

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

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°4



APPROBATION

Véronique LAUNAY

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

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
INTEGRANT UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

Envoyé en préfecture le 08/06/2021

Reçu en préfecture le 08/06/2021

Affiché le 09/06/2021



ID : 085-218502342-20210527-2021_043BIS-DE

Sommaire

DEMARCHE ET CONTEXTE.....	5
LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES.....	6
LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC FONCIER.....	7
I. RAPPEL DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	7
II. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2011	9
III. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS LIBRES.....	11
A. ÉTAPE 1 : DETERMINER UNE METHODOLOGIE	11
B. ÉTAPE 2 : QUANTIFIER LE POTENTIEL FONCIER LIBRE	19
C. ÉTAPE 3 : ESTIMER SON ECHEANCE DE MOBILISATION	19
L'ANALYSE DES SECTEURS BENEFICIANT D'OAP CONDUIT A LA REFONTE DE CERTAINES OAP	20
I. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES OAP	20
A. ÉTAPE 1 : DETERMINER LA MARGE D'ACTION DE REFONTE DES OAP	20
B. ÉTAPE 2 : DETERMINER UNE METHODOLOGIE	20
C. ÉTAPE 3 : DEFINIR LES EVOLUTIONS ENVISAGEES PAR SECTEUR	23
D. ÉTAPE 4 : EVALUER LE NOUVEAU POTENTIEL DE LOGEMENTS	23
II. LES MODIFICATIONS DU PLU PROPOSEES SUITE A CETTE ANALYSE : REFONTE DE CERTAINES OAP	26
A. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 - LES VIGNES	26
B. ANALYSE SECTEUR 1AUC1 – LA ROUSSIERE.....	29
C. ANALYSE SECTEUR 1AUB – LA METAIRIE	32
D. ANALYSE SECTEUR 1AUB – LES VERREES	37
E. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA RIGONNETTE	42
F. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA GRANDE MARE SUD	45
G. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA CAILLAUDERIE	47
H. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA MINOTERIE.....	50
I. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – JOSSELIN	55
J. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – CHEMIN DU PAS DU RAT	58
K. ANALYSE SECTEUR 1AUC2 – LA PAREE BEGAUD	61
L. ANALYSE SECTEUR 1AUC3 – LES RIVIERES.....	63
L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A TRANSFERER UNE ZONE AU EN N	66
I. TRANSFERT DE 1AU DU FER A CHEVAL EN N	66
L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A CORRIGER CERTAINES ERREURS CONSTATEES.....	74
I. TRANSFERT DE Uc2 CHEMIN DE LA PAREE DU JONC EN UL1	74
II. TRANSFERT DE Uc2 CHEMIN DES ERGLUS EN UL1.....	81
III. TRANSFERT DE UL1 CHEMIN DE LA DAVIERE EN Uc2	88
IV. TRANSFERT DE Uc3 CHEMIN DE LA PAREE VERTE EN UL1	95
V. TRANSFERT DE Ub2 LES PIMPRENELLES EN UL1	102
VI. CORRECTION D'UN ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER RUE DES DUNES	107
VII. TRANSFERT DE UA2 LIDL EN Ue2.....	112
VIII. CORRECTION DES MARGES DE REcul SUITE AU DEPLACEMENT DU PANNEAU D'AGGLOMERATION.....	117
L'ANALYSE DU REGLEMENT ECRIT CONDUIT A PROPOSER CERTAINES AJUSTEMENTS	126
I. CORRECTION ORTHOGRAPHIQUE SYSTEMATIQUE	126
II. DISPOSITIONS GENERALES (AJOUT DE 3 NOUVEAUX PARAGRAPHES)	126
III. DISPOSITIONS GENERALES (DEFINITIONS)	129
IV. 1AUL (ARTICLE 2 CONSTRUCTIONS AUTORISEES)	131
V. Ue2 (ARTICLE 1 CONSTRUCTIONS INTERDITES)	132
VI. UA, Ub, Uc, Ue, 1AUB, 1AUC, 1AUE (ARTICLE 3.1.1 ACCES ET VOIRIE).....	134

VII. UA, UB (ARTICLES 6.1 ET 6.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)	144
VIII. 1AUB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)	146
IX. UC, 1AUC (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)	148
X. UA (ARTICLE 6.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)	151
XI. UB (ARTICLE 6.2.A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)	152
XII. UB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)	154
XIII. UE (ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)	156
XIV. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU, A, N (ARTICLE 11.2 CLOTURES).....	157
XV. US (ARTICLE 11.2 CLOTURES).....	162
XVI. TOUTES ZONES, SAUF US, A ET N (ARTICLE 11.2 CLOTURES).....	164
XVII. UB, UC, N (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)	170
XVIII. 1AUC (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)	173
XIX. N (ARTICLE 10.1.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)	175
XX. TOUTES ZONES (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)	176
XXI. UE, 1AUE (ARTICLE 11.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS)	182
XXII. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC (ARTICLE 12 STATIONNEMENT).....	184
XXIII. UB (ARTICLE 13 ESPACES LIBRES).....	188
<u>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u>	<u>190</u>
I. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MODIFICATION DU PLAN	
190	
II. CONSEQUENCE EVENTUELLE DE LA MODIFICATION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE	
IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L’ENVIRONNEMENT	190
A. SUR LES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L’ENVIRONNEMENT	190
B. SUR LES ZONES NATURA 2000	191
III. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L’ANALYSE DES RESULTATS.....	193
A. LE MILIEU NATUREL	193
B. LES PAYSAGES.....	194
C. LA RESSOURCE HYDRIQUE	195
D. LA QUALITE DE L’AIR.....	197
E. LA GESTION DES DECHETS	198
F. LA POLLUTION DU SOL, LES RISQUES ET LES NUISANCES	199
<u>RESUME NON TECHNIQUE.....</u>	<u>200</u>
I. LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES	200
II. TABLEAU LOGEMENTS CREES ET/OU SUPPRIMES	201
A. DANS LE CADRE DE LA REFONTE DES OAP	201
B. DANS LE CADRE DE L’ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE	202
III. MANIERE DONT L’EVALUATION A ETE EFFECTUEE	202
IV. SYNTHESE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	203
<u>ANNEXE CARTOGRAPHIQUE : PLAN DIAGNOSTIC FONCIER</u>	<u>204</u>

DEMARCHE ET CONTEXTE

La procédure de modification n°4 du PLU a été engagée début 2019. L'objectif était de **faire évoluer le règlement écrit** pour clarifier les règles, les adapter au contexte ; mais aussi de **faire évoluer le règlement graphique et les OAP**.

Une première mouture du dossier de modification n°4 fut notifié aux personnes publiques associées en août 2019. A l'époque, la commune n'étant pas couverte par un SCOT approuvé, toute ouverture à l'urbanisation nécessitait l'accord du Préfet sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue aux articles L142-4 et 5 du code de l'urbanisme.

Par un courrier daté du 11/12/2019, le Préfet a informé la commune de son **refus de délivrer cet accord** pour les 3 raisons suivantes :

- Le dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation envisagées au regard des besoins en logements,
- La non-mobilisation des capacités en enveloppe urbaine et des outils fonciers à disposition,
- Le manque de progressivité du développement urbain envisagé.

Il a invité la commune à retravailler son projet selon les axes suivants :

- **Mener un véritable diagnostic foncier** sur le potentiel libre au sein des enveloppes urbaines. La commune doit mettre clairement en évidence les efforts et leviers mobilisés sur le territoire.
- **Mener une analyse sur les secteurs d'OAP** de la commune qui présentent des densités nettement en deçà de l'objectif SCOT. Il s'agit pour la commune de se réinterroger sur la densité brute moyenne des opérations et à se montrer plus ambitieuse en termes d'intensification de ces secteurs et par conséquent à réinterroger l'ampleur des ouvertures envisagées.
- **Réinterrogé les ouvertures à l'urbanisation proposées.**

La commune a donc décidé, pour donner suite à ce courrier, de retravailler son projet selon les recommandations du Préfet, via 3 axes de refonte :

1. **Axe 1 : réalisation d'un diagnostic foncier**
2. **Axe 2 : refonte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
3. **Axe 3 : Retrait du dossier des 3 ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU des Sertouzes, 2AU des Grandes Chaumes et 2AU du Chenal.**

La refonte du dossier s'est étalée **de janvier 2020 à septembre 2020** (dont 3 mois de COVID au cours desquels la refonte a été suspendue en l'attente du nouveau conseil municipal).

Le SCOT Nord-Ouest Vendée a été approuvé le 18 décembre 2019. Par une décision du 20 février 2020, le Préfet a suspendu les effets exécutoires du SCOT.

Ce document est donc la 2^{ème} mouture du dossier de modification n°4 du PLU.

LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES

Pièces du PLU modifiées	Objet
OAP	1AUc2 Les Vignes
OAP	1AUc1 La Roussière
Règlement graphique + OAP	1AUb La Métairie
Règlement graphique + OAP	1AUb Les Verrées
Règlement graphique + OAP	1AUc2 La Minoterie
OAP	1AUc2 Josselin
OAP	1AUc2 Chemin du Pas du Rat
Règlement graphique	Transfert de 1AUe1 en N
Règlement graphique	Transfert de Uc2 Chemin de la Parée du Jonc en UL1
Règlement graphique	Transfert de Uc2 Chemin des Erglus en UL1
Règlement graphique	Transfert de UL1 Chemin de la Davière en Uc2
Règlement graphique	Transfert de Uc3 Chemin de la Parée Verte en UL1
Règlement graphique	Transfert de Ub2 Les Pimprenelles en UL1
Règlement graphique	Correction d'un élément de paysage à préserver Rue des Dunes
Règlement graphique	Correction marges de recul (suite déplacement panneau)
Règlement écrit	Correction orthographique systématique
Règlement écrit	Dispositions Générales (Ajout de 3 nouveaux paragraphes)
Règlement écrit	Dispositions Générales (article 11 Définitions)
Règlement écrit	1AUL (Article 2 Constructions autorisées)
Règlement écrit	Ue2 (Article Constructions interdites)
Règlement écrit	Ua, Ub, Uc, Ue, 1AUb, 1AUc, 1AUe (Article 3.1.1. Accès et voirie)
Règlement écrit	Ua, Ub (Articles 6.1. et 6.2. Implantation des constructions)
Règlement écrit	1AUb (Article 6.2.b Implantation des constructions)
Règlement écrit	Uc, 1AUc (Article 6.2.b Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ua (Article 6.1.2. Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ub (Article 6.2.a Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ub (Article 6.2.b Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ue (Article 10 Hauteur des constructions)
Règlement écrit	Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc, 2AU, A, N (Article 11.2. Clôtures)
Règlement écrit	Us (Article 11.2. Clôtures)
Règlement écrit	Toutes zones sauf Us, A, N (Article 11.2. Clôtures)
Règlement écrit	Ub, Uc, N (Article 11.1.2. Toitures)
Règlement écrit	1AUc (Article 11.1.2. Toitures)
Règlement écrit	N (Article 10.1.1. Hauteur des constructions)
Règlement écrit	Ue, 1AUe (Article 11.1. Aspect extérieur des constructions)
Règlement écrit	Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc (Article 12 Stationnement)
Règlement écrit	Ub (Article 13 Espaces libres)

Secteurs analysés dans le présent document mais n'ayant conduit à aucune modification :

- 1AUc2 La Rignonnette
- 1AUc2 La Grande Mare Sud
- 1AUc2 La Caillauderie
- 1AUc2 La Parée Bégau
- 1AUc3 Les Rivières

LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC FONCIER

I. RAPPEL DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

a. Les objectifs fixés par le PLU

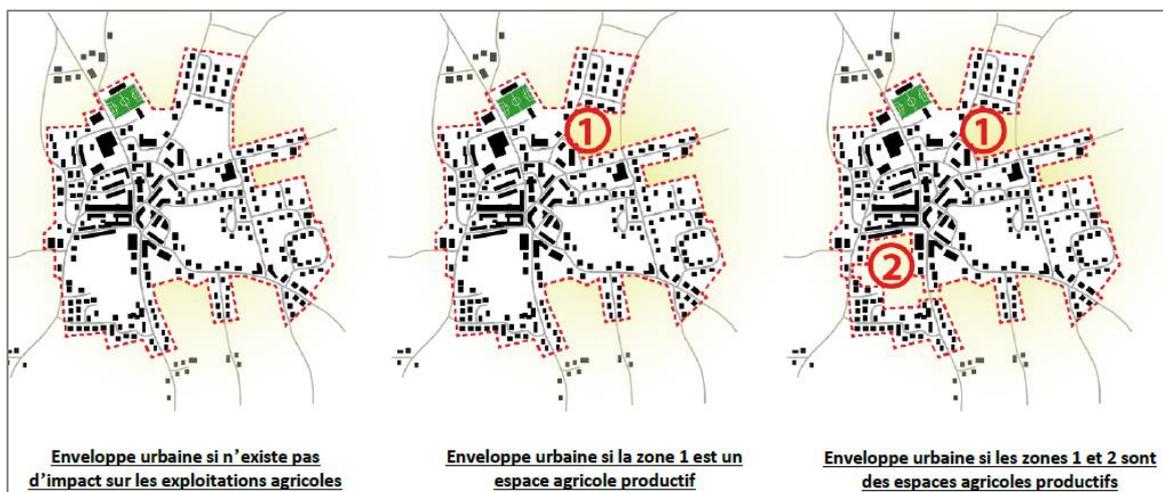
Le PLU se fixe comme objectif la production de **162 logements/an** à raison d'environ 55% de résidences principales et 45% résidences secondaires. Il prévoit d'atteindre 9 350 habitants en 2020 soit + **122 habitants supplémentaires par an** entre 2010 et 2020 selon un rythme démographique de **1,5%** par an.

b. Les objectifs fixés par le SCOT (2019-2030)

Le territoire de Saint-Jean de Monts est couvert par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale Nord Ouest Vendée approuvé le 18/12/2019. Toutefois, par une décision du 20 février 2020, le Préfet a suspendu les effets exécutoires du SCOT. La commune de St Jean de Monts est identifiée au sein du pôle « espace Littoral » dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Les objectifs de construction du projet de SCOT sont les suivants :

- Océan Marais de Monts = 320 logements à produire par an. St Jean de Monts représente 45% de la population de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts (19 012 habitants – Insee 2015) donc il est cohérent de considérer que l'objectif de logements à produire pour la commune est de **144 logements/an**.
- L'objectif général du projet de SCOT est de construire **33 %** de ces logements dans le **tissu urbain existant (47 logements pour St Jean de Monts)**, au travers, notamment de la réhabilitation des centres-bourgs, de l'utilisation des « dents creuses », des friches, des terrains vacants et du renouvellement urbain. Les PLU définiront ces enveloppes urbaines en prenant appui sur les recommandations du SCOT (voir schéma ci-dessous). Le pourcentage sera mesuré à l'échelle du document d'urbanisme.



- En fonction des catégories de pôles déterminées par le PADD du projet de SCOT, les densités prévues par le projet de SCOT sont les suivantes : **25 à 30 logements/ha** pour Saint-Jean de Monts.
- Objectif de consommation d'espace pour St Jean de Monts : 45% de l'enveloppe foncière dévolue à Océan Marais de Monts (130 ha) soit 58 ha pour la période 2019-2030, **soit 5,2 ha/an**.

c. L'estimation du « point mort »

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé « point mort ».

Trois phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements : le renouvellement du parc de logements ; le desserrement des ménages ; la variation du parc de logements vacants ; la variation du parc de résidences secondaires.

- **Le renouvellement du parc de logements (R).** Il calcule les besoins liés à l'obsolescence d'une partie du parc en évaluant les sorties nettes : les démolitions, les changements d'usage, les modifications structurelles du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc ;
- **La variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants (RSLV).** Elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché local ;
- **Le desserrement des ménages (D).** La taille des ménages diminue sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants, de l'augmentation du nombre de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes.

Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau (cf. tableaux de synthèse ci-après).

Renouvellement du parc de logements			
	2012	2017	Variation du parc
Total logements	13 002	13 748	746
Nombre de logements commencés entre 2012 et 2017 (données SITADEL)			429
R			317

Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants			
	2012	2017	Variation du parc
Résidences secondaires	8 770	9 074	304
Logements vacants	426	517	-91
RSLV			213

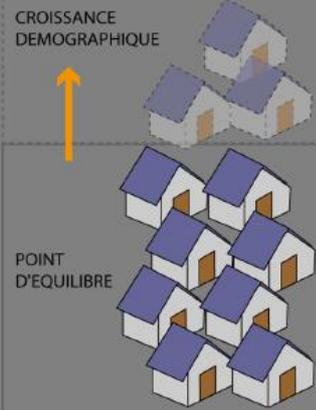
Desserrement des ménages			
	2012	2017	
Population des ménages	8 221	8 634	
Taille des ménages	2,1	2,0	
D			10

Calcul du point mort	
Renouvellement du parc de logements	317
Variation résidences secondaires et logements vacants	213
Desserrement des ménages	10
Point mort 2012 - 2017	540
Point mort annuel	90

Le point mort annuel est de **90** logements. Cela signifie qu'il faut produire au moins 90 logements par an pour seulement maintenir le nombre d'habitants de la commune de Saint Jean de Monts.

A saint Jean de Monts, c'est environ **125 logements** neufs qui sont produits tous les ans. Parmi ces logements, **90 logements sont produits pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuel** :

- 52 logements sont bâtis pour pallier aux logements démolis ou qui ont fait l'objet d'un changement d'usage ou d'une modification structurelle du bâti
- 35 logements pour pallier les résidences principales qui deviennent des résidences secondaires
- 3 logements sont absorbés par le desserrement des ménages (divorce, ...)

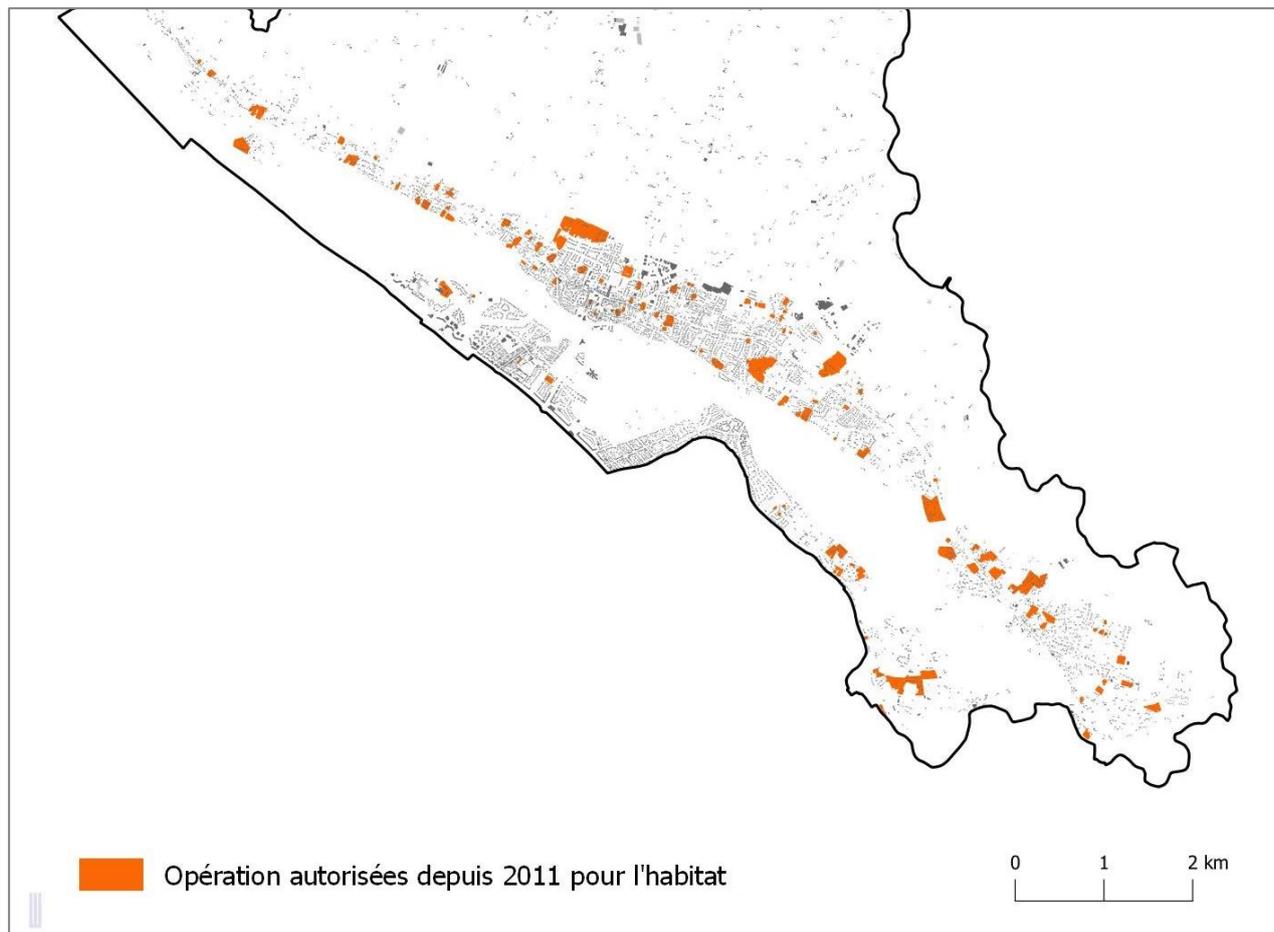


II. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2011

Depuis l'approbation du PLU en décembre 2011 (soit en **9 ans**) la commune a consommé **71,55 ha** pour l'habitat. Ce bilan a été établi au sein des zones **U habitat** et **1AU habitat** sur la base de données communales (autorisations d'urbanisme accordées), couplées à des données géographiques (comparaison entre la photo aérienne et le cadastre de 2019).

L'analyse croisée de ces deux éléments a permis de présenter un état des lieux fiable de la constructibilité qu'a connue la commune depuis l'approbation de son PLU en décembre 2011.

Parcelles consommées depuis 2011



Le détail de la localisation des parcelles consommées est présenté sur le plan « DIAGNOSTIC FONCIER » annexé à cette présente notice.

Extrait du plan « DIAGNOSTIC FONCIER » identifiant les parcelles consommées et le « futur engagé » depuis 2011 :



III. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS LIBRES

A. Etape 1 : déterminer une méthodologie

La première étape de ce travail a été de définir une méthodologie d'identification du potentiel libre. Pour cela l'outil SIG a été utilisé via des critères définis préalablement qui sont présentés ci-après.

a. Définition de l'assiette de calcul du potentiel foncier libre

L'assiette de calcul du potentiel foncier libre correspond à l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire les emprises des zones U et des zones AU consommées (celles qui ont fait l'objet d'opérations récentes).

b. Identification de critères

L'identification du potentiel foncier libre s'est fait par étape via 3 « **écrémages successifs** » qui sont exposés ci-après.

◆ 1er écrémage : la prise en compte des « invariants » du territoire

Il s'agit de prendre en compte les opérations réalisées ou autorisées, le patrimoine naturel et bâti protégé, les secteurs à risques, les espaces de voirie, ... Ont ainsi été retirés de l'enveloppe urbaine :

- Les opérations urbaines réalisées ou en cours,
- Les espaces boisés classés et préservés,
- Les zones inondables (PPRi),
- Zones humides prélocalisées DREAL 2018
- Les parcelles avec patrimoine bâti,
- Les espaces de stationnement,
- Les espaces de circulation (routes, ...),

= **66 ha de potentiel foncier restant**

◆ 2ème écrémage : la prise en compte des espaces peu propices à la densification

Ces espaces pourraient, dans le cadre d'une révision du PLU passer en zone inconstructible ou protégée. Ont ainsi été retirés de l'enveloppe urbaine :

- les parcelles libres en zone Ua1 car front de mer
- Les espaces verts,
- Les espaces libres bordant les espaces naturels (N ou ND146-6) lorsqu'aucun découpage parcellaire n'avait été fait (suppression des parcelles surdimensionnées pour lesquelles une autorisation d'urbanisme pourrait être contestée au regard de la loi littoral)

= **56 ha de potentiel foncier restant**

◆ 3ème écrémage : la fixation de seuils sur la base des densités moyennes constatées

Pourquoi fixer des seuils en deçà desquels les parcelles libres ne sont pas comptabilisées dans l'analyse ?

Il est utile d'expliquer le choix des surfaces de référence des parcelles (500 m², 700 m², 800 m², 900 m² et 1000 m²) en fonction des zones (Ua2, Ub1, Ub2, Uci, Uc2 et Uc3).

Elles ont été déterminées en fonction :

- **De leur localisation** : en zone Ua1 qui correspond à la bande urbanisée en front de mer, il n'est pas souhaitable de densifier au risque de boucher les vues sur le littoral. Les parcelles libres en Ua1 ne sont donc pas répertoriées.
- **Du règlement d'urbanisme en vigueur** jusqu'en mars 2015. Au moment de l'approbation du PLU en 2011, le règlement des zones fixait des surfaces minimales pour la constructibilité des parcelles. Par exemple en zone Uc3, la parcelle constructible devait présenter une surface minimum de 1000 m². Une modification du PLU approuvé le 09 mars 2015 a supprimé ces seuils constructibles. Pour autant,

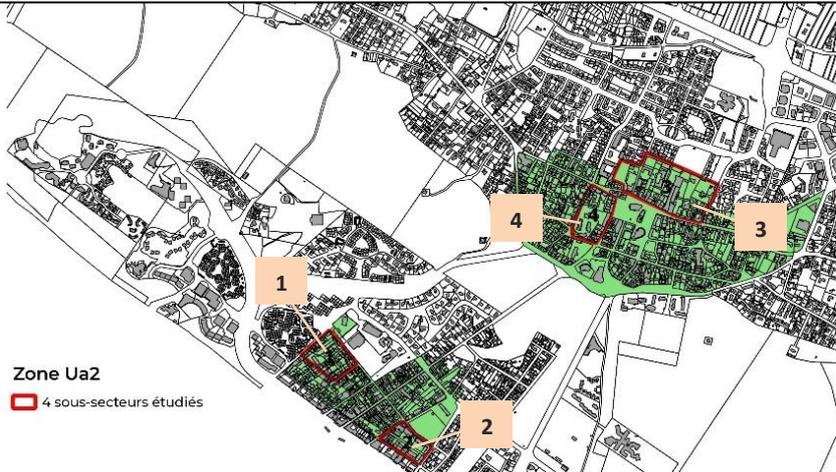
dans le cadre de cette analyse, il est cohérent de les prendre en compte dans la mesure où ces seuils ont commandé la constructibilité du territoire durant les dernières décennies (les accès et réseaux ont également été réalisés sur la base de ces seuils).

- **Des densités constatées** et des surfaces moyennes de parcelles/assiettes foncières constatées ci-après. Saint-Jean de Monts est une commune littorale présentant une trame relativement lâche, aérée et boisée qu'il convient de densifier sans la dénaturer. Ainsi, ont été retirées de l'analyse les parcelles libres qui présentaient une surface inférieure aux seuils définis ci-dessous :

Zone	Caractéristiques	Seuil
Ua2	Centre-ville	< 500 m² non comptabilisées
Ub1	1 ^{ère} couronne centre-ville	< 500 m² non comptabilisées
Ub2	Périphérie plutôt dense	< 700 m² non comptabilisées
Uc1	Périphérie moyennement dense	< 800 m² non comptabilisées
Uc2	Périphérie faiblement dense	< 900 m² non comptabilisées
Uc3	Secteur boisé d'Orouët très peu dense (parcelles < 1000 m ² non constructibles avant 2015)	< 1000 m² non comptabilisées

= 50,7 ha de parcelles libres restant

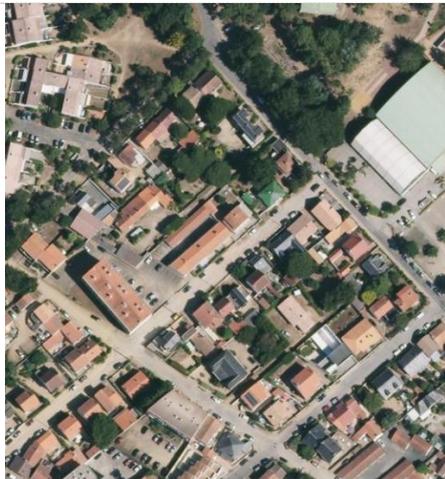
Densité moyenne constatée en Ua2



Zone Ua2

4 sous-secteurs étudiés

Sous-secteur 1



1. Densité moyenne : 15 à 20 logts/ha
2. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²) et petits collectifs

Sous-secteur 2



3. Densité moyenne : 15 à 20 logts/ha
4. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²) et petits collectifs

Sous-secteur 3



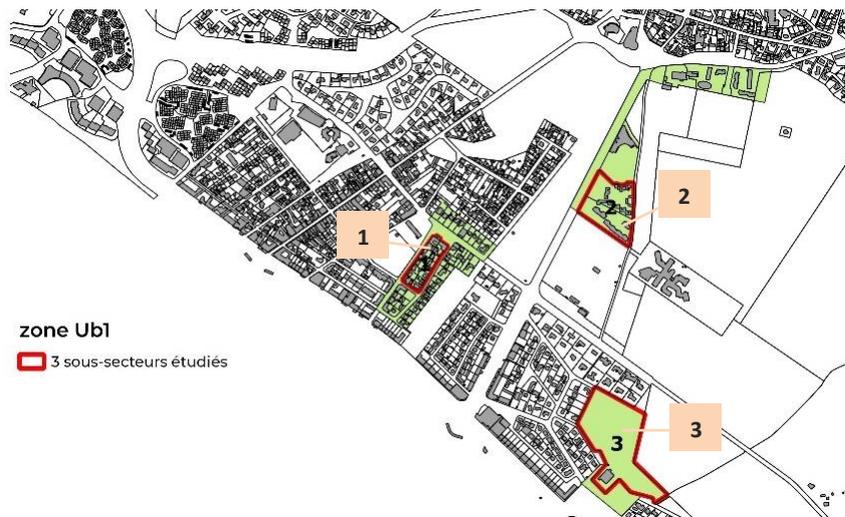
5. Densité moyenne : 15 à 20 logts/ha
6. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²) et petits collectifs

Sous-secteur 4



7. Densité moyenne : 20 à 25 logts/ha
8. Habitat individuel (parcelle moyenne 400 m²) et petits collectifs

Densité moyenne constatée en Ub1



Sous-secteur 1



- 9. Densité moyenne : 16 logts/ha
- 10. Habitat individuel (parcelle moyenne 500 m²)

Sous-secteur 2



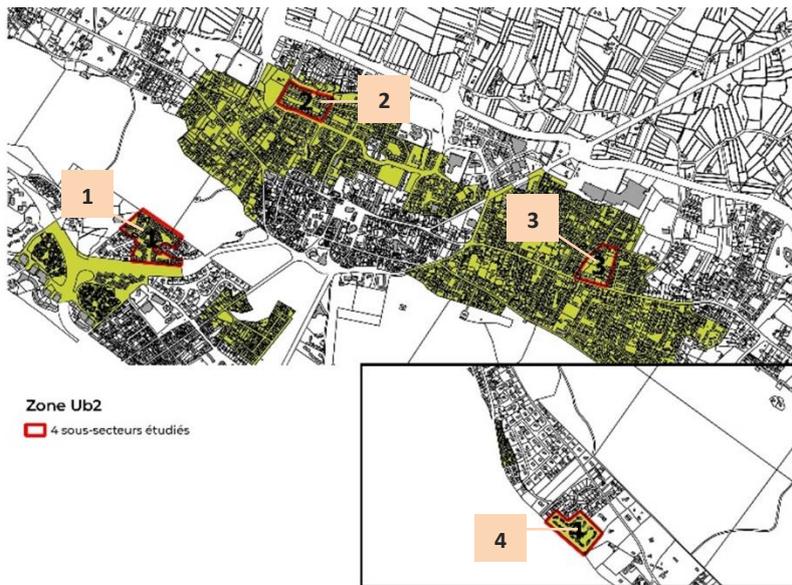
- 11. Densité moyenne : 25 logts/ha
- 12. Habitat individuel groupé (parcelle moyenne 300 m²)

Sous-secteur 3



- 13. Densité moyenne : 2 logts/ha
- 14. Habitat individuel → 1 parcelle construite sur toute la parcelle sur une assiette foncière d'environ 3000 m²

Densité moyenne constatée en Ub2



Sous-secteur 1



- 15. Densité moyenne : 10 logts/ha
- 16. Habitat individuel (assiette foncière moyenne de 400 m² mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)

Sous-secteur 2



- 17. Densité moyenne : 10 logts/ha
- 18. Habitat individuel (parcelle moyenne 550 m² mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)

Sous-secteur 3



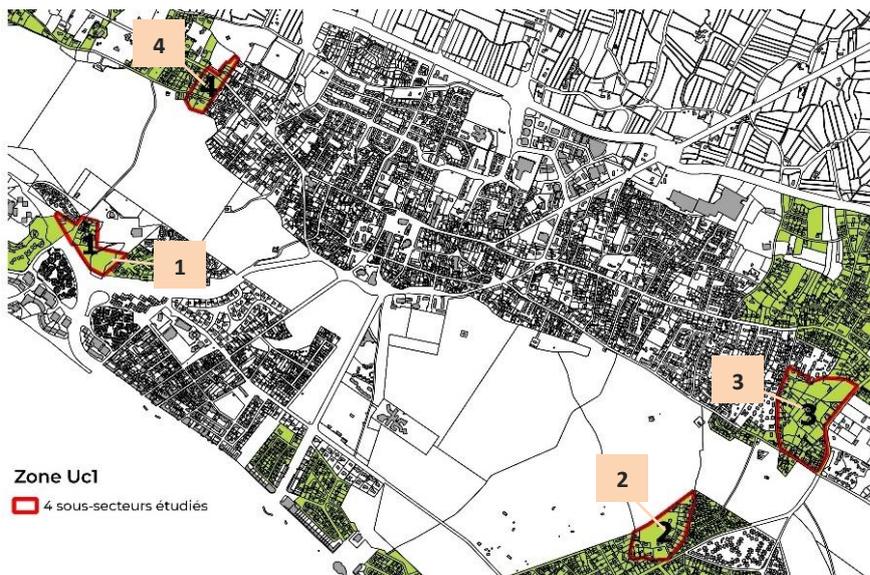
- 19. Densité moyenne : 6 logts/ha
- 20. Habitat individuel (parcelle moyenne 1300 m²)

Sous-secteur 4



- 21. Densité moyenne : 20 logts/ha
- 22. Habitat individuel groupé (assiette foncière moyenne de 150 m² mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)

Densité moyenne constatée en Uc1



Sous-secteur 1



23. Densité moyenne : **15 logts/ha**
 24. Habitat individuel et individuel groupé de type résidences vacances (assiette foncière moyenne de **300 m²** mais espaces verts communs et voirie de grandes dimensions)

Sous-secteur 2



25. Densité moyenne : **8 logts/ha**
 26. Habitat individuel (parcelle moyenne **1000 m²**) et petits collectifs

Sous-secteur 3



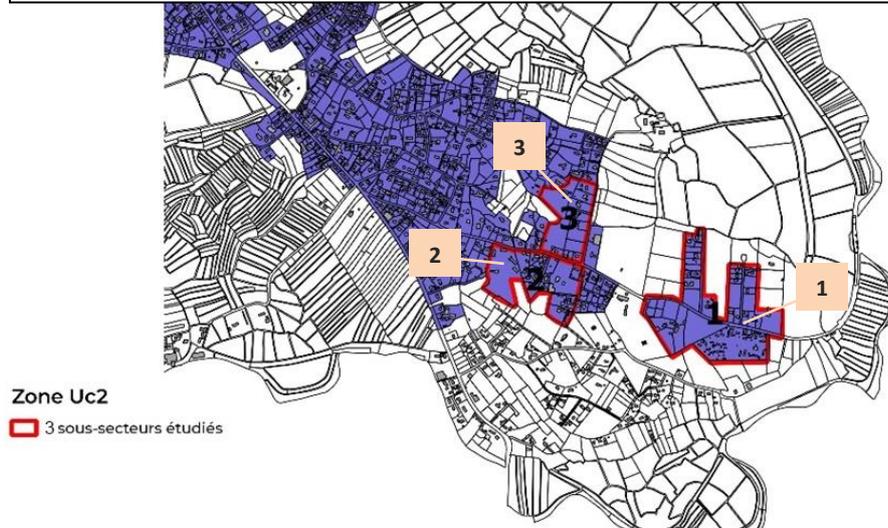
27. Densité moyenne : **10 logts/ha**
 28. Habitat individuel (parcelle moyenne **800 m²**)

Sous-secteur 4



29. Densité moyenne : **10 logts/ha**
 30. Habitat individuel (parcelle moyenne **800 m²**)

Densité moyenne constatée en Uc2



Sous-secteur 1



- 31. Densité moyenne : **6 logts/ha**
- 32. Habitat individuel (parcelle moyenne **1300 m²**)

Sous-secteur 2



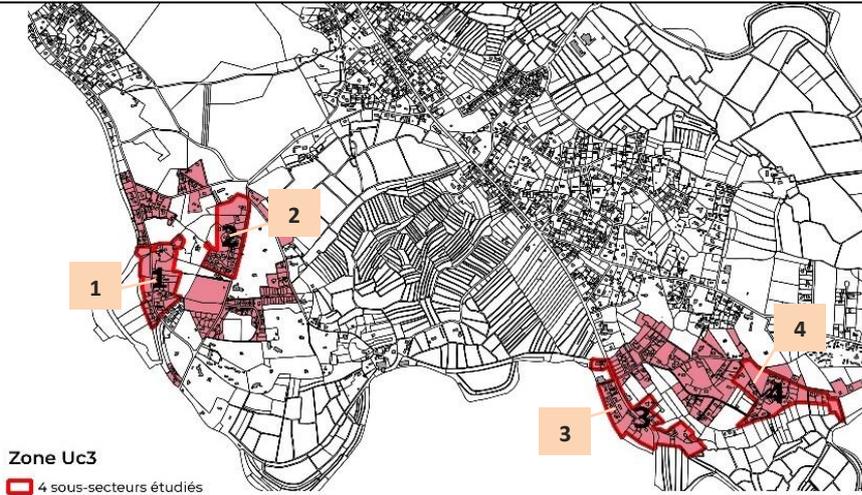
- 33. Densité moyenne : **7 logts/ha**
- 34. Habitat individuel (parcelle moyenne **1000 m²**)

Sous-secteur 3



- 35. Densité moyenne : **2 logts/ha**
- 36. Habitat individuel (parcelle moyenne **4000 m²**)

Densité moyenne constatée en Uc3



Zone Uc3
 4 sous-secteurs étudiés

Sous-secteur 1



- 37. Densité moyenne : 3 logts/ha
- 38. Habitat individuel (parcelle moyenne 2000 m²)

Sous-secteur 2



- 39. Densité moyenne : 5 logts/ha
- 40. Habitat individuel (parcelle moyenne 1500 m²)

Sous-secteur 3



- 41. Densité moyenne : 4 logts/ha
- 42. Habitat individuel (parcelle moyenne 1800 m²)

Sous-secteur 4



- 43. Densité moyenne : 3 logts/ha
- 44. Habitat individuel (parcelle moyenne 2000 m²)

B. Etape 2 : quantifier le potentiel foncier libre

L'analyse globale a ainsi permis d'identifier **109 secteurs libres** au sein des enveloppes urbaines soit **50,7 hectares** de parcelles libres non construites.

C. Etape 3 : estimer son échéance de mobilisation

La deuxième étape de ce travail a été d'analyser et d'estimer l'échéance de mobilisation de chaque secteur libre identifié. Pour cela, une séance de travail qui a réuni les élus et le personnel technique s'est tenue en janvier 2019.

En croisant différentes données telles que l'identification des propriétaires, la localisation des secteurs, leur desserte, l'existence (ou pas) de certificats d'urbanisme ou d'autorisation d'urbanisme, il a été possible d'estimer l'échéance de mobilisation de chaque secteur : court terme (0,5 ans), moyen terme (5-10 ans) et long terme (+10 ans). Cette estimation a donné lieu à la **production d'un plan A0 annexé à la présente étude intitulé « DIAGNOSTIC FONCIER »**. Ils permettent de visualiser le potentiel foncier libre et, via un jeu de couleurs, l'estimation qui est faite de leur mobilisation.

Il en résulte le **résultat suivant** : un potentiel en densification à 10 ans estimé à **10,49 ha** dans l'enveloppe urbaine représentant **261 logts**. Le détail dans le tableau de synthèse ci-dessous. Ce chiffre confirme la tendance présentée dans la première mouture de la notice de la modification du PLU qui identifiait un potentiel en densification mobilisable de 10,5 ha pour la production d'environ 200 logements. La différence majeure concerne le nombre de logements et s'explique car la densité appliquée dans la première analyse fut de 20 logements/ha et non de 25 logements/ha telle que préconisée dans le SCOT approuvé.

Tableau de synthèse :

	Echéance mobilisation	Nb secteurs concernés	Total surface (ha)	Prise en compte dans le dossier de modification	Application d'une densité moyenne	Estimation nb logts
	Long terme (+10 ans)	8	2,9	0%		
	Moyen terme (5-10 ans)	43	14,79	50% soit 7,39 ha	25 logts/ha (SCOT)	184 logts
	Court terme (5 ans)	19	3,10	100% soit 3,10 ha	25 logts/ha (SCOT)	77 logts
	Futur engagé ou contraintes fortes de constructibilité (parcelles retirées du potentiel en densification)	39				
Total			20,79	10,49 ha	25 logts/ha (SCOT)	261 logts

L'ANALYSE DES SECTEURS BENEFICIAINT D'OAP CONDUIT A LA REFONTE DE CERTAINES OAP

I. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE DES OAP

A. Etape 1 : déterminer la marge d'action de refonte des OAP

Les évolutions qui sont proposées pour retravailler les OAP ne doivent pas fragiliser l'économie générale du PLU en vigueur sous peine d'être déclarées incompatibles avec le PADD du PLU (notamment avec les objectifs chiffrés de production de logements ou d'accueil d'habitants) et donc de ne pas être retenues dans le cadre d'une modification de PLU. L'ambition de la commune est de poser les jalons d'une intensification de la densité dans l'attente d'une révision du document d'urbanisme.

Les marges d'action retenues par la collectivité sont donc les suivantes :

- Intensifier la **densité** pour tendre vers l'objectif SCOT de 25 logements/ha au minimum,
- Proposer de nouvelles **formes urbaines** (localiser des secteurs de densité plus fortes au sein des zones),
- Préserver au mieux et de manière cohérente les **éléments paysagers**,
- Réinterroger les **principes d'aménagement** fixés en matière d'accès, de desserte, en fonction de l'environnement urbain existant (notamment dans le cas d'opérations récentes situées à proximité ou dans les zones d'extension.
- Faire évoluer leur **périmètre** si nécessaire. Lors des échanges de travail, il a été jugé pertinent de faire correspondre davantage le zonage à la réalité. Ainsi, les secteurs 1AU construits, en cours de construction ou qui ont fait l'objet de délivrance d'autorisations d'urbanisme seront transférés en zone urbaine U.
- Eventuellement modifier leur **appellation**.

B. Etape 2 : déterminer une méthodologie

a. Définition du périmètre d'analyse

Ont été réinterrogés 12 secteurs bénéficiant d'OAP dans le PLU actuellement en vigueur.

Ils ont été sélectionnés pour les raisons suivantes :

- Les secteurs dédiés au développement de l'**habitat** sont réinterrogés.
- Tous les secteurs **1AU (1AUb, 1AUc1, 1AUc2) qui n'ont pas fait l'objet d'opérations** ou d'autorisations en cours sont réinterrogés. 12 secteurs sont concernés. Les 2 secteurs 1AU qui ont fait l'objet d'opérations sont entièrement transférés en zone U (1AUb Le Vasais, 1AUc2 La Grande Mare Nord)
- Les secteurs en **2AU ne sont pas réinterrogés** car ils resteront fermés à l'urbanisation et retomberont de fait en zone A ou N conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme :

Article L153-31 du Code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (...) 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières

significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Liste des 12 secteurs réinterrogés :

	Surface en AU (ha)	Densité appliquée (logts/ha) dans PLU actuel	Estimation logements dans PLU actuel
1AUc2 - Les vignes	2,5	10 à 15	25 à 35
1AUc1 – Roussière	3,49	11 à 13	50 à 60
1AUb – La Métairie	13,09	4 à 5	65 à 75
1AUb – Les Verrées	9,91	10	115
1AUc2 – La Rigonnette	2,4	10 à 12	25 à 35
1AUc2 – La Grande Mare Sud	1,3	10 à 12	14 à 18
1AUc2 – La Caillauderie	2,5	10 à 12	25 à 35
1AUc2 – La minoterie	8,93	11 à 12	120 à 130
1AUc2 – Josselin	2,6	10 à 12	30 à 40
1AUc2 – Chemin Pas du Rat	2,1	7 à 10	16 à 24
1AUc2 – La Parée Bégaud	3.8	10 à 12	40 à 50
1AUc3 – Les Rivières	2,8	10 à 12	30 à 40

Localisation des secteurs d'étude réinterrogés :



b. Arbitrer certains choix

Un arbitrage a été réalisé concernant la **densité minimum** à imposer à chaque secteur. Il en résulte que les OAP de certains secteurs ne seront pas ou peu modifiées.

➡ **Les secteurs dont les OAP ne seront pas modifiées sont ceux qui sont boisés et/ou couverts par la trame « boisements à préserver » du PLU.** Cette trame autorise aujourd'hui la construction mais impose une compensation des boisements détruits. Dans les faits, les difficultés à compenser la destruction des boisements existants gèlent la constructibilité. La commune a estimé que ces secteurs, lors d'une révision du PLU pourraient être éventuellement classés en zone N du fait de la densité de leur boisement. La visite sur le terrain effectuée l'après-midi a confirmé la densité des boisements à préserver et la nécessité de ne pas procéder à la modification des OAP des secteurs suivants :

1AUc2 | La Caillauderie

1AUc2 | La Rigonnette

1AUc2 | La Parée Bégaud

1AUc3 | Les Rivières

➡ **Les secteurs dont les densités fixées dans les OAP ne seront pas modifiées correspondent à des secteurs 1AU présentant une surface importante.** Cela afin de ne pas faire exploser le nombre de logements à produire sur la commune et de risquer une incompatibilité de la modification n°4 du PLU avec le PADD du PLU qui fixe un objectif de production de 162 logements par an. Il s'agit des secteurs suivants :

1AUc2 | Les Vignes

1AUc2 | La Grande Mare Sud

1AUc2 | Josselin

1AUc2 | Chemin du Pas du Rat

Pour autant, lorsque cela semble cohérent et justifié au regard de la configuration du secteur, il est proposé d'intensifier certaines parties **localisées** au sein de ces importants secteurs 1AU en imposant 15, 20 ou 25 logements/ha.

➡ **Les secteurs dont les OAP seront peu modifiées concernant la densité sont des secteurs situés dans un environnement urbain relativement « lâche »** (surtout localisés à Orouët) dont la densité est augmentée mais reste en deça de l'objectif SCOT. La volonté de la commune est de proposer un compromis qui puisse intensifier leur constructibilité tout en conservant leur identité boisée qui s'appare à des paysages de Landes (Cap Ferret, Arcachon, ...).

C. Etape 3 : définir les évolutions envisagées par secteur

a. Tableau de synthèse des évolutions envisagées

Secteurs	OAP inchangée	Teneur des évolutions des OAP envisagées				
		Appellation OAP	Périmètre OAP (Transfert en U d'une partie)	Intensification densité	Accès et desserte	Eléments de paysage
1AUc2 - Les vignes		X (ch des Erglus et de la Minée)				X
1AUc1 –La Roussière				X (25 logts/ha)	X	X
1AUb – La Métairie		X (extension de La Métairie)	X (60% en U)	X (25 logts/ha)	X	
1AUb – Les Verrées			X (10% en U)	X (20 logts/ha)		
1AUc2 – La Rigonnette	X (boisé)					
1AUc2 – La Grande Mare Sud	X					
1AUc2 – La Caillauderie	X (boisé)					
1AUc2 – La Minoterie			X (15% en U)	X (15 & 25 logts/ha)	X	X
1AUc2 – Josselin					X	X
1AUc2 – Chemin du Pas du Rat					X	
1AUc2 – La Parée Bégau	X (boisé)					
1AUc3 – Les Rivières	X (boisé)					
Total	5 OAP	2 OAP	3 OAP	4 OAP	5 OAP	4 OAP

D. Etape 4 : évaluer le nouveau potentiel de logements

Au regard du tableau présenté ci-après, il s'avère que :

- la refonte des OAP,
- la refonte des densités proposées,
- les transferts envisagés de zones AU en A/N ou en U,
- et la prise en considération que les zones 2AU créées depuis plus de 9 ans doivent être considérées comme inconstructibles,

Permettent de conclure que le projet de modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts propose un urbanisme plus vertueux grâce à une densité intensifiée sur les secteurs opportuns.

Secteurs identifiés en AU qui ne sont pas encore construits	PLU ACTUEL			PLU MODIFIÉ : EVOLUTIONS CONCERNANT LES LOGEMENTS						
	Surface en AU (ha)	Densité appliquée (logts/ha)	Estimation logts	Transfert ou considéré de fait en A/N	Transfert en U	Maintien en AU (ha)	Evol. Surface AU	Densité appliquée (logts/ha) en AU	Estimation logts	Evol. Estimation Nb logts ¹
1AUc2 - Les vignes	2,5	10 à 15	25 à 35	0	0	2,5	0	Maintien	Maintien	0
1AUc1 – Roussière	3,49	11 à 13	50 à 60	0	0	3,49	0	25	87	+27
1AUb – La Métairie	13,09	4 à 5	65 à 75	0	7,42	5,62	-7,42	25	80 en U (futur engagé) 141 en AU	+146
1AUb – Les Verrées	9,91	10	115	0	0,67	9,24	-0,67	20	0 en U (maisons existantes) 184 en AU	+69
1AUc2 – La Rigonnette	2,4	10 à 12	25 à 35	0	0	2,4	0		0 ²	-25 à -35
1AUc2 – La Grande Mare Sud	1,3	10 à 12	14 à 18	0	0	1,3	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – La Caillauderie	2,5	10 à 12	25 à 35	0	0	2,5	0		0 ³	-25 à -35
1AUc2 – La minoterie	8,93	11 à 12	120 à 130	0	3,69	5,24	-3,69	15 et 25	44 en U (futur engagé) 40+60 en AU	+14
1AUc2 – Josselin	2,6	10 à 12	30 à 40	0	0	2,6	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – Chemin Pas du Rat	2,1	7 à 10	16 à 24	0	0	2,1	0	Maintien	Maintien	0

¹ Evolution estimée sur la base de l'estimation haute du nombre de logements prévu dans le PLU actuellement en vigueur

² Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

³ Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

Secteurs identifiés en AU qui ne sont pas encore construits	PLU ACTUEL			PLU MODIFIÉ : EVOLUTIONS CONCERNANT LES LOGEMENTS						
	Surface en AU (ha)	Densité appliquée (logts/ha)	Estimation logements	Transfert ou considéré de fait en A/N	Transfert en U	Maintien en AU (ha)	Evol. Surface AU	Densité appliquée (logts/ha) en AU	Estimation logements	Evol. Nb logts ⁴
1Auc2 – La Parée Bégaud	3,8	10 à 12	40 à 50	0	0	3,8	0		0 ⁵	-40 à -50
1Auc3 – Les Rivières	2,8	10 à 12	30 à 40	0	0	2,8	0		0 ⁶	-30 à -40

Secteur 2AU non comptabilisé (car retombera de fait en zone A ou N = création depuis + de 9 ans) :

2AU – Les Verrées	8,79	10	115	8,79	0	0	-8,79		0	-115
2AU – Le Chenal	3,4	11 à 12	40 à 50	3,4	0	0	-3,4		0	-50
2AU – Les Grandes Chaumes	10,3	10 à 12	105 à 115	10,3	0	0	-10,3		0	-115
2AU – Les Sertouzes	6,7	9 à 11	80 à 90	6,7	0	0	-6,7		0	-90

Total	84,6 ha*	10 à 15 logts/ha	780 à 912	29,19	11,78	43,59	-	10 à 25 logts/ha	696 à 753 logts	40,97
--------------	-----------------	-------------------------	------------------	--------------	--------------	--------------	----------	-------------------------	------------------------	--------------

⁴ Evolution estimée sur la base de l'estimation haute du nombre de logements prévu dans le PLU actuellement en vigueur

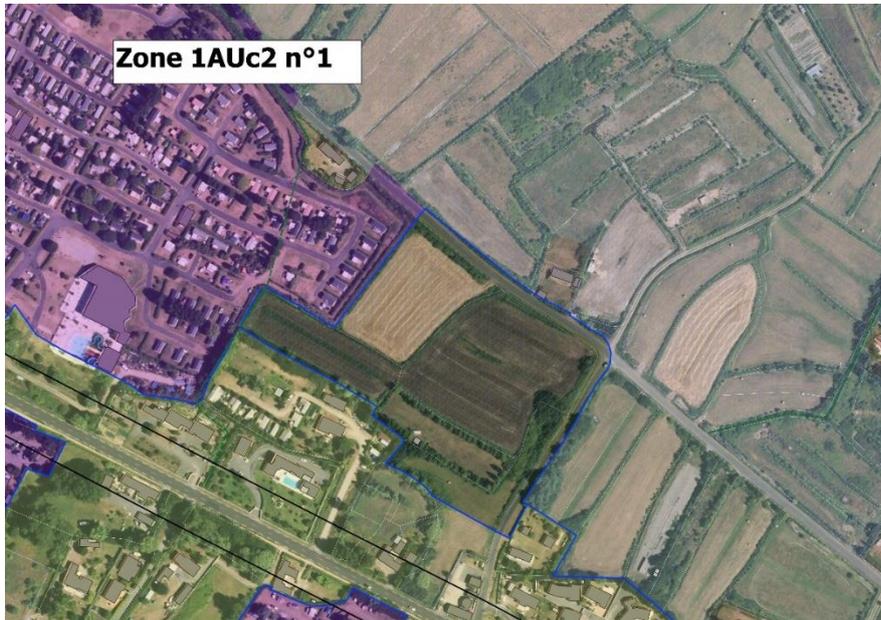
⁵ Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

⁶ Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

II. LES MODIFICATIONS DU PLU PROPOSEES SUITE A CETTE ANALYSE : REFONTE DE CERTAINES OAP

A. Analyse secteur 1AUc2 - Les vignes

a. Intentions



Maintien de la densité existante.

= soit un potentiel d'environ 25 à 35 logements

Modification de l'OAP existante :

- **Nouvelle appellation** : « Chemin des Erglus et de la Minée »
- **Améliorer la qualité et la précision du schéma de l'OAP** en traduisant graphiquement les intentions qui sont actuellement écrites.
- **Préserver les haies existantes** sans les localiser via la mention suivante à ajouter dans l'OAP : préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site + les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

b. Evolution du règlement graphique envisagée

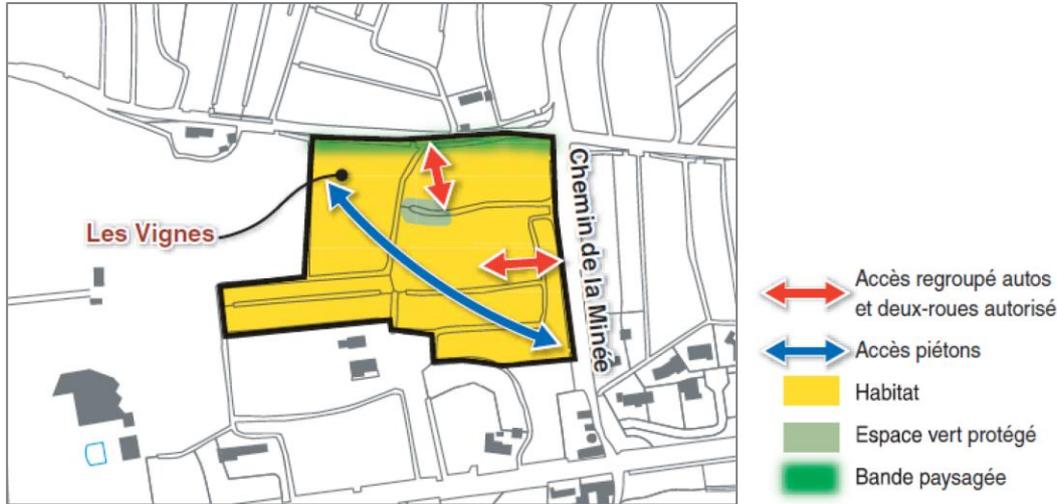
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

Les Vignes

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit environ 25 à 35 logements



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.

◆ OAP APRES

1AUc2 - Chemin des Erglus et de la Minée

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel d'environ **25 à 35 logements**

Prescriptions en termes de desserte motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.
- 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

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédpositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

B. Analyse secteur 1AUc1 – La Roussière

a. Intentions



Modification de l'OAP existante :

- **Améliorer la qualité et la précision du schéma de l'OAP** en traduisant graphiquement les intentions qui sont actuellement écrites.
- **Préserver la haie** identifiée au Nord. Ne pas préserver les haies au Sud du site car cela pourrait contraindre fortement l'aménagement et rendre difficile la réalisation de la densité prévue et de la desserte.
- **Imposer 25 logements/ha** → les zones Uc1 situées à l'Ouest et à l'Est sont relativement denses avec des tailles de parcelles pouvant présenter 490 m².
- **Revoir les accès :**
 - ✓ sur les 3 accès proposés dans l'OAP existante, prévoir au moins 2 accès véhicules sur la partie Nord du Chemin des Vignes.
 - ✓ le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

= soit un potentiel d'environ 87 logements

b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

La Roussière

- Densité : 12 à 15 logts/ha



-  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

Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques

La Roussière

Type d'occupation :

- Habitat

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Accès uniquement sur le chemin des Vignes (regroupés ou individuels),
- Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques.

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- 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.

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.

◆ OAP APRES

1AUc - La Roussière

- Densité : 25 logts/ha minimum soit un potentiel minimum de **87 logements**

Prescriptions en termes de desserte motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP
- Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques

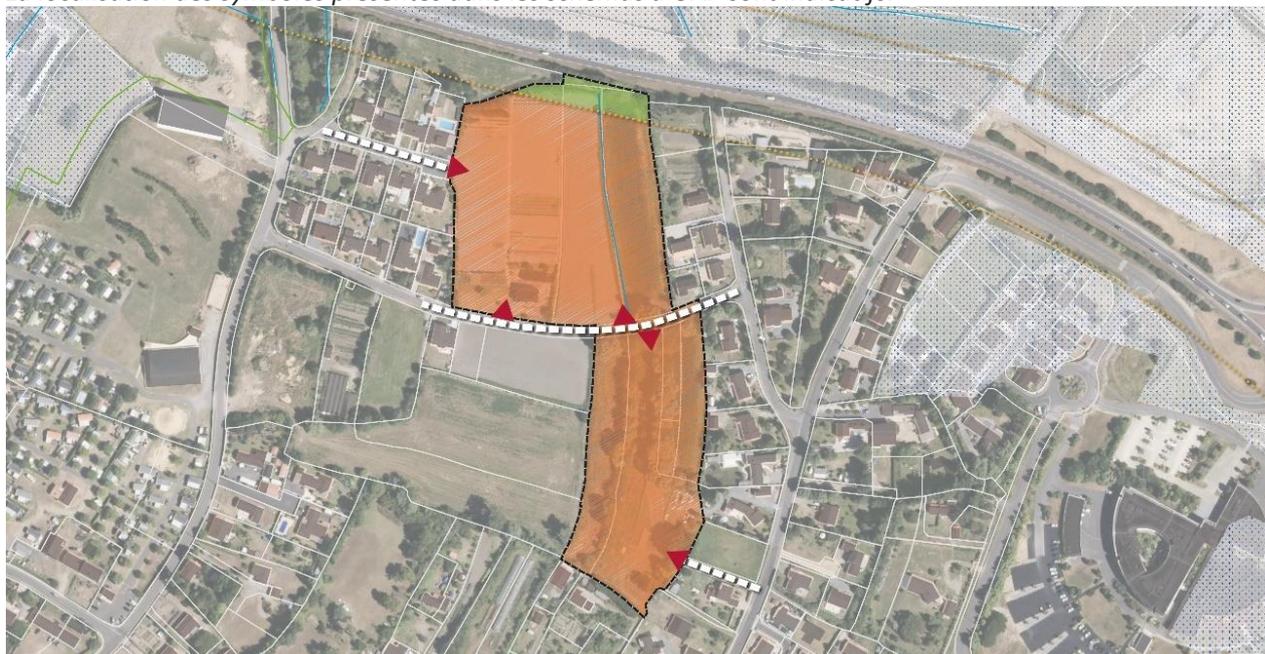
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- 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.

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédpositions zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

C. Analyse secteur 1AUb – La Métairie

a. Intentions



Modification de l'OAP existante :

- **Nouvelle appellation** : « Extension de la Métairie »,
- **Réduction** du périmètre de l'OAP pour prise en compte d'une opération autorisée à l'Est,
- **Faire passer en U** les surfaces bâties + le futur engagé,
- **Préserver la haie** identifiée au Nord.,
- **Imposer 25 logements/ha** :
→ la zone Uc1 située au Nord-Ouest est relativement dense avec des tailles de parcelles pouvant présenter 550 m².
- **Revoir les accès** : création 2 accès véhicules.

= soit un potentiel d'environ **221 logements** :

- 80 logements en Uc2 (futur engagé correspondant à) :
 - Métairie I : 33 lots libres
 - Métairie II : lotissement autorisé 20/06/2017. 41 lots libres + 1 ilot social (nbre de logts non connu)
- 141 logements en 1AUb

b. Evolution du règlement graphique envisagée

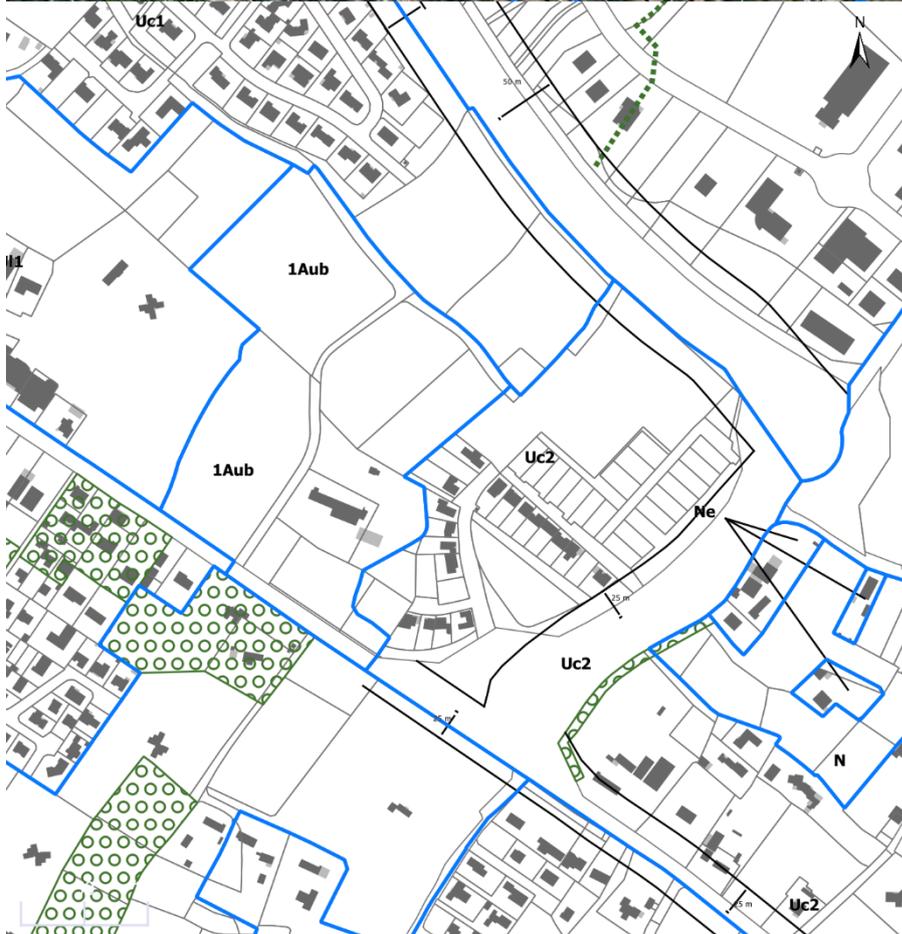
En quadrillage orange, le « futur engagé ».

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRES

ZONAGE APRES INDICATIF



Surface 1AUB = 5,67 ha

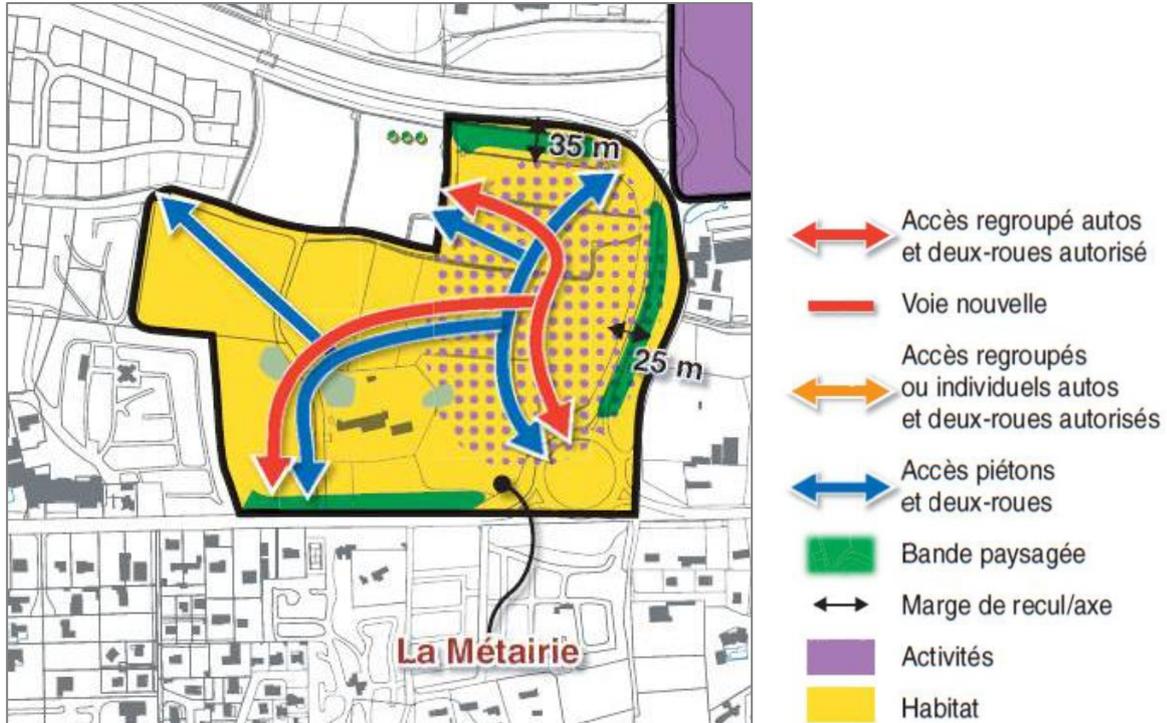
Surface nouvellement intégrée en Uc2 = 7,42 ha

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

La Métairie

- Densité : 10 à 12 logts/ha pour un potentiel de 65 à 75 logements + des activités.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques

La Métairie

Type d'occupation :

- Habitat, et activités possibles au Sud

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).

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- 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.

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- 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.

Prescriptions environnementales et paysagères :

- 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.

◆ OAP APRES

1Aub - Extension de la Métairie

- Densité : 25 logts/ha minimum soit un potentiel minimum de **141 logements**

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Les percements de haies identifiées dans le schéma de l'OAP seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.
- 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.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédpositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

D. Analyse secteur 1AUb – Les Verrées

a. Intentions



OAP existante concernant l'emprise 1AU + 2AU déjà poussée. Elle sera majoritairement conservée.

Modification de l'OAP existante :

- **Faire passer en U** les surfaces bâties en 1AUb.
- **Imposer 20 logements/ha en 1AUb** (pas en 2AU) → la zone Uc2 située à l'Ouest est peu dense avec une taille moyenne de parcelles de 1500 m².

= soit un potentiel d'environ **184 logements** :

- 0 logement en Uc2 (habitations déjà existantes)
- 184 logements en 1AUb

b. Evolution du règlement graphique envisagée

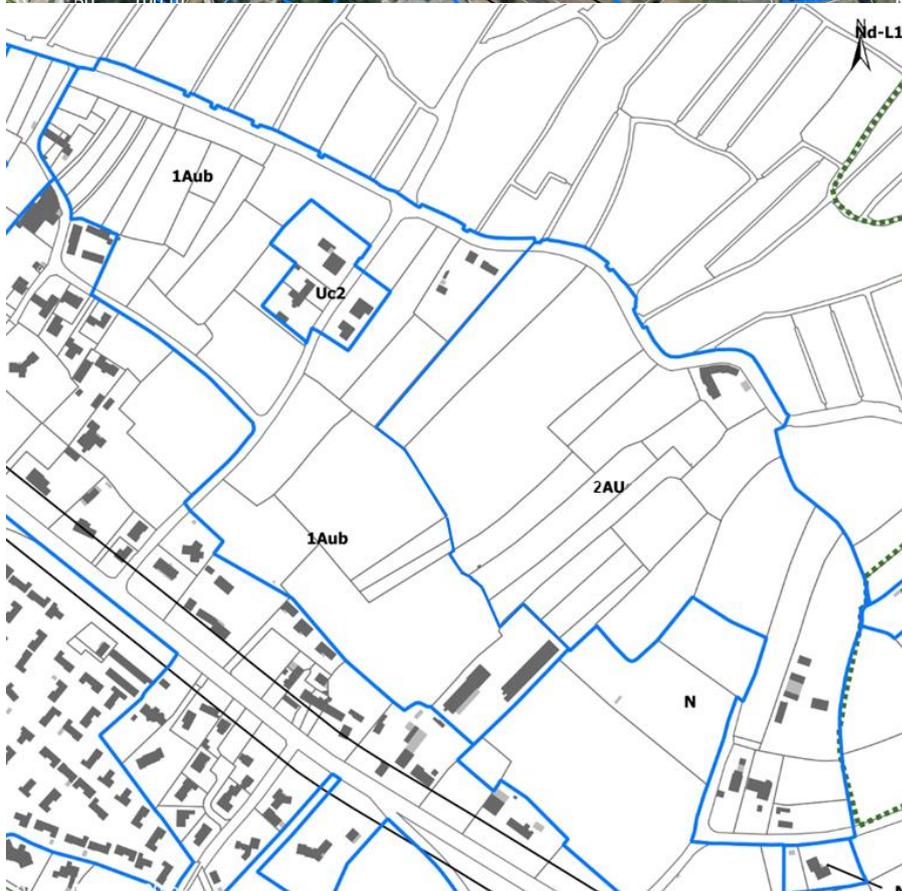
En quadrillage orange, le « futur engagé ».

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRES

ZONAGE APRES INDICATIF



Surface 1AUB = 9.24 ha

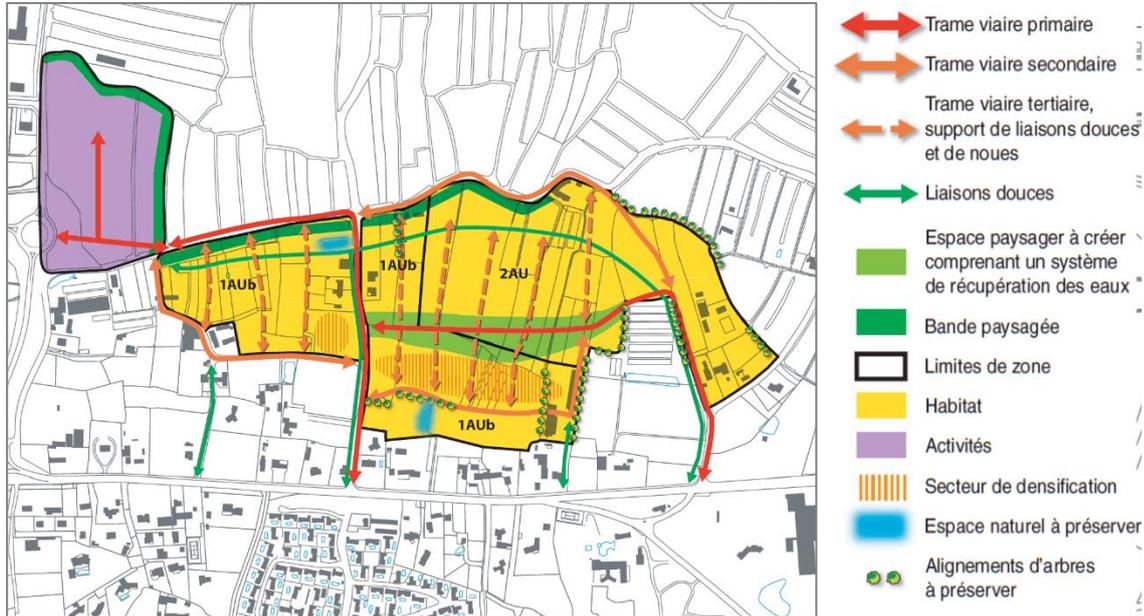
Surface nouvellement intégrée en Uc2 = 0.67 ha

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

Les Verrées

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 230 à 240 logements



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques

Les Verrées

Type d'occupation :

- Habitat avec des secteurs de densification éloignés du marais.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- 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.

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- 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.

Prescriptions environnementales et paysagères :

- 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.

◆ OAP APRES

1Aub - Les Verrées

- Densité : 20 logts/ha minimum en 1Aub soit un potentiel minimum de **184 logements**

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

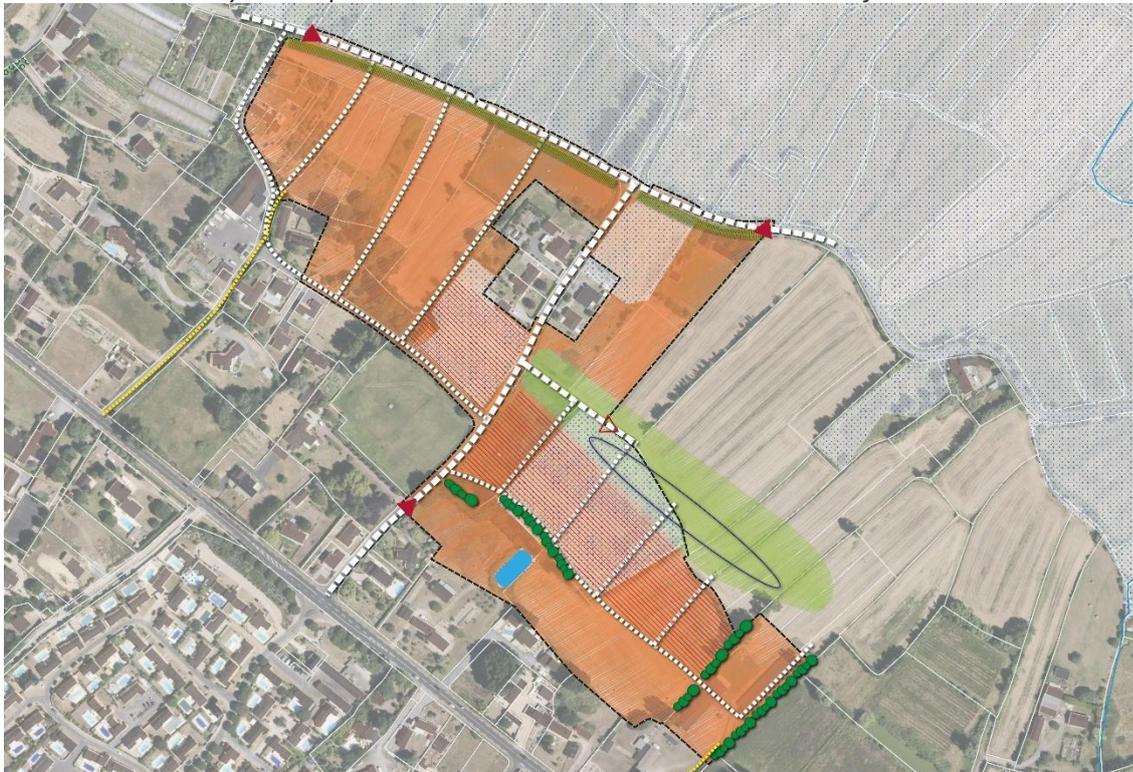
Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- 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 oeuvre.
- Préservation des deux mares existantes.
- Préservation des alignements d'arbres, notamment en limite de zone.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédpositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

E. Analyse secteur 1AUc2 – La Rigonnette

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle boisée majoritairement et dont les boisements sont préservés. Ce secteur totalement boisé et concerné par une protection au titre de la loi « Paysage » peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

① Vue depuis la voie de desserte du lotissement existant à l'Est



② Vue sur le site depuis la voie de desserte de l'opération au Nord-Ouest



b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

La Rigonnette

- Densité : 12 à 15 logts/ha soit un potentiel de 25 à 35 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques

La Rigonnette

Type d'occupation :

- Habitat

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- 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,

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Liaisons piétonnes - cyclables recommandée au Sud entre le chemin de la Belle Etoile et la Route des Sables.

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Préservation des boisements sur les espaces non occupés.

◆ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

F. Analyse secteur 1AUc2 – La Grande Mare Sud

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle soit un potentiel d'environ **14 à 18 logements.**

Il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité car secteur :

- Situé en entrée d'Orouët,
- Non construit à l'Ouest,
- Peu dense au Nord et à l'Est (parcelles de 1200 m² en moyenne).

b. Evolution du règlement graphique envisagée

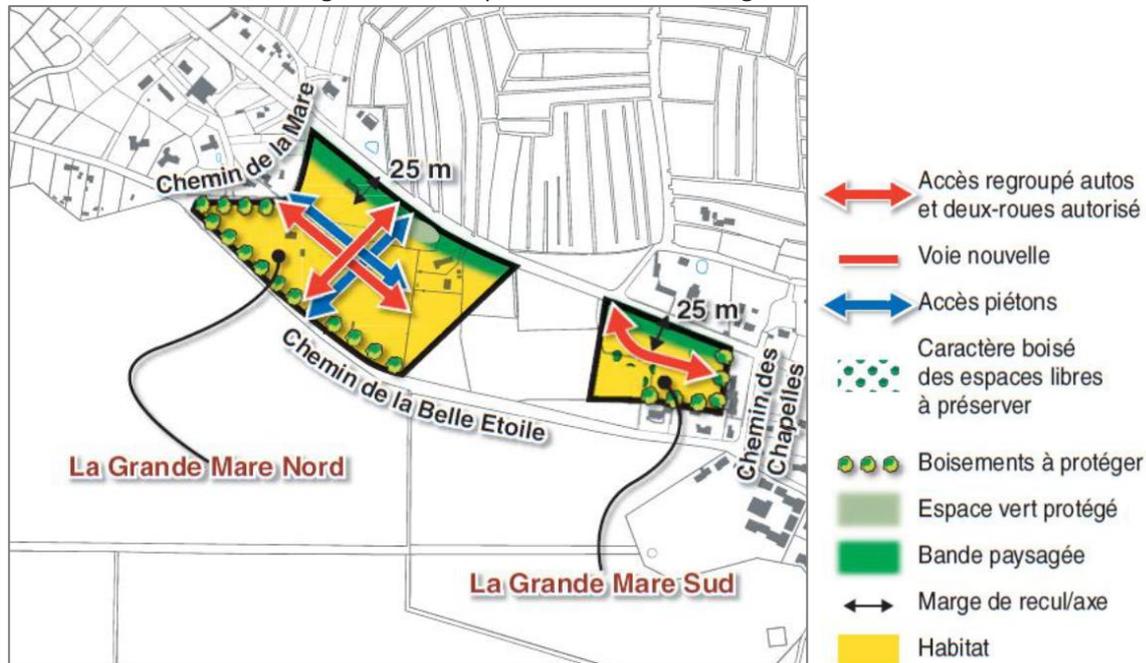
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

La Grande Mare Sud

- Densité : 12 à 15 logts/ha soit un potentiel de 14 à 18 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Habitat
La Grande mare Nord	Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 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.
La Grande mare Sud	– Pour la Grande Mare Sud, un seul accès regroupés unique sur la Route des Sables, face au débouché du chemin du Pont Fort. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – 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. Prescriptions environnementales et paysagères : – 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.

◆ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

G. Analyse secteur 1AUc2 – La Caillauderie

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle densément boisée et dont les boisements sont préservés. Ce secteur totalement boisé et concerné par une protection au titre de la loi « Paysage » peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

① Vues depuis la voie de desserte du lotissement existant à l'Est





② Vue sur le site depuis la voie de desserte de l'opération au Nord-Ouest



b. Evolution du règlement graphique envisagée

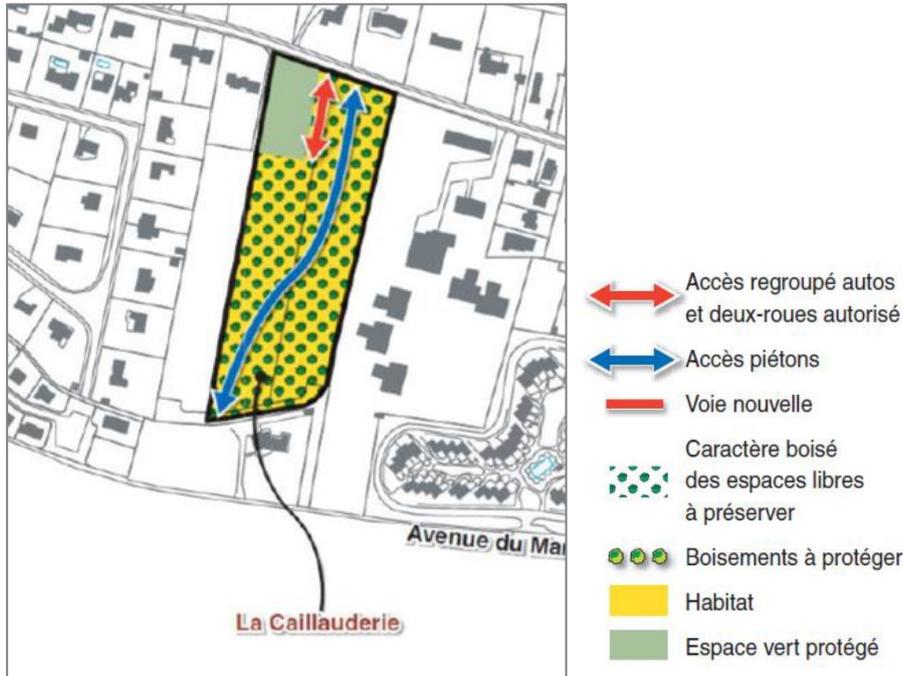
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

La Caillauderie

- Densité : 12 à 15 logts/ha soit un potentiel de 25 à 35 logements.



-  Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
-  Accès piétons
-  Voie nouvelle
-  Caractère boisé des espaces libres à préserver
-  Boisements à protéger
-  Habitat
-  Espace vert protégé

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.

◆ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

H. Analyse secteur 1AUc2 – La Minoterie

a. Intentions



Modification de l'OAP existante :

- **Réduction** du périmètre de l'OAP pour prise en compte des opérations autorisées
- **Faire passer en U** les surfaces bâties + le futur engagé.
- **Imposer 25 logements/ha** pour la partie Ouest ① et **15 logements/ha** pour la partie Est ②
- **Revoir les accès** (création 4 accès véhicules).
- **Préserver les haies** identifiées dans l'esquisse ou préserver les haies existantes sans les localiser via la mention suivante à ajouter dans l'OAP : préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site + les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

= soit un potentiel d'environ **144 logements** :

44 logements en Uc2 (futur engagé)

100 logements en 1AUc2

b. Evolution du règlement graphique envisagée

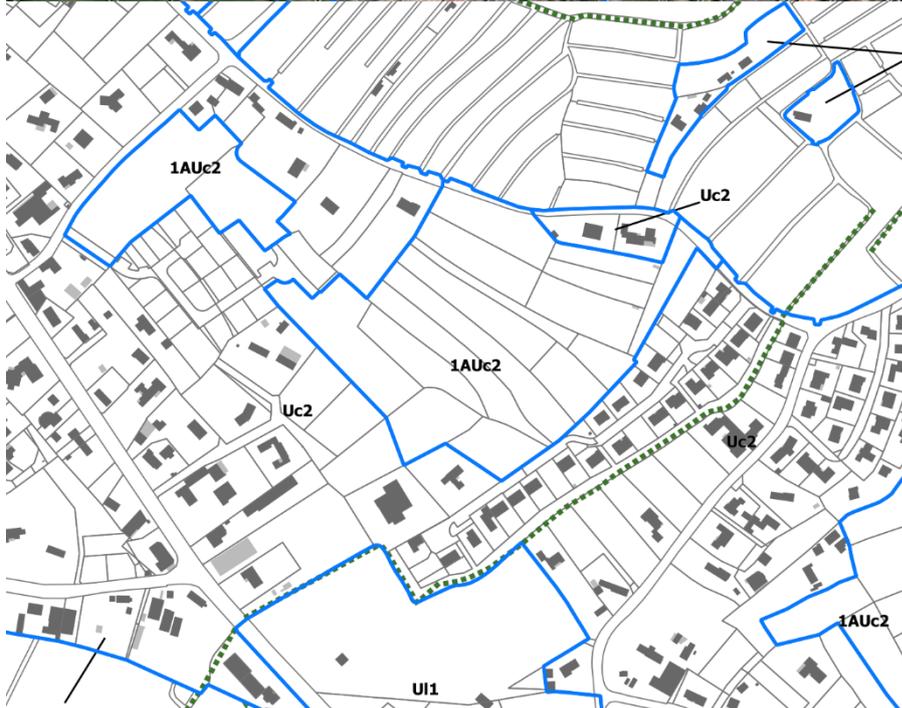
En quadrillage orange, le « futur engagé ».

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRES

ZONAGE APRES INDICATIF



Surface 1AUc2 = 5.24 ha

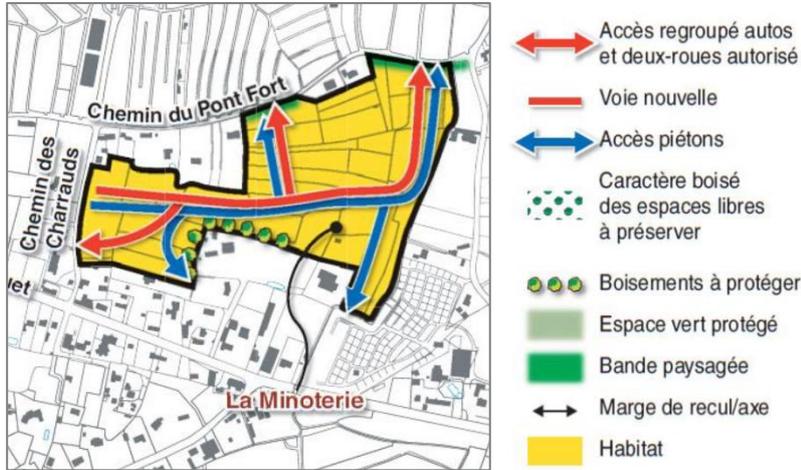
Surface nouvellement intégrée en UC2 = 3.69 ha

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

La Minoterie

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 120 à 130 logements.



<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.
--	---

◆ OAP APRES

1 AUc2 - La Minoterie

- Densité :
 - 25 logts/ha pour la zone 1AUc2 située à l'Ouest
 - 15 logts/ha pour la zone 1AUc2 située à l'Est
- Soit un potentiel total d'environ 100 logements.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédpositions zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

I. Analyse secteur 1AUc2 – Josselin

a. Intentions



Maintien de la densité existante.

= soit un potentiel d'environ 30 à 40 logements

Modification de l'OAP existante :

- **Revoir les accès** tel que proposé dans l'esquisse (création 3 accès véhicules). Concernant l'accès à créer situé au Sud-Ouest, il faut qu'il soit positionné pour laisser la possibilité de construire des habitations au Sud.
- **Préserver les haies** identifiées dans l'esquisse ou préserver les haies existantes sans les localiser via la mention suivante à ajouter dans l'OAP : préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site + les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

b. Evolution du règlement graphique envisagée

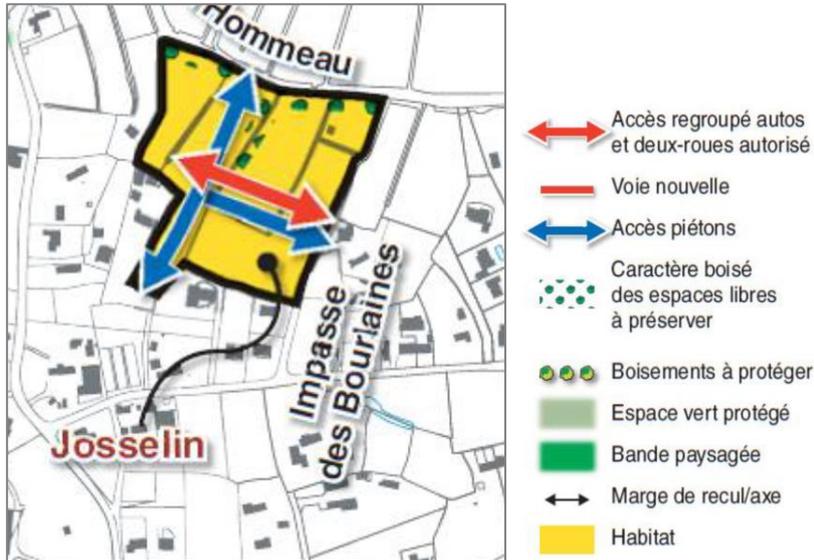
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

Josselin

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 30 à 40 logements.



Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques

Josselin

Type d'occupation :

- Habitat

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- 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.

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Liaisons piétonnes voire cyclables recommandée entre le chemin de l'Hommeau, l'impasse des Bourlaines et le chemin qui rejoint celui de l'Abbaye.

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Boisements à préserver au Nord-Est et au centre sur les espaces libres.

◆ OAP APRES

1AUc 2 - Josselin

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel d'environ 30 à 40 logements.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement classé
- Boisement remarquable à préserver
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Cours d'eau, mare à préserver
- Prédpositions zones humides DREAL
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

J. Analyse secteur 1AUc2 – Chemin du Pas du Rat

a. Intentions



Maintien de la densité existante.

= soit un potentiel d'environ 16 à 24 logements

La préservation des haies existantes, considérant leur localisation et leur espacement relativement restreint, rendrait difficile l'aménagement du secteur.

Modification de l'OAP existante :

- **Laisser les surfaces bâties existantes en 1AUc2** en précisant qu'elles ne sont pas comptabilisées en surface aménageable.
- **Revoir les accès** tel que proposé dans l'esquisse (création 2 accès véhicules).

b. Evolution du règlement graphique envisagée

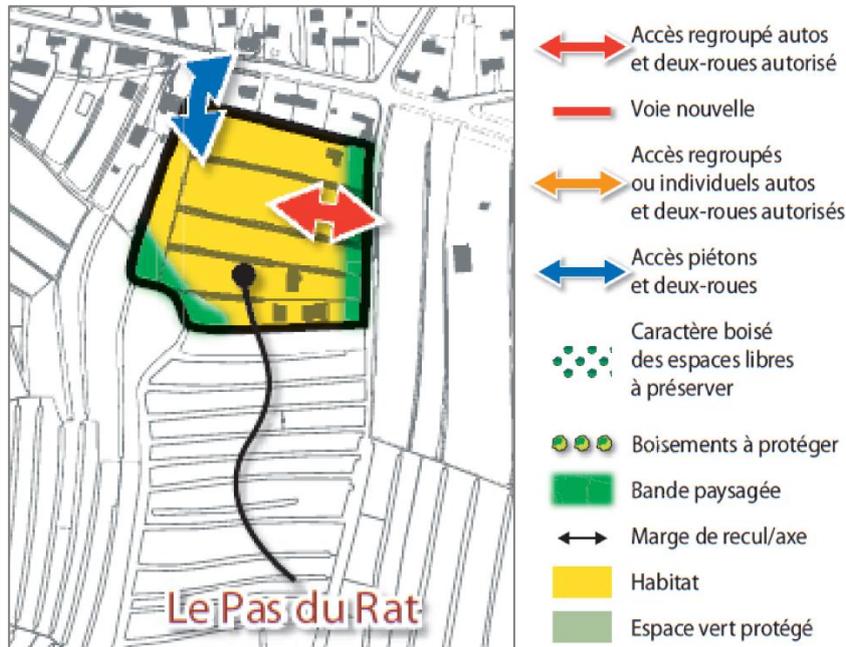
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

Le Pas du Rat

- Densité : 10 logts/ha soit un potentiel de 16 à 24 logements.



Pas d'orientations écrites.

◆ OAP APRES

1AUc2 – Le Pas du Rat

- Densité : 10 logts/ha soit un potentiel de 16 à 24 logements.

Prescriptions en termes de desserte motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions en termes de desserte non motorisée :

- Se référer au schéma de l'OAP

Prescriptions environnementales et paysagères :

- Se référer au schéma de l'OAP

La localisation des symboles présentés dans les schémas d'OAP sont indicatifs.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

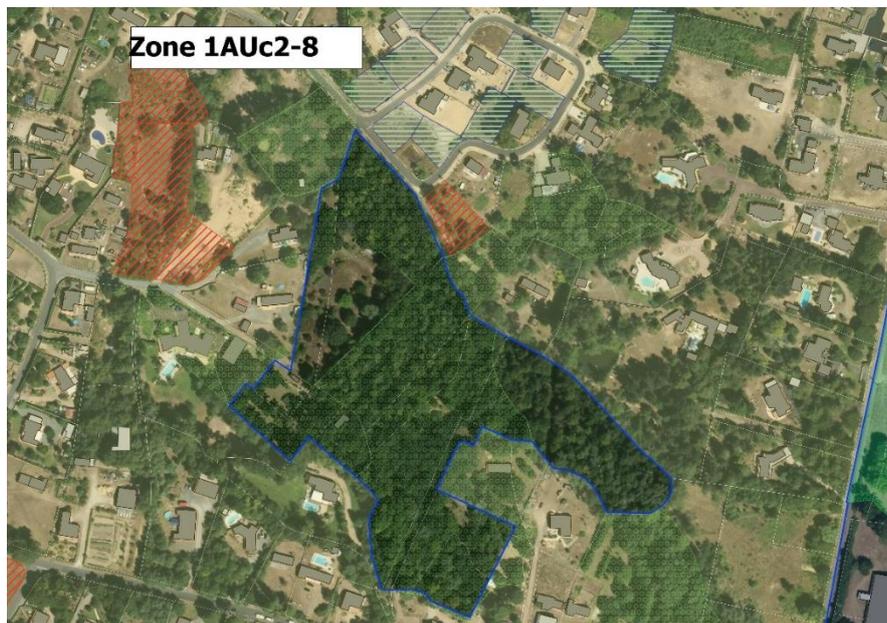
-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédpositions zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

K. Analyse secteur 1AUc2 – La Parée Bégaud

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle densément boisée et dont les boisements sont préservés. Ce secteur totalement boisé et concerné par une protection au titre de la loi « Paysage » peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

b. Evolution du règlement graphique envisagée

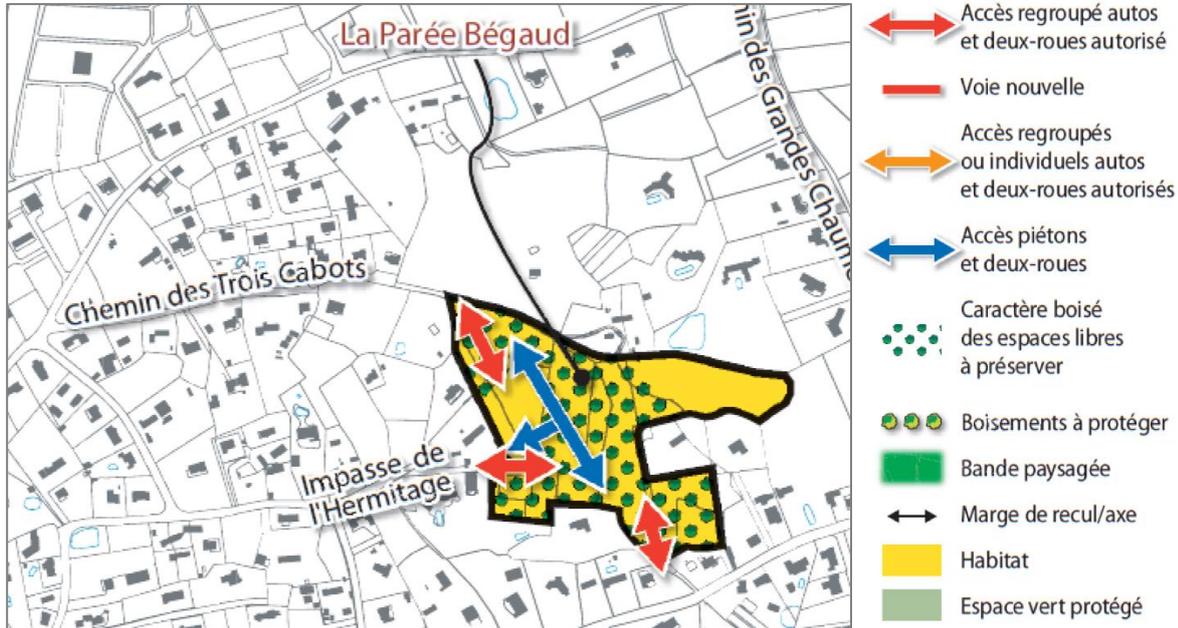
Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

La Parée Bégaud

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 40 à 50 logements.



<p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</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>La Parée Bégaud</p>	

◆ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

L. Analyse secteur 1AUc3 – Les Rivières

a. Intentions



Maintien de l'OAP actuelle car parcelle densément boisée + difficile d'accès.

Ce secteur totalement boisé peut être considéré comme « inconstructible » du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

① Vue sur la serre abandonnée existante au Nord de la zone



② Vue sur le chemin d'accès existant au centre de la zone



b. Evolution du règlement graphique envisagée

Aucune évolution du règlement graphique n'est envisagée.

c. Evolution envisagée des OAP

◆ OAP AVANT

Les Rivières

- Densité : 10 à 12 logts/ha soit un potentiel de 30 à 40 logements.



◆ OAP APRES

Aucune évolution de l'OAP existante n'est envisagée.

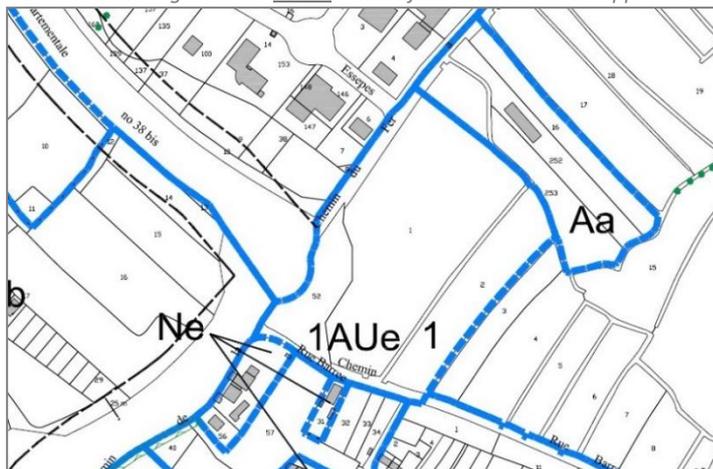
L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A TRANSFERER UNE ZONE AU EN N

I. TRANSFERT DE 1AU DU FER A CHEVAL EN N

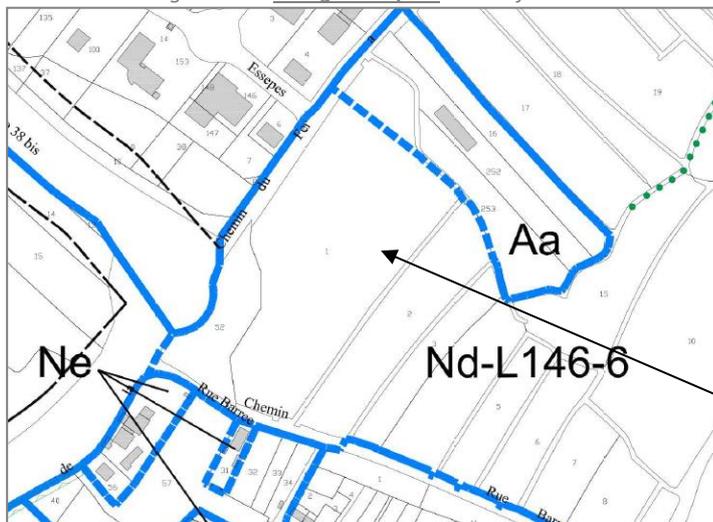
a. Situation du secteur et intentions

Le PLU de Saint-Jean-de-Monts a évolué en novembre 2018 avec l'approbation de la modification n°3 qui a notamment redistribué les périmètres et la vocation de certaines zones U. La modification n°3 n'intégrait aucune évolution des zones 1AU. Toutefois, au moment de l'approbation de la modification n°3 le 08/11/2018, la zone 1AUe1 de **4,22 ha** dite du « Fer à cheval » a été **supprimée par erreur** au profit de la zone NdL 146-6. La commune, qui a mené une réflexion sur l'opportunité du maintien de la zone 1AUe1, souhaite finalement la supprimer officiellement via la présente modification n°4 du PLU. Le secteur concerné est situé en continuité du Parc d'Activités du Clousis, au Nord-Est de l'agglomération de Saint-Jean-de-Monts.

Extrait du zonage du PLU avant la modification n°3 du PLU approuvé le 08/11/2018

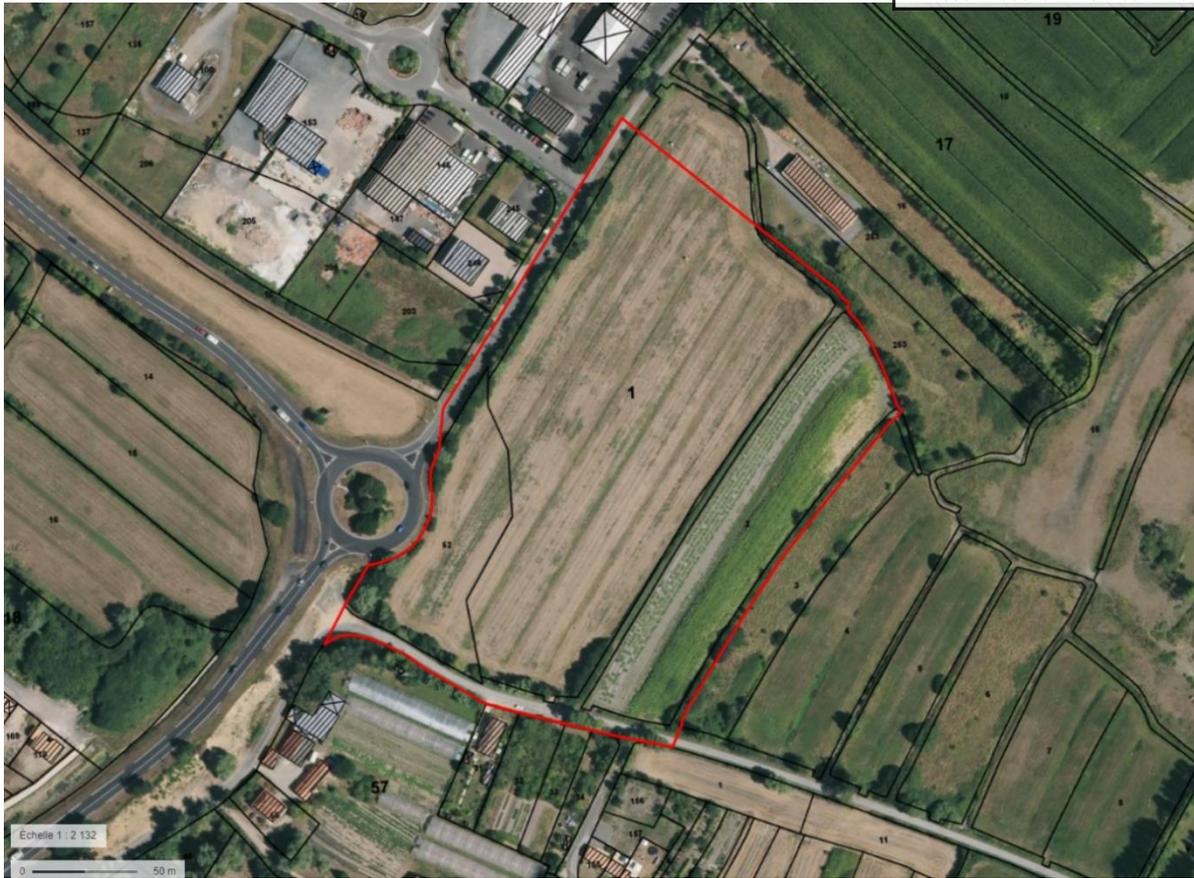


Extrait du zonage du PLU en vigueur après la modification n°3 du PLU approuvé le 08/11/2018



Vue aérienne du secteur

Retrait par erreur de la zone 1AUe1



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Vue depuis le chemin de la rue Barrée (A)



Vue depuis le chemin du Fer à cheval (B, C)



c. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte pas de zone Natura 2000. Toutefois, il est concerné dans sa partie Est par une ZNIEFF de type 2 (« Marais Breton »).

Localisation ZNIEFF de type 2



◆ **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 est potentiellement humide concernant la partie Est (partie concernée par une ZNIEFF de type 2 « Marais Breton »).

◆ **L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017**

Le secteur est identifié au registre parcellaire agricole de 2017 en tant que parcelle de culture « Mais, grain, ensilage ».

◆ **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**

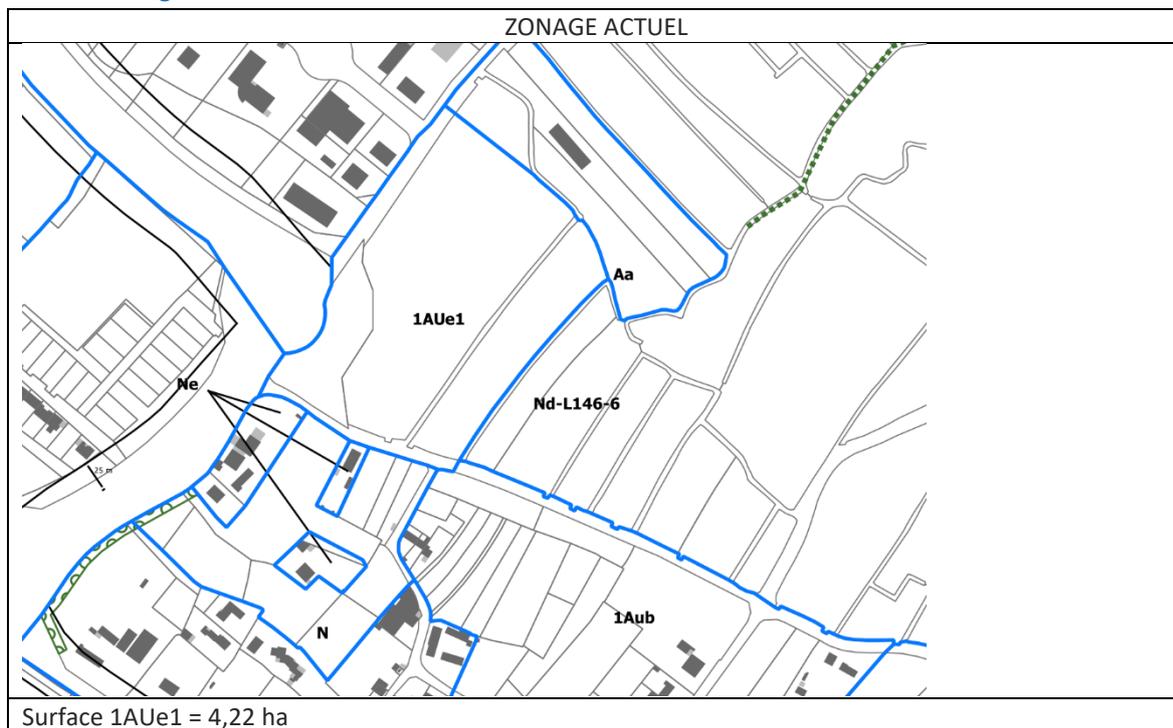
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	X (lié à la RD38B)
 Risque minier		
 Risque radiologique		

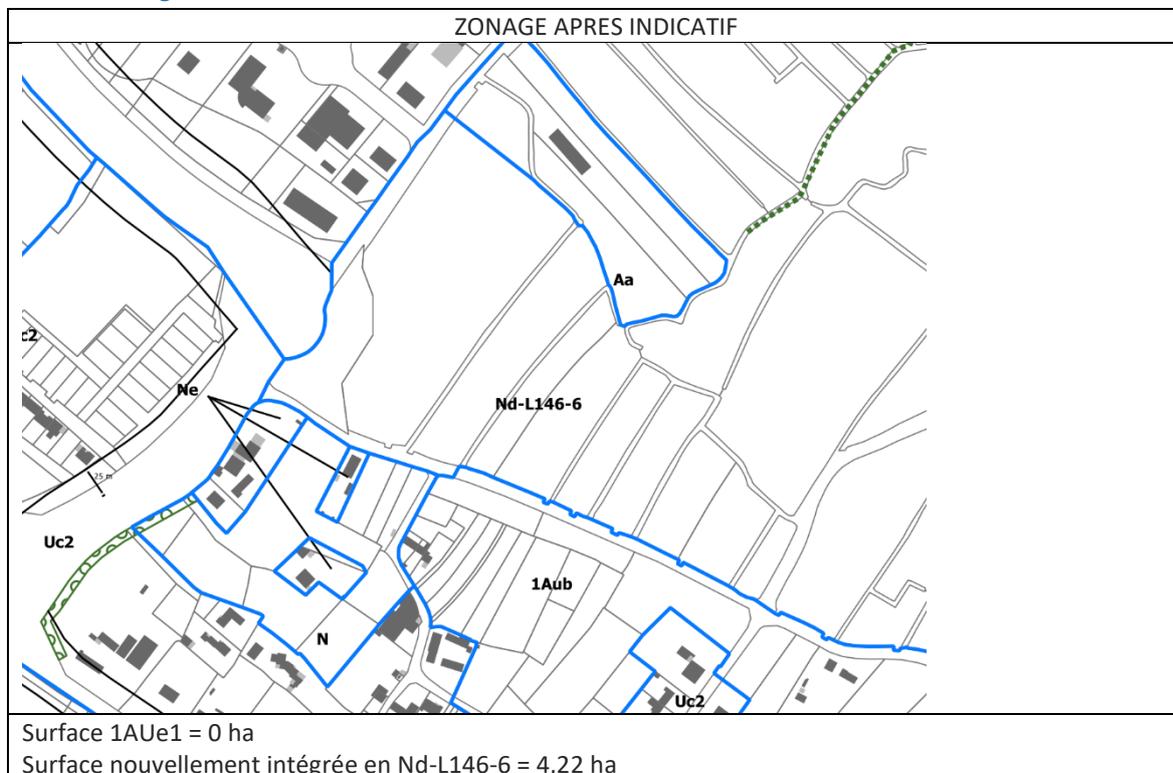
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

◆ Zonage AVANT



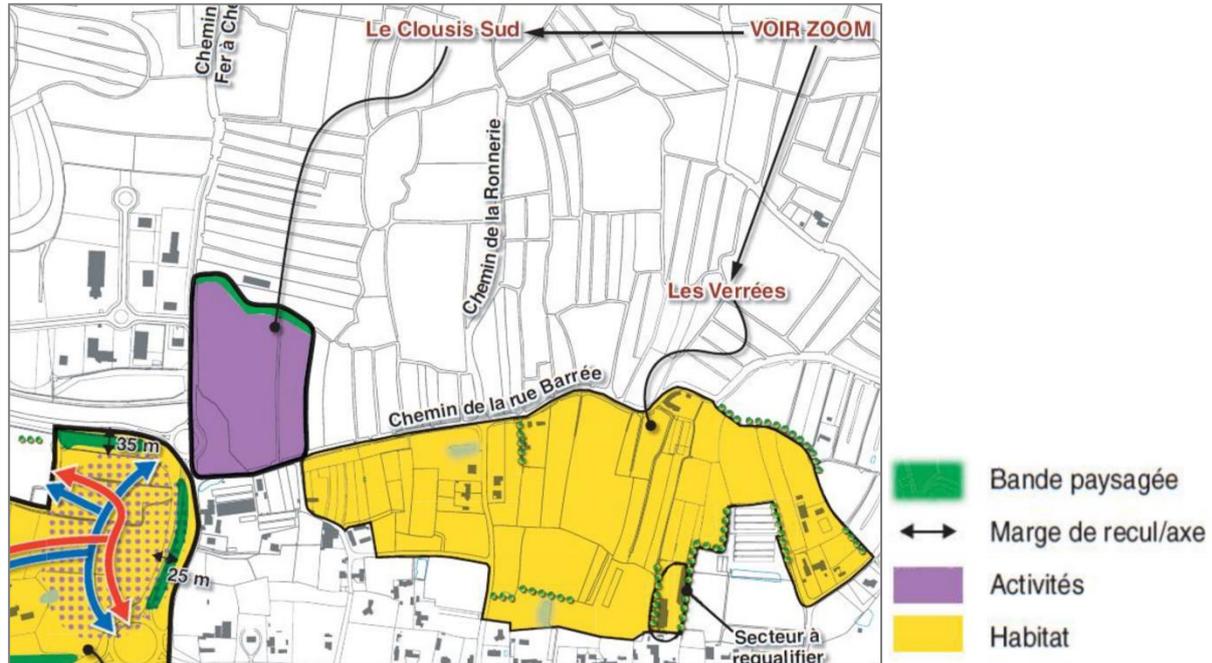
◆ Zonage APRÈS



e. Evolution des orientations d'aménagement

◆ OAP AVANT

Le document « Orientations d'aménagement » du PLU présente les orientations suivantes qui concernent le secteur 1AUe1 du Fer à Cheval. Dans ce document le secteur est identifié en tant que « **Clousis Sud** ».



Surface	Le Clousis Sud : 3,5 ha dont 100% vierges Les Verrées : 18,7 ha dont 13,2 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	Type d'occupation : – Activités.
Le Clousis Sud	Prescriptions en termes de desserte motorisée : – 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'ancrer les accès individuels, voire les voies secondaires. Prescriptions en termes de desserte non motorisée : – RAS. Prescriptions environnementales et paysagères : – 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.

◆ OAP APRES

Toutes les orientations (texte + schémas) qui concernent le secteur 1AUe1 sont **supprimées** du document « Orientations d'aménagement ».

f. Evaluation environnementale

THEMATIQUES		DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	Enjeux (rappel de l'EIE) Le site est actuellement un secteur a usage agricole en limite entre secteur habitat et secteur économique.	Aucune mesure ERC
Milieux naturels et biodiversité		
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Incidences positives La modification du zonage en N entre dans un processus de redistribution de secteur à vocation d'urbanisation vers une destination naturelle. Le site n'a ainsi pas vocation à changer d'affectation. Le zonage assure une non artificialisation du sol et limite ainsi l'impact de l'urbanisation sur les secteurs naturels. La modification permet de maintenir les fonctionnalités écologiques et environnementales du site.	
Ressource en eau		
Energie, effet de serre et pollution atmosphérique		
Risques		
Nuisances		
Déchets		

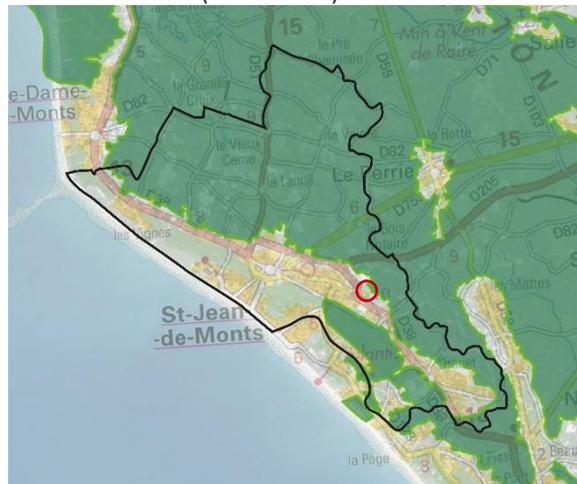
g. Evaluation des incidences Natura 2000

◆ 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, le 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

La modification du zonage en N entre dans un processus de redistribution de secteur à vocation d'urbanisation vers une destination naturelle. Le site n'a ainsi pas vocation à changer d'affectation.

La modification permet de maintenir les fonctionnalités écologiques et environnementales du site.

L'ANALYSE GLOBALE DU ZONAGE CONDUIT A CORRIGER CERTAINES ERREURS CONSTATEES

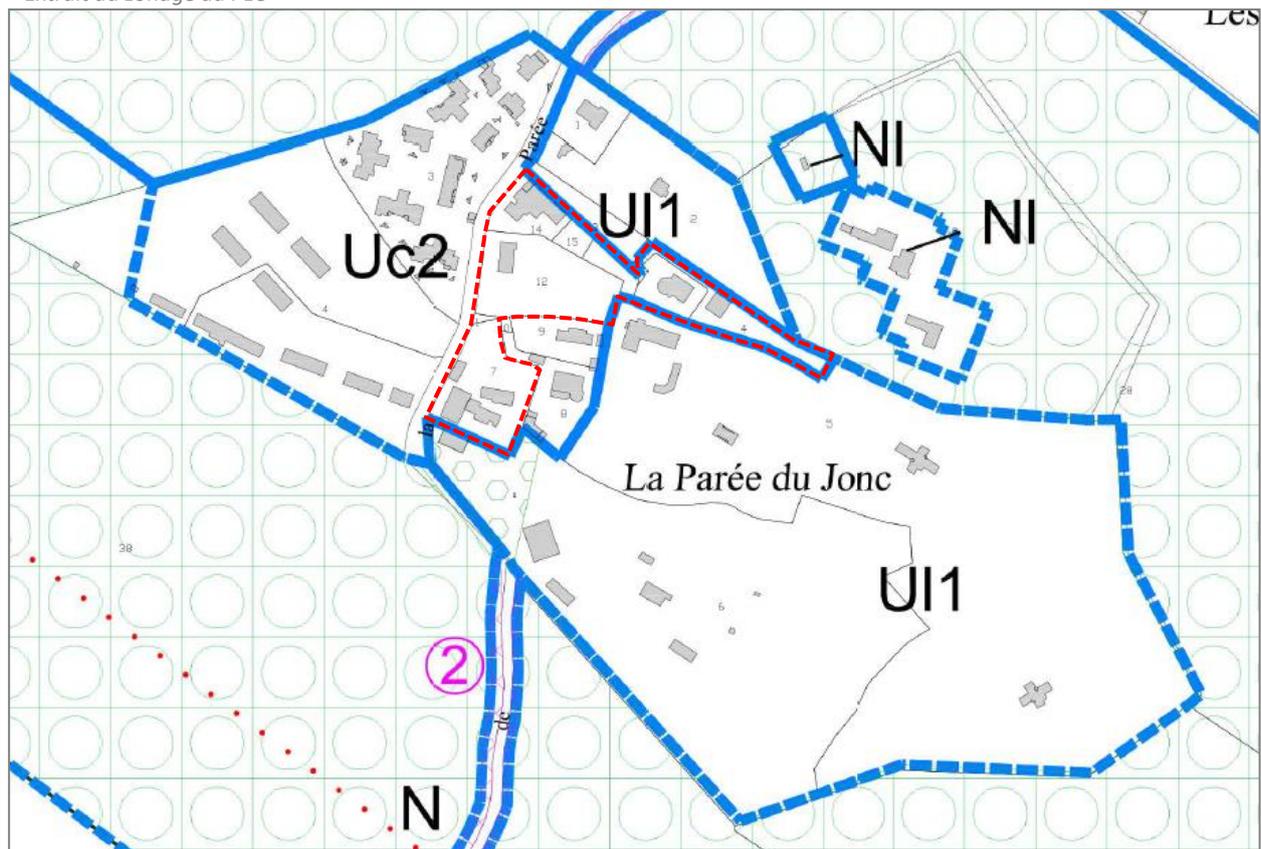
I. TRANSFERT DE UC2 CHEMIN DE LA PAREE DU JONC EN UL1

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface de **1,02 ha**. Il est situé au Nord-Ouest de la commune et correspond à une emprise bâtie de campings existants (le camping « Côté plage » et le camping de « La Parée du Jonc »).

Il est actuellement classé en Uc2 dans le règlement graphique du PLU. La zone Uc2 correspond à un secteur pavillonnaire (donc d'habitat) périphérique de densité assez faible. Le classement du secteur concerné en Uc2 est donc inadapté. La commune souhaite le transférer en zone UL1 réservé aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées...).

Extrait du zonage du PLU

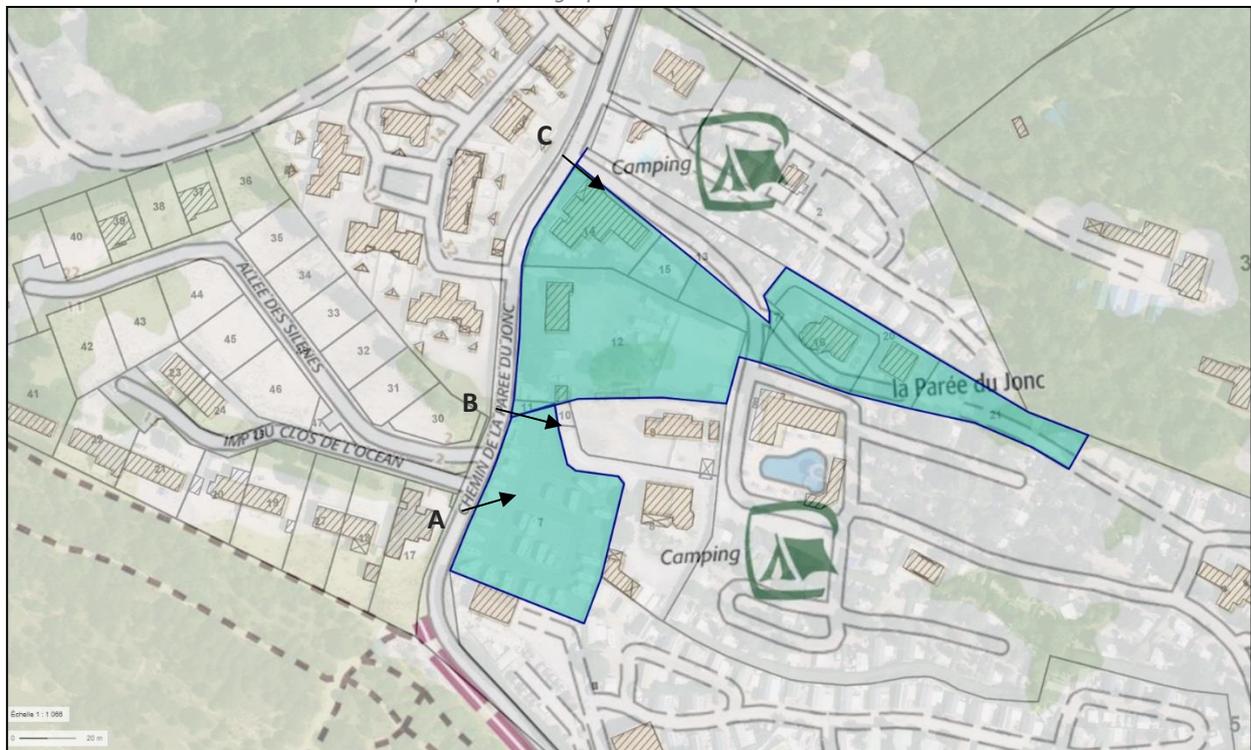


Vue aérienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

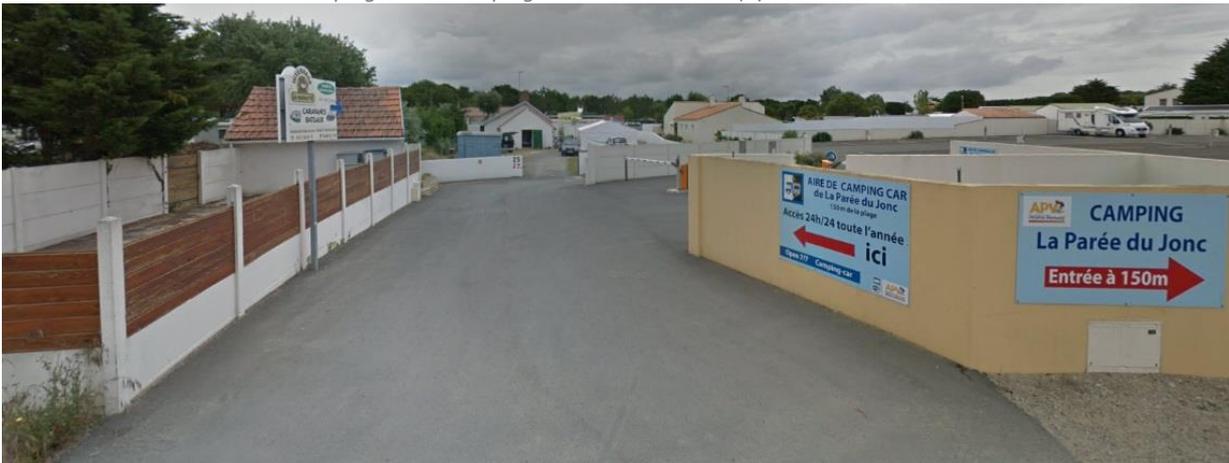
Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Vue sur l'aire de camping-car récemment créée (A)



Vue sur l'entrée de l'aire de camping-car du camping de La Parée du Jonc (B)



Vue sur l'entrée du camping « Côté plage » (C)



c. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ». Il est situé en Espaces Proches du Rivage.

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte ni zone Natura 2000, ni ZNIEFF.

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

◆ La relation concernant les zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide.

◆ **L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017**

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

◆ **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**

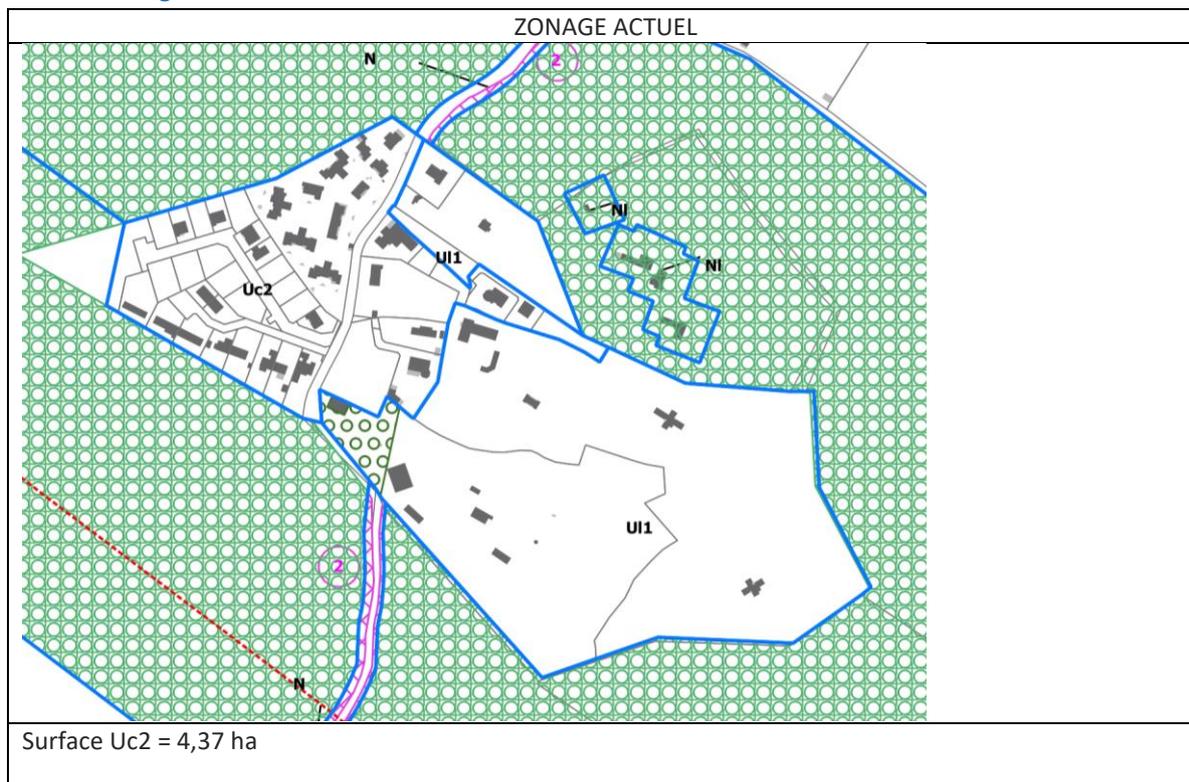
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
 Risque minier		
 Risque radiologique		

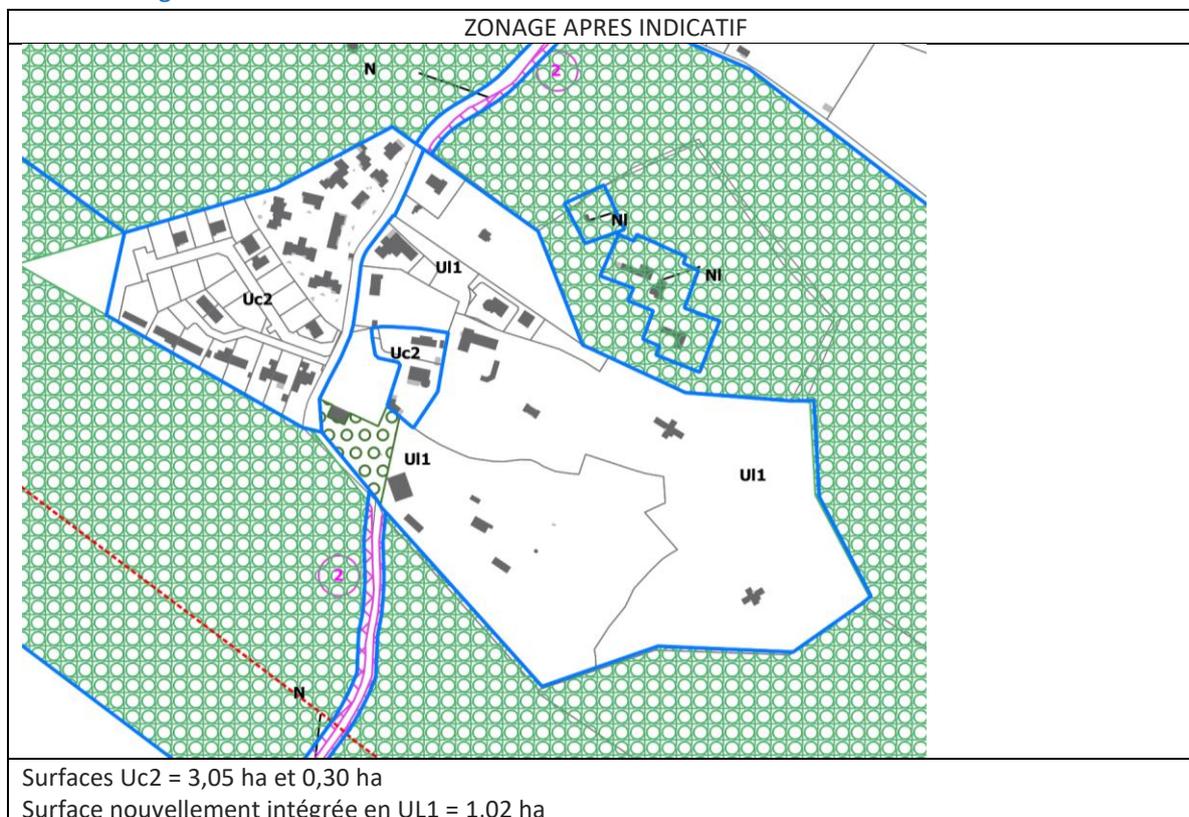
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRÈS



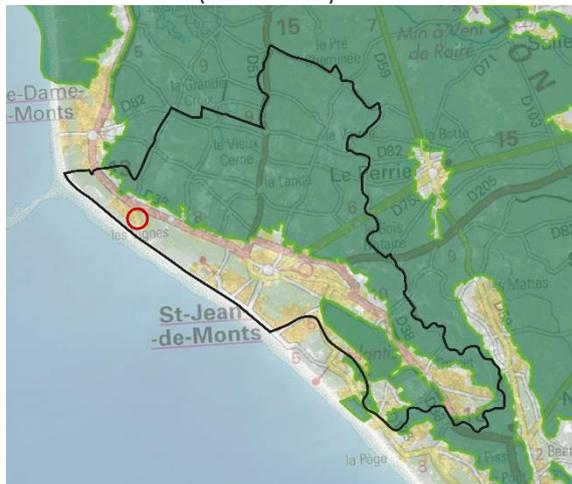
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	Enjeux (rappel de l'EIE) Le site correspond actuellement à une emprise bâtie de campings existants.	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	Absence d'incidences La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de conforter une activité existante économique sur le site actuel. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	
Risques		
Nuisances		
Déchets		

f. Evaluation des incidences Natura 2000

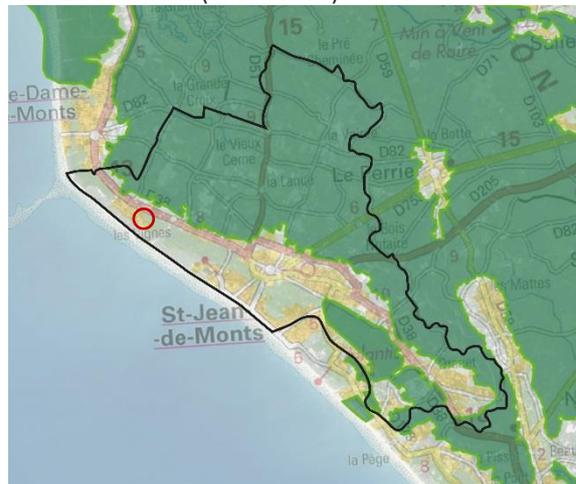
◆ Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

Localisation par rapport au site Natura 2000 ZPS Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)



Le site n'est pas concerné par de secteur Natura 2000.

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, ÎLE 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 :	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

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAI 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 et n'a pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage a pour objectif de conforter l'activités de camping existante sur le site. 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) MARAI BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	Le site est actuellement urbanisé et n'a pas vocation à changer d'affectation. La modification du zonage a pour objectif de conforter l'activité de camping existante sur le site. La modification du zonage n'entraîne pas d'incidences sur le milieu naturel.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAI BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

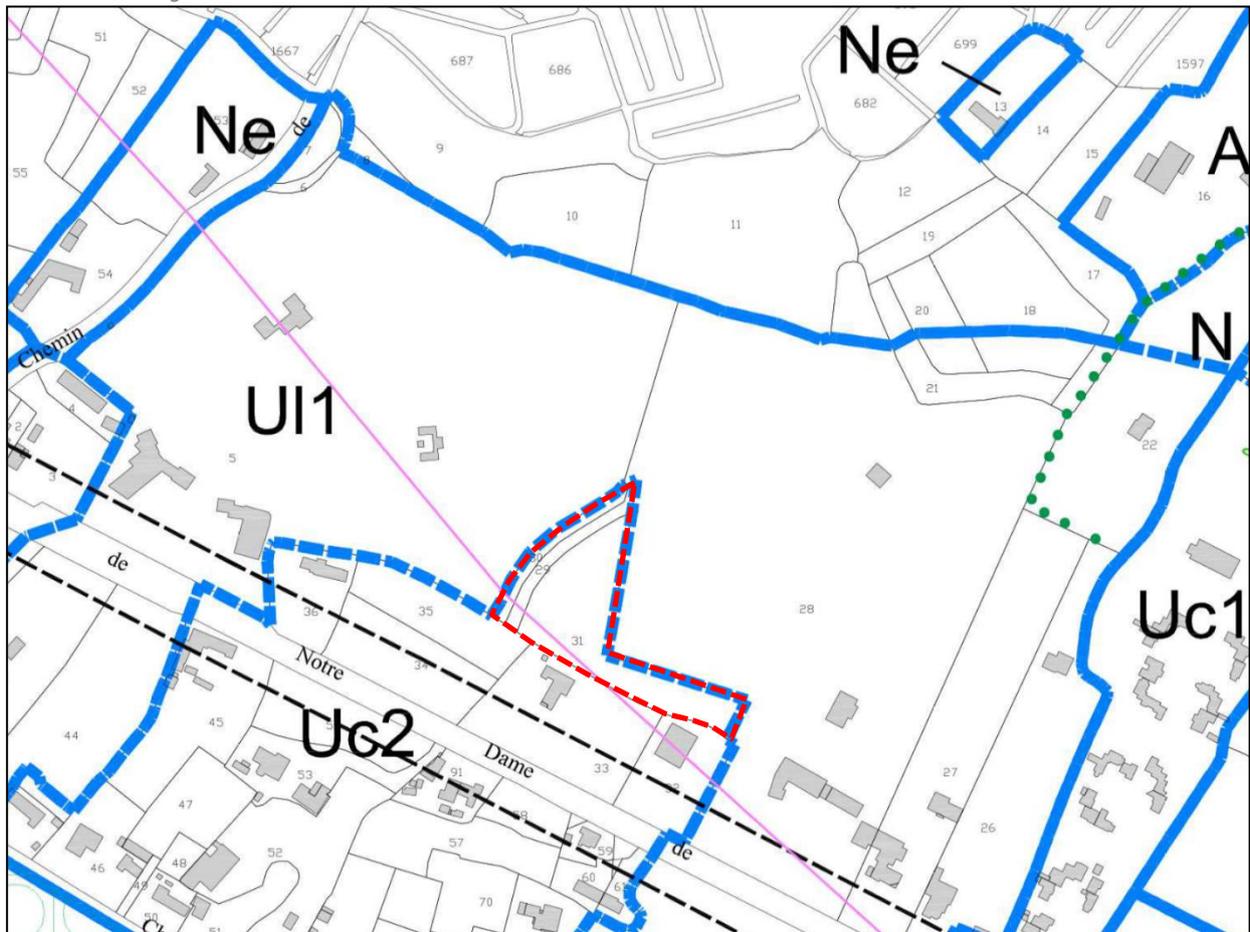
II. TRANSFERT DE Uc2 CHEMIN DES ERGLUS EN UL1

a. Situation du secteur et intentions

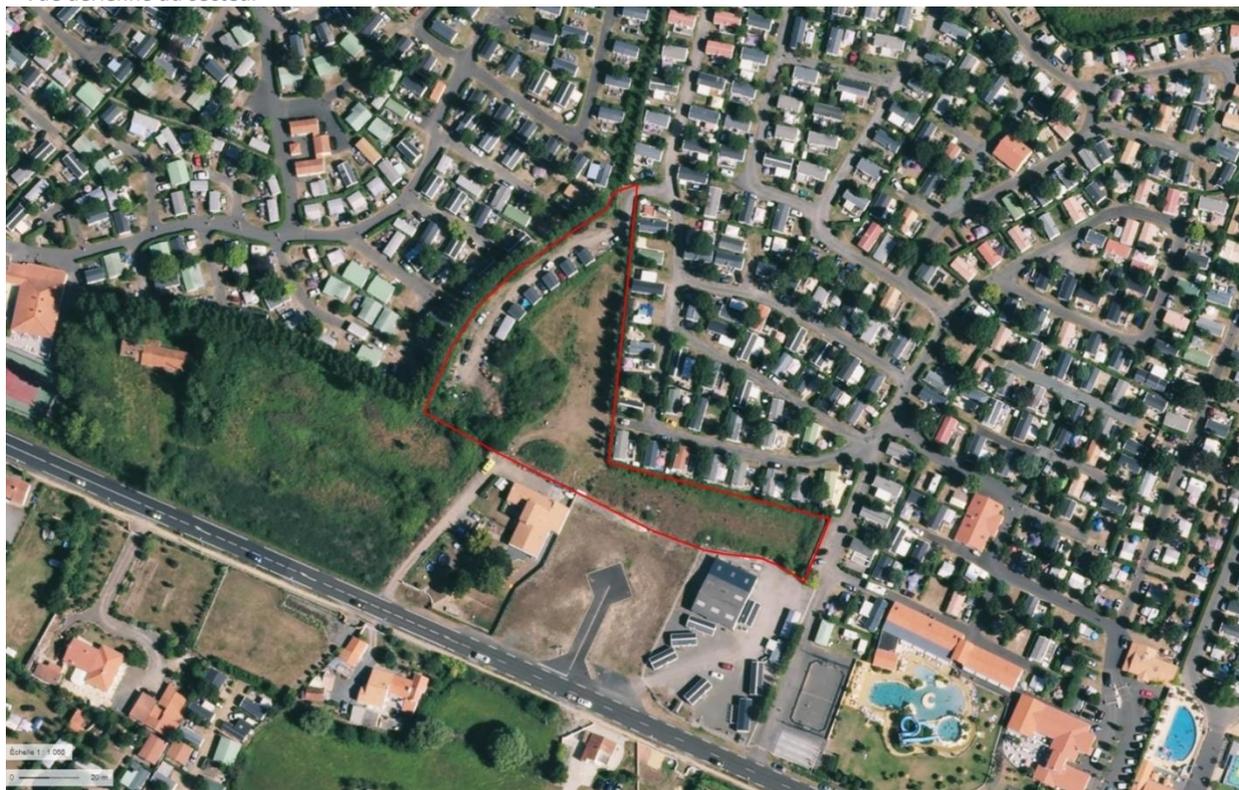
Le secteur s'étend sur une surface de **0,54 ha**. Il est situé au Nord-Ouest de la commune et correspond à une enclave entre deux campings existants (le camping « Les Places Dorées » pour les parcelles CH 29 et CH 31 et le camping « les Aventuriers de la Calypso » pour la parcelle CH 30).

Il est actuellement classé en Uc2 dans le règlement graphique du PLU. La zone Uc2 correspond à un secteur pavillonnaire (donc d'habitat) périphérique de densité assez faible. Le classement du secteur concerné en Uc2 est donc inadapté. La commune souhaite le transférer en zone UL1 réservé aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées...).

Extrait du zonage du PLU



Vue aérienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Vue depuis la rue de Notre-Dame (A)



Vue depuis la rue de Notre-Dame (B)



c. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ». Il est situé en Espaces Proches du Rivage.

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte ni zone Natura 2000, ni ZNIEFF.

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

◆ La relation concernant les zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

◆ 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

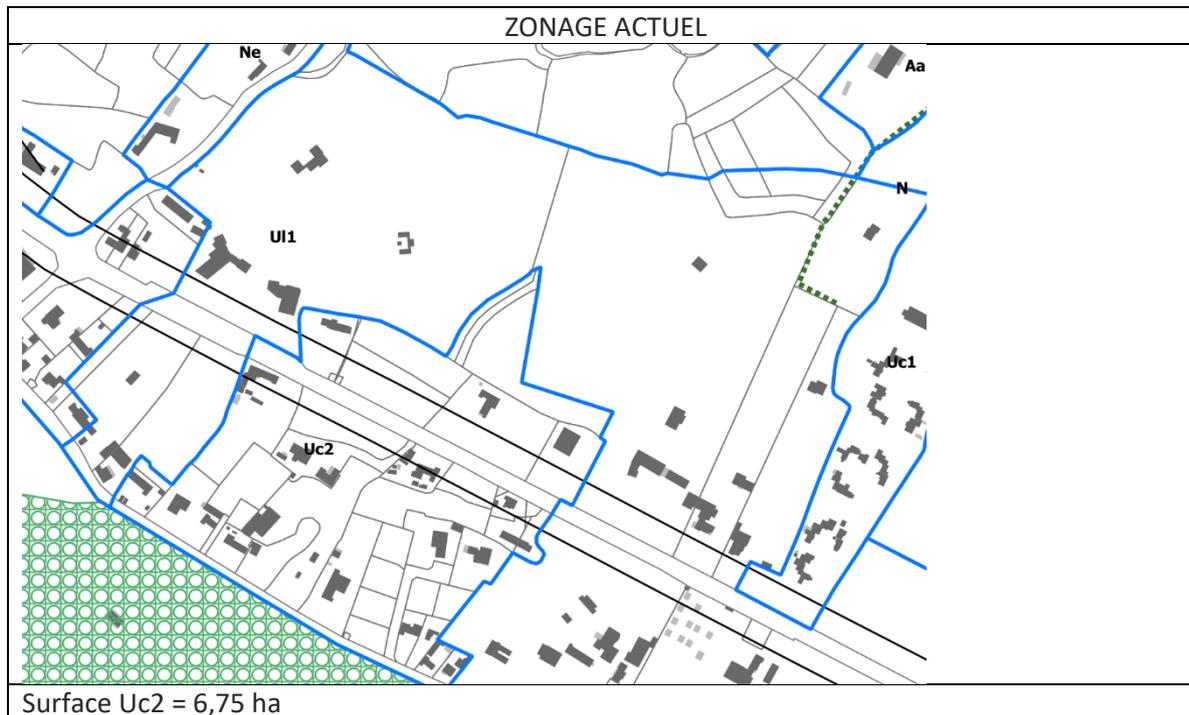
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	X (lié à la RD38)
 Risque minier		
 Risque radiologique		

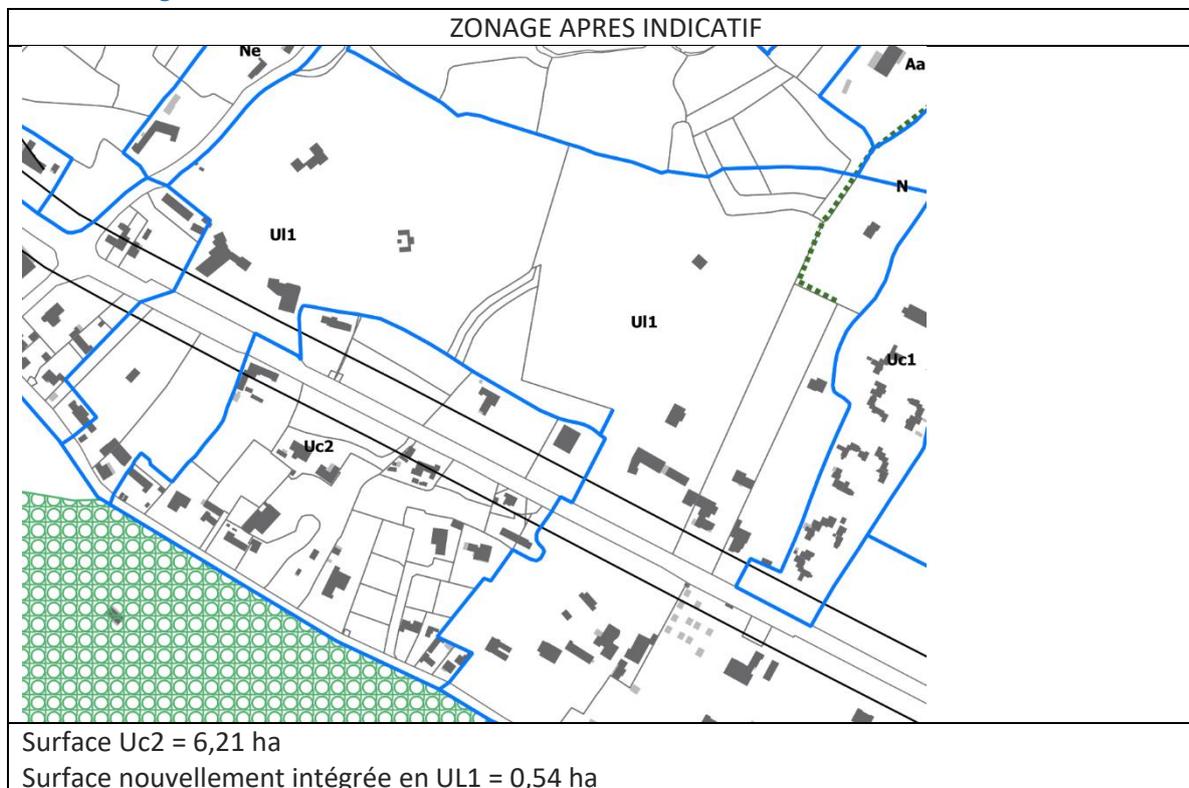
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRÈS



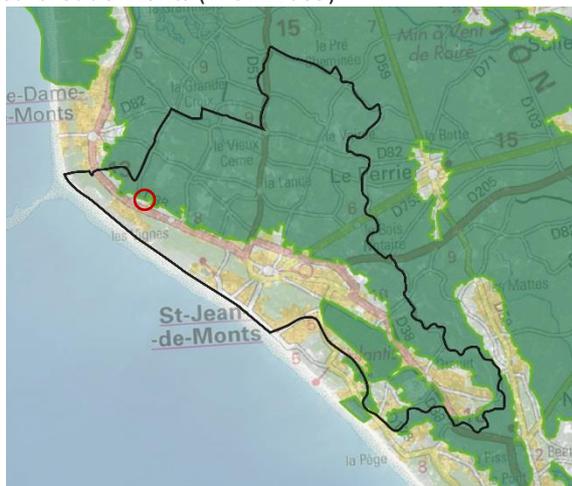
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	<p>Enjeux (rappel de l'EIE)</p> <p>Le site est aujourd'hui enclavé entre deux secteurs de camping et un espace urbanisé au Sud.</p> <p>Incidences positives</p> <p>Son classement en secteur UL1 permet de prendre en compte son environnement et de renforcer une activité de camping sur le site et à proximité.</p> <p>Incidences négatives</p> <p>Le site est actuellement à usage de camping en partie Nord-Ouest et n'a pas vocation à changer de destination. La partie-centrale pourra accueillir à terme de nouvelles installations liées au camping et ainsi accroître la surface urbanisée et imperméable du secteur. Il est à noter que le site zoné en Uc2 est actuellement urbanisable. La modification du zonage n'a donc que peu d'incidences sur l'environnement.</p>	<p>La modification du zonage a pour objectif de renforcer l'activité de camping à proximité et d'éviter une extension de camping en frange urbaine.</p> <p>L'artificialisation des sols pourra être réduite en proposant des matériaux perméables lors de l'aménagement du secteur et en limitant leur emprise au sol.</p>
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		

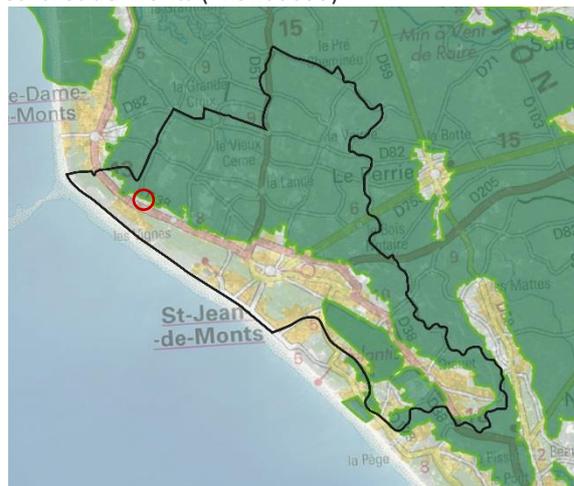
f. Evaluation des incidences Natura 2000

◆ 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)



Le site n'est pas concerné par de secteur Natura 2000.

◆ 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, le 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 site est aujourd'hui enclavé entre deux secteurs de camping et un espace urbanisé au Sud. Son classement en secteur UL1 permet de prendre en compte son environnement et de renforcer une activité de camping sur le site et à proximité. 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 site est actuellement à usage de camping en partie Nord-Ouest et n'a pas vocation à changer de destination sur ce secteur. Le site est aujourd'hui enclavé entre deux secteurs de camping et un espace urbanisé au Sud. Son classement en secteur UL1 permet de prendre en compte son environnement et de renforcer une activité de camping sur le site et à proximité.	La modification du zonage a pour objectif de renforcer l'activité de camping à proximité et d'éviter une extension de camping en frange urbaine, et notamment sur les secteurs Natura 2000.
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	

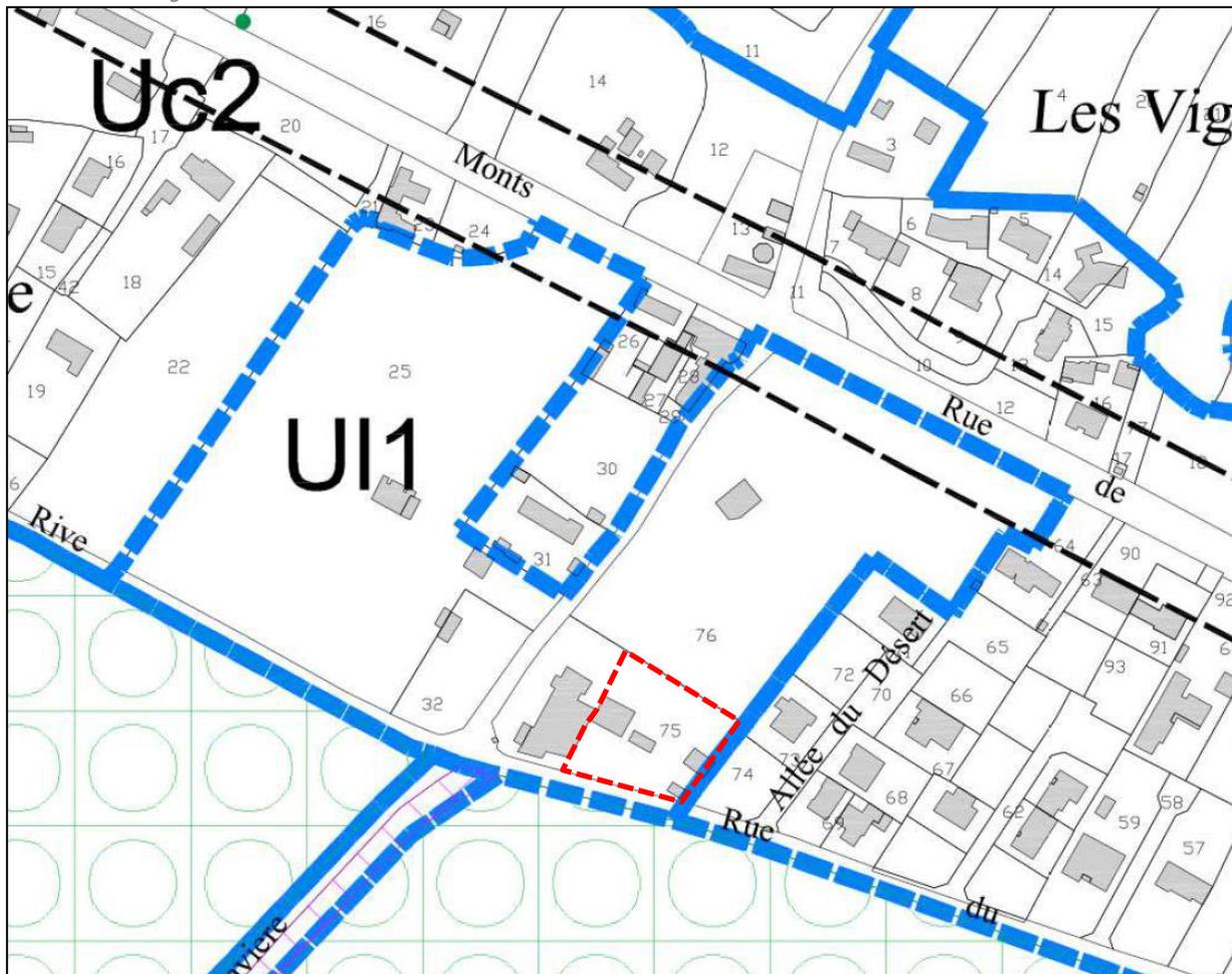
III. TRANSFERT DE UL1 CHEMIN DE LA DAVIERE EN UC2

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface de **0,21 ha**. Il est situé au Nord-Ouest de la commune et correspond à une parcelle bâtie (CN 75) qui n'est, pour partie, plus utilisée pour l'exploitation du camping voisin.

Cette parcelle est actuellement classée en UL1 dans le règlement graphique du PLU. La zone UL1 est réservée aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées...). Le classement du secteur concerné en UL1 est donc inadapté. La commune souhaite le transférer en zone Uc2 qui correspond à un secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible.

Extrait du zonage du PLU



Vue arienne du secteur



b. Description de l'occupation du sol

Plan IGN du secteur et localisation de la prise de photographies



Vue sur le secteur depuis la rue du Moulin cassé (A)



Vue sur le secteur depuis la rue du Moulin cassé (B)



c. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ». Il est situé en Espaces Proches du Rivage.

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne comporte ni zone Natura 2000, ni ZNIEFF.

◆ La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Aucune Servitude d'Utilité Publique ne concerne le secteur.

◆ La relation concernant les zones humides

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

◆ 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

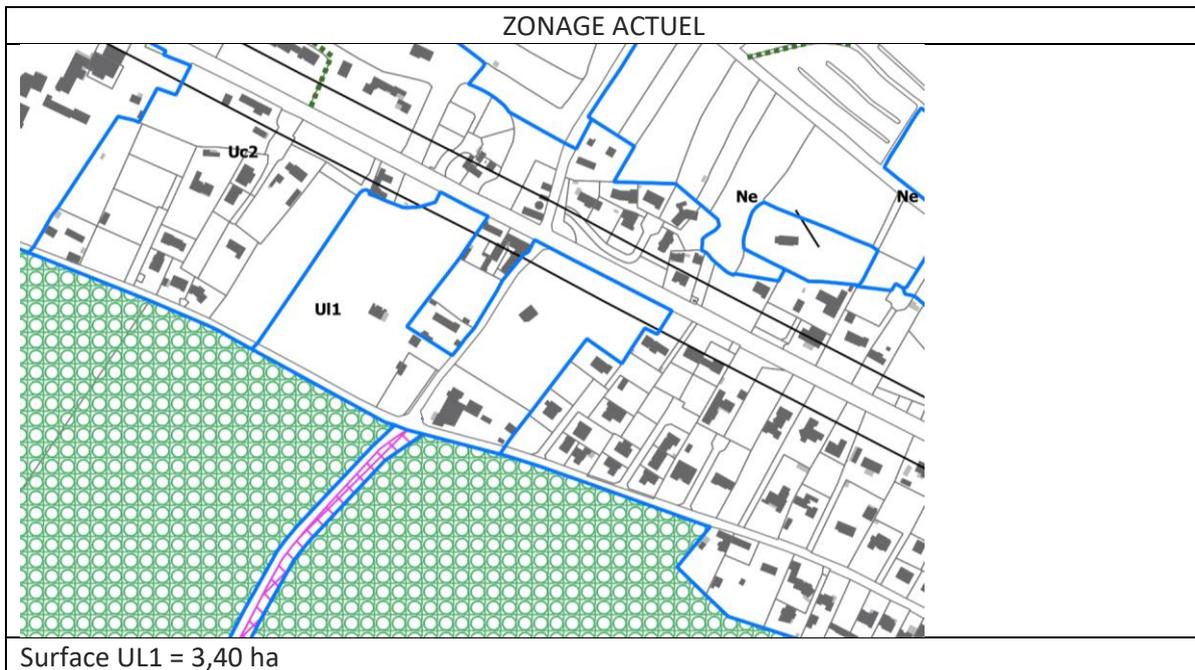
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
 Risque minier		
 Risque radiologique		

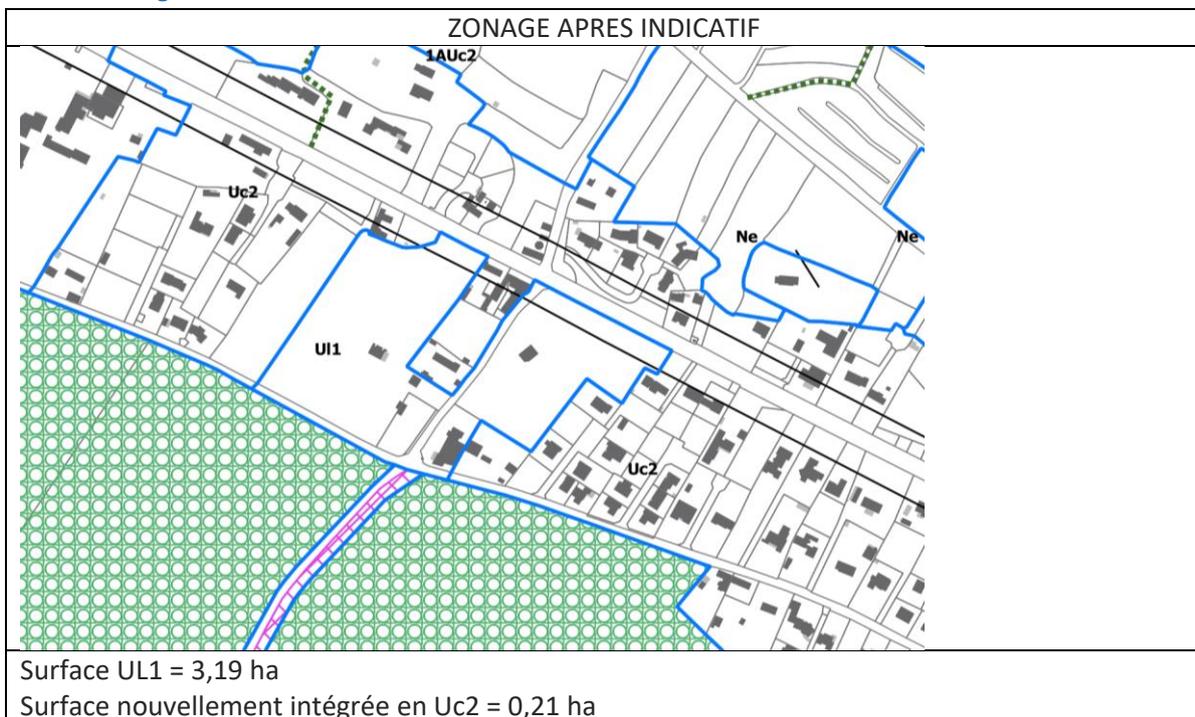
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRÈS



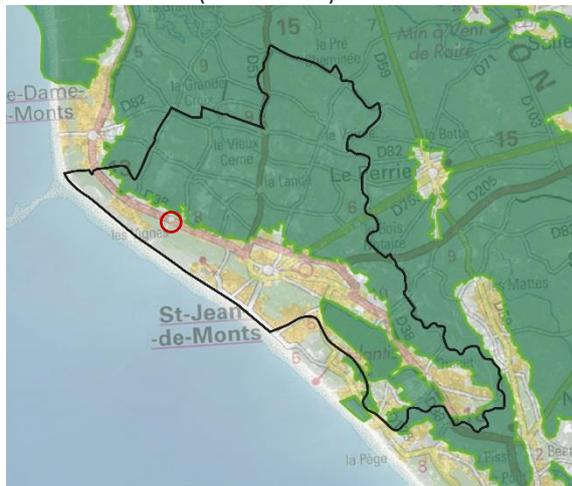
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	Enjeux (rappel de l'EIE) Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui n'est, pour partie, plus utilisée pour l'exploitation du camping voisin.	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	Absence d'incidences La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	
Risques		
Nuisances		
Déchets		

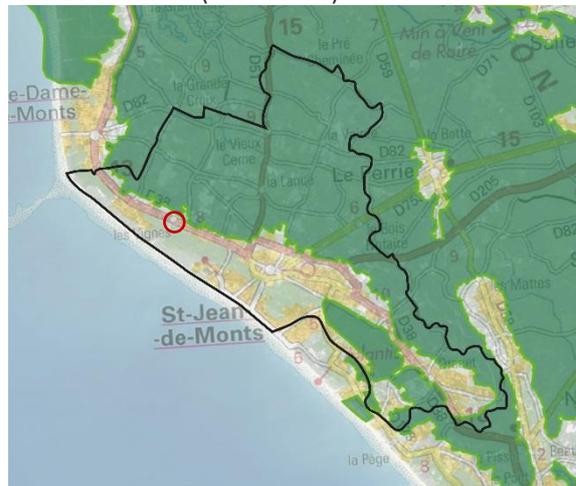
f. Evaluation des incidences Natura 2000

◆ 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, ÎLE 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 :	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

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le 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), Loure 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 sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. 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 envisagées**

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui n'est, pour partie, plus utilisée pour l'exploitation du camping voisin. La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en Uc2 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

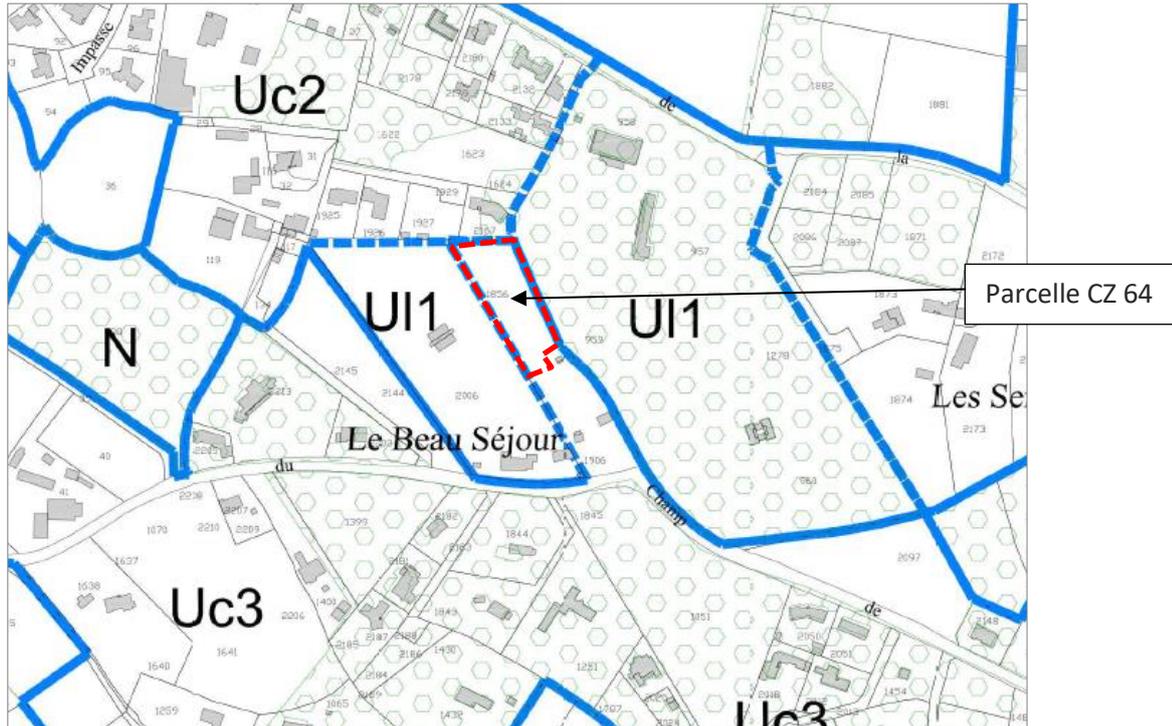
IV. TRANSFERT DE Uc3 CHEMIN DE LA PAREE VERTE EN UL1

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur s'étend sur une surface de **0,29 ha**. Il est situé à l'Ouest de la commune et correspond à une parcelle bâtie (CZ 64) qui supporte l'extension du camping « Le California ». Ce dernier est classé en UL1. La zone UL1 est réservée aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravaning, centres de vacances, PRL et constructions liées...).

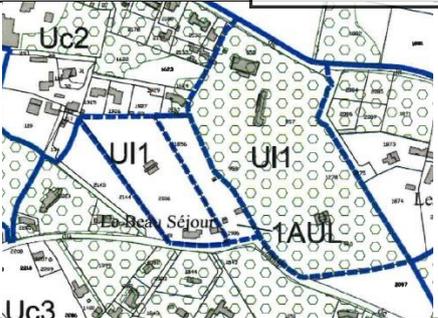
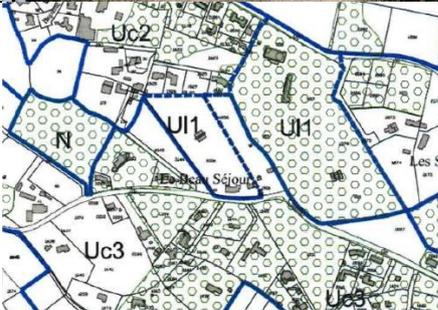
Malgré son affectation réelle, la parcelle CZ 64 est classée en Uc3 dans le règlement graphique du PLU. La zone Uc3 est un secteur pavillonnaire périphérique de faible densité.

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



Le classement de cette parcelle est donc inadapté et correspond à une erreur dont l'historique est présentée ci-après :

<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU approuvé le 27/12/2011 classait cette parcelle en 1AUL (extension campings). 	
<ul style="list-style-type: none"> - La modification n°1 du PLU approuvée le 09/03/2015 classait cette parcelle (anciennement CZ 39) en Uc3 du fait de la présence d'une habitation au Sud du terrain. 	

<p>- Les révisions allégées 1 et 2 approuvées le 30/11/2015 présentent dans leur dossier d'approbation une erreur matérielle : le zonage 1AUL n'a pas intégré la dernière modification du PLU. La parcelle CZ 64 est donc restée en 1AUL et non en Uc3.</p>	
<p>- Le camping « Le California » s'est ensuite vu délivré une autorisation d'extension le 22/03/2016 (PA 16C0001) pour l'accueil de 11 emplacements supplémentaires sur une partie de la parcelle CZ 64 (anciennement CZ 39). L'extension est effectivement réalisée à ce jour.</p>	
<p>- Une autorisation a été délivrée pour l'extension de la maison d'habitation existante en limite Sud de la parcelle CZ 39 le 02/03/2017 (PC 16C0111).</p>	
<p>- La modification n°2 du PLU approuvée le 08/11/2018 classe la parcelle CZ 64 en Uc3. L'extension du camping Le California est donc classée en Uc3 réservée aux secteurs d'habitat pavillonnaire.</p>	

La commune souhaite donc corriger cette erreur en l'intégrant aux zones **UL1** réservés aux équipements collectifs de tourisme et de loisirs (campings-caravanning, centres de vacances, PRL et constructions liées).

b. Description de l'occupation du sol

La parcelle CZ 64 est occupée par 11 mobil homes du camping Le California.
La parcelle CZ 63 est occupée par une habitation et son extension.

Vue aérienne



c. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

◆ 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 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

◆ 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

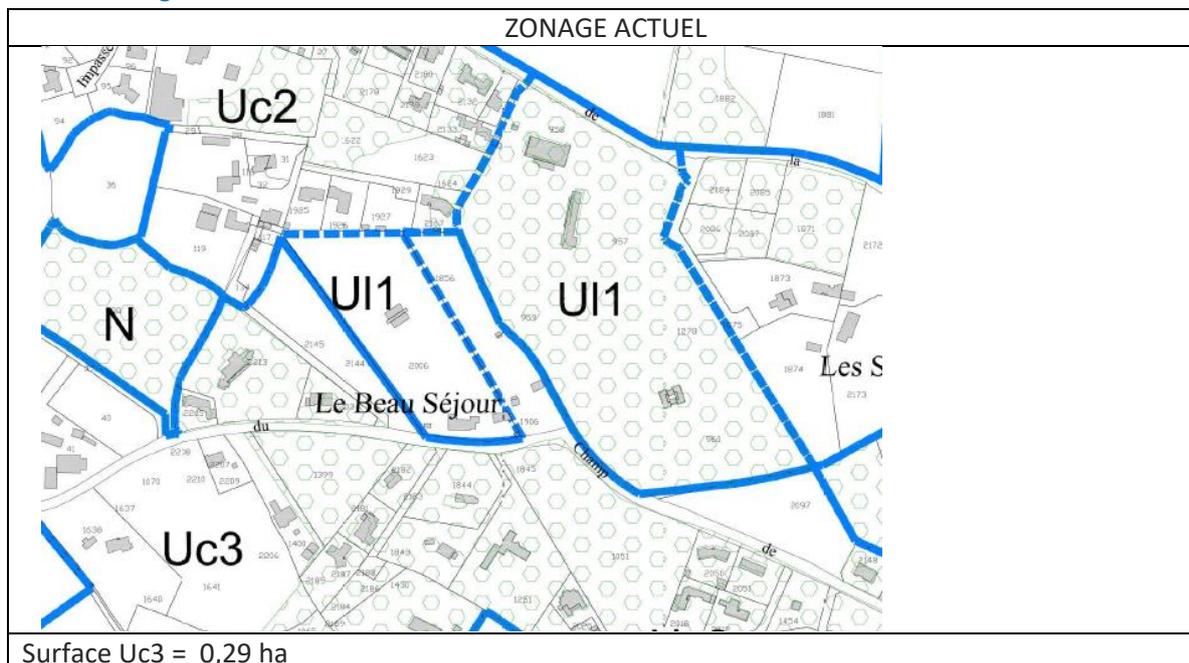
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
 Risque minier		
 Risque radiologique		

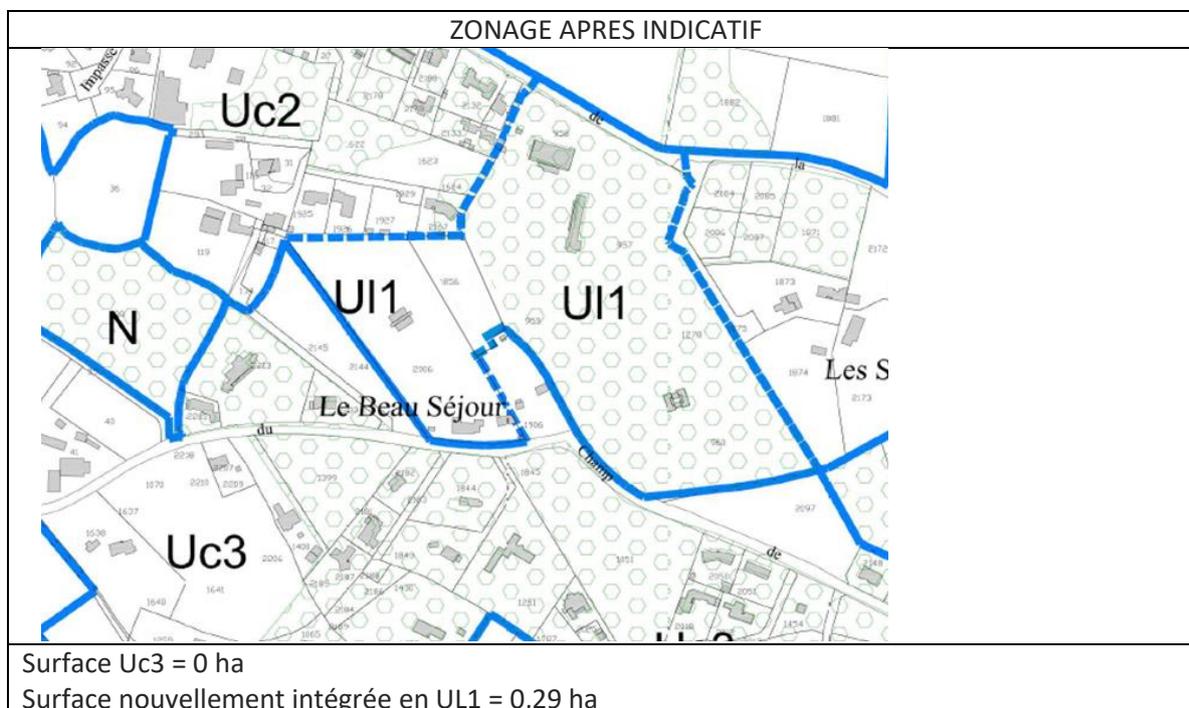
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRÈS



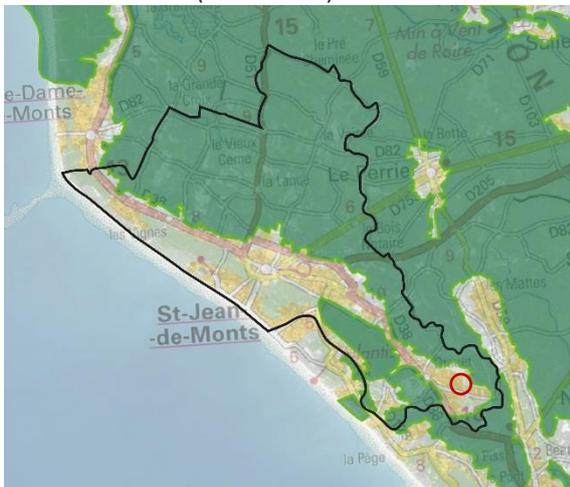
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	<p>Enjeux (rappel de l'EIE)</p> <p>Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui est utilisée pour l'exploitation du camping voisin.</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	<p>Absence d'incidences</p> <p>La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.</p>	
Nuisances		
Déchets		

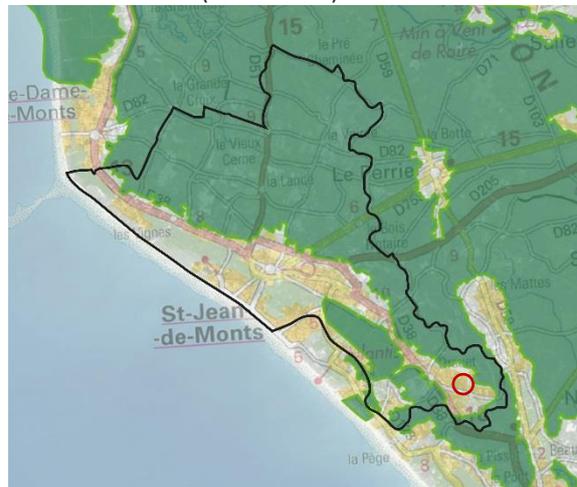
f. Evaluation des incidences Natura 2000

◆ 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
<p>Natura 2000 ZPS (FR5212009)</p> <p>MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ÎLE DE NOIRMOUTIER ET FORÊT 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).</p> <p>Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.</p> <p>Source et données complémentaires :</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.</p> <p>Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne</p>

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le 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 sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. 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 envisagées**

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

c. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

◆ 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 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

◆ 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

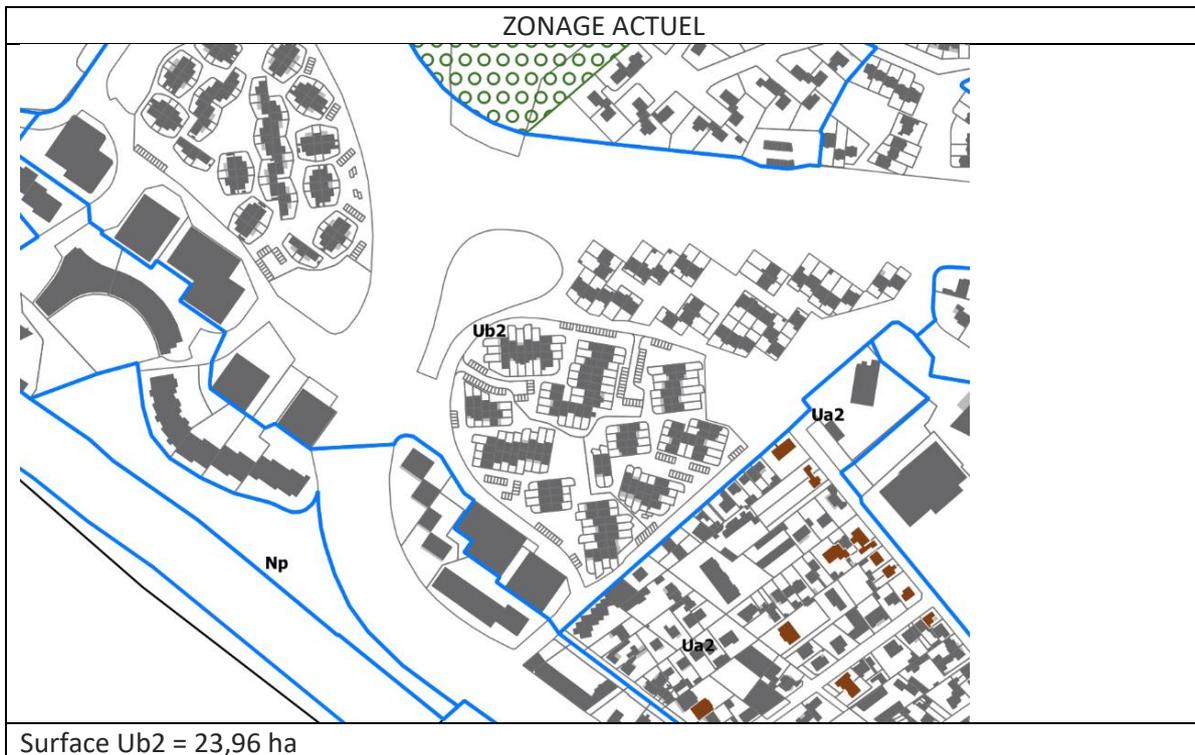
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
 Risque minier		
 Risque radiologique		

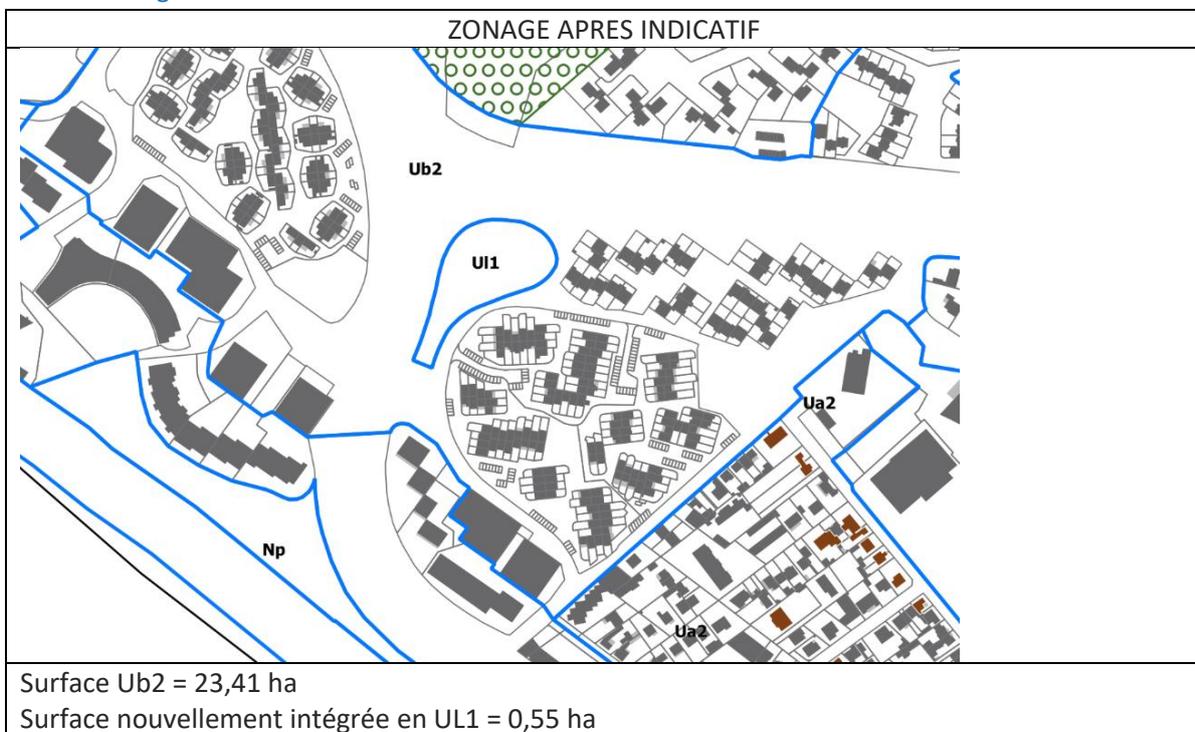
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRÈS



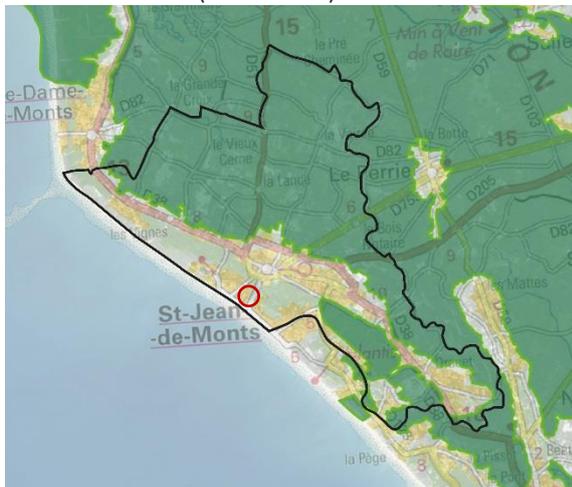
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	Enjeux (rappel de l'EIE) Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui est utilisée pour l'accueil de camping-car.	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	Absence d'incidences La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	
Nuisances		
Déchets		

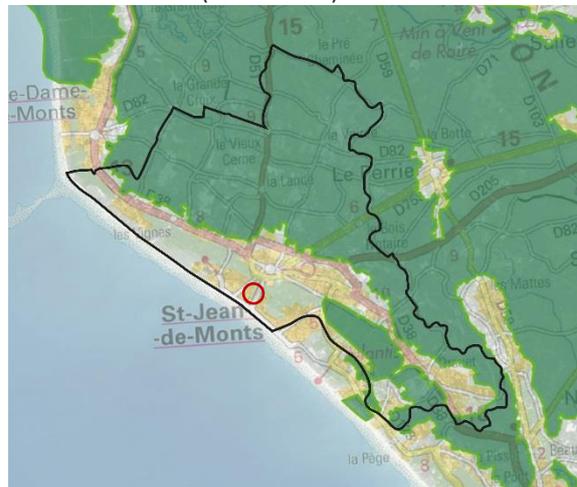
f. Evaluation des incidences Natura 2000

◆ 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, ÎLE DE NOIRMOUTIER ET FORÊT 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 :	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

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le 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 sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. 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 envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS		

VI. CORRECTION D'UN ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER RUE DES DUNES

a. Situation du secteur et intentions

Le règlement graphique du PLU identifie des éléments du patrimoine bâti à protéger en marron. L'un des éléments bâtis identifiés au **26 rue des Dunes** (résidence des Œillets) ne correspond pas à un bâti d'intérêt patrimonial ou architectural. La commune souhaite donc corriger cette erreur.

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



b. Description de l'occupation du sol

Vue du bâtiment identifié



c. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

◆ 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 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

◆ 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

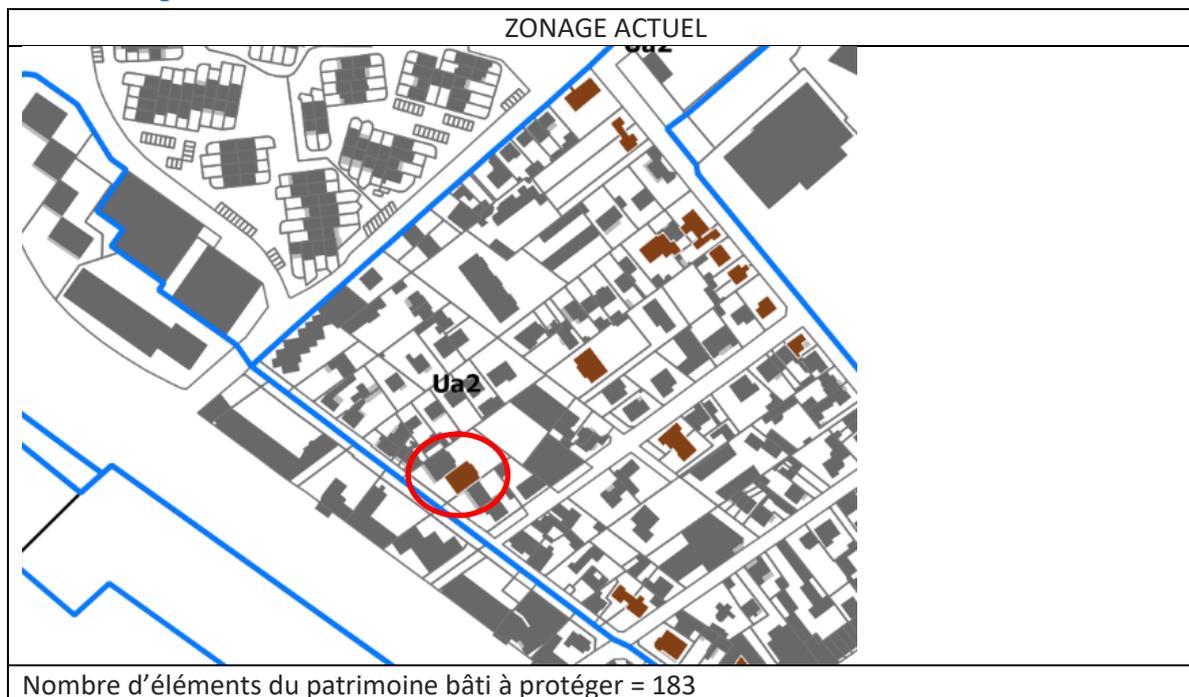
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
 Risque minier		
 Risque radiologique		

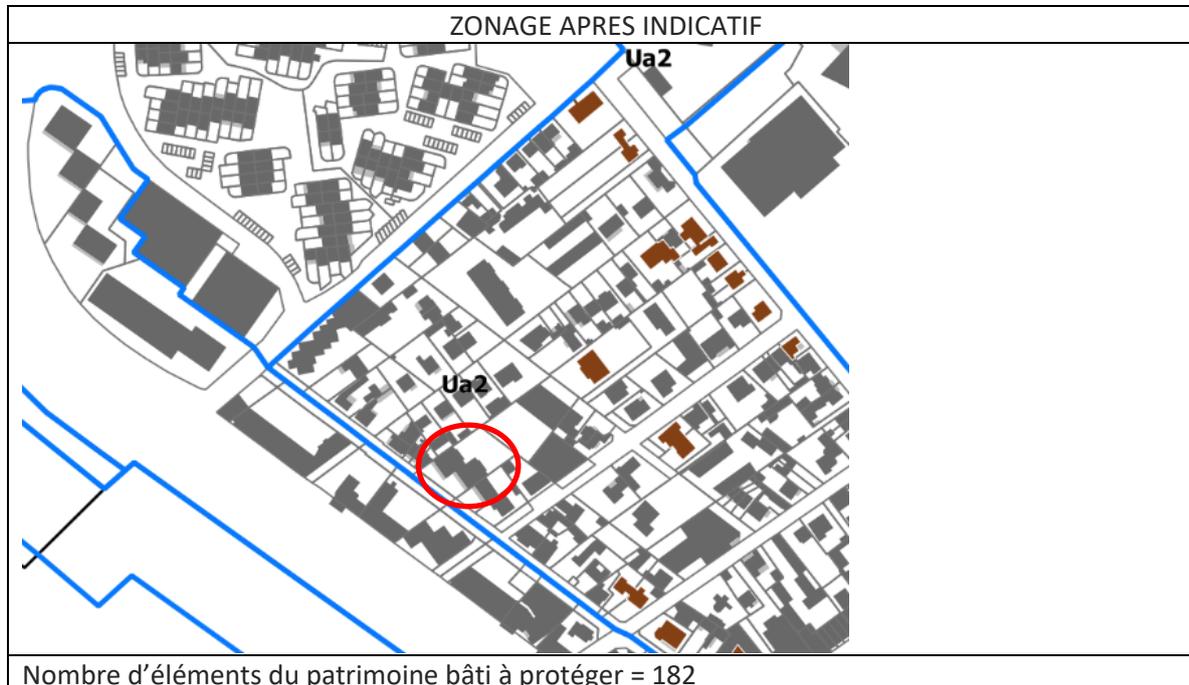
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRÈS



e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	<p>Enjeux (rappel de l'EIE)</p> <p>Le site correspond actuellement une parcelle bâtie qui ne présente pas d'intérêt patrimonial et/ou architectural.</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	<p>Absence d'incidences</p> <p>La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.</p>	
Nuisances		
Déchets		

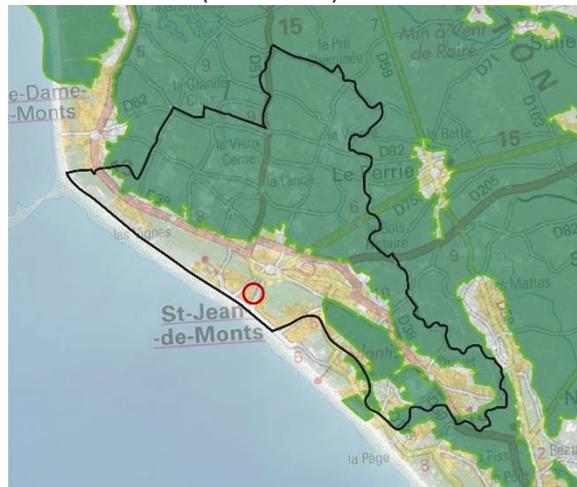
f. Evaluation des incidences Natura 2000

◆ 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
<p>Natura 2000 ZPS (FR5212009)</p> <p>MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ÎLE DE NOIRMOUTIER ET FORÊT 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).</p> <p>Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.</p> <p>Source et données complémentaires :</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.</p> <p>Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne</p>

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le 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 sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. 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 envisagées

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage en UL1 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	

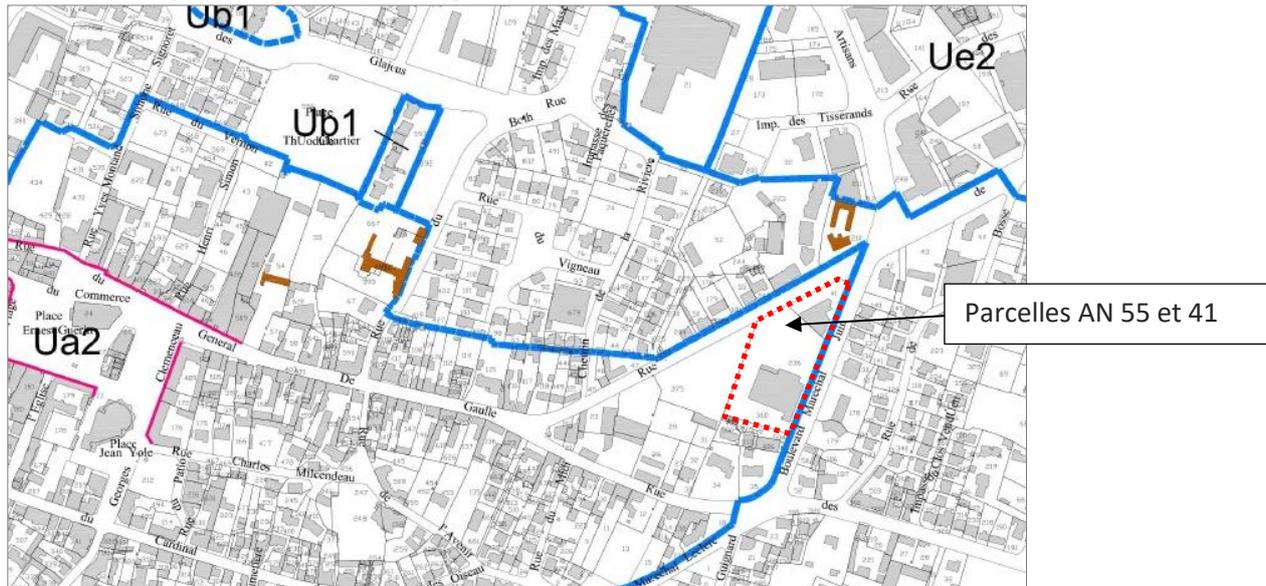
VII. TRANSFERT DE UA2 LIDL EN Ue2

a. Situation du secteur et intentions

Le secteur concerné s'étend sur **0,84 ha**. Il englobe les parcelles AN 55 et 41. Ces parcelles correspondent à l'enseigne commerciale **LIDL**. Toutefois, il est actuellement classé en Ua2. La zone Ua2 correspond aux secteurs d'habitat groupé et de collectifs situés au centre-ville et en arrière du front de mer.

La commune souhaite lever cette incohérence de zonage en l'intégrant à la zone **Ue2** qui correspond à un secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur tertiaire, voire secondaire.

Extrait du zonage du PLU actuellement en vigueur



b. Description de l'occupation du sol

Le secteur concerné accueille l'enseigne LIDL et un vaste espace de stationnement. Jusqu'à il y a peu, y était également implanté, dans la partie Sud, un garage automobile. Ce dernier a été démoli récemment.

Vue du secteur concerné





c. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

◆ 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 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

◆ 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

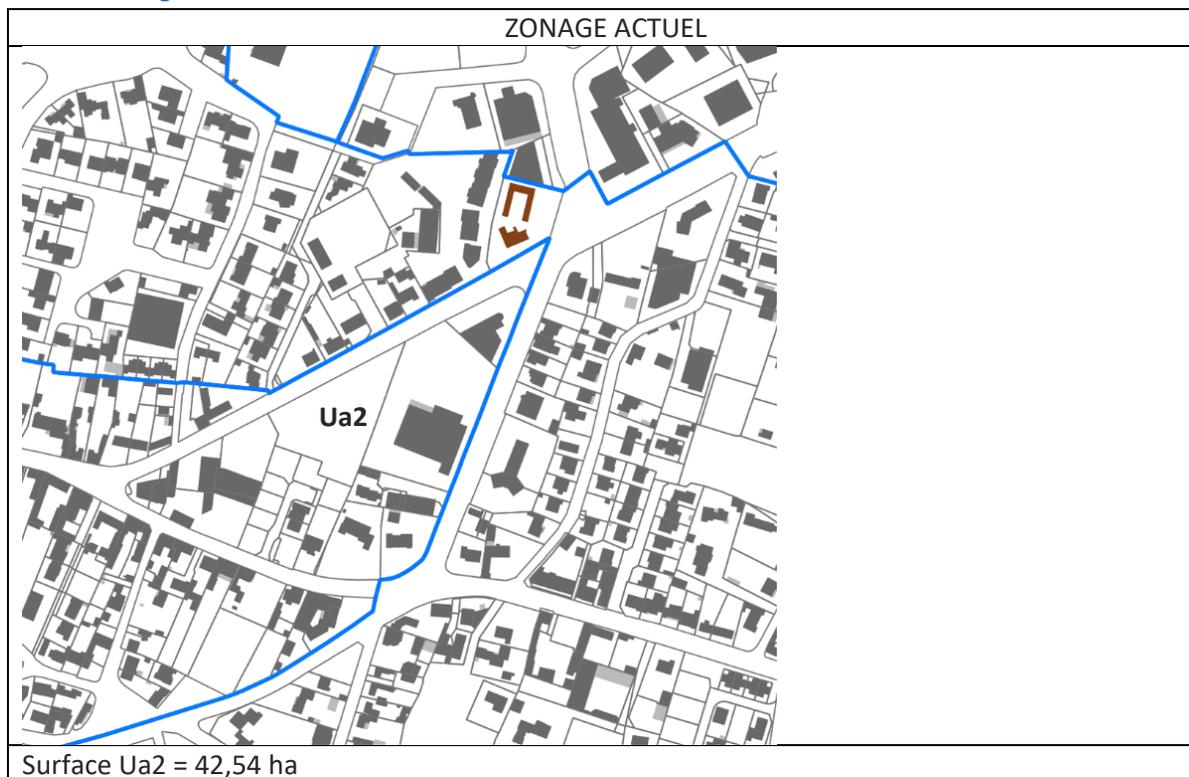
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
 Risque minier		
 Risque radiologique		

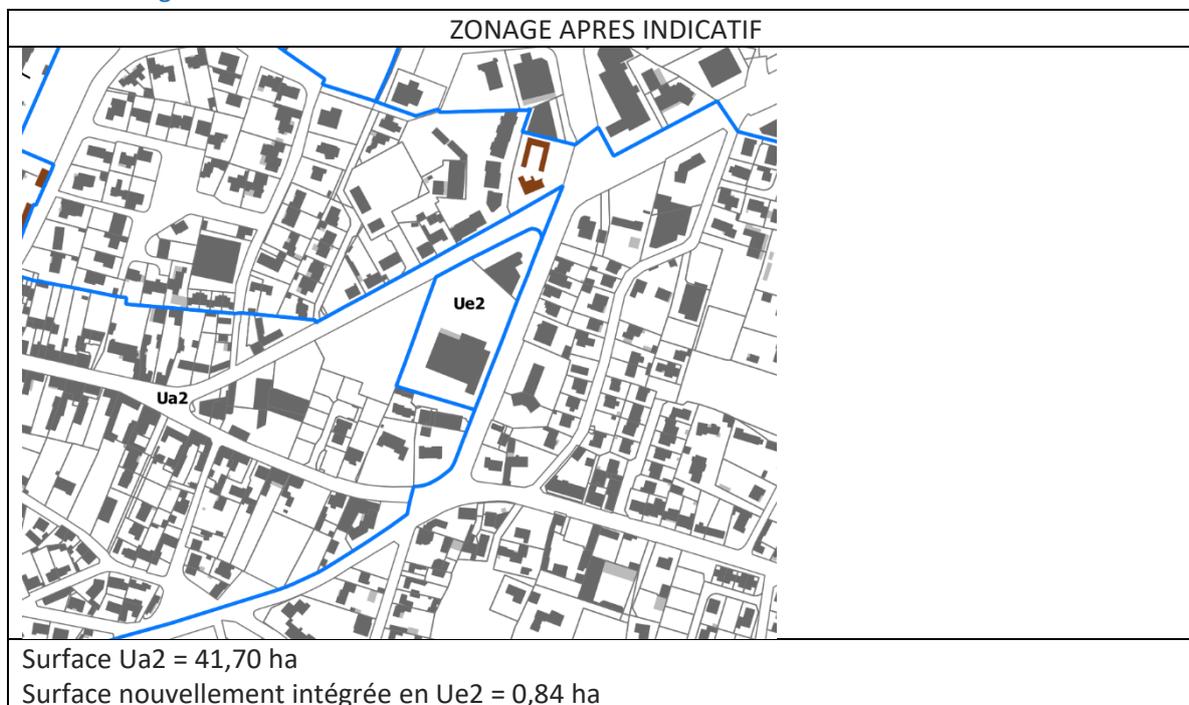
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRÈS



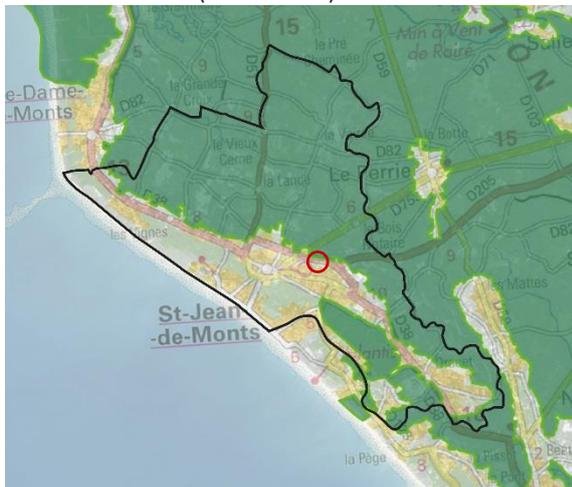
e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	Enjeux (rappel de l'EIE) Le site correspond actuellement une parcelle bâtie. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage en Ue2 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité. Absence d'incidences La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	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		

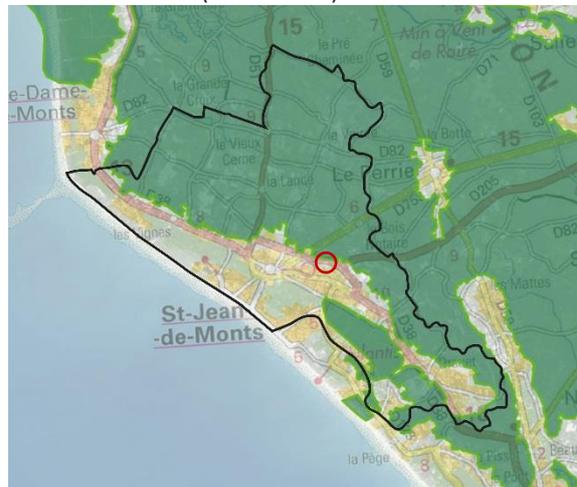
f. Evaluation des incidences Natura 2000

◆ 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, ÎLE DE NOIRMOUTIER ET FORÊT 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 :	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

	https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	Caugek, le 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 sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. 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 envisagées**

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant et de corriger une erreur matérielle.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage en Ue2 n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	

VIII. CORRECTION DES MARGES DE REcul SUITE AU DEPLACEMENT DU PANNEAU D'AGGLOMERATION

a. Situation du secteur et intentions

Par un arrêté municipal du 07 août 2019, la commune a déplacé son panneau d'agglomération pour le secteur bâti d'Orouet. La commune souhaite donc en prendre acte dans le cadre de cette procédure pour mettre à jour les retraits imposés hors agglomération sur le règlement graphique du PLU.

Arrêté municipal du 07 août 2019

ARRÊTÉ

Ville de Saint-Jean-de-Monts

Services techniques
Arrêté n° 2019-456A

OBJET : ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DES LIMITES DE L'AGGLOMERATION DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS SUR LA RD 38 (en direction de Saint-Hilaire-de-Riez)

VU la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2213-1 à L2213-4 ;

VU le Code de la route et notamment les articles R 110.1 et suivants, R 411.2, R 411.8 et R 411.25 ;

VU l'instruction interministérielle sur la signalisation routière et notamment son livre I, 5^{ème} partie ;

CONSIDÉRANT que la zone agglomérée située le long de la RD 38, en direction de Saint-Hilaire-de-Riez, s'est étendue ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de prendre les mesures nécessaires pour prévenir tous les risques d'accidents, et qu'en présence de la signalisation de sortie de ville, la vitesse maximale autorisée est fixée à 70 km/h ; et qu'il convient par mesures de sécurité, de limiter la vitesse à 50 km/h dans cette zone urbanisée desservie par la route départementale n° 38 ;

Le Maire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts,

Arrête

Article 1 : Toutes les dispositions définies par les arrêtés antérieurs, fixant les anciennes limites de l'agglomération de Saint-Jean-de-Monts sur la RD 38 en direction de Saint-Hilaire-de-Riez, sont abrogés.

Article 2 : Les limites de l'agglomération de Saint-Jean-de-Monts sur la RD 38 en direction de Saint-Hilaire-de-Riez, au sens de l'article R 110-2 du Code de la route, sont fixés comme suit : PR identique pour l'entrée et PR modifié pour la sortie d'agglomération, soit nouveau PR 30+355 en remplacement de l'ancien PR 31+392.

Article 3 : La signalisation réglementaire, conforme aux dispositions de l'instruction interministérielle – livre I – 5^{ème} partie – signalisation d'indication, sera déplacée à la charge de la Commune.

Article 4 : Les dispositions définies par l'article 1^{er} du présent arrêté prendront effet le jour de la mise en place de la signalisation prévue à l'article 2 ci-dessus.

Article 5 : Le Directeur général des services et le Directeur des services techniques municipaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Président du Conseil Départementale de la Vendée ;
- Monsieur le Chef de la Brigade de Gendarmerie de Saint-Jean-de-Monts.

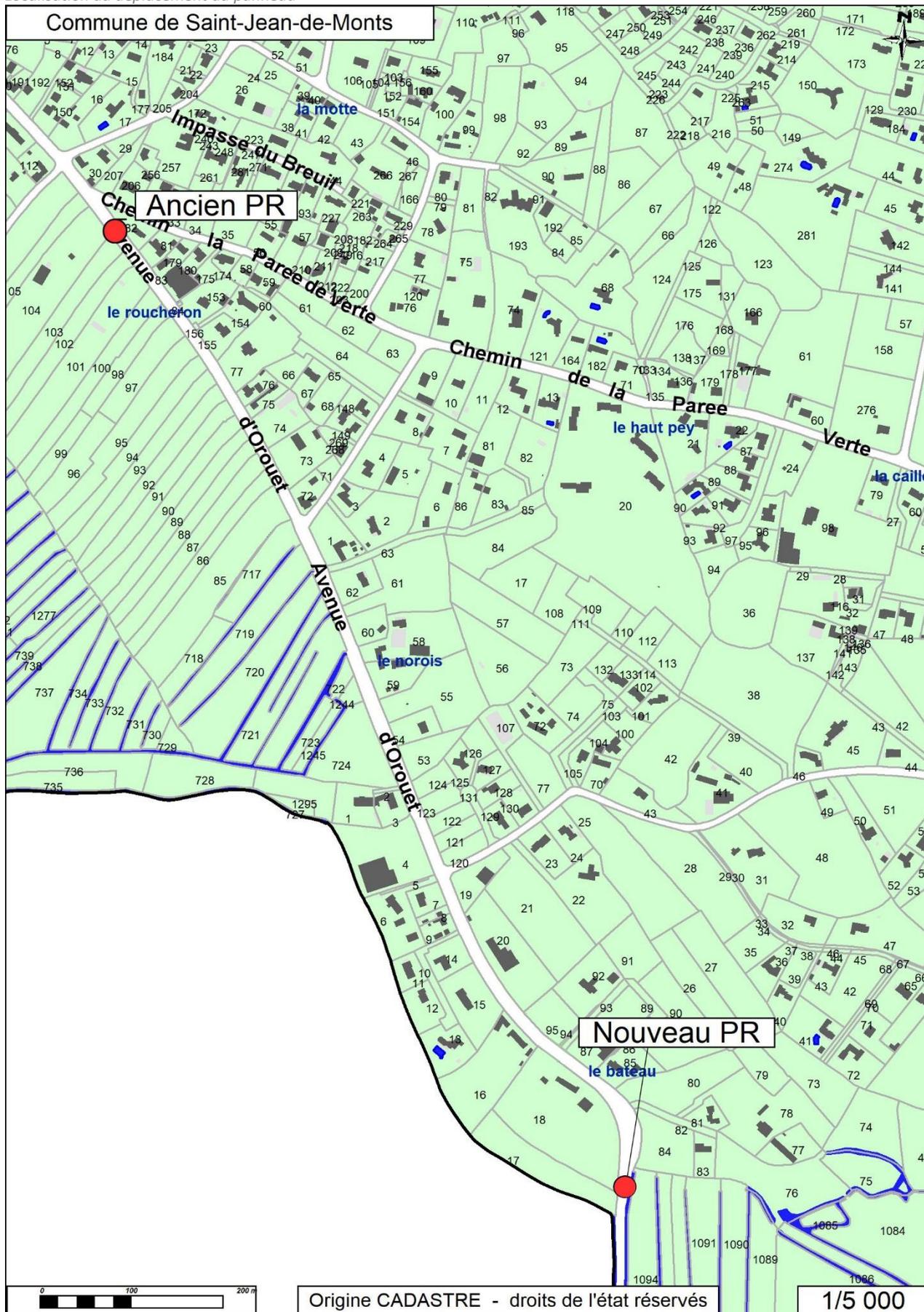
Saint-Jean-de-Monts, le 7 août 2019

Certifié exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en Sous-Préfecture le ...07...AOUT...2019.....
Et de la publication/affichage le ...08...AOUT...2019.....

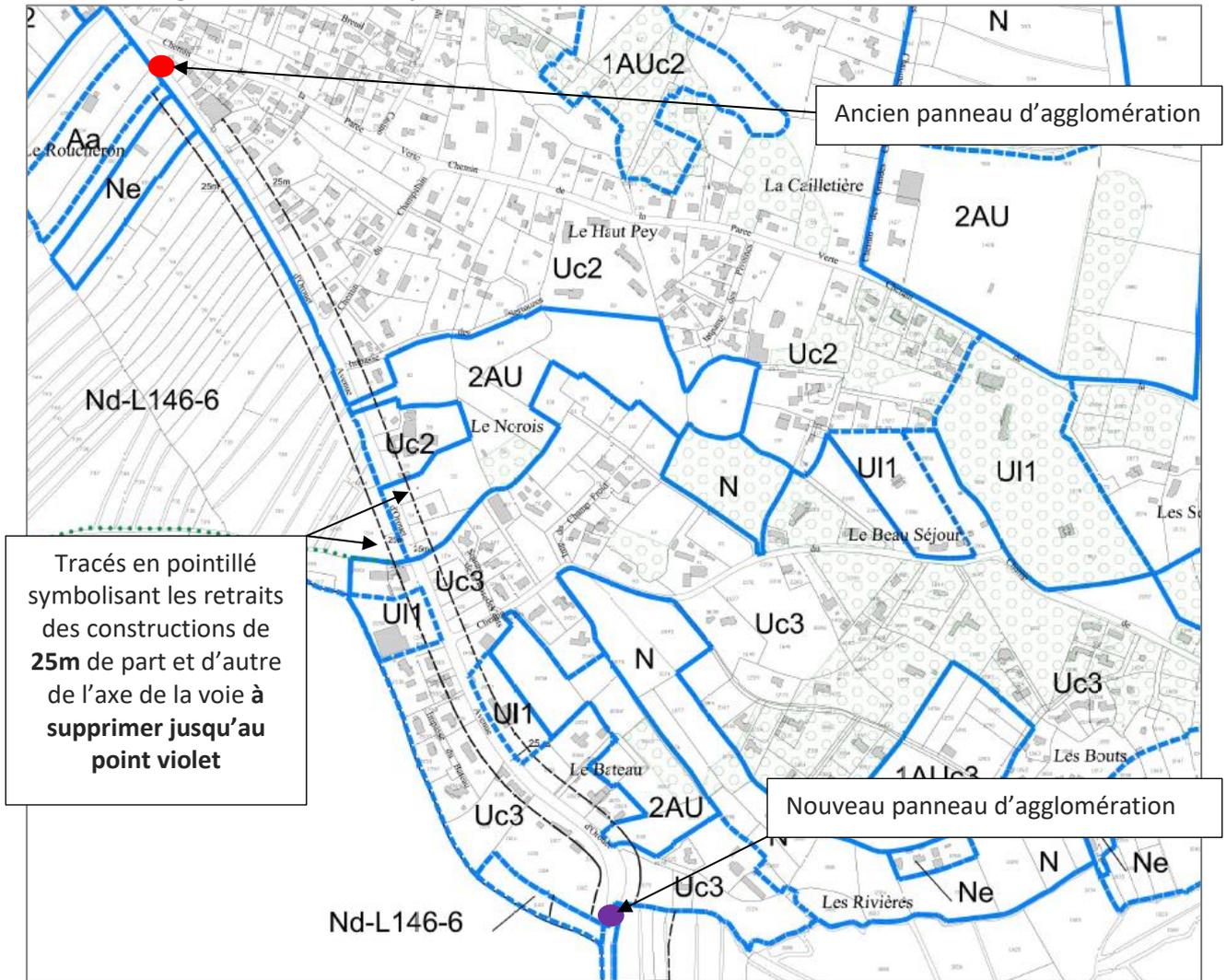


Pour le Maire,
L'adjoint délégué
Miguel CHARRIER

Localisation du déplacement du panneau



Extrait du zonage avec retraits actuels et futurs



b. Description de l'occupation du sol

Le secteur concerné par le déplacement du panneau d'agglomération et donc par la suppression des retraits imposés hors agglomération est occupé différemment d'un côté ou l'autre de la voie RD38 (Avenue d'Orouet). A l'Ouest de la RD38, le paysage est dégagé et agricole. A l'Est de la RD38, il est bâti et présente des talus boisés.

Vue aérienne du secteur concerné



c. Description de l'état initial de l'environnement

◆ L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur intègre l'unité paysagère urbaine « Habitat et équipement ».

◆ La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Selon l'atlas cartographique de 2011, le secteur possède une potentialité écologique faible.

◆ 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 cartographique de 2011, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

◆ L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

◆ 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

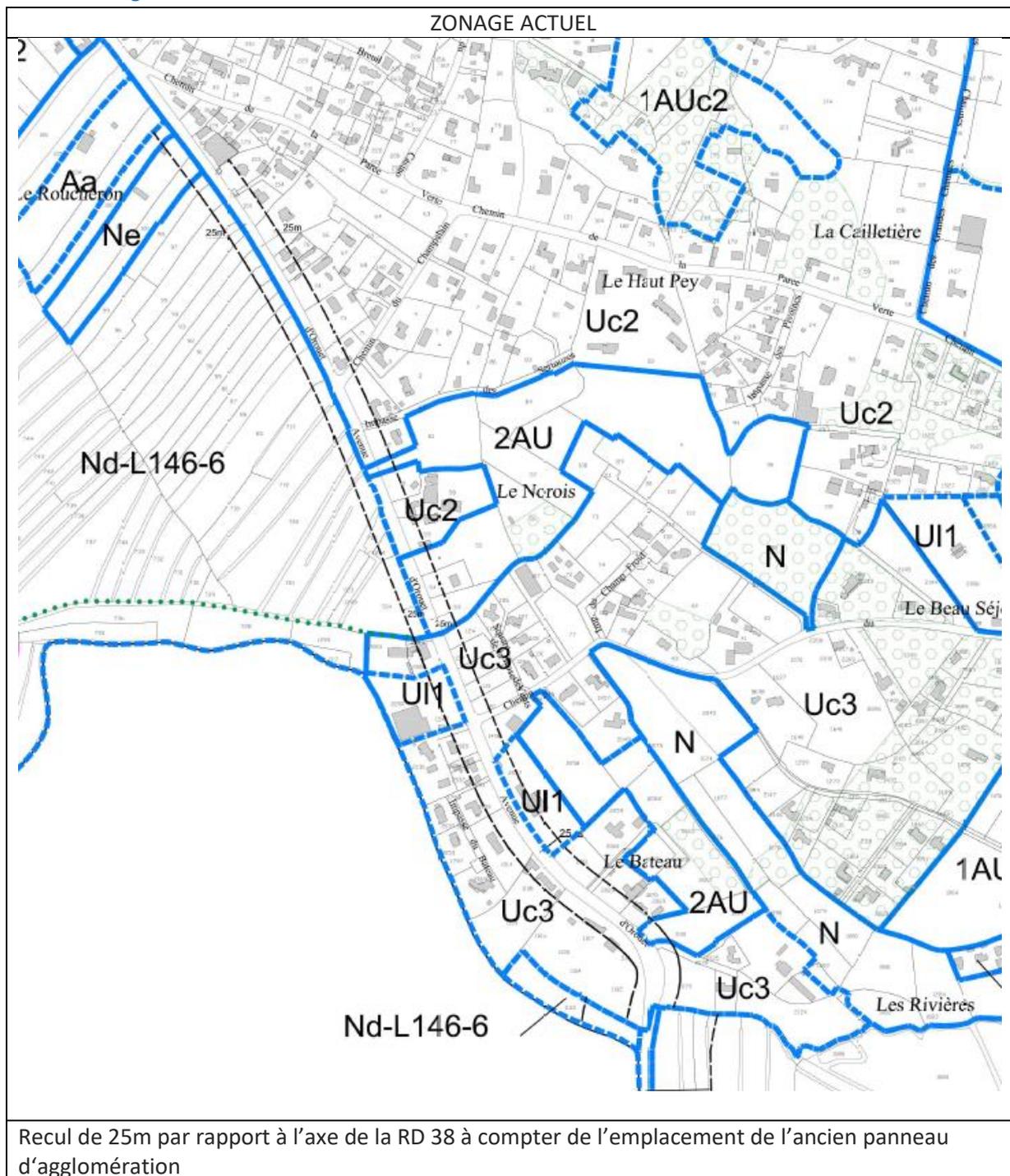
Les données ci-dessous émanent du Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 (colonne 1) et du dossier de PLU en vigueur de Saint-Jean-de-Monts (colonne 2).

	1 / Territoire communal concerné (tout ou partie)	2 / Secteur susvisé concerné
Risques naturels		
 Risque littoral (submersion marine)	X (PPRL)	
 Risque Inondation		
 Risque Mouvement de terrain		
 Risque Sismique	X (sismicité modérée)	X (sismicité modérée)
 Risque Feu de Forêt	X	X
 Risque Météorologique	X	X
Risques technologiques		
 Risque industriel		
 Risque Rupture de barrage		
 Risque Transports de matières dangereuses	X (lié à la RD38)	
 Risque minier		
 Risque radiologique		

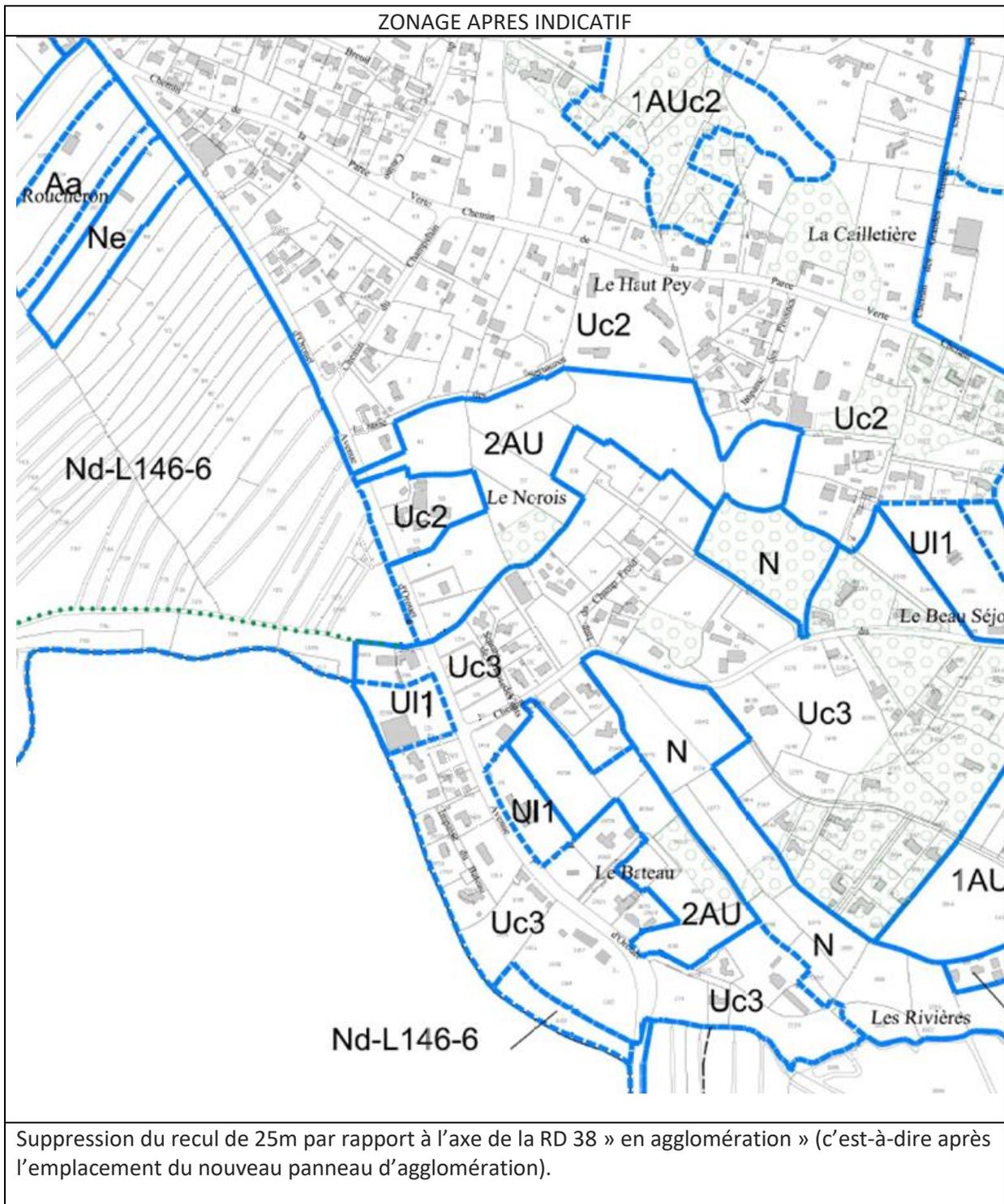
d. Description de la modification de zonage souhaitée

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » la présente modification du PLU.

◆ Zonage AVANT



◆ Zonage APRÈS



e. Evaluation environnementale

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Sols et sous-sols	Enjeux (rappel de l'EIE) Le site correspond actuellement à un secteur bâti sur son flan Nord. La modification du zonage aura pour effet de rendre constructibles un linéaire d'environ 1000m sur une largeur de 25m de part et d'autre de la RD38. Cela permettra d'optimiser les parcelles déjà bâties à l'Est de la RD38. La partie Ouest de la RD38 sera inconstructible du fait de son zonage NDL146-6.	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	Absence d'incidences La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer.	
Nuisances		
Déchets		

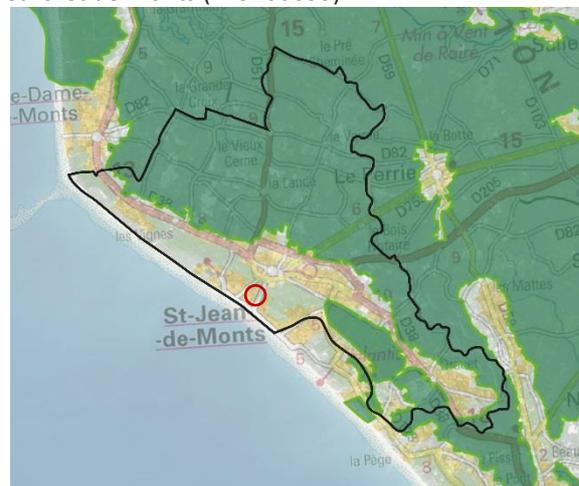
f. Evaluation des incidences Natura 2000

◆ 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, ÎLE DE NOIRMOUTIER ET FORÊT 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.	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,

	Source et données complémentaires : https://inpn.mnhn.fr/docs/natura2000/fsdpdf/FR5212009.pdf	la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le 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 sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation. 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 envisagées**

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES ESTIMÉES DE LA MODIFICATION	DESCRIPTION DES MESURES ERC ÉVENTUELLES
Natura 2000 ZPS (FR5212009) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage sur ce secteur a pour objectif de prendre en compte l'existant. La nature du site déjà artificialisé, n'a donc pas vocation à changer. La modification du zonage aura pour effet de rendre constructibles un linéaire d'environ 1000m sur une largeur de 25m de part et d'autre de la RD38. Cela permettra d'optimiser les parcelles déjà bâties à l'Est de la RD38. La partie Ouest de la RD38 sera inconstructible du fait de son zonage NDL146-6.	Aucune mesure ERC
Natura 2000 ZSC (FR5200653) MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ILE DE NOIRMOUTIER ET FORET DE MONTS	La modification du zonage n'a pas vocation à porter des effets sur les secteurs Natura 2000 à proximité.	

L'ANALYSE DU REGLEMENT ECRIT CONDUIT A PROPOSER CERTAINS AJUSTEMENTS

I. CORRECTION ORTHOGRAPHIQUE SYSTEMATIQUE

La présente modification est l'opportunité de corriger, dans l'ensemble du document écrit, les fautes d'orthographe.

II. DISPOSITIONS GENERALES (AJOUT DE 3 NOUVEAUX PARAGRAPHES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite ajouter des nouveaux paragraphes dans les Dispositions Générales :

1. Un paragraphe destiné à améliorer la compréhension du règlement écrit concernant les ouvrages électriques. Du fait de leur spécificités techniques imposées par la réglementation afférente, **leur implantation sera exemptée de toute règle de limitation de hauteur.**
2. Un paragraphe destiné à préciser que **le règlement écrit du PLU s'applique lot par lot** en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.
3. Un paragraphe destiné à **rappeler les coefficients d'imperméabilisation** qui s'appliquent sur le territoire (actuellement présentés en annexe du PLU). Cette intégration au règlement du PLU simplifiera l'instruction des autorisations. Le paragraphe ajouté se veut pédagogique. Il permettra au pétitionnaire de comprendre ce qu'est un coefficient d'imperméabilisation.

L'ajout d'un nouveau paragraphe aux Dispositions Générales pour le point 3 entraîne l'évolution de l'article concerné au sein du règlement de chaque zone invitant le lecteur à se reporter aux Dispositions Générales.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

- ➔ **Ajout de 3 nouveaux paragraphes dans les Dispositions Générales comme suit :**

ARTICLE 11 REPORTE EN FIN DE CHAPITRE ET DEVIENT ARTICLE 14

ARTICLE 11 – OUVRAGES SPECIFIQUES REpondant AUX « EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » ET « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILEES »

Ces ouvrages techniques (électricité, téléphonie, radiophonie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, et en tant qu'ouvrages exceptionnels notamment les pylônes ou antennes sont exemptés de toute règle de limitation de hauteur.

ARTICLE 12 – PERMIS D'AMENAGER OU DIVISIONS PARCELLAIRES

Le règlement du présent Plan Local d'Urbanisme s'applique lot par lot en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.

ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation (C_{imp}) est le **rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée d'une opération**. Il dépend du rapport entre la surface bâtie (constructions, terrasses et voiries) et les espaces libres (jardins et surfaces perméables qui permettent l'infiltration des eaux pluviales).

$$C_{imp} = \text{Surface imperméabilisée} / \text{Surface totale}$$

Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

Zone	Ub, 1AUb	1AUb Les Verrées	Uc1, 1AUc1	Uc2, 1AUc2, 1AUc2i, 1AUc3	Uc3	1AUe1, 1AUe2, 1AUb n°2 La Métairie - Activités	2AU
Coefficient Imp.	70%	60%	60%	50%	30%	80%	50%

Ces coefficients devront être respectés à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'aménagement dans le cas de projets d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 11 DEVIENT ARTICLE 14 – DEFINITIONS

(...)

- ➔ Intégration de la mention suivante au début de chaque ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (alinéa « 4.2.2. Eaux pluviales ») de chaque zone :

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	<p>Concernant l'ajout de l'article 11 (Ouvrages électriques) : Aucun . La modification envisagée ne modifie pas la règle existante. Elle apporte une précision visant à ne pas alourdir le dispositif réglementaire existant lié aux ouvrages électriques.</p> <p>La réglementation relative aux ouvrages électriques s'applique dans tous les cas, indépendamment du règlement du PLU.</p> <p>Concernant l'ajout de l'article 12 (Permis d'aménager ou divisions foncières) : Aucun (plutôt positif). La modification du PLU veille à clarifier un point afin de faciliter l'instruction des autorisations comportant des divisions parcellaires en lots.</p> <p>Concernant l'ajout de l'article 13 (Coefficient d'imperméabilisation) : Aucun (plutôt positif). La modification du PLU veille à clarifier un point afin de faciliter l'instruction des autorisations en rassemblant au sein du règlement écrit les prescriptions liées aux zones définies dans le zonage. Elle présente également une dimension pédagogique.</p>	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Concernant l'ajout de l'article 11 (Ouvrages électriques) :

La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle apporte une précision visant à ne pas alourdir le dispositif réglementaire existant lié aux ouvrages électriques. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Concernant l'ajout de l'article 12 (Permis d'aménager ou divisions foncières) :

La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle apporte une précision nécessaire à l'instruction des autorisations. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

Concernant l'ajout de l'article 13 (Coefficient d'imperméabilisation) :

La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle vise à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et a une dimension pédagogique. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

III. DISPOSITIONS GENERALES (DEFINITIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **améliorer la compréhension** du règlement écrit en :
Simplifiant la rédaction de la définition « d'accès » via la suppression de la dernière phrase.
Intégrant dans l'article 11 des dispositions générales du règlement écrit une définition de l'égout de toiture.
Simplifiant la rédaction des définitions de « retrait » et « recul » via la suppression d'une mention concernant les artifices architecturaux dont la définition prête à confusion,
Clarifiant la définition des équipements collectifs.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE ~~11~~ 14 – 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.~~

(...)

Dépendance :

Cf "annexe".

Egout de toiture :

Ligne basse d'un versant de toiture, ligne de bris dans le cas de comble à la Mansart ou assimilé.

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.

(...)

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

(...)

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.~~

Le recul figuré sur les documents graphiques a pour objectif de préserver des espaces paysagers de transition ou d'entrée de ville. De ce fait y sont interdits les constructions, mais aussi les installations telles que aires de stationnement, exposition de matériaux ou matériels, etc...

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 retrait.~~

(...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	Aucun . La modification envisagée ne modifie pas la règle existante.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU ne modifie pas les règles en vigueur. Elle apporte une précision. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

IV. 1AUL (ARTICLE 2 CONSTRUCTIONS AUTORISEES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **supprimer la redondance présente** actuellement dans la mention suivante : « Les constructions nécessaires et liées avec ces activités, ayant un rapport direct avec ces activités ». Si les constructions sont nécessaires et liées aux activités, elles ont de fait un rapport direct avec ces activités. Il est donc inutile de le préciser.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

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,
- 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'emplacement supplémentaires de camping.
- Les constructions nécessaires et liées avec ces activités, ~~ayant un rapport direct avec ces activités.~~

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	Aucun. La modification envisagée supprime une redondance mais ne modifie pas la règle existante.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur une zone dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle vise à supprimer une redondance mais ne modifie pas la règle existante. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

V. UE2 (ARTICLE 1 CONSTRUCTIONS INTERDITES)

a. Objet et justification de la modification

Les zones Ue2 correspondent aux surfaces commerciales d'Intermarché et de Super U. Au sein, de ces zones, la commune **souhaite préciser le type de restaurant interdit**. Il s'agit de **la restauration en salle** afin de favoriser l'attractivité des restaurants existants dans le bourg et en front de mer de Saint Jean de Monts. La restauration rapide type drive sera autorisée.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparaît dans un encadré gris. 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~~ **les constructions destinées à l'accueil de restauration en salle**.
- 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.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	Aucun . La modification envisagée encadre les interdictions au sein d'une zone U déjà constructible.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au vu de sa nature, la modification du règlement écrit du PLU n'entraînera aucune incidence sur les zones Natura 2000

VI. UA, UB, UC, UE, 1AUB, 1AUC, 1AUE (ARTICLE 3.1.1 ACCES ET VOIRIE)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les accès dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite faire évoluer les dispositions relatives à la création d'accès, en toutes zones sauf UL, Us, A et N, notamment dans le cas d'impasses.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

(...)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'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.

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

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier.

Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~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 groupées, 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.~~

~~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 10 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.

~~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.

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

(...)

ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE

(...)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 4m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'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.

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

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier.

Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~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 groupées, 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.~~

~~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 10 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.

~~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.

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

(...)

ARTICLE Uc3 – ACCES ET VOIRIE

(...)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

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

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~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.

(...)

ARTICLE 1Aub – ACCES ET VOIRIE

(...)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

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

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

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

~~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 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 de 10 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.

~~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.

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

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

(...)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

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

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une entité doivent présenter une largeur d'au moins 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 groupées, 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 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 de 10 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.

~~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.

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

(...)

ARTICLE Ue 3 – ACCES ET VOIRIE

(...)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.

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

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs nouvelles constructions doivent présenter une largeur minimale 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.~~

~~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.

Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

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

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

(...)

ARTICLE 1Aub 3 – ACCES ET VOIRIE

(...)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

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

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

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

~~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 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 de 10 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.

~~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.

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

(...)

ARTICLE 1AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

(...)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès doit être comprise entre 3m et 5m.

Concernant les voies privées, la création d'accès est possible, dans la limite établie à l'alinéa 1 du présent article.

Concernant les voies publiques, la création d'accès est possible sous réserve de présenter une distance minimale de 15 m entre les axes des accès existants et/ou à créer. Dans les cas où cette distance ne peut être respectée, un accès commun sera imposé.

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

L'utilisation des accès existants ainsi que le regroupement d'accès en accès communs sont à privilégier. Dans le cas d'accès communs, les distances imposées entre les accès pourront être réduites. Des accès communs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité, de desserte en réseaux, de configuration de terrains existants ou pour obtenir des divisions de terrain de forme simple.

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une entité doivent présenter une largeur d'au moins 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 groupées, 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 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 de 10 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.

~~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.

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

(...)

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

(...)

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.

La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.

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

~~Les accès existants ou à créer pour desservir une ou plusieurs nouvelles constructions doivent présenter une largeur minimale 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.~~

~~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.

~~Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.~~

~~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.

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

(...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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.

VII. UA, UB (ARTICLES 6.1 ET 6.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite ajouter une mention omise, à savoir que les constructions en UA et Ub doivent respecter le recul figuré sur les documents graphiques.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparaît dans un encadré gris. 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

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 ;
- **soit avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.**

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 constructions principales s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir des voies, ou des emprises publiques, **ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.**

(...)

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

(...)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, **ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU.**

(...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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.

VIII.1AUB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **favoriser la cohérence des règles entre les zones d'urbanisation future (AU) et les zones urbaines (U) ayant le même indice**. En effet, les zones AU sont destinées à être transférées à plus ou moins long terme en zone urbaine ayant le même indice. Il est donc proposé de rédiger l'article 3.1.2 de la zone 1AUB comme celui de l'article Ub 3.1.2.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

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 constructions doivent s'inscrire dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou des emprises publiques, **ou avec un recul tel que figuré sur les documents graphiques du présent PLU**.

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 devra** excéder 5 m lorsqu'il concerne une annexe indépendante de la construction principale.
- Le recul des constructions devra 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, 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 entre deux voies, le recul défini au 6.1 s'applique 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.
- (...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle 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		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

IX. Uc, 1AUC (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **préciser** les règles relatives à l'implantation des constructions au sein des lotissements et opérations d'ensemble.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

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

(...)

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 **autorisé depuis moins de 10 ans**, 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 **autorisé depuis moins de 10 ans**, 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

(...)

6.2. 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 **autorisé depuis moins de 10 ans**, 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 **autorisé depuis moins de 10 ans**, 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 n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle 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		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

X. UA (ARTICLE 6.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger** la phrase existante (il manque un verbe) et la **préciser** pour qu'elle ne donne pas lieu à une mauvaise interprétation.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparaît dans un encadré gris . 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

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 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.

(...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle 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		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XI. UB (ARTICLE 6.2.A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **préciser** la règle existante afin qu'elle ne donne pas lieu à de mauvaises interprétations en ajoutant la mention « principales » après « constructions ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

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

(...)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des 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 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.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.1 s'applique 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.

(...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XII. UB (ARTICLE 6.2.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger** la phrase existante (en remplaçant la mention « *le recul défini au 6.1* » par « *le recul défini au 6.2* ») pour qu'elle ne donne pas lieu à une mauvaise interprétation.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

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

(...)

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Deux tiers au moins du linéaire de la façade principale des constructions 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 6.2.a. 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 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.
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie ou entre deux voies, le recul défini au 6.2.a. s'applique 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 6.2.a. 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 6.2.a. pour des raisons de configuration du terrain.

(...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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. Les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XIII. Ue (ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **autoriser des hauteurs plus importantes** en zone Ue dans la mesure où la spécificité des activités secondaires et/ou tertiaires peut exiger des installations techniques de plus de 14m au faitage ou 10m à l'égout.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

~~La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m au faitage et 10 m à l'égout.~~

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.~~

Non règlementé.

Lorsque la construction s'implante sur un terrain concerné par une servitude I4 (cf. plan des servitudes 5.1. annexé au présent PLU), il est nécessaire de consulter le service gestionnaire.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	Les zones Ue sont actuellement construites. La modification de la règle (suppression des hauteurs autorisées) pourra engendrer des surélévations de bâtiments existants.	FAIBLE à MOYEN
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

L'impact de l'incidence est estimé de « FAIBLE à MOYEN ». Les zones Ue sont actuellement construites. La modification de la règle pourra engendrer des surélévations de bâtiments existants. Toutefois, **l'article 11 de la zone Ue encadre l'aspect extérieur des constructions et veille ainsi à leur intégration dans l'environnement.** C'est pourquoi, aucune mesure n'a été envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au regard de sa nature, la modification n'engendrera pas d'impact sur les zones Natura 2000.

XIV.UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC, 2AU, A, N (ARTICLE 11.2 CLOTURES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **harmoniser, préciser et assouplir** la règle concernant :

- la hauteur des clôtures autorisées pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques. Elle souhaite la caler sur la hauteur maximale déjà autorisée à l'alignement et en limites séparatives soit 1,70 m.
- les couleurs des clôtures en supprimant l'obligation « de couleur neutre et claire ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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 **ou entre 2 voies ou emprises publiques**, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ **1,70** 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

(...)

11.2. 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 **ou entre 2 voies ou emprises publiques**, la hauteur de clôture sera de ~~4,50~~ 1,70 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 U_c 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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 **ou entre 2 voies ou emprises publiques**, la hauteur de clôture sera de ~~4,50~~ 1,70 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 1A_Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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 **ou entre 2 voies ou emprises publiques**, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 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

(...)

11.2. 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 **ou entre 2 voies ou emprises publiques**, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 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 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.2. Clôtures

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

La hauteur sera limitée à :

- 1,50 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 **ou entre 2 voies ou emprises publiques**, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 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

(...)

11.2. 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 **ou entre 2 voies ou emprises publiques**, la hauteur de clôture sera de ~~1,50~~ 1,70 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

(...)

11.2. 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 **ou entre 2 voies ou emprises publiques**, la hauteur de clôture sera de ~~4,50~~ **1,70** 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 n'engendrera pas d'impact sur le paysage. Les nouvelles dispositions visent à harmoniser les règles relatives aux clôtures sans augmenter (sauf en 2AU) la hauteur maximale admise à l'alignement et en limites séparatives (1,70m actuellement). La suppression de l'obligation de la couleur « neutre et claire » des clôtures pourra permettre l'édification de clôtures plus foncées qui peuvent s'harmoniser davantage dans un paysage boisé ou ouvert.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Les nouvelles dispositions visent à harmoniser les règles relatives aux clôtures. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XV. US (ARTICLE 11.2 CLOTURES)

a. Objet et justification de la modification

La zone Us concerne les zones d'équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé, de logements groupés ou collectifs à caractère social. Conformément aux dispositions de l'article **R151-41** du code de l'urbanisme qui **laisse les communes décider** de l'opportunité de prévoir ou non « *des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures* », la commune souhaite supprimer les règles relatives aux clôtures.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.2. Clôtures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

~~La hauteur sera limitée à :~~

- ~~— 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 (cf. mur et murets ci après),~~
- ~~— 2 m en limites séparatives 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 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 n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones urbaines déjà constructibles.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences Natura 2000

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

XVI. TOUTES ZONES, SAUF US, A ET N (ARTICLE 11.2 CLOTURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les clôtures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **ajouter** la mention suivante dans l'ensemble des zones du PLU (sauf A et N) : « *La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs* ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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 UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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 UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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 UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.1.3. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.1.3. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.

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

La hauteur sera limitée à :

- 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 (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 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 n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle 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		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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.

XVII. UB, UC, N (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les toitures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger un oubli** (mauvais report de la modification n°3 PLU concernant les zones Ub, Uc et N).

La modification n°3 du PLU prévoyait une évolution du règlement qui visait à ajouter la mention « et les sorties de toit » à la phrase : « *Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront axées sur le faîtage* ». Au moment de l'approbation de la modification n°3, l'évolution du règlement des zones Ub, Uc et N a été oublié.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.1.2. Les toitures

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

Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront **de préférence** 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 laqués, etc.)

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

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.

(...)

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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. Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront **de préférence** 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 :

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.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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. Dans tous les cas, les souches de cheminées **et les sorties de toit** seront **de préférence** 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 :

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.

(...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où les nouvelles dispositions visent simplement à guider le porteur de projet.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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.

XVIII. 1AUC (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les clôtures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune corriger un oubli (mauvais report de la modification n°3 du PLU concernant la zone 1AUC).

La modification n°3 du PLU prévoyait une évolution du règlement des zones Ua, Ub, Uc et 1AUC qui visait à assouplir les règles relatives aux toitures afin d'autoriser certaines opérations innovantes qui s'intégreraient harmonieusement dans l'environnement sans respecter les dispositions actuelles. Par exemple, les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc) pourraient être 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 **être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.**

Au moment de l'approbation de la modification n°3, l'évolution du règlement de la zone 1AUC a été oublié.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit, seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conformes 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 être compatibles avec 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.

(...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle 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		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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.

XIX.N (ARTICLE 10.1.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **corriger une erreur de syntaxe**. Il manque la virgule après la mention « Changement de destination » dans le paragraphe suivant, qu'on retrouve plusieurs fois en zone N : « *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 ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité* ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

10.1.1. En secteur Ne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout des toitures pour les habitations et l'hébergement touristique, à rez-de-chaussée pour les activités et équipements collectifs.

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 ci-dessus 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 n'engendrera pas d'impact dans la mesure où elle porte sur une erreur de syntaxe.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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.

XX. TOUTES ZONES (ARTICLE 11.1.2 TOITURES)

Par souci de clarté, chaque évolution du règlement écrit fait l'objet d'une partie dédiée en fonction de sa justification et de la zone concernée. Pour l'évolution suivante, elle se superposera à celles qui concernent également les toitures dans les parties qui lui précèdent ou lui succèdent.

a. Objet et justification de la modification

La commune ne souhaite **modifier la rédaction de l'article 11 en toutes zones** (sauf en Ue, Us et 1AUe qui ne présentent pas dispositions réglementaires concernant les toitures) **concernant les toitures** en :

- N'interdisant que les croupes et non les arêtiers,
- Supprimant la règle des 1/3 pour ne conserver que celle des 2/5 concernant la proportion de la toiture. Cela permettra de simplifier l'instruction des autorisations.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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 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 et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs de 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 toitures sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

(...)

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.1.2. Les toitures

Les toitures en tuiles rondes dites « de pays » ou tuiles canal, 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 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 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 laqués, etc.)

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

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.

(...)

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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 $\frac{1}{3}$ à $\frac{2}{5}$ 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 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 :

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

(...)

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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 $\frac{1}{3}$ à $\frac{2}{5}$ 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 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 :

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.

(...)

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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 $\frac{1}{3}$ à $\frac{2}{5}$ de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes **et les 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 et les sorties de toit seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conforme au nuancier annexé. Les tuiles rondes ou 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.

(...)

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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 $\frac{1}{3}$ à $\frac{2}{5}$ 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 et les sorties de toit, seront axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être conformes 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.

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.

(...)

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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.

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 :

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.

(...)

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

11.1.2. Les toitures

Pour l'habitat :

Les toitures en tuiles :

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 seront axées sur le faîtage.

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.

(...)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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. 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 :

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.

(...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

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 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 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 :

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.

(...)

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact dans la mesure où elle ne propose qu'une évolution mineure du règlement écrit.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences 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.

XXI.Ue, 1AUe (ARTICLE 11.1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **simplifier et assouplir** les règles relatives aux pentes des toitures en zones Ue et 1AUe en rédigeant la règle ainsi : « *Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural, ~~des toitures à deux pentes dont le faitage sera dans le sens de la longueur. Les acrotères ne doivent pas dissimuler les pentes des toitures~~* ».

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparaît dans un encadré gris. 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 de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

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

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

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples **et des toitures adaptées au projet architectural** ~~des toitures à deux pentes dont le faitage sera dans le sens de la longueur. 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.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

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

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

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

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

Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples **et des toitures adaptées au projet architectural** ~~des toitures à deux pentes dont le faîtage sera dans le sens de la longueur. 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.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact. Les nouvelles dispositions visent à simplifier la règle.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Les nouvelles dispositions visent à simplifier la règle. Elles n'auront pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XXII. UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC (ARTICLE 12 STATIONNEMENT)

a. Objet et justification de la modification

La loi ALUR votée le 24 mars 2014 a fait évoluer la réglementation pour le stationnement des surfaces commerciales. La modifie le premier alinéa de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme : « *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 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce* ».

Les surfaces au sol des aires de stationnement sont donc abaissées à 75% de la surface de plancher des constructions commerciales (auparavant ce plafond était à 1,5). Certains types d'aménagement permettent aux exploitations commerciales de gagner en surface de stationnement car :

- les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface ;
- les espaces paysagers en pleine-terre et les surfaces réservées à l'auto-partage ou à l'alimentation des véhicules électriques sont déduits de l'emprise au sol plafonnée.

La commune souhaite ainsi se saisir de cette **opportunité de réduction des capacités des parkings** concernant les constructions à usage de commerce, bureau, restaurant situées au sein de zones d'habitat. Cela permettra également d'encourager la mutualisation des espaces de stationnements.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte originel de la règle apparaît dans un encadré gris. 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, 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 100 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de 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.

12.3.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et 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.

12.4.5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5.6. Autres constructions :

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

12.6.7. 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, 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 100 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de 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.

12.3.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et 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.

12.4.5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5.6. Autres constructions :

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

12.6.7. 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 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 de 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.

12.3.4. 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.

12.4.5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5.6. Autres constructions :

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

12.6.7. 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, 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 100 m² de surface de plancher.

12.3. Constructions à usage de 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.

12.3.4. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et 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.

12.4.5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5.6. Autres constructions :

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

12.6.7. 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 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 de 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.

12.3.4. 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.

12.4.5. Constructions à usage d'équipements collectifs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

12.5.6. Autres constructions :

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

12.6.7. 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.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification n'engendrera pas d'impact sur le paysage dans la mesure où elle porte sur des zones déjà constructibles. Les nouvelles dispositions visent simplement à prendre en compte les dispositions de la loi ALUR et à guider le porteur de projet. Elles relèvent d'un souci de sécurité et de cohérence.	INEXISTANT
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		

◆ Description des mesures éventuelles

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

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au regard de sa nature au sein d'espaces déjà urbanisés, la modification n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

XXIII. UB (ARTICLE 13 ESPACES LIBRES)

a. Objet et justification de la modification

La commune souhaite **optimiser la constructibilité des petits terrains (moins de 1500 m² d'assiette) au sein de lotissements ou de groupes d'habitation en zone Ub**. En effet, à partie de 2 parcelles, il peut y avoir constitution d'un lotissement et un projet de construction de logements collectifs peut être qualifié de « groupe d'habitation ».

Pour cela, elle propose de ne pas les soumettre à la règle actuelle qui impose qu'au moins 10% de la surface totale du terrain d'assiette soit réservée à la réalisation d'espaces collectifs dont un espace vert d'un seul tenant couvrant au moins 5% de la superficie totale du terrain d'assiette.

b. Description de la modification du règlement souhaitée

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

ARTICLE Ub 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 terrains d'assiette de moins de 1500 m² ne sont pas concernés par cette obligation.**

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.

c. Evaluation environnementale

◆ Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification engendrera un impact sur le paysage et la biodiversité dans la mesure où elles n'obligent plus les projets de moins de 1500 m ² à réaliser un espace vert.	FAIBLE
Natura 2000		
ZNIEFF		
Servitudes d'utilité publique (SUP)		
Zones humides		
Agriculture		
Assainissement		
Risques		



◆ Description des mesures éventuelles

L'impact de l'incidence est estimé de « FAIBLE ». Les zones Ub sont actuellement construites. La modification de la règle ne porte que sur les terrains d'assiette de moins de 1500 m². pourra permettre la densification de parcelles et ainsi participer à réduire l'étalement urbain. En ce sens, la modification envisagée peut être finalement positive sur l'activité agricole et la préservation des espaces naturels autour des enveloppes urbaines. De plus, elle ne permettra pas une explosion de l'urbanisation du bourg car la zone Ub réglemente les emprises au sol (article Ub 9). C'est pourquoi, aucune mesure n'a été envisagée.

d. Evaluation des incidences Natura 2000

Au regard de sa nature au sein d'espaces déjà urbanisés, la modification n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MODIFICATION DU PLAN

Chaque objet de modification du PLU présente l'évaluation environnementale dans sa partie respective.

II. CONSEQUENCE EVENTUELLE DE LA MODIFICATION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

A. Sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Les ZNIEFF

Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action

Le territoire communal est concerné par 5 ZNIEFF :

ZNIEFF de type I "zone d'Orouët" : ces prairies humides présentent un grand intérêt botanique, avec un cortège important de plantes aquatiques. On note également la présence de batraciens intéressants. Le maintien des pâturages sur ces prairies constitue un facteur fondamental pour la préservation de l'écosystème.

ZNIEFF de type I « Ancien cours de la Baisse » : prés salés méditerranéens et thermoatlantiques, roselières et autres milieux humides (eaux dormantes eutrophes ; formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; végétation aquatique flottante ou submergée ; prairies humides eutrophes ; forêts et fourrés alluviaux ou très humides). Milieux abritant 3 espèces végétales protégées, 8 rares ou menacées, de nombreuses espèces d'oiseaux, dont 15 protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement, de la mise en culture ou du drainage des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

ZNIEFF de type I « Prairies humides de la Croix Bussard et du Pré Sauveur » : prairies humides eutrophes, accompagnées notamment de prés salés, abritant 10 espèces aviennes ainsi qu'une espèce végétale protégées. Ce secteur souffre de l'enfrichement ou de la mise en culture des milieux prairiaux et des modifications du fonctionnement hydraulique du marais.

ZNIEFF de type II "Forêt de Monts" : située sur les communes de Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, Notre-Dame-de-Monts et La Barre-de-Monts, cette forêt est constituée de boisements de pins et de chênes verts. Son intérêt réside essentiellement dans la richesse et la spécificité de la végétation dunaire, qui comprend des espèces protégées et une série d'espèces rares. Les dunes mobiles et fixées comme la dune boisée abritent également de nombreux oiseaux nicheurs, ainsi que des reptiles et des batraciens. On note par ailleurs la présence de plusieurs espèces de champignons rares ou eu communes. D'importantes dégradations ont amputé le massif au cours des vingt dernières années, dues notamment à l'urbanisation et à la sur fréquentation.

Incidences prévisibles positives de la modification du plan

Incidences prévisibles négatives de la modification du plan

La reconnaissance de ces espaces et de leurs intérêts écologiques et environnementales a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la modification du projet.

Un secteur 1AUe concerné en partie Est par une ZNIEFF est entièrement restitué en zone N.

Le projet de modification envisagé aurait pu contribuer à fragiliser les atouts environnementaux des sites. L'augmentation de la fréquentation de ces espaces ou de leurs abords, pour ce qu'elle génère de risques ou de nuisances supplémentaires telle que des rejets d'eaux usées ou pluviales, de l'imperméabilisation ou de l'artificialisation des sols, de la destruction des éléments naturels fonctionnels et paysagers, de la consommation des ressources naturelles, etc. aurait pu avoir un impact sur l'environnement des sites.

Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives

Les nouvelles dispositions du PLU engendrées par la présente modification ne fragilisent pas les atouts environnementaux des sites. Aucun secteur d'ouverture à l'urbanisation ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des ZNIEFF. Un secteur 1AUe concerné en partie Est par une ZNIEFF est entièrement restitué en zone N. Cette modification renforce la pérennité de ces secteurs revêtant une importance particulière pour l'environnement.

B. Sur les zones Natura 2000

Enjeux du PLU pour assurer le maintien du site et marge d'action

Le territoire communal est concerné par 2 secteurs Natura 2000 :

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.

Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

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'.

Le site compte plusieurs espèces protégées : Triton crêté (1166), Grand Capricorne (1088), Loutre d'Europe (1355), Cynoglosse des dunes (1676), Bouvière (1134).

Incidences prévisibles positives de la modification du plan

Au-delà du caractère réglementaire du classement en Natura 2000, la reconnaissance des sites et de leurs atouts environnementaux a encouragé la prise en compte de leurs caractéristiques lors de la modification du projet.

La prise en compte de l'environnement communal et de chaque site faisant l'objet

Incidences prévisibles négatives de la modification du plan

Le projet de modification envisagé par la commune aurait pu contribuer à fragiliser les atouts environnementaux des sites. Une ouverture à l'urbanisation non maîtrisée d'espaces aurait pu fragiliser les abords des sites.

L'augmentation de la fréquentation de ces espaces ou de leurs abords, pour ce qu'elle

d'une modification de zonage a permis d'assurer la connexion des sites à d'autres entités telles que les cours d'eau, eux-mêmes reliés à d'autres éléments de continuités écologiques (boisements, haies prairies, marais), dans une logique de réseau. La prise en compte de ces espaces et la mise en œuvre d'outils réglementaires adaptés a permis d'y greffer une trame environnementale cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.

génère de risques ou de nuisances supplémentaires telle que l'augmentation du trafic, des rejets d'eaux usées ou pluviales, de l'imperméabilisation ou de l'artificialisation des sols, de la destruction des éléments naturels fonctionnels et paysagers, de la consommation des ressources naturelles, etc. aurait pu avoir un impact sur l'environnement des sites.

Cette modification du zonage permet l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs à vocation d'habitat. Des opérations telles que celles-ci peuvent fragiliser des éléments jouant un rôle dans les continuités écologiques (haies, bosquets) et impacter indirectement le fonctionnement écologique des milieux naturels périphériques.

Mesures prises par le plan pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives

Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique des sites Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts ».

Un secteur 1AUe concerné en partie Est par une ZNIEFF est entièrement restitué en zone N. Cette modification permet de réduire les effets induits par l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs.

Afin de réduire les effets induits de l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs, il est prévu la préservation des haies et des espaces boisés existants et les secteurs à sensibilité écologique forte repérés. Des bandes paysagées sont prévues sur les franges les plus fragiles (en limite avec les marais ou les secteurs Natura 2000).

Ces mesures permettent de préserver les sites Natura 2000, éléments d'intérêt fort pour la commune au regard de leur qualité biologique et environnementale.

III. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS

Les indicateurs de suivis sont inchangés.

A. Le milieu naturel

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
De vastes zones de marais d'intérêt européen	Préserver les zones naturelles reconnues comme remarquables	Préservation de zones de marais remarquables initialement en zone 2NA Extension des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral au nord de la commune.	Suivi du patrimoine naturel sur les secteurs remarquables de la commune (population d'oiseaux par ex. limicoles nicheurs ou autres) Evolution de la surface toujours en herbe sur la commune (du fait des mares agricoles liées à un mode d'exploitation agricole). Présence d'une végétation dunaire dans ces zones sensibles. Linéaire de plage avec nettoyage doux	69% de la SAU en STH en 2000 (source : DDAF Vendée, 2002), mais évolution défavorable entre 1988 et 2000 (-18% du cheptel bovin) Végétation de dune grise, liste d'espèces caractéristiques et plantes remarquables
La dune et la forêt dunaire				
La bande littorale		Préservation du littoral non urbanisé Abandon du projet d'extension du golf Poursuite du nettoyage doux des plages (démarche ISO 14001 de la ville et de ses services techniques)	Végétation des dunes (d'après l'étude de la LPO réalisée en 2006, l'habitat naturel d'intérêt communautaire présent sur la commune n'est représenté par des faciès très appauvris et sur une largeur très faible. Quant à l'avifaune, les plages de Saint-Jean-de-Monts n'abritent plus d'espèces nicheuses (le Gravelot à collier interrompu y a probablement niché, au moins dans les années 1970). Par contre, des espèces patrimoniales nicheuses de la dune (Pipit rousseline et Cochevis huppé) et utilisant les plages comme zone d'alimentation, sont encore présentes. De même, des oiseaux migrateurs et hivernants sont parfois en nombre important sur le site (Bécasseau sandreling, laridés...)	5000 m de littoral « naturel » avec plage et système dunaire associé (soit 65% du littoral de la commune, 2800 m de littoral urbanisé) Suivi de l'état biologique des plages de la commune en cours en 2008 (étude LPO)
La fragmentation des espaces naturels	Préserver des coupures vertes (« corridors ») dans l'organisation du territoire Préserver des zones non fragmentées Préserver les liens entre les marais	Le maintien de coulées vertes : secteur du Clousis, le Chenal, Centre géométrique. Regroupement de l'urbanisation sur les pôles existants pour éviter le « mitage » des espaces « naturels ».	Nombre des grandes zones non fragmentées.	2 grandes entités de marais séparées par la RD 753 (trafic de 10 000 véh./j) et la RD 205.
Le patrimoine naturel : un élément du cadre de vie	Limitier la consommation d'espaces par des densités plus importantes	Renforcer les densités via le règlement et le principe des zones AU	Nombre de permis de construire déléivrés / an Surfaces concernées par les dépôts de permis de construire et d'aménager, selon la nature habitat, activités, tourisme - campings, équipements Densité de logements dans les opérations d'aménagement / an Rythme de recours au Droit de préemption urbain	Surface urbanisée de la commune en 2010 : 20% environ Nombre de PC déléivrés en 2008 : - 96 logements : 42 résidences principales, 27 résidences secondaires, 27 log. collectifs - 15 pour activités économiques, 3 équipements publics, 5 agricoles, 72 particuliers (ex : extension). Total SHON 2008 : 13 874 m ² Densité de logement actuelle : inconnue et très variée selon les secteurs. Surfaces de terrain et SHON de bâtiments objets du DPU

B. Les paysages

Enjeux de milieu naturel et des paysages	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Les grands paysages urbains et ruraux	Connaître l'évolution des zones protégées fortement par le PLU	Protections des paysages à travers les zones naturelles inconstructibles	Evolution des paysages protégés au titre des espaces remarquables Nd L146-6 et des autres zones naturelles classées N	4.262 ha de zones Nd-L146-6 au PLU 211 ha de secteur N au PLU 13 ha de secteur Np au PLU
Les éléments de paysages urbains et ruraux plus ponctuels	Observer et qualifier l'évolution de ces paysages	Les obligations de protection et de paysagement aux documents graphiques. Le patrimoine bâti sujet à permis de démolir. La réglementation sur les hauteurs, les densités, les reculs et retraits, l'aspect extérieurs des constructions et les espaces libres.	Nombre de demandes de coupes réalisées et autorisées dans les espaces protégés aux documents graphiques. Linéaire ou surface de fossés détruits et reconstitués Nombre de permis de démolir déposé / accordé sur des éléments recensés.	0 0 0

C. La ressource hydrique

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0									
<p>Améliorer la qualité des eaux superficielles</p>	<p>Atteindre l'objectif de « bon potentiel » du marais breton et de son réseau hydrographique, au sens de la DCE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ limiter l'eutrophisation en réduisant plus spécifiquement les rejets de phosphore (domestiques et agricoles), ➢ optimiser et fiabiliser le traitement et la collecte des eaux usées pour réduire les pollutions domestiques ➢ améliorer le fonctionnement hydraulique du marais : écoulement, circulation piscicole ➢ rétablir l'hydromorphologie des cours d'eau, ➢ préserver les habitats. 	<p>Mettre en place une coordination de gestion hydraulique concernant le Marais Breton en concertation avec l'ensemble des syndicats existants.</p> <p>Contrôler les dispositifs d'assainissement individuels.</p> <p>Développer lors des nouveaux projets d'urbanisation les réseaux d'eaux usées et les raccordements de type séparatif pour une meilleure protection contre les eaux pluviales et les infiltrations</p> <p>Contrôler les branchements des réseaux d'eaux usées.</p>	<p>Suivi de la qualité des cours d'eau avec les paramètres physico-chimiques : matières organiques et oxydables, matières azotées, nitrates, matières phosphorées, pesticides.</p> <p>Nombre de dispositifs d'assainissement contrôlés</p> <p>Nombre de branchements des réseaux d'eaux usées contrôlés</p>	<p>Qualité physico-chimique avec la grille SEQ-Eau :</p> <table border="1" data-bbox="411 297 687 723"> <tr> <td>Canal de la Taillée (point de mesure au Canal du Pernier)</td> </tr> <tr> <td>MOOX</td> <td>Mauvaise</td> </tr> <tr> <td>Matières azotées</td> <td>Médiocre</td> </tr> <tr> <td>Nitrates</td> <td>Bonne</td> </tr> <tr> <td>Matières phosphorées</td> <td>Médiocre</td> </tr> </table> <p>Données avril 2008 - A mettre à jour quand les nouvelles modalités de suivi qualité DCE (surveillance ...) seront mises en place (en application de la circulaire « Bon Etat » fin juillet 2009).</p> <p>Situation 2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Réhabilitation de la station d'épuration en 2005 : augmentation de sa capacité en considérant les projets d'urbanisme ➢ Actualisation du zonage d'assainissement en 2005 puis 2010 ➢ Système de collecte de type séparatif 	Canal de la Taillée (point de mesure au Canal du Pernier)	MOOX	Mauvaise	Matières azotées	Médiocre	Nitrates	Bonne	Matières phosphorées	Médiocre
Canal de la Taillée (point de mesure au Canal du Pernier)													
MOOX	Mauvaise												
Matières azotées	Médiocre												
Nitrates	Bonne												
Matières phosphorées	Médiocre												

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
Optimiser la gestion des ressources actuelles et sécuriser l'approvisionnement en eau potable	Garantir l'alimentation en eau potable en anticipant sur les besoins futurs	Renforcer/Créer des interconnexions et rechercher de nouvelles ressources Développer une politique d'économie d'eau (sensibilisation...) Equiper les établissements publics et préconiser pour les nouvelles zones urbanisées des matériels « économiseurs » d'eau. Développer la recherche de ressources alternatives ?	Evolution du bilan des consommations d'eau : volume des prélèvements pour l'alimentation en eau potable (mais traité à l'échelle de syndicats) Actions menées sur les interconnexions : nombre, type, résultats.	Etat 2010 : Consommation non connue actuellement à l'échelle de la commune car calculée à l'échelle du syndicat d'approvisionnement en eau potable (sources : SAUR et Vendée Eau).
Limiter l'aléa de submersion marine et anticiper les risques d'inondation.	Améliorer la gestion des eaux pluviales. Améliorer la gestion hydraulique globale.	Mise en application de prescriptions pour les clôtures et constructions. Création et mise en application d'un schéma directeur des eaux pluviales. Réfléchir à l'incidence des eaux pluviales des les avant-projets d'aménagement. Inclure dans les projets d'urbanisation les solutions alternatives pour la régulation des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, ...).....	Respect des prescriptions du PLU pour l'occupation du sol. Surfaces imperméabilisées. Nombre de logements exposés à des risques naturels de submersion	Etat 2010 : Surfaces imperméabilisées : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Coefficient d'imperméabilisation de 0.3 : 4164 ha ➤ Coefficient d'imperméabilisation de 0.5 : 745 ha ➤ Coefficient d'imperméabilisation de 0.65 : 323 ha ➤ Coefficient d'imperméabilisation de 0.8 : 92 ha Logements exposés : à renseigner par la Commune

D. La qualité de l'air

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
<p>Une qualité de l'air à maîtriser</p>	<p>Assurer aux Montois une bonne qualité de l'air.</p>	<p>Favoriser les circulations douces. Permettre la construction de bâtiments dont les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...) Développer l'offre et l'usage des transports collectifs</p>	<p>Linéaire de continuités douces. Transports urbains : nombre de km offerts / an et nombre de voyages / an</p>	<p>A renseigner par la commune A renseigner par la commune</p>

E. La gestion des déchets

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
<p> limiter la production des déchets.</p> <p> Diminuer les dépôts sauvages et les réhabiliter.</p>	<p> Prévenir et réduire la production des déchets à la source.</p> <p> Gérer les déchets de la production à l'élimination dans le respect de l'environnement naturel et urbain et en cohérence avec les outils de planification et la réglementation actuelle.</p>	<p> Actions à mener avec TRIVALIS et les partenaires locaux (COVED)</p>	<p> Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés</p> <p> Coût à l'habitant (€/hab) Coût au professionnel pour les déchets assimilables (€/entreprise)</p>	<p> A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS</p> <p> A recueillir auprès de la COVED ou de TRIVALIS</p>
<p> Sécuriser les opérations de collecte et traitement.</p>	<p> Prévenir les risques de l'activité « déchet » sur la commune.</p>	<p> Actions à mener avec la COVED</p>	<p> Nombre d'accidents en lien avec la gestion des déchets (personnel / usager)</p>	<p> A recueillir auprès de la COVED</p>

F. La pollution du sol, les risques et les nuisances

Enjeux	Objectifs	Actions envisagées, traduction des objectifs dans le PLU	Indicateurs de suivi	Etat 0
<p>Des sols à protéger pour garantir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ leur utilisation future (habitat, agriculture), ➤ la protection de la ressource hydrique ➤ la protection du patrimoine et des équilibres biologiques. 	<p>Contenir l'implantation d'activités polluantes sur des secteurs réservés aux activités et de moindre sensibilité vis-à-vis du contexte hydrique et du milieu naturel.</p>	<p>Les zones d'activités sont maintenues dans des zones dédiées, séparées des zones d'habitat, dans la continuité de sites d'activités existants.</p>	<p>Suivi BASOL : sites industriels appelant une action des pouvoirs publics. Suivi BASIAS : sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites.</p>	<p>Nombre de sites BASOL : 0 Nombre sites BASIAS : 43</p>
<p>L'existence de secteurs concernés par des risques naturels et technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 3 ICPE, ➤ risque d'inondation terrestre sans enjeu humain, ➤ risque de submersion marine avec aléa faible à moyen, ➤ risque d'érosion littorale (enjeu pas encore clairement défini), ➤ risque de feux de forêts avec enjeu humain. 	<p>Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques</p>	<p>Regroupement des entreprises et notamment des ICPE dans des zones dédiées. Limitation du potentiel constructible et prescriptions pour les constructions dans les zones soumises à l'aléa de submersion marine identifiées par l'atlas.</p>	<p>Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par des risques naturels et technologiques</p>	<p>0</p>
<p>Assurer la qualité du cadre de vie des montois au travers du confort acoustique des lieux fréquentés par les habitants (logements, espaces extérieurs, zones récréatives). Tenir compte de la présence d'infrastructures et d'activités bruyantes. Tenir compte de la présence de zones calmes. Tenir compte de la présence de bâtiments sensibles.</p>	<p>Préserver les zones calmes. Réduire les nuisances sonores dans les secteurs bruyants.</p>	<p>Regroupement des futures habitations et activités sur les zones déjà agglomérées ou occupées par des activités et desservies par des infrastructures : préservation du calme des zones agricoles et naturelles.</p>	<p>Permis de construire et d'aménager délivrés annuellement à l'intérieur des périmètres couverts par les normes d'isolation acoustiques le long des axes bruyants</p>	<p>0</p>

RESUME NON TECHNIQUE

I. LISTE DES EVOLUTIONS PROPOSEES

Pièces du PLU modifiées	Objet
OAP	1AUc2 Les Vignes
OAP	1AUc1 La Roussière
Règlement graphique + OAP	1AUb La Métairie
Règlement graphique + OAP	1AUb Les Verrées
Règlement graphique + OAP	1AUc2 La Minoterie
OAP	1AUc2 Josselin
OAP	1AUc2 Chemin du Pas du Rat
Règlement graphique	Transfert de 1AUe1 en N
Règlement graphique	Transfert de Uc2 Chemin de la Parée du Jonc en UL1
Règlement graphique	Transfert de Uc2 Chemin des Erglus en UL1
Règlement graphique	Transfert de UL1 Chemin de la Davière en Uc2
Règlement graphique	Transfert de Uc3 Chemin de la Parée Verte en UL1
Règlement graphique	Transfert de Ub2 Les Pimprenelles en UL1
Règlement graphique	Correction d'un élément de paysage à préserver Rue des Dunes
Règlement graphique	Correction marges de recul (suite déplacement panneau)
Règlement écrit	Correction orthographique systématique
Règlement écrit	Dispositions Générales (Ajout de 3 nouveaux paragraphes)
Règlement écrit	Dispositions Générales (article 11 Définitions)
Règlement écrit	1AUL (Article 2 Constructions autorisées)
Règlement écrit	Ue2 (Article Constructions interdites)
Règlement écrit	Ua, Ub, Uc, Ue, 1AUb, 1AUc, 1AUe (Article 3.1.1. Accès et voirie)
Règlement écrit	Ua, Ub (Articles 6.1. et 6.2. Implantation des constructions)
Règlement écrit	1AUb (Article 6.2.b Implantation des constructions)
Règlement écrit	Uc, 1AUc (Article 6.2.b Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ua (Article 6.1.2. Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ub (Article 6.2.a Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ub (Article 6.2.b Implantation des constructions)
Règlement écrit	Ue (Article 10 Hauteur des constructions)
Règlement écrit	Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc, 2AU, A, N (Article 11.2. Clôtures)
Règlement écrit	Us (Article 11.2. Clôtures)
Règlement écrit	Toutes zones sauf Us, A, N (Article 11.2. Clôtures)
Règlement écrit	Ub, Uc, N (Article 11.1.2. Toitures)
Règlement écrit	1AUc (Article 11.1.2. Toitures)
Règlement écrit	N (Article 10.1.1. Hauteur des constructions)
Règlement écrit	Ue, 1AUe (Article 11.1. Aspect extérieur des constructions)
Règlement écrit	Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc (Article 12 Stationnement)
Règlement écrit	Ub (Article 13 Espaces libres)

II. TABLEAU LOGEMENTS CREES ET/OU SUPPRIMES

Les modifications proposées dans le cadre de la présente procédure ne remettent pas en cause l'équilibre général du PLU concernant la production de logements. Voir tableaux ci-dessous.

A. Dans le cadre de la refonte des OAP

Secteurs identifiés en AU qui ne sont pas encore construits	Transfert ou considéré de fait en A/N	Transfert en U	Maintien en AU (ha)	Evol. Surface AU	Densité appliquée (logts/ha) en AU	Estimation logements	Evol. Estimation Nb logts ⁷
1AUc2 - Les vignes	0	0	2,5	0	Maintien	Maintien	0
1AUc1 – Roussière	0	0	3,49	0	25	87	+27
1AUb – La Métairie	0	7,42	5,62	-7,42	25	80 en U (futur engagé) 141 en AU	+146
1AUb – Les Verrées	0	0,67	9,24	-0,67	20	0 en U (maisons existantes) 184 en AU	+69
1AUc2 – La Rignonnette	0	0	2,4	0		0 ⁸	-25 à -35
1AUc2 – La Grande Mare Sud	0	0	1,3	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – La Caillauderie	0	0	2,5	0		0	-25 à -35
1AUc2 – La minoterie	0	3,69	5,24	-3,69	15 et 25	44 en U (futur engagé) 40+60 en AU	+14
1AUc2 – Josselin	0	0	2,6	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – Chemin Pas du Rat	0	0	2,1	0	Maintien	Maintien	0
1AUc2 – La Parée Bégaud	0	0	3,8	0		0	-40 à -50
1AUc3 – Les Rivières	0	0	2,8	0		0	-30 à -40
2AU – Les Verrées	8,79	0	0	-8,79		0	-115
2AU – Le Chenal	3,4	0	0	-3,4		0	-50
2AU – Les Grandes Chaumes	10,3	0	0	-10,3		0	-115
2AU – Les Sertouzes	6,7	0	0	-6,7		0	-90
Total	29,19	11,78	43,59	-40,97	10 à 25 logts/ha	696 à 753 logts	
		85,6 ha					

⁷ Evolution estimée sur la base de l'estimation haute du nombre de logements prévu dans le PLU actuellement en vigueur

⁸ Les secteurs boisés quasiment totalement concernés par une protection sont considérés comme inconstructibles du fait de la difficulté avérée de compenser les boisements détruits.

B. Dans le cadre de l'analyse globale du zonage

La modification du PLU, dans le cadre de la correction d'erreurs matérielles, ne propose qu'un logement en moins au sein des zones U :

AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION		
Zonage actuel	Estimation logements (à raison de 10 logts/ha)	Zonage proposé dans le cadre de la modification	Estimation nb de logements	Evolution nb logements
1AUe1	Aucun	N (Naturel)	Aucun	0
Uc2 Chemin de la Parée du Jonc	10	UL1 (Camping)	Aucun	-10
Uc2 Chemin des Erglus	5	UL1 (Camping)	Aucun	-5
UL1 Chemin de la Davière	Aucun	Uc2 (Habitat)	1	+1
Uc3 Chemin de la Parée Verte	5	UL1 (Camping)	Aucun	-5
Ub2 Les Pimprenelles	5	UL1 (Camping)	Aucun	-5
Total	25 logts		1	-24 logts

III. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

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 œuvre 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 œuvre 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.

IV. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'objectif de la présente modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts est l'ajustement des OAP, du règlement écrit et du règlement graphique.

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 œuvre 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°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts permet l'ajustement du règlement écrit et du règlement graphique ainsi que la modification des OAP à vocation d'habitat, en faveur d'une meilleure prise en compte de la densité.

La présente modification ne présente pas d'incidences, autres que positives, sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE : PLAN DIAGNOSTIC FONCIER

Le plan grand format « **DIAGNOSTIC FONCIER** » dont la vignette est présentée ci-dessous est intégré à la notice en tant qu'annexe.

