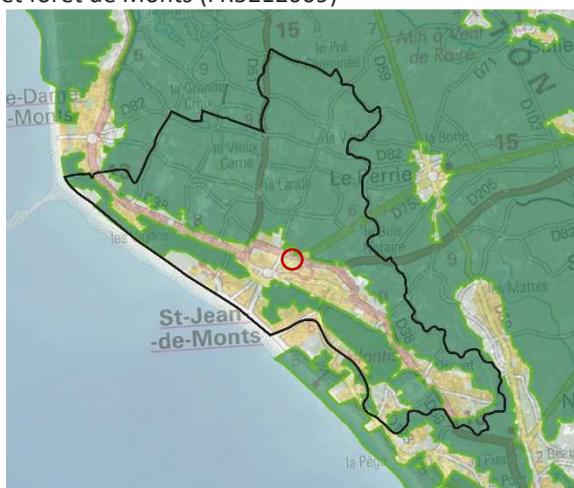
f. Evaluation environnementale

| THÉMATIQUES | DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION | DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES |
|--|--|---|
| SOLS ET SOUS-SOLS | Cette modification a pour objectif d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du secteur n'ayant pas vocation a muter. Les incidences estimées sont donc inexistantes pour l'environnement. | Aucune mesure ERC |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ | | |
| CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL | | |
| RESSOURCE EN EAU | | |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE | | |
| RISQUES | | |
| NUISANCES | | |
| DÉCHETS | | |

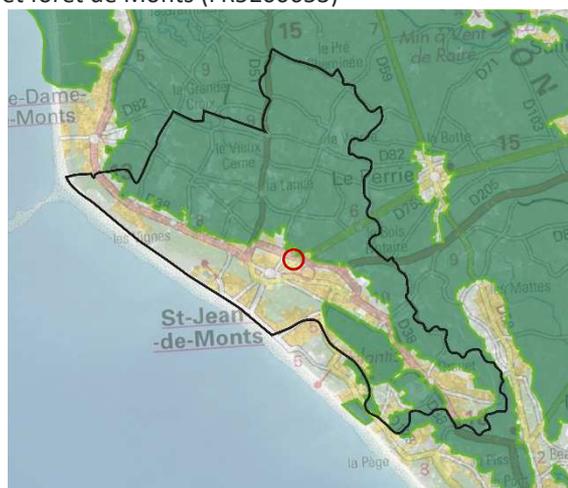
g. Evaluation Natura 2000

◆ Localisation détaillé du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



◆ Présentation des habitats et espèces protégées

| ZONE | HABITATS PROTÉGÉS | ESPÈCES PROTÉGÉES |
|--|---|--|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fs_dpdf/FR5212009.pdf | Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fs_dpdf/FR5200653.pdf | Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134) |

◆ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le secteur n'a pas vocation à changer d'affectation. Cette modification permet d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du site. Elle n'entraîne pas d'incidence sur le milieu naturel et sur les sites Natura 2000.

◆ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagée

| ZONE | ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS) | MESURES ENVISAGÉES |
|--|--|--------------------|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Le secteur n'a pas vocation à changer d'affectation. Cette modification permet d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du site. Elle n'entraîne pas d'incidence sur le milieu naturel et sur les sites Natura 2000. | Aucune mesure |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | | |

◆ Conclusion

Cette modification permet d'adapter le zonage à l'utilisation actuelle du site et ne pose ainsi aucune incidence notable sur les secteurs Natura 2000.

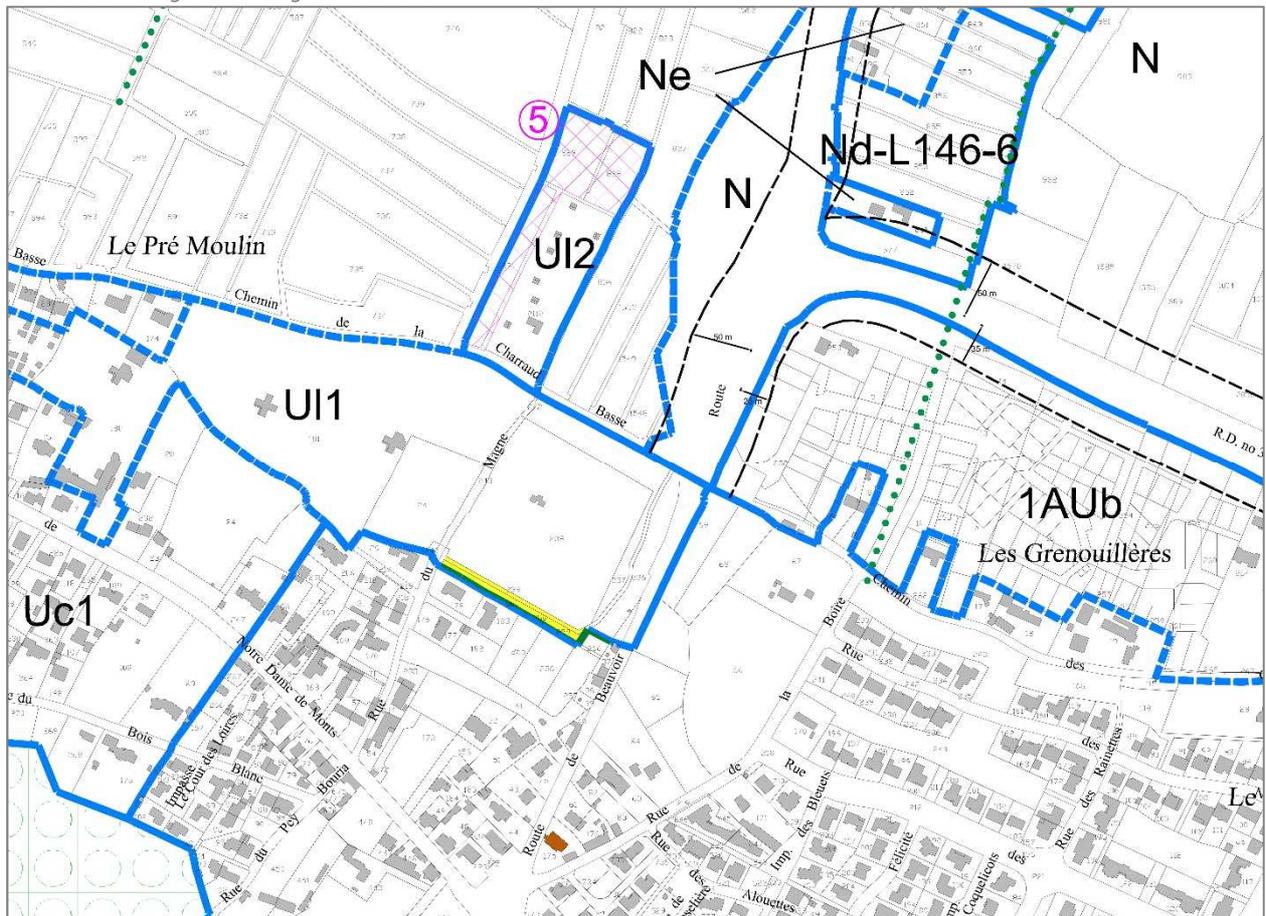
OBJET N°IV.10 : UL1 EN UB2

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

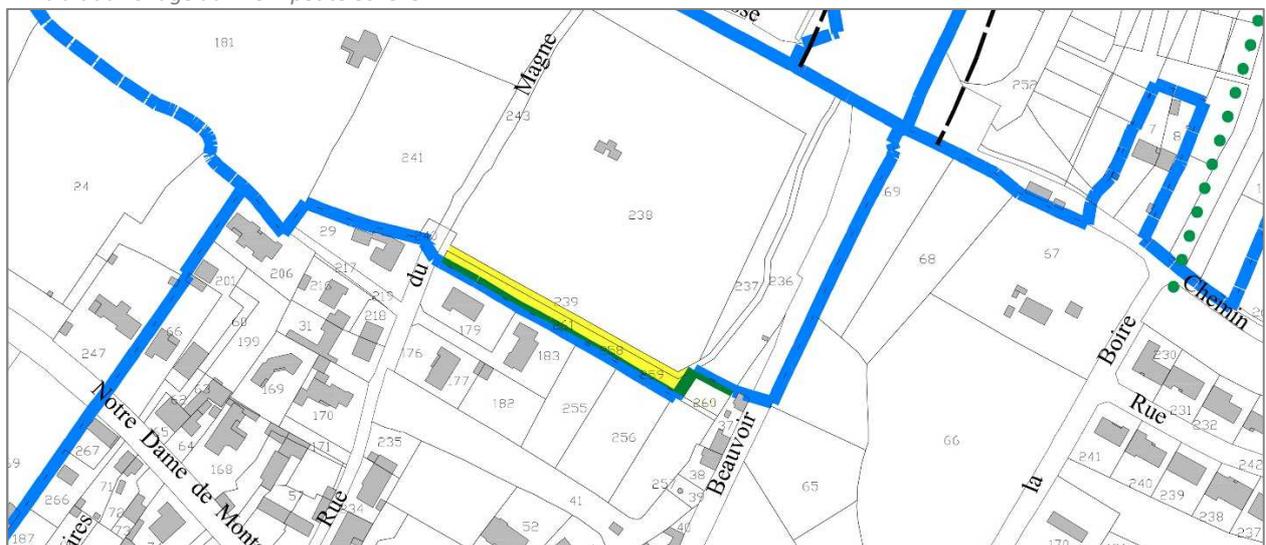
Le secteur s'étend sur une surface d'environ **1 000 m²**. Actuellement classé UI1 (équipements collectifs de tourisme et de loisirs : campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées...) dans le règlement graphique du PLU.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle

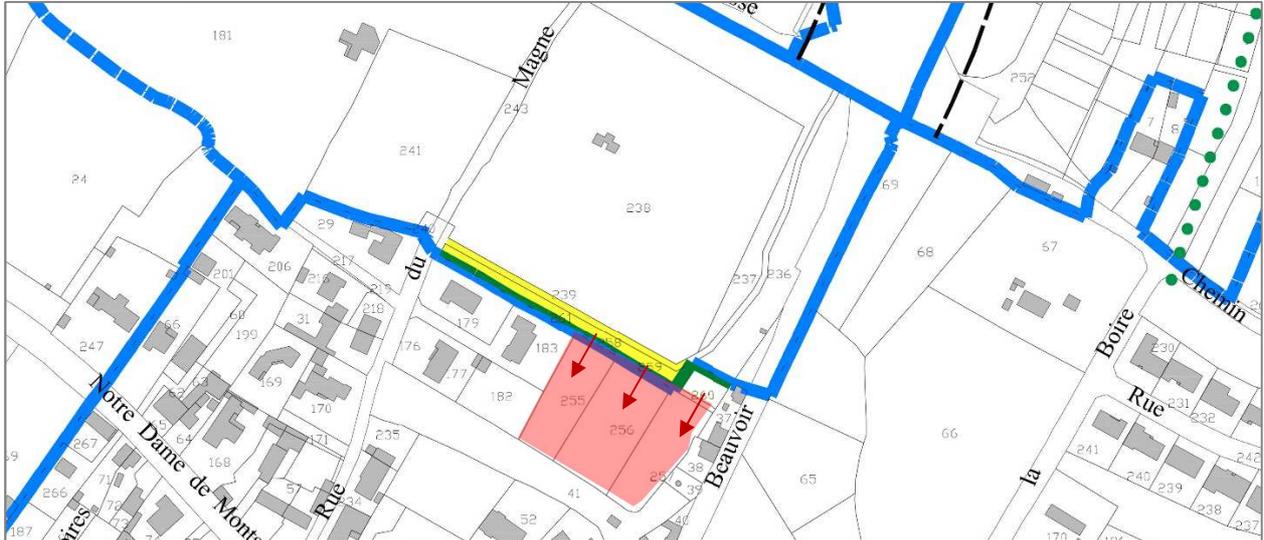


Extrait du zonage du PLU – petite échelle



b. Objet et justification de la modification

La parcelle AD 261 a vocation à desservir les parcelles AD 255, 256 et 257, qui pourraient ainsi être construites, dans une logique d'urbanisation dans les espaces résiduels. Il paraît donc cohérent d'intégrer l'emprise identifiée en jaune dans l'extrait du zonage ci-dessous en zone Ub2 destinée à l'habitat.



c. Description de l'occupation du sol

Le secteur correspond à un chemin enherbé d'une largeur de 3-4m qui longe le camping. Il est actuellement inaccessible par les véhicules du fait de la présence de grosses pierres à son entrée depuis la rue de Magnie.

Vue aérienne du secteur (source : Géoportail)



L'accès sur le chemin enherbé depuis la rue de Magnie



d. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Le secteur appartient à l'unité urbaine « habitat et équipements ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

| TYPE DE ZONE | NOM | IDENTIFIANT | DISTANCE (m) |
|-----------------|--|-------------|--------------|
| Natura 2000 ZPS | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5212009 | 250 |
| Natura 2000 ZSC | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5200653 | 350 |
| ZNIEFF type I | DUNES ET FORET DE LA BARRE-DE-MONTS – NOTRE DAME DE MONTS | 50250001 | 4400 |
| ZNIEFF type II | FORET, DUNES ET LITTORAL DES PAYS DE MONTS | 50250000 | 200 |

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur relève du régime forestier (à titre d'information).
Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

◆ La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2014

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2014.

◆ La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

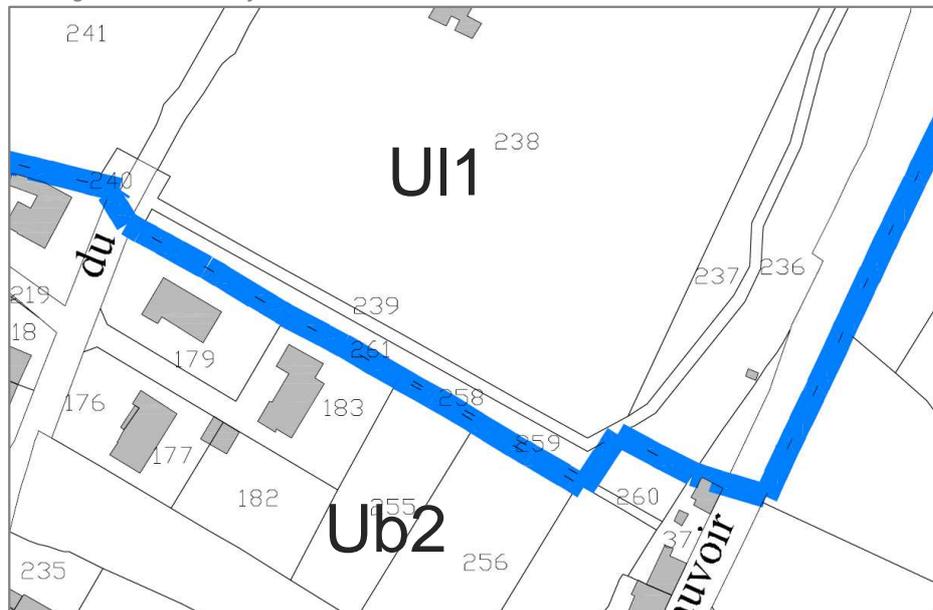
◆ La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur est concerné par un risque de feux de forêts.

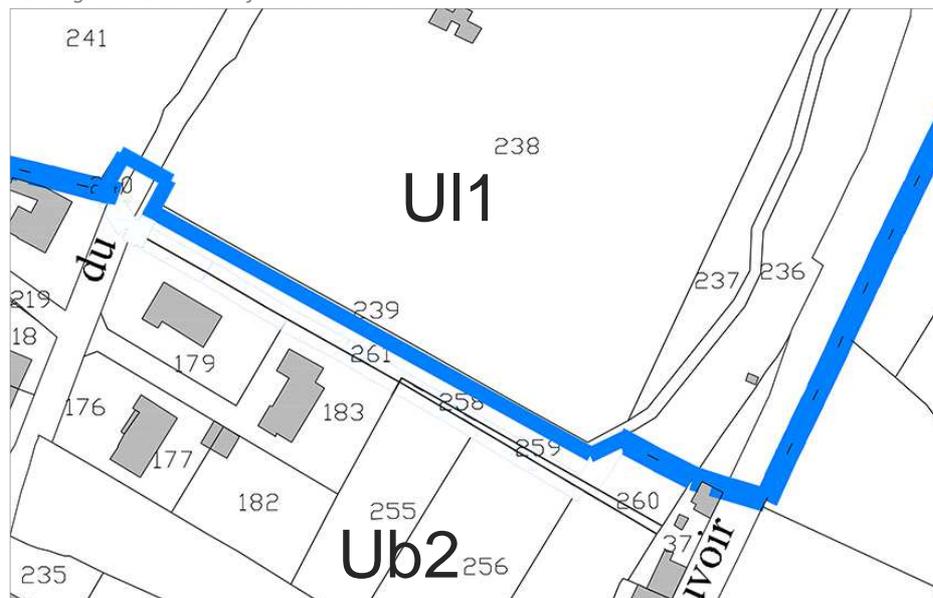
e. Description de la modification de zonage souhaitée (0,1 ha)

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



f. Evaluation environnementale

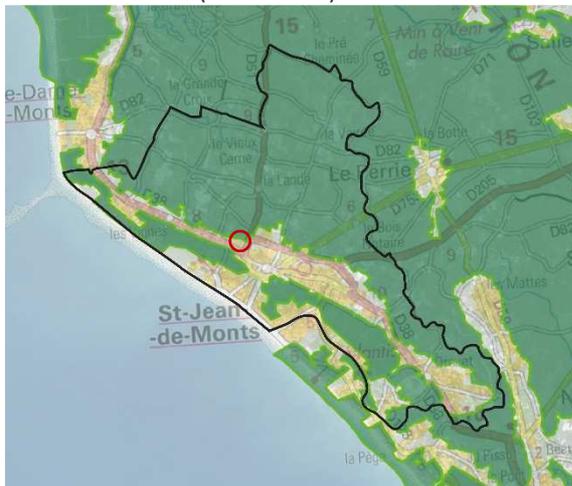
| THÉMATIQUES | DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION | DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES |
|---|---|--|
| SOLS ET SOUS-SOLS | <p>La modification du zonage en Ub2 permet d'envisager la constructibilité de 3 nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine. Ainsi, elle permet d'éviter la consommation d'espace en extension urbaine.</p> <p>Les incidences estimées sont donc positives sur la consommation d'espace.</p> | Aucune mesure ERC |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ | <p>Le secteur ne comporte pas d'enjeux sur la biodiversité.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC |
| CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL | <p>La modification de cette zone permettrait d'aménager la desserte d'une zone d'habitat pour un potentiel d'environ 3 logements.</p> <p>Les incidences estimées sont inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC |
| RESSOURCE EN EAU | <p>L'aménagement d'une voirie carrossable et l'accès à zone d'habitat pouvant être construite entraîne une imperméabilisation des sols.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | L'artificialisation des sols pourra être réduite en proposant des matériaux perméables et des surfaces restreintes adaptées à l'utilisation future de la voie. |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE | <p>La création de nouveaux logements en milieu urbanisé permet de limiter les déplacements quotidiens.</p> <p>Les incidences estimées sont donc inexistantes.</p> | Aucune mesure ERC |
| RISQUES | <p>Le secteur est concerné par le risque feux de forêts</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | Lors des constructions d'habitations, des mesures pour réduire le risque pourront être mises en place, comme la distance entre les différentes constructions. |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| <p>NUISANCES</p> | <p>La création de la voirie permettant l'accès à un nouveau secteur d'habitation engendre des nuisances sonores restreintes aux habitations existantes situées au Sud de la zone. Ces nuisances sont cependant minimales au regard du nombre de logements potentiel desservis.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | <p>Ces nuisances sonores pourront être réduites par la conservation de la haie au Sud du secteur.</p> |
| <p>DÉCHETS</p> | <p>La création d'une nouvelle zone d'habitat peut participer à une augmentation limitée des déchets. La mise en oeuvre de la collecte et du tri sont cependant facilitées par la rationalisation des distances à parcourir par les transports du fait de sa localisation.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | <p>Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur.</p> |

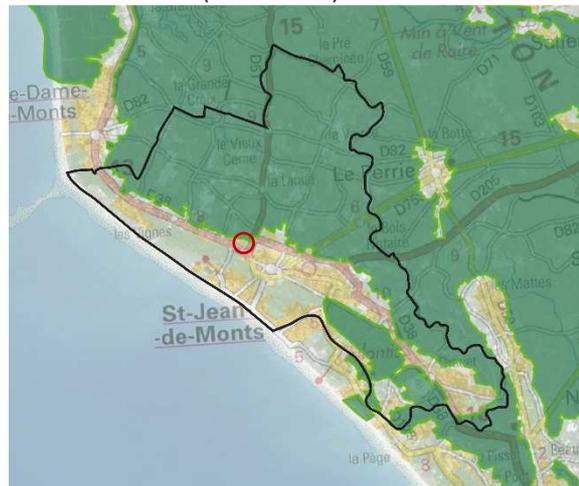
g. Evaluation Natura 2000

◆ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



◆ Présentation des habitats et espèces protégées

| ZONE | HABITATS PROTÉGÉS | ESPÈCES PROTÉGÉES |
|---|---|--|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf | Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf | Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134) |

◆ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage permettra l'accès à une nouvelle zone d'habitat. La proximité du site aux secteurs Natura 2000 n'entraîne pas d'incidence sur le milieu naturel.

◆ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagée

| ZONE | ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS) | MESURES ENVISAGÉES |
|---|--|--------------------|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Le site est actuellement dans l'enveloppe urbanisée. La modification du zonage permettra l'accès à une nouvelle zone d'habitat. La modification du zonage n'entraîne pas d'incidence sur le milieu naturel et sur les sites Natura 2000. | Sans mesure |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | | |

◆ Conclusion

La modification du zonage permet la création d'un accès à une nouvelle zone d'habitat au potentiel de 3 logements. Cette modification ne pose ainsi aucune incidence notable sur les secteurs Natura 2000.

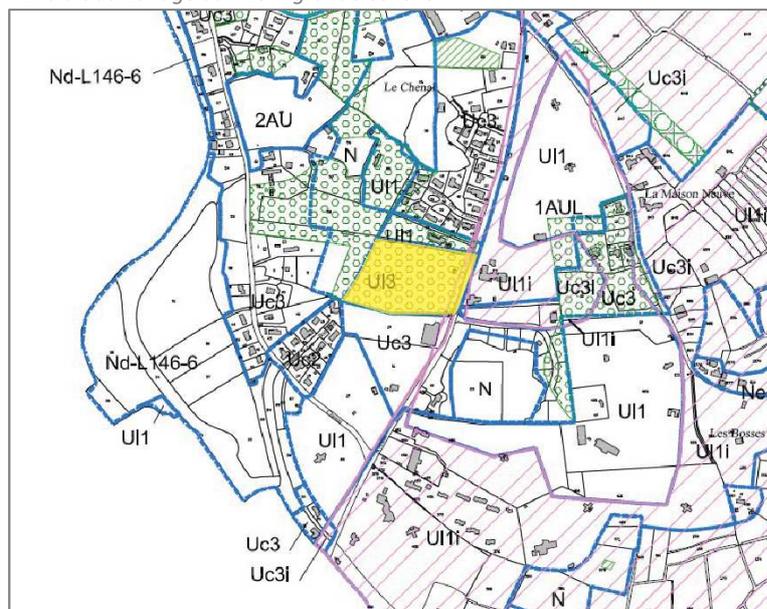
OBJET N°IV.11 : UL3 EN Uc3

a. Situation du secteur sur le plan de zonage

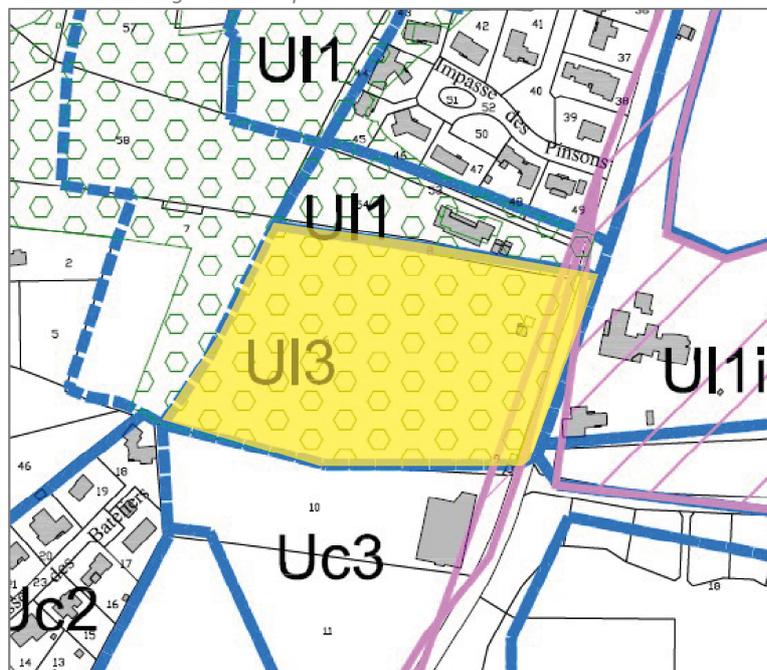
Le secteur s'étend sur une surface d'environ **23 980 m²**. Il est actuellement classé UI3 (hébergement à vocation sanitaire et social) dans le règlement graphique du PLU.

Les extraits du zonage ci-dessous permettent de localiser le secteur à deux échelles différentes.

Extrait du zonage du PLU – grande échelle



Extrait du zonage du PLU – petite échelle



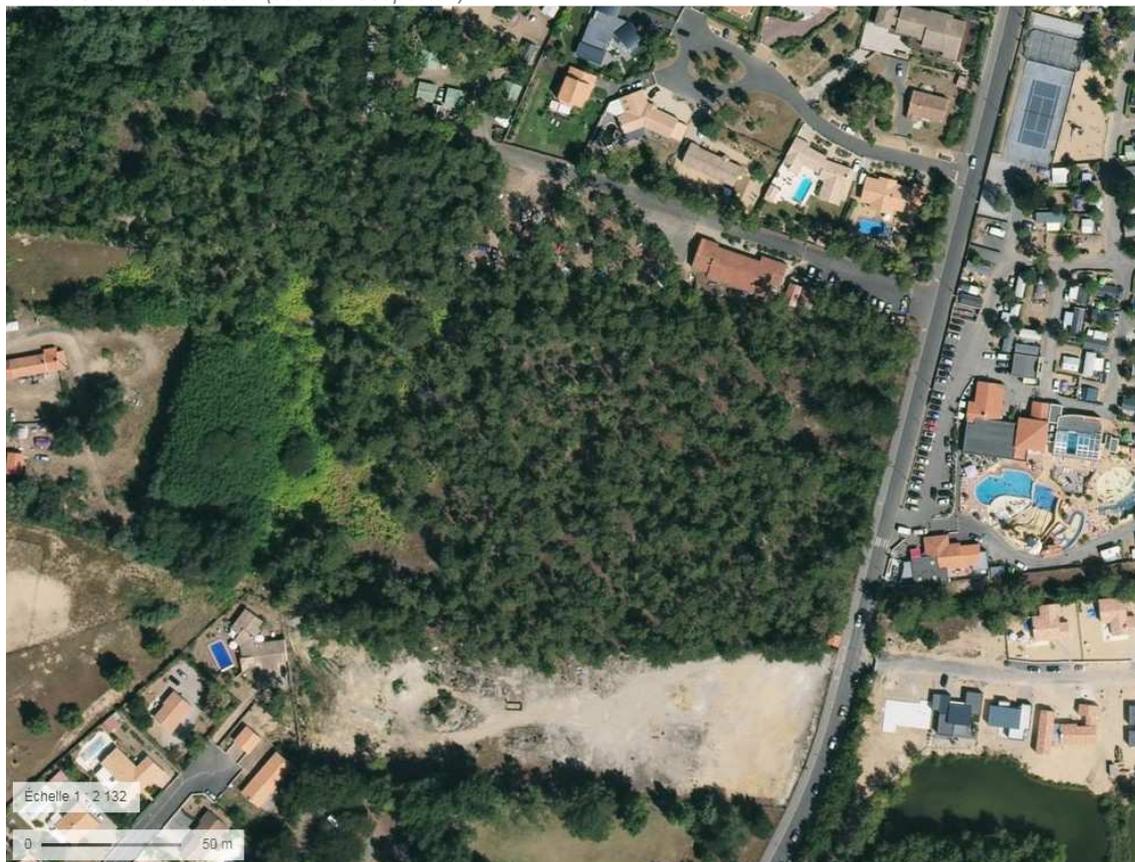
b. Objet et justification de la modification

Le classement en zone UI3 concernait un centre d'hébergement à vocation sanitaire et sociale. Il s'agit actuellement d'une association qui n'utilise plus les bâtiments du centre de vacances. Ce centre ayant aujourd'hui disparu, il convient de supprimer ce zonage spécifique. Un secteur d'habitat semble approprié, d'où le nouveau zonage : Uc3. Le passage de UI3 en Uc3 maintiendra la trame « loi Paysage ». Le projet d'habitat devra donc justifier d'une qualité paysagère afin d'être conforme au maintien de la trame « loi Paysage ».

c. Description de l'occupation du sol

Le secteur concerné est totalement recouvert par un espace boisé non classé.

Vue aérienne du secteur (source : Géoportail)



d. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Le secteur appartient à l'unité urbaine habitat et équipements.

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

| TYPE DE ZONE | NOM | IDENTIFIANT | DISTANCE (m) |
|-----------------|--|-------------|--------------|
| Natura 2000 ZPS | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5212009 | 100 |
| Natura 2000 ZSC | MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | FR5200653 | 100 |
| ZNIEFF type I | MARAIS DE LA BASSE EPINE A OROUET | 50010014 | 500 |
| ZNIEFF type II | FORET, DUNE ET LITTORAL DES PAYS DE MONTS | 50250000 | 100 |

◆ **La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique**

L'Ouest du secteur relève du régime forestier (à titre d'information).
Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

◆ **La relation concernant les zones humides**

Selon l'inventaire des zones humides issu de l'atlas cartographie de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

◆ **L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2014**

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2014.

◆ **La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement**

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif.

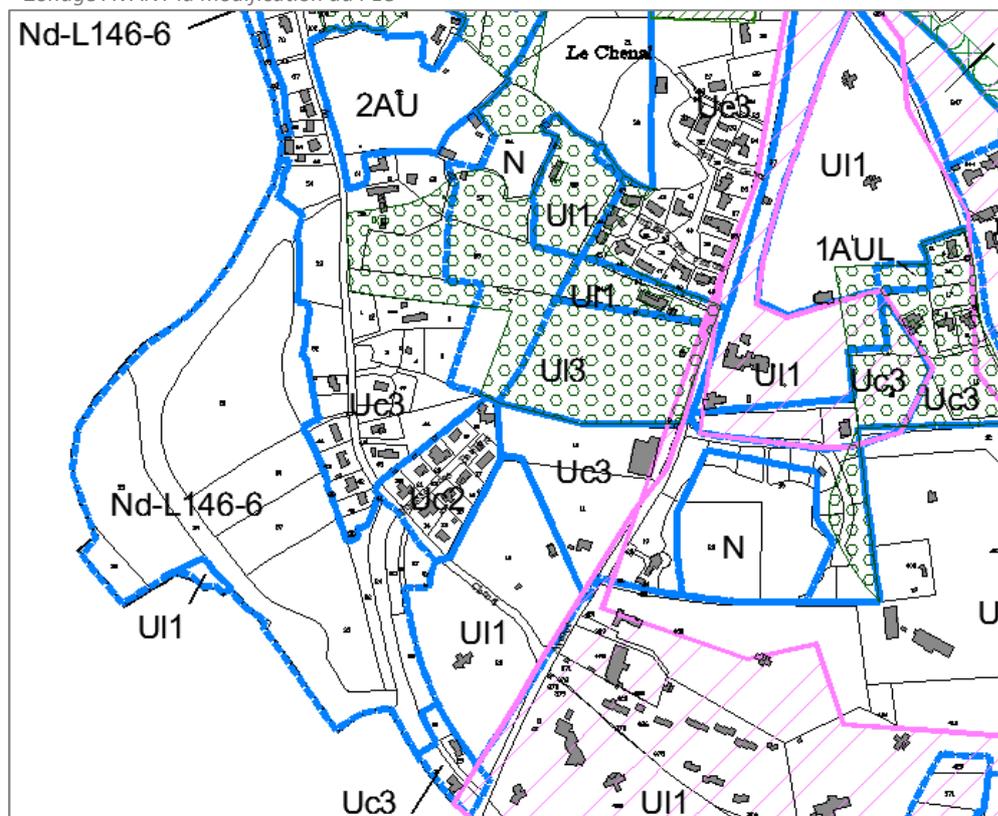
◆ **La situation concernant les risques identifiés sur la commune**

Le secteur est concerné par un risque de feux de forêts.

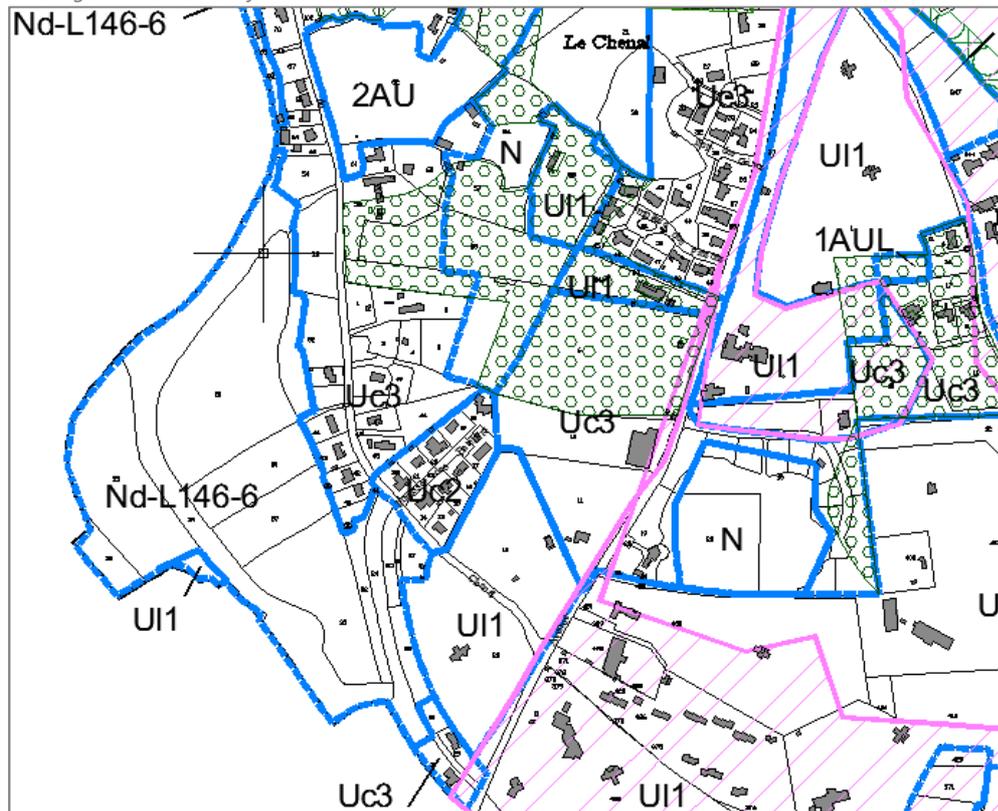
e. Description de la modification de zonage souhaitée (2,3 ha)

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU



Zonage APRÈS la modification du PLU



f. Evaluation environnementale

| THÉMATIQUES | DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION | DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES |
|---|---|--|
| SOLS ET SOUS-SOLS | <p>Cette modification du zonage permet la création de nouveaux logements sur un secteur actuellement boisé et non imperméabilisé.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | <p>Afin de réduire les incidences, le projet prévoit de s'effectuer en continuité de quartiers d'habitat existants. En ce sens, le projet évite une consommation supplémentaire d'espace et ainsi qu'un mitage du paysage.</p> |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ | <p>La création de cette nouvelle zone d'habitat équivaut à proposer un potentiel d'environ 41 logements. Cette modification du zonage permet la création d'un nouveau quartier d'habitat sur un espace boisé. Une opération telle que celle-ci peut engendrer le déboisement de ce site en impactant le milieu naturel et le paysage.</p> <p>Les caractéristiques existantes du site participe de manière ponctuelle, aux continuités écologiques. L'urbanisation du site participe à l'imperméabilisation des sols et à la disparition d'un couvert herbacé entraînant une perte de fonctionnalité de la continuité écologique.</p> <p>Les incidences estimées sont moyennes.</p> | <p>L'aménagement du secteur s'insérera dans le boisement existant en limitant l'abattage des arbres existants. Ainsi, le projet s'intégrera dans son environnement paysager et devra prendre en compte la trame « Loi Paysage ». Le nouveau quartier aura ainsi un fort caractère boisé et réduira les incidences du projet sur le milieu naturel, le paysage et sur le cadre de vie.</p> <p>Aussi, pour compenser les incidences sur la biodiversité, le projet peut prévoir de maintenir de nombreux espaces non imperméables et de les végétaliser.</p> |
| CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL | <p>Le secteur est aujourd'hui boisé. La modification du zonage entraînera une artificialisation et une imperméabilisation des sols.</p> <p>Les incidences estimées sont moyennes.</p> | <p>L'artificialisation des sols pourra être réduite en proposant des matériaux perméables lors de l'aménagement de l'opération, et la gestion des eaux pluviales sera gérée sur le site.</p> |
| RESSOURCE EN EAU | <p>Le secteur est aujourd'hui boisé. La modification du zonage entraînera une artificialisation et une imperméabilisation des sols.</p> <p>Les incidences estimées sont moyennes.</p> | <p>L'artificialisation des sols pourra être réduite en proposant des matériaux perméables lors de l'aménagement de l'opération, et la gestion des eaux pluviales sera gérée sur le site.</p> |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE | <p>L'urbanisation du site participe à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des besoins en énergie.</p> <p>Les incidences estimées sont faibles.</p> | <p>L'aménagement du site pourra proposer un maillage mixte de voies de communication permettant une diversification des mobilités en réduisant et en rationalisant le recours au transport motorisé individuel. L'aménagement des espaces publics et des cheminements pourra oeuvrer en faveur de l'utilisation des modes doux.</p> <p>Les modes de constructions assurant performances énergétiques et utilisation des énergies renouvelables sont encouragés</p> |

| | | |
|------------------|---|---|
| RISQUES | Le secteur est concerné par le risque feux de forêt. Les incidences estimées sont faibles. | Lors des constructions d'habitations, des mesures pour réduire le risque pourront être mises en place, comme la distance entre les différentes constructions. |
| NUISANCES | La création d'une nouvelle zone d'habitat engendrera une fréquentation plus importante de l'Avenue des Epines à l'Est du site. Le calibrage de la voie actuelle est cependant suffisante pour contenir cette proportion de fréquentation supplémentaire. Les incidences estimées sont donc inexistantes. | Aucune mesure |
| DÉCHETS | La création d'un nouveau secteur d'habitat peut participer à l'augmentation des déchets. La mise en oeuvre de la collecte et du tri sont cependant facilités par la rationalisation des distances à parcourir par les transports. Les incidences estimées sont faibles. | Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur. |

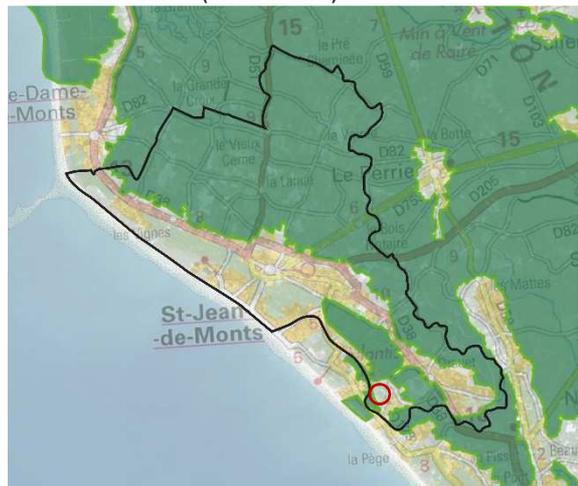
g. Evaluation Natura 2000

◆ Localisation détaillé du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Localisation par rapport au site Natura 2000 ZSC Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)



◆ Présentation des habitats et espèces protégées

| ZONE | HABITATS PROTÉGÉS | ESPÈCES PROTÉGÉES |
|---|---|--|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf | Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'. Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5200653.pdf | Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134) |

◆ Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000

Le site est actuellement boisé. En créant un nouveau quartier d'habitat, la modification du zonage n'entraîne pas d'incidences sur les zones Natura 2000 situées à environ 100m.

◆ Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagée

| ZONE | ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU (EFFETS PERMANENTS ET TEMPORAIRES, EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS) | MESURES ENVISAGÉES |
|---|---|---|
| Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | Cette modification du zonage permet la création d'un nouveau quartier d'habitat sur un espace actuellement boisé. Une opération telle que celle-ci peut engendrer le déboisement de ce site en impactant indirectement le milieu naturel. | L'aménagement du secteur s'insérera dans le boisement existant en limitant l'abattage des arbres. Ainsi, le projet s'intégrera et réduira les incidences du projet sur le milieu naturel. |
| Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS | | |

◆ Conclusion

La modification du zonage permet la création d'un nouveau quartier d'habitat. un changement d'affectation des sols d'une zone Us en UA2 et ne pose ainsi aucune incidence notable sur les secteurs Natura 2000.

TABLEAU RECAPITULATIF DU NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS SUPPRIMES ET CREEES DANS LE CADRE DES TRANSFERTS DE ZONES DE LA MODIFICATION °3 DU PLU

| | Identification de la zone à modifier | Nb de logements créés ou supprimés |
|--------------|--|------------------------------------|
| 1 | Suppression des zones avec un indice « i » - intégration du PPRL Pays de Monts Uc2i, Uc3i, Uli, 1AUc2i | Aucun |
| 2 | Caler zone N sur limites parcellaires av des Epines | Aucun |
| 3 | Calage zone Ue1 sur parcelles au Clousis | Aucun |
| 4 | Us en Ua2 ancienne école | + 10 logements créés |
| 5 | Uc3 en Ul | - 22 logements supprimés |
| 6 | Uc1 en Ul « les Tortues » | - 20 logements supprimés |
| 7 | Ul en Uc1 parcelle AC3 | + 6 logements créés |
| 8 | Ub2 en Ue2 commerces Rte de Challans | - 3 logements supprimés |
| 9 | Ue2 en Us stand de tir | Aucun |
| 10 | Ul1 en Ub2 | + 3 logements créés |
| 11 | Ul3 en Uc3 | + 41 logements créés |
| TOTAL | | + 15 logements créés |

IV. RESUME NON TECHNIQUE

MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE

La présente évaluation environnementale a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement dédié aux différents secteurs et à leur environnement élargi.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères et les contraintes et opportunités. Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du document d'urbanisme en vigueur) et d'échanges avec les services de la collectivité.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du site. Cette approche a été complétée d'études de terrain.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en oeuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du document d'urbanisme en vigueur, qui définissent, à leur échelle, les intentions en termes de prise en compte de l'environnement pour le projet.

Au regard des incidences notables probables de la mise en oeuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques du site revêtant une importance particulière pour l'environnement, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées afin de répondre de manière la plus vertueuse possible aux enjeux environnementaux identifiés.

Enfin, le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés figurant dans l'état initial de l'environnement et sur les outils mis en place par le PLU en vigueur dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 27 décembre 2011. Ce tableau de bord permet d'évaluer les bénéfices ou les risques du projet au fur et à mesure de sa réalisation, et de proposer, le cas échéant, des mesures correctives.

SYNTHESE

L'objectif de la présente modification n°3 du PLU de Saint-Jean-de-Monts est l'ajustement du règlement écrit et règlement graphique sur des changements mineurs. Concernant le règlement graphique, seuls sont opérés dans changements de zones U entre elles ou des rectifications d'erreurs matérielles.

La modification du PLU de Saint-Jean-de-Monts est soumise à évaluation environnementale en vertu de l'article L122-4 du Code de l'Environnement, en raison de la qualité de commune littorale et dans la mesure où le plan comprend une partie de site Natura 2000.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- Une analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental,
- Une évaluation des effets du projet au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets.

Les différentes modifications du PLU portent sur certains secteurs couverts ou à proximité de site Natura 2000 et/ou ZNIEFF.

Les incidences notables probables de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement au regard des caractéristiques des lieux revêtant une importance particulière pour l'environnement font l'objet de dispositions spécifiques destinées à éviter, réduire et compenser la très grande majorité des incidences potentielles qu'ils sont susceptibles d'induire sur le territoire communal.

Le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts. Les modifications apportées au PLU de Saint-Jean-de-Monts par cette présente procédure n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.

En conclusion, la présente modification n°3 du PLU de Saint-Jean-de-Monts permettant l'ajustement du règlement écrit et du règlement graphique ne présente pas d'incidences sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.