

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4**Prolongation de la consultation du public d'un mois supplémentaire****NOTE RECTIFICATIVE A DESTINATION DU PUBLIC**

Des ajustements seront apportés à la notice. Conformément aux dispositions législatives et à la jurisprudence en vigueur, ces modifications n'affectent pas l'économie générale du projet et ne portent pas atteinte aux garanties offertes au public.

Les corrections concernent principalement des incohérences et des omissions. Plusieurs points perfectibles ont été identifiés. Voici les corrections à apporter en cours de consultation :

I. Première correction : Une correction doit être effectuée sur la destination « hébergement hôtelier » et « équipement collectif ». La destination « hébergement » est supprimée.

Dispositions générales- Article 14 :

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.

Actuellement, les résidences étudiantes ainsi que les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap, aux adolescents et aux enfants sont intégrées dans la destination de l'hébergement hôtelier, alors même qu'elles relèvent de la catégorie d'« équipement collectif ».

La destination « équipement collectif » regroupe actuellement : « *Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi des établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent des fonctions dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte, etc. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés.* »

Dans un souci de cohérence, il apparaît donc nécessaire de les exclure de la destination d'hébergement hôtelier, d'autant plus que certaines règles diffèrent selon la destination retenue, notamment en matière de stationnement et de les incluent dans la destination équipement collectif.

Corrections apportées :

La destination « équipement collectif » inclurait : « *Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi des établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent des fonctions dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte , ect.* **A titre d'exemple, peuvent relever de cette catégorie : les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux jeunes actifs, aux étudiants, aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap, aux adolescents et aux enfants .**

Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés.

La destination « hébergement hôtelier » inclurait : *les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme 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.*

Il faut donc également affecter la règle de stationnement qui figurait à la page 11 (ARTICLE 15 – STATIONNEMENT) de la notice aux constructions à usage d'équipements collectifs.

Actuellement page 12 :

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Il n'est pas fixé de règle particulière

Corrections apportées :

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- **des effectifs présents sur site (besoins des salariés, accueil de visiteurs, etc...)**
- **de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.**

SUPPRESSION DE LA SOUS-DESTINATION « HEBERGEMENT » EN PAGE 9 DE LA NOTICE :

Cette sous-destination est apparue depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR le 1er janvier 2016 au sein de la destination « Habitation ». Notre PLU n'a pas été révisé depuis le 1er janvier 2016, il convient d'apprécier la destination des constructions et leur conformité aux règles prescrites par le PLU. La modification simplifiée n°4 ne peut conduire à créer une destination « Hébergement ».

Ainsi page 11 : ARTICLE 15 – STATIONNEMENT applicable aux destination hébergement est supprimé.

Constructions à usage d'hébergement :

~~Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :~~

~~des effectifs présents sur site (besoins des salariés, accueil de visiteurs, etc...)~~

~~de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.~~

II- Deuxième correction : Insérer dans la proposition de règlement un oubli permettant d'avoir 2 accès sur les parcelles de grande longueur et sur les parcelles donnant sur 2 voies

La notice mentionne explicitement la possibilité d'aménager deux accès pour les parcelles de grande longueur ainsi que pour celles disposant de façades donnant sur deux voies. Toutefois, cette possibilité n'a pas été reprise dans le projet de règlement en ce qui concerne les parcelles donnant sur deux voies.

Par ailleurs, les distances minimales entre accès varient actuellement selon les zones (10 m en zones Ua et Ub, et 15 m pour les autres zones). Ce point a été modifié alors que cette évolution n'était pas nécessaire dans le cadre de la modification simplifiée n°4.

Actuellement dans la notice à la page 14 :

Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique), la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :

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

Corrections à apporter :

*Pour les entités foncières d'au moins 50m de longueur le long de la voirie (privée ou publique) **et les entités foncières donnant sur deux voies**, la création d'un second accès le long de la voie (privée ou publique) est possible sous réserve de :*

- *respecter une distance minimum, **de 10 m en zone Ua et Ub et de 15 mètres en zone Uc, 1AUb et 1AUc**, entre les axes des accès ou débouchés de voies, existants et à créer ;*
- *et ne pas supprimer de places de stationnement publiques.*

III. Troisième correction : Correction d'une erreur visant à retirer une règle trop contraignante relative au stationnement des commerces, soulevée par la CCI Vendée (personne publique associée) dans son avis du 11 mars 2026.

Page 11 de la notice :

Constructions à usage de bureau, restaurant :

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

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

En zones Ue, 1AUe :

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

Restaurant : Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerce :

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

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

En zones Ue, 1AUe :

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce

Correction apportée pour éviter de contraindre :

Constructions à usage de bureau, restaurant et de commerce :

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

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

En zones Ue, 1AUe :

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

Restaurant : Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Commerce : L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

A Saint-Jean-de-Monts, le 23 juin 2026,

Le Maire,



Jean-Marc BEYRAND