

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

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision allégée n°3



APPROBATION

Véronique LAUNAY

Vu pour être annexé à la
 délibération du Conseil
 Municipal du 27 mai 2021

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE

| | <i>Prescription</i> | <i>Arrêt</i> | <i>Approbation</i> |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Elaboration | 05/04/2005 | 10/01/2011 | 27/12/2011 |
| Modification n°1 | | | 09/03/2015 |
| Révision « allégée » n°1 | 10/07/2014 | 10/12/2014 | 30/11/2015 |
| Révision « allégée » n°2 | 10/07/2014 | 10/12/2014 | 30/11/2015 |
| Modification simplifiée n°2 | | | 14/09/2016 |
| Modification n°3 | | | 08/11/2018 |
| Modification n°4 | 01/07/2019 | | 27/05/2021 |
| Révision « allégée » n°3 | 01/07/2019 | 05/10/2019 | 27/05/2021 |

Sommaire

- I. ANNEXE 1 : JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°16088162**
- II. ANNEXE 2 : PLU - REGLEMENT EN VIGUEUR DE LA ZONE UC AVANT REVISION ALLEE N°38**
- III. ANNEXE 3 : PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR AVANT REVISION ALLEE N°3..18**

Envoyé en préfecture le 04/06/2021

Reçu en préfecture le 04/06/2021

Affiché le 05/06/2021

SLOW

ID : 085-218502342-20210527-2021_042BIS-DE

I. ANNEXE 1 : JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES DU 17 AVRIL 2018 N°1608816

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES**

N° 1608816

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme CHARRIER et M. GUYON

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Yann Le Brun
Rapporteur

Le tribunal administratif de Nantes

Mme Lucie Ferrand
Rapporteur public

(1^{ère} chambre)

Audience du 20 mars 2018

Lecture du 17 avril 2018

68-01-01-01-03-03-01

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 20 octobre 2016 et le 21 novembre 2017, M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon, représentés par la SELARL Atlantic Juris, demandent au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, la décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté leur demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles désormais cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ;

2°) d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine séance du conseil municipal l'examen de leur demande tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts la somme globale de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que le classement de leurs parcelles en zone 2AU du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts est entaché d'une erreur de droit, d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une erreur de fait.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 août 2017, la commune de Saint-Jean-de-Monts, représentée par la SCP Parthema 3, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme globale de 2 000 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

N° 1608816

2

Elle fait valoir que :

- les requérants ne disposent pas d'un intérêt à agir, faute, pour eux, de justifier de leur qualité de propriétaire des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

L'instruction a été close le 20 février 2018, date d'émission d'une ordonnance prise en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Le Brun,
- les conclusions de Mme Ferrand, rapporteur public,
- et les observations de Me Tertrais, représentant M. Guyon et M. et Mme Charrier, et de Me Bardoul, représentant la commune de Saint-Jean-de-Monts.

1. Considérant que, par un courrier du 20 juin 2016, M. Guyon et M. et Mme Charrier ont saisi le maire de Saint-Jean-de-Monts d'une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe en partie la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que le silence gardé par le maire sur cette demande a fait naître une décision implicite de rejet à l'expiration d'un délai de deux mois ; que, par la présente requête, M. Guyon et M. et Mme Charrier demandent l'annulation de cette décision implicite de rejet ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir :

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. Guyon et M. et Mme Charrier sont respectivement propriétaires des parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22, sises chemin du champ de bataille à Saint-Jean-de-Monts ; qu'ils justifient, ainsi, en leur qualité de propriétaire foncier sur le territoire communal, d'un intérêt à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'annulation :

3. Considérant qu'aux termes de l'article R. 153-19 du code de l'urbanisme : « L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. / Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée. » ; que l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, relatif à la convocation des membres du conseil municipal, dispose que : « Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour (...) » ;

4. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que si l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le conseil municipal est seul compétent pour abroger tout ou partie du plan local d'urbanisme, c'est au président de

l'établissement public ou au maire qu'il revient d'inscrire cette question à l'ordre du jour d'une réunion de l'organe délibérant ou du conseil municipal ; que l'exécutif local a compétence pour rejeter une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme ou de certaines de ses dispositions ; qu'il ne peut légalement prendre une telle décision que si les dispositions dont l'abrogation est sollicitée sont elles-mêmes légales ; que dans l'hypothèse inverse, soit que le plan local d'urbanisme ait été illégal dès la date de la délibération qui l'a approuvé, soit que l'illégalité résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures à cette date, il est tenu d'inscrire la question à l'ordre du jour de l'organe délibérant ou du conseil municipal, pour permettre à celui-ci, seul compétent pour ce faire, de prononcer l'abrogation des dispositions illégales ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme : « *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. / Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts, que les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 sont classées, en totalité pour la première et en partie pour la seconde, en zone 2AU de ce plan ; que cette zone est ainsi définie par le règlement : « *Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation à moyen ou long terme à caractère majoritaire d'habitat comprenant des terrains pas ou peu équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité insuffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée* » ; que ces parcelles, qui étaient auparavant classées en zone U, s'insèrent au sein d'un espace déjà urbanisé, caractérisé par la présence à proximité immédiate de plusieurs constructions de type pavillonnaire, que ce soit le long du chemin du champ de bataille au nord, que le long de l'avenue d'Orouet au sud ; qu'il est, par ailleurs, constant qu'elles sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité et disposent, en outre, d'un accès à la voie publique ; qu'enfin, et alors même que la commune de Saint-Jean-de-Monts affirme, sans verser au dossier d'éléments techniques, que la capacité des réseaux publics existants serait insuffisante au droit de ces parcelles, il ne ressort pas des pièces du dossier que leur desserte nécessiterait, compte tenu de leur localisation au sein d'un espace déjà urbanisé, une extension ou une modification de la consistance de ces réseaux ; que la parcelle cadastrée section CX n° 22 est d'ailleurs classée, pour sa partie supérieure, en zone U ; qu'il s'ensuit que les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant en totalité la parcelle cadastrée section CX n° 21 et en partie la parcelle cadastrée section CX n° 22 en zone 2AU de ce plan ; que, par suite, le maire de Saint-Jean-de-Monts ne pouvait pas légalement rejeter la demande des requérants tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe leurs parcelles en zone 2AU de ce plan ;

N° 1608816

4

7. Considérant pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun autre moyen de la requête n'est susceptible, en l'état du dossier soumis au tribunal, de fonder l'annulation de la décision attaquée ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions d'injonction :

9. Considérant qu'aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : *« Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution. »* ; que l'article L. 911-2 du même code dispose que : *« Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé »* ;

10. Considérant que l'exécution du présent jugement, qui annule la décision attaquée, implique nécessairement l'inscription à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal de Saint-Jean-de-Monts de la demande M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune afin que le classement de leurs parcelles en zone 2AU de ce plan soit abrogée ; qu'il y a lieu, par suite, d'enjoindre au maire de Saint-Jean-de-Monts d'y procéder dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : *« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation. »* ;

12. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas perdants dans la présente instance, la somme que la commune de Saint-Jean-de-Monts demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-Monts une somme globale de 1 500 euros au titre de ces dispositions ;

D É C I D E :

Article 1^{er} : La décision implicite par laquelle le maire de Saint-Jean-de-Monts a rejeté la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il classe les parcelles cadastrées section CX n° 21 et CX n° 22 en zone 2AU de ce plan est annulée.

N° 1608816

5

Article 2 : Il est enjoint au maire de Saint-Jean-de-Monts d'inscrire, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement, la demande de M. et Mme Charrier et de M. Guyon tendant à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de la commune à l'ordre du jour d'une séance du conseil municipal.

Article 3 : La commune de Saint-Jean-de-Monts versera une somme globale de 1 500 euros à M. et Mme Charrier et M. Guyon au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Jean-de-Monts sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Frédéric Charrier et M. Claude Guyon et à la commune de Saint-Jean-de-Monts.

Délibéré après l'audience du 20 mars 2018, à laquelle siégeaient :

M. Ragil, président,
M. Martin, premier conseiller,
M. Le Brun, conseiller,

Lu en audience publique le 17 avril 2018.

Le rapporteur,

Le président,

Y. LE BRUN

R. RAGIL

La greffière,

J. DIONIS

La République mande et ordonne au préfet de la Vendée en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

La greffière,

II. ANNEXE 2 : PLU - REGLEMENT EN VIGUEUR DE LA ZONE UC AVANT REVISION ALLEGEE N°3

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc

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

La zone Uc se divise en trois secteurs :

- Uc1 : secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne.
- Uc2 : secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible.
- Uc3 : secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

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

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Les élevages.

1.10. Toute construction et installation dans les secteurs d'éléments écologiques à protéger repérés aux documents graphiques.

1.11 Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

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

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

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

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

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

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

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

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

3.1.1. Accès

Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs entités doivent présenter une largeur minimale de 3 m et maximale de 4 m.

Le nombre des accès sur les voies est limité.

Dans tous les cas, excepté pour les voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, PC groupé, aménagement d'ilot, etc.), la création de nouveaux accès est interdite.

Elle n'est possible qu'en cas d'impossibilité technique avérée. Dès lors elle doit :

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

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

Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 15 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

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

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

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

3.1.2. Voirie

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

- voies existantes : largeur minimale de 3 m
- voies à créer ou à réaménager :
 - voies principales : 6 m minimum de largeur d'emprise ;
 - autres voies et voies à sens unique si elles ne desservent que l'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 devront dans la mesure du possible comprendre une desserte en boucle afin de permettre de ressortir du secteur sans effectuer de demi-tour ; Les voies en impasse doivent être l'exception et ne seront autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles seront aménagées dans leur partie terminale avec une palette de retournement permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Elles seront conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

3.2. Dispositions particulières

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

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

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

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.

Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute opération d'ensemble de logement collectif, d'activités ou d'équipements collectifs, un local ou un emplacement réservé aux conteneurs d'ordures ménagères sera exigé sauf quand la collecte peut être effectuée en porte à porte en application du règlement communautaire de gestion des déchets.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

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

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

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

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

6.2.b. Dispositions particulières :

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

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

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

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

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

6.3.b. Dispositions particulières :

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

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

7.1. Règle générale

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

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

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

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

7.1.3. Dans tous les cas :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale.

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte ...), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 50% pour le secteur Uc1,
- 40% pour le secteur Uc2,
- 30% pour le secteur Uc3.

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

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

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

10.2. Dispositions particulières

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

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

11.1.1. Généralités

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

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

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'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 arêtiers sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées seront axées sur le 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 :

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

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale

à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

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

11.2. Clôtures

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

La hauteur sera limitée à :

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

La clôture pourra être composée :

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

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

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

Les plaques de béton sont interdites.

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

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

12.1. Constructions à usage d'habitation

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

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

12.2. Constructions à usage de commerce, bureau, restaurant

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou assimilé

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

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

12.4. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5. Autres constructions :

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

12.6. Stationnement deux roues

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues :

- pour les constructions neuves à destination d'activités (bureau, commerce, artisanat, industrie, si autorisés au sein de la zone), il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations comprenant plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (hors chaussée, trottoirs et stationnement), dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

III. ANNEXE 3 : PLU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR AVANT REVISION ALLEE N°3

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

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

27 MARS 2015

COURRIER ARRIVE

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

2.b. Orientations d'Aménagement

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

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
réuni en séance le 09/03/2015



M. Le Maire
André RICOLLEAU

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Sommaire

| | | |
|--------------|---|-----------|
| I. | ROUTE DE NOTRE-DAME | 6 |
| II. | CENTRE-BOURG FRONT DE MER 1 | 8 |
| III. | CENTRE-BOURG FRONT DE MER 2 | 10 |
| IV. | AVENUE DE LA FORET | 12 |
| V. | ENTREE DE VILLE SUD | 14 |
| VI. | ENTREE DE VILLE SUD ZOOM CLOUSIS - VERREES | 16 |
| VII. | ROUTE DES SABLES | 18 |
| VIII. | LA CAILLAUDERIE | 20 |
| IX. | OROUET PAREE VERTE | 24 |

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Orientations d'aménagement du PLU de Saint-Jean de Monts

| Orientations d'aménagement | Dominante | Surface en ha | Surface vierge* en ha | Nombre de logements** |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|-----------------------|------------------------|
| Route de Notre-Dame | | | | |
| les Vignes | Habitat | 2,5 | 2,5 | 25 à 35 |
| Centre-bourg - Front de Mer 1 | | | | |
| le Vasais | Habitat | 8,7 | 8,3 | 105 à 115 |
| Centre-bourg - Front de Mer 2 | | | | |
| le Clousis Nord | Activités | 13,0 | 11,5 | |
| la Roussière | Habitat | 3,6 | 3,5 | 50 à 60 |
| Avenue de la Forêt | | | | |
| Avenue de la Forêt | Equipements | | | |
| Avenue Valentin | | | | |
| Les Verres | Habitat | 5 | 5 | 80 à 100 |
| Entrée de ville Sud | | | | |
| les Verrées | Habitat | 18,7 | 13,2 | 230 à 240 |
| la Rigonette | Habitat | 2,4 | 2,4 | 25 à 35 |
| la Métairie | Habitat + activités | 13,0 | 8,0 | 65 à 75 + activités*** |
| le Clousis Sud | Activités | 3,5 | 3,5 | |
| Route des Sables | | | | |
| la Grande Mare Nord | Habitat | 5,2 | 4,9 | 55 à 65 |
| la Grande Mare Sud | Habitat | 1,3 | 1,3 | 14 à 18 |
| La Minoterie | Habitat | 8,9 | 8,9 | 120 à 130 |
| Josselin | Habitat | 2,6 | 2,6 | 30 à 40 |
| Caillauderie-Chenal | | | | |
| la Caillauderie | Habitat | 2,5 | 2,5 | 25 à 35 |
| <i>le Chenal</i> | <i>Habitat</i> | 3,4 | 3,4 | 40 à 50 |
| Orouet - Parée verte | | | | |
| la Parée Bégaud | Habitat | 3,8 | 3,7 | 40 à 50 |
| les Grands Chaumes | Habitat | 10,0 | 9,2 | 105 à 115 |
| les Rivières | Habitat | 2,8 | 2,8 | 30 à 40 |
| les Sertouzes | Habitat | 6,7 | 6,6 | 80 à 90 |
| Monastir | Habitat | 2,4 | 2,4 | 25 à 35 |
| le Pas de rat | Habitat | 2,1 | 1,7 | 16 à 24 |

* surface vierge = surface AU hors terrains bâtis et hors emprises voies majeures incluses (de type RD)

** le nombre de logements total par secteur devra être inclus dans la fourchette mentionnée ci-dessus. Il s'agit d'une intention et, en cas de non-respect, à la hausse ou à la baisse, les écarts avec ces fourchettes devront être justifiés, au regard notamment du contexte local du site.

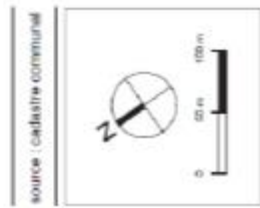
*** cf précisions dans le détail du descriptif de l'orientation d'aménagement

En italique les zones 2AU ne faisant pas l'objet d'orientations d'aménagement.



**Route de
Notre-Dame**

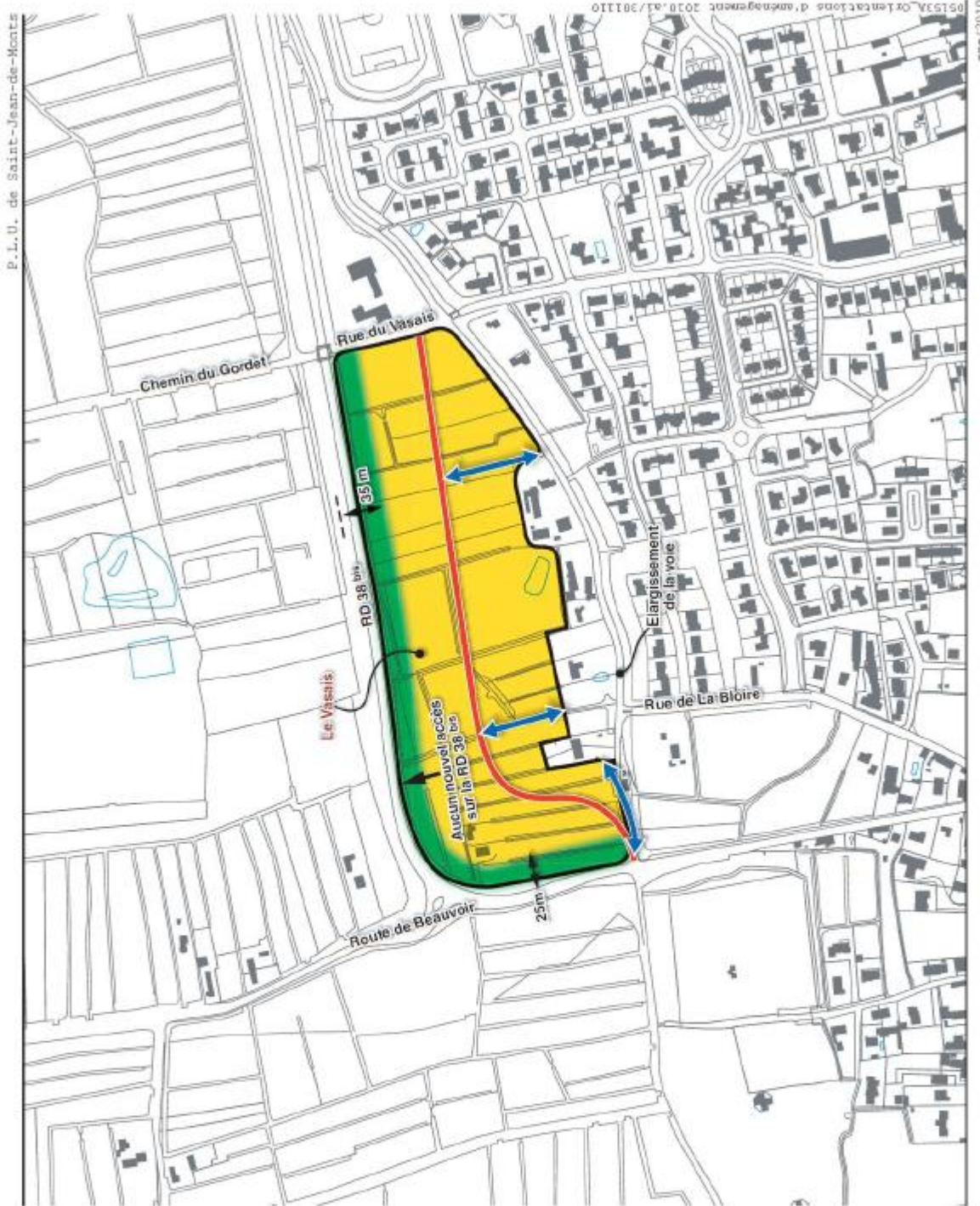
- Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
- Accès piétons
- Habitat
- Espace vert protégé
- Elande paysagée



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

I. ROUTE DE NOTRE-DAME

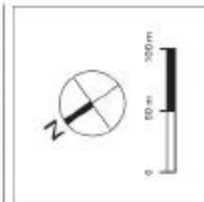
| | |
|---|--|
| Surface | Les Vignes : 2,5 ha dont 100% vierges |
| Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin de la Minée, - 1 seul accès regroupé maximum sur le chemin des Erglus, - Ces deux accès devront être suffisamment éloignés du carrefour entre les deux chemins afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité, - Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaison piétonne recommandée entre le chemin des Erglus, les habitations et le chemin de la Minée au Sud. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation d'une bande paysagée le long du chemin des Erglus afin de masquer les constructions futures. - Préservation de la mare existante via un espace vert. - Le plan de composition intégré à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. |



Centre-bourg Front de mer 1

- Accès piétons et deux-roues
- Voie nouvelle
- Caractère boisé des espaces libres à préserver
- Boisements à protéger
- Secteur à paysager (+talus végétalisé)
- Habitat

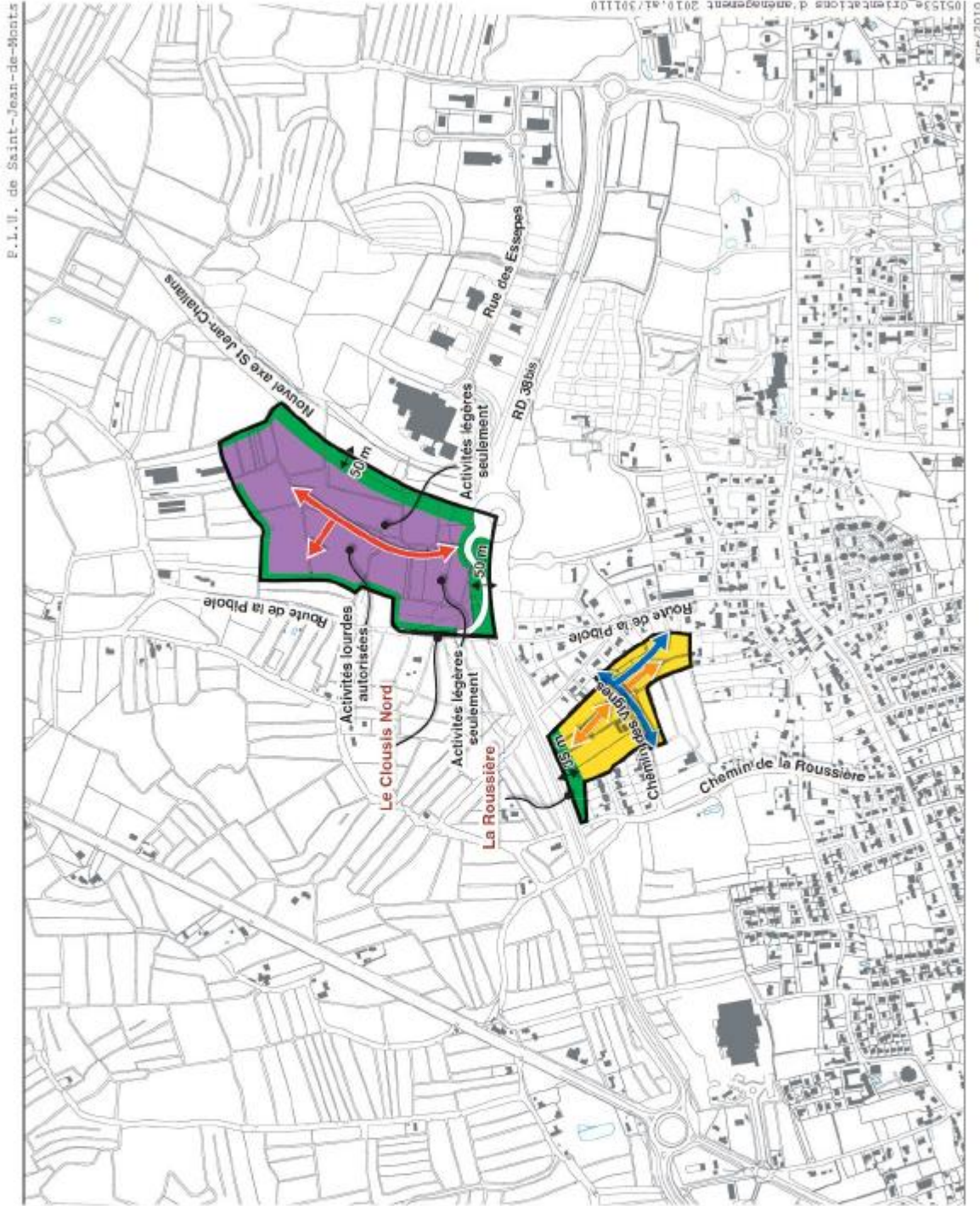
source : cadastre communal



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

II. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 1

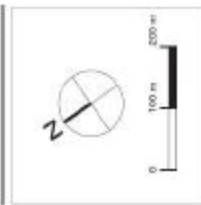
| | |
|---|--|
| Surface | Le vasais : 8,7 ha dont 8,3 vierges |
| Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux accès regroupés uniques pour la zone : au Nord-Ouest sur la RD38 via un carrefour sécurisé, au Sud-Est sur la rue du Vasais, - Une voie traversante irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces deux accès, - Un maillage secondaire interne raccordé à cette voie traversante, - La rue des Grenouillère viendra également se raccorder à la voie traversante au Nord-Ouest de la zone. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaisons piétonnes - cyclables recommandée entre la voie traversante et le chemin des Grenouillères. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. - Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. |



Centre-bourg Front de mer 2

- Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
- Voie nouvelle
- Accès regroupés ou individuels autos et deux-roues autorisés
- Accès piétons et deux-roues
- Bande paysagée
- Marge de recul/axe
- Activités
- Habitat
- Caractère boisé des espaces libres à préserver
- Espace vert protégé

source : cadastre communal



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

III. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 2







| | |
|---|--|
| Surface | <p>Le Clousis Nord : 13 ha dont 11,5 vierges La Roussière : 3,6 ha dont 3,5 vierges</p> |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Le Clousis Nord</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités, légères le long des deux RD. <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un accès regroupé unique sur le giratoire Sud, via le raccordement à la Route de la Pibole. - Desserte interne : Une voie structurante sur laquelle viendront s'ancrer les voies secondaires et les accès. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RAS. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation d'une bande paysagée le long de la RD 205 et de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances avec percées visuelles possibles. - Paysager le long des limites entre la zone et le marais. - Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>La Roussière</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accès uniquement sur le chemin des Vignes (regroupés ou individuels). - Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaisons piétonnes - cyclables recommandée le long du chemin des Vignes et entre le chemin des Vignes et le Sud de la zone, si possible avec un raccordement à la route de la Pibole. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. |

P.L.U. de Saint-Jean-de-Monts

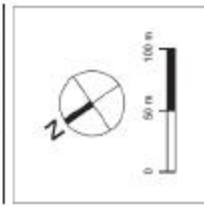


05153A_Orientation d'aménagement 2011.dwg/241011
ecw/2011

Avenue de la Forêt

-  Equipement existant
-  Equipement projeté
-  Corridor forestier ou tamed verte à conserver
-  Boisement à protéger
-  Extension cimetière paysager
-  Cheminement piéton

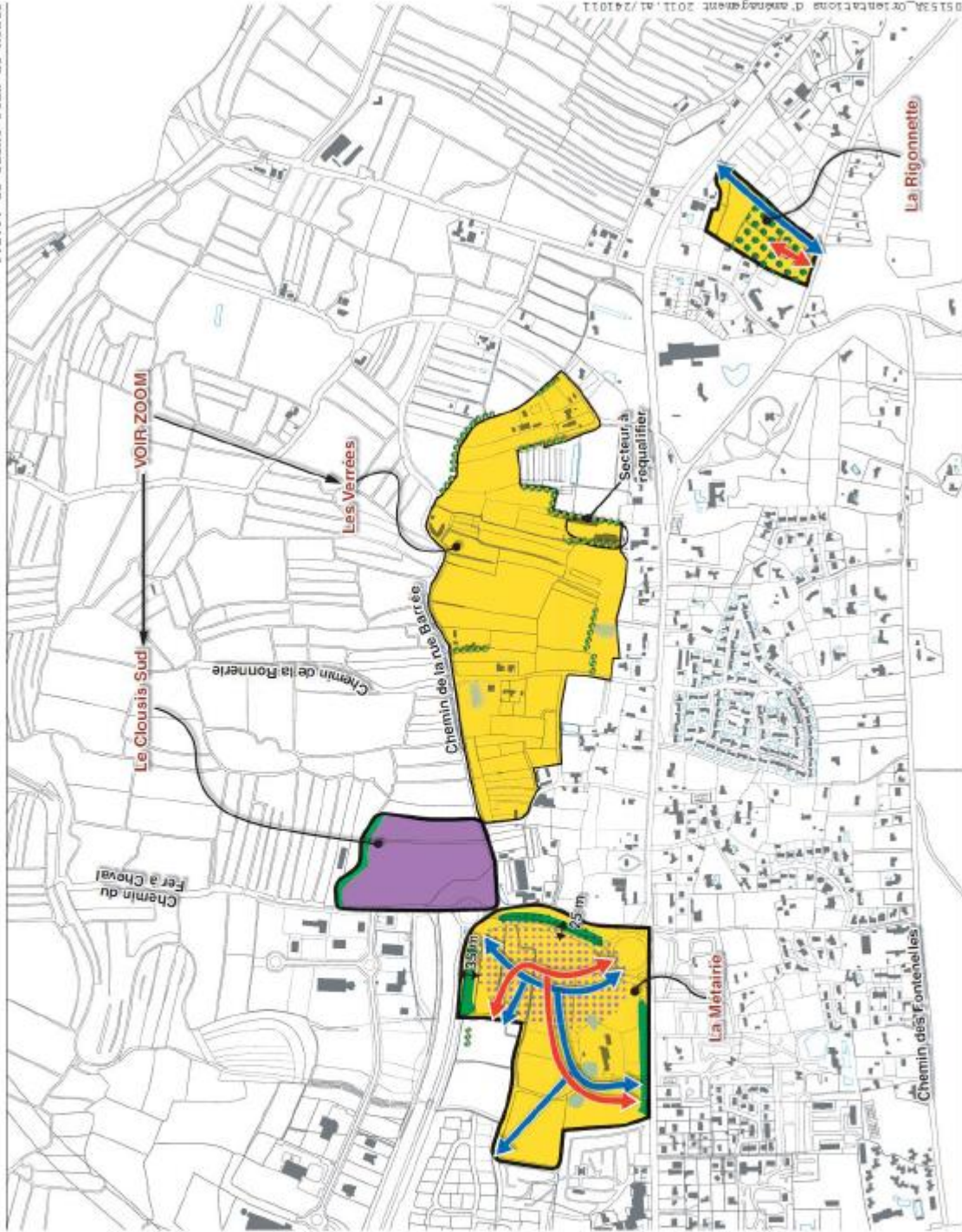
source : cadastre communal



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

IV. AVENUE DE LA FORET

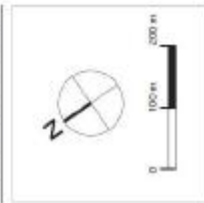
| | |
|---|--|
| Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Equipements collectifs :<ul style="list-style-type: none">. extension du cimetière,. équipements / constructions liées à l'hébergement ou aux soins des personnes âgées,. extension du centre de gériatrie. <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">- RAS <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">- Cheminement piéton à préserver en l'état ou, si possible, à déplacer au plus près de la voirie existante et des secteurs constructibles. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none">- Préservation d'un corridor naturel entre le cimetière et le foyer logement.- Préservation d'une bande paysagée le long de l'avenue des Demoiselles dans le prolongement de celle existante entre l'avenue et les terrains de sport.- Préservation en l'état des terrains boisés existants entre les terrains de sport et le foyer logement. |
|---|--|



Entrée de ville Sud

- Accès regroupés autos et deux-roues autorisés
- Voie nouvelle
- Accès regroupés ou individuels autos et deux-roues autorisés
- Accès piétons et deux-roues
- Bande paysagée
- Marge de recul/axe
- Activités
- Habitat
- Caractère boisé des espaces libres à préserver
- Espace vert protégé
- Boisements à protéger

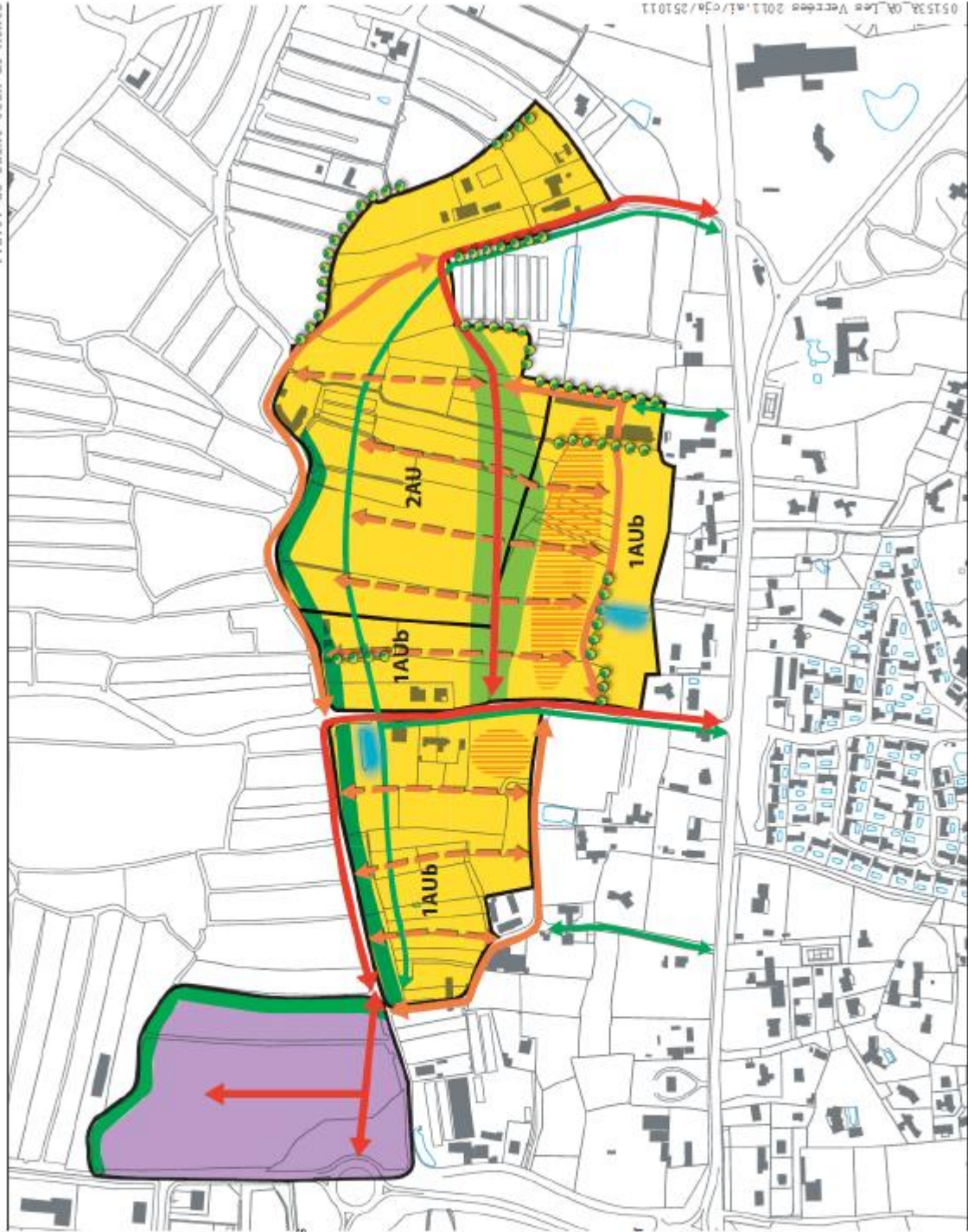
source : cadastre communal



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

V. ENTREE DE VILLE SUD

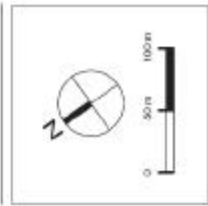
| | |
|---|--|
| Surface | <p>La Métairie : 13 ha dont 8 vierges</p> <p>La Rigonnette : 2,4 ha dont 100% vierges</p> |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>La Métairie</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat, et activités possibles au Sud <p><i>L'implantation d'activités à la Métairie est une possibilité mais pas une obligation. Dans la mesure où la surface qui leur sera dévolue serait moindre, voire nulle, le nombre de logements devra être accru, dans une fourchette de 8 à 15 log / ha (8 log / ha est ici modéré pour tenir compte de la proximité de la rocade génératrice de nuisances potentielles).</i></p> <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Ouest sur la rue des Sables, au Sud sur le giratoire et au Nord-Est sur la voie de desserte du futur lotissement, - Deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces trois accès, - Un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes et en lien avec le cheminement existant parallèle au fossé ainsi qu'avec le giratoire de la rocade. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de bandes paysagées le long de la RD38bis et de la rue des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. - Préservation des trois mares existantes via des espaces verts. - Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>La Rigonnette</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un accès regroupé unique sur le chemin de la Belle Etoile pour la Rigonnette, - Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à ces voies, <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaisons piétonnes - cyclables recommandée au Sud entre le chemin de la Belle Etoile et la Route des Sables. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des boisements sur les espaces non occupés. |



Les Verrées Scénario 2

- Trame viaire primaire
- Trame viaire secondaire
- Trame viaire tertiaire, support de liaisons douces et de nœuds
- Liaisons douces
- Espace paysager à créer comprenant un système de récupération des eaux
- Bande paysagée
- Limites de zone
- Habitat
- Activités
- Secteur de densification
- Espace naturel à préserver
- Alignements d'arbres à préserver

source : cadastre communal



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VI. ENTREE DE VILLE SUD ZOOM CLOUSIS - VERREES

| | |
|--|---|
| Surface | <p>Le Clousis Sud : 3,5 ha dont 100% vierges</p> <p>Les Verrées : 18,7 ha dont 13,2 vierges</p> |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Le Clousis Sud</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activités. <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 accès uniques regroupés sur le giratoire de la RD38 bis et le chemin de la rue Barrée, - Desserte interne : Une voie structurante reliant les deux accès et un axe de desserte pour desservir le reste de la zone sur lesquels viendront s'ancrent les accès individuels, voire les voies secondaires. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RAS. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paysager le long des limites entre la zone et le marais. - Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Les Verrées</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat avec des secteurs de densification éloignés du marais. <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accroches des voies de desserte sur le chemin de la rue Barrée, le chemin de la Ronnerie et le chemin de la Traite, à recalibrer en fonction du trafic futur, - Desserte interne : Partie Nord-Ouest : une voie de niveau secondaire empruntant en partie le chemin de la Fradinière prolongé sur laquelle viendront se raccorder les voies de desserte. Partie Sud : un axe primaire reliant le chemin de la Ronnerie à celui de la Traite, sur lequel viendront se raccorder les voies de desserte. Une liaison secondaire sera aussi recherchée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée. Les voies de desserte seront également raccordées au chemin de la rue Barrée, excepté sur sa section à virages. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaisons piétonnes - cyclables recommandée entre le chemin de la Traite et celui de la rue Barrée au Nord-Ouest, avec des cheminements perpendiculaires en « site propre » et le long du chemin de la Ronnerie. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vaste espace paysager Sud-Est – Nord-Ouest le long de la légère dépression centrale, permettant la récupération des eaux. - Préservation d'une bande paysagée le long du chemin de la rue Barrée afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. - Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre. - Préservation des deux mares existantes. - Préservation des alignements d'arbres, notamment en limite de zone. |

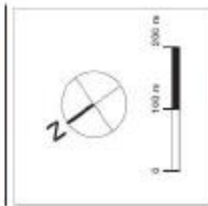
P.L.U. de Saint-Jean-de-Monts



Route des Sables

- Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
- Voie nouvelle
- Accès piétons
- Caractère boisé des espaces libres à préserver
- Boisements à protéger
- Espace vert protégé
- Bande paysagée
- Marge de recul/axe
- Habitat

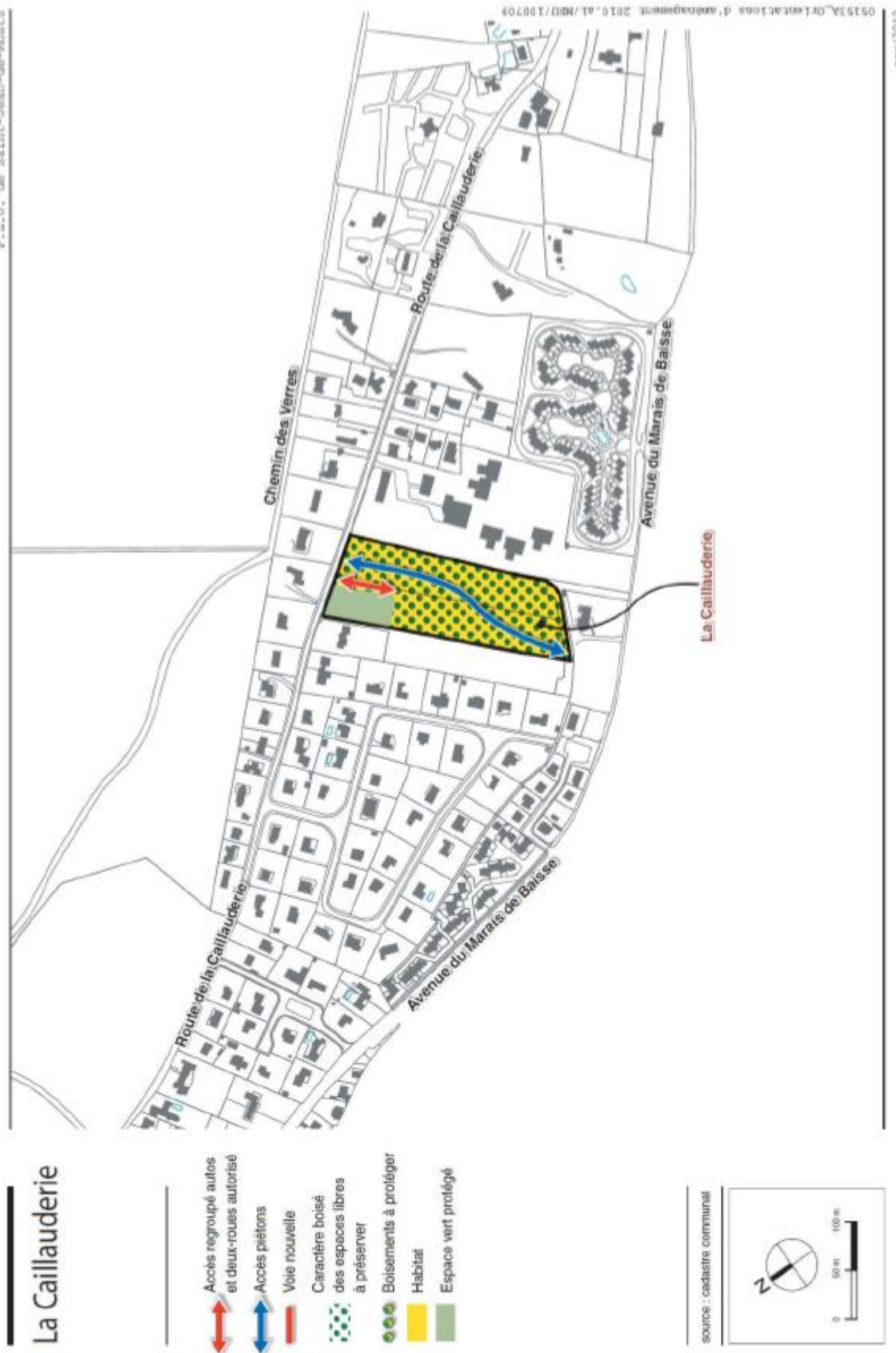
source : cadastre communal



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VII. ROUTE DES SABLES

| | |
|---|---|
| Surface | <p>La Grande Mare Nord : 5,2 ha dont 4,9 vierges La Grande Mare Sud : 1,3 ha dont 100% vierges La Minoterie : 8,9 ha dont 100% vierges Josselin : 2,6 ha dont 100% vierges</p> |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>La Grande mare Nord</p> <p>La Grande mare Sud</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la Grande Mare Nord, deux accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Est sur la route des Sables, à l'Est sur le chemin de la Belle Etoile, avec un troisième accès possible sur le Chemin de la Mare ; deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces accès, et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes si nécessaire. - Pour la Grande Mare Sud, un seul accès regroupés unique sur la Route des Sables, face au débouché du chemin du Pont Fort. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la Grande Mare Nord, des liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes, avec accès obligatoires Route des Sables et chemins de la Belle Etoile et de la Mare. - Pour la Grande Mare Sud, RAS. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation d'une bande paysagée le long de la route des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. - Préservation des haies existantes en limites Sud, Ouest et Nord des deux secteurs. - Préservation de la mare existante à la Grande Mare Nord via un espace vert. |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>La Minoterie</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois accès regroupés uniques sécurisés : deux sur le chemin du Pont Fort et un sur celui des Charrauds, avec un quatrième accès possible sur le chemin des Charrauds, - Une voie Nord-Ouest - Sud-Est irrigant l'ensemble de la zone, sur lequel sont branchés les accès précités et avec un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces axes, ainsi qu'avec l'avenue d'Orouet si des opportunités se présentent via des passages intermédiaires. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation d'une bande paysagée le long du chemin du Pont Fort afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances et de la haie existante à l'Ouest. |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Josselin</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un accès regroupé unique sur l'impasse des Bourlaines, avec une voie irrigant toute la zone et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaisons piétonnes voire cyclables recommandée entre le chemin de l'Hommeau, l'impasse des Bourlaines et le chemin qui rejoint celui de l'Abbaye. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boisements à préserver au Nord-Est et au centre sur les espaces libres. |



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VIII. LA CAILLAUDERIE

| | |
|---|---|
| Surface | La Caillauderie : 2,5 ha dont 100% vierges |
| Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 seul accès regroupé unique Route de la Caillauderie pour les deux parcelles. – Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Liaison piétonne voire cyclable à réaliser entre la Route de la Caillauderie et l'av. de Baisse. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Préservation de la partie Nord accueillant une espèce protégée (Epipactis phyllanthes) via un espace vert. – Préservation des boisements sur les espaces libres. |

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Les Verts

- Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
- Accès piétons
- Habitat
- Espace vert protégé
- Bande paysagée
- Caractère boisé des espaces libres à préserver



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

IX. AVENUE VALENTIN

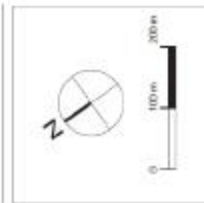
| | |
|---|--|
| Surface | Les Verres : 5 ha dont 80% vierges |
| Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques | Type d'occupation : <ul style="list-style-type: none">- Habitat Prescriptions en termes de desserte motorisée : <ul style="list-style-type: none">- 1 seul accès ou deux accès suffisamment éloignés avenue Valentin- Pas de sortie impasse du Bois Martineau (voie privée)- Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques. Prescriptions environnementales et paysagères : <ul style="list-style-type: none">- Préservation d'une bande paysagée en bordures Nord / Sud et Ouest du site- Le projet devra préserver un caractère boisé, au sein des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme mais également en dehors par la préservation des sujets les plus remarquables. |



Orouet Parée Verte

- Accès regroupé autos et deux-roues autorisés
- Voie nouvelle
- Accès regroupés ou individuels autos et deux-roues autorisés
- Accès piétons et deux-roues
- Caractère boisé des espaces libres à préserver
- Boisements à protéger
- Bande paysagée
- Marge de recul/ave
- Habitat
- Espace vert protégé

source : cadastre communal



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

X. OROUET PAREE VERTE

Nota : les principes d'aménagement des secteurs des Grandes Chaumes, des Sertouzes et de Monastir ne sont pas ici détaillés. Les schémas d'orientations d'aménagement ne sont donc fournis qu'à titre indicatif, ils seront consolidés et opposables qu'après modification ou révision du PLU d'ouverture à l'urbanisation.

| | |
|---|---|
| Surface | <p>La Parée Bégaud : 3,8 ha dont 3,7 vierges Les Rivières : 2,8 ha dont 100% vierges Le Pas de Rat : 13 ha dont 8 vierges Les Grandes Chaumes : 10 ha dont 9,2 vierges Les Sertouzes : 7,9 ha dont 7,8 vierges Monastir : 2,4 ha dont 100% vierges</p> |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>La Parée Bégaud</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : au Sud sur le chemin de la Parée Verte, à l'Ouest sur l'impasse de l'Hermitage et au Nord sur le Chemin des Trois Cabots, - Un maillage interne par un axe majeur raccordé à ces trois accès. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de l'axe majeur et raccordé aux trois accès cités ci-dessus. <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des boisements sur les espaces non occupés. |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Les Rivières</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un accès regroupé unique sur l'impasse des Rivières, - Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à cette voie. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RAS <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des boisements sur les espaces non occupés. - Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. |
| <p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Les Rivières</p> | <p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regrouper les accès des constructions nouvelles sur le chemin du Pas de Rat, - Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec une palette de retournement au bout et, le cas échéant, un maillage secondaire interne raccordé à cette voie. <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un accès direct piétons – vélos à l'avenue d'Orouet est recommandé <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. |