

01

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE : **03.02.2020**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉ LE : **20.01.2022**

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 APPROUVÉ LE : **08.12.2022**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Le Président, François BLANCHET



| | |
|--|-------|
| 01 - PRÉAMBULE | p. 05 |
| 01.1. RAPPEL DES PROCÉDURES | p. 05 |
| 01.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE | p. 05 |
| 01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF | p. 05 |
| 01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE | p. 06 |
| | |
| 02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME | p. 08 |
| 02.1 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5) | p. 08 |
| 02.2 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4) | p. 10 |
| 02.3 - CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES | p. 20 |
| 02.4 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | p. 28 |
| | |
| 03 - INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT | p. 33 |
| 03.1 - SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | p. 33 |
| 03.2 - DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT ET MESURES PRISES POUR LEUR LIMITATION | p. 37 |
| | |
| 04 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER | p. 41 |



La présente notice explicative a pour objet de présenter la **modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie** approuvé le 3 février 2020 dont la **modification simplifiée n°2 a été prescrite par arrêté du Conseil Communautaire en date du 10 août 2023**.

Notons également que le PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 et d'une révision allégée n°1 approuvées respectivement les 20 janvier 2022 et 8 décembre 2022 .

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violacée**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlements écrit et graphique ainsi que le dossier d'annexes du PLU).

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable.



01

PRÉAMBULE

01.1. RAPPEL DES PROCÉDURES

La commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) **approuvé depuis le 3 février 2020**. Ce document a déjà fait l'objet de deux évolutions :

- une modification simplifiée n°1 approuvée le 20 janvier 2022,
- une révision allégée n°1 approuvée le 8 décembre 2022.

Par arrêté du président de l'Agglomération du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie a été prescrite le 10 aout 2023.

01.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE


La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

- d'apporter des précisions quant à certaines définitions des termes employés dans le règlement,
- de corriger certaines erreurs matérielles constatées entre les deux dernières procédures,
- de compléter et d'améliorer la rédaction de certaines règles afin d'en clarifier leur interprétation,
- de prendre en compte la définition des destinations et des sous-destinations émanant du décret et de l'arrêté du 22 mars 2023,
- d'adapter les règles dans les zones pré-opérationnelles en lien avec la définition des projets validés par la ville (zone 1AU1 et 1AU2),
- et d'adapter les orientations d'Aménagement et de Programmation en conséquence.

01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- 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,
 - soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du maire ou du président, être effectuée selon une procédure simplifiée.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Les OAP, le règlement écrit et graphique seront modifiés pour intégrer les modifications.

01.4.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :


- Élaboration du projet de modification simplifiée
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,

Mesures de publicité :

- Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
- Affichage en mairie.

(8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),

- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,

- 
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation,

 - Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - la délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

02

NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gilles-Croix-de-Vie implique la modification de plusieurs documents constitutifs du PLU. La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ajustements opérés par rapport au document opposable.

02.1.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)



02.1.1.

LA MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les évolutions apportées au règlement graphique ne concernent que les emplacements réservés codifiés par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Un emplacement réservé est supprimé (ER n°3) et un emplacement réservé est modifié (ER n°10).

↳ Suppression de l'emplacement réservé n°3



Du fait d'autres solutions, la mairie souhaite supprimer l'emplacement réservé n°3 dont le maintien n'est dorénavant plus nécessaire (parcelle AP0107).

| Avant | | | | Après | | | |
|---|--------------------------------|--------------|--------------------|--|--------------------------------|--------------|------------|
|  | | | |  | | | |
| Avant | | | | Après | | | |
| n° | objet de l'emplacement réservé | bénéficiaire | superficie | n° | objet de l'emplacement réservé | bénéficiaire | superficie |
| 3 | Extension du cimetière | ville | 755 m ² | | | | |

↳ Modification des emprises de l'emplacement réservé n°10

Le PLU de 2020 avait programmé un emplacement réservé pour la création d'une voie de desserte sur le secteur La Croix (emplacement réservé n°10). Cet emplacement réservé avait été calibré suite au travail d'études préalables opérées par un bureau d'études et préfigurant de la future ZAC.

Aujourd'hui, les études ont évolué et le parti d'aménagement a quelque peu été revu (les dossiers de création et de réalisation ont été réalisés). De facto, le positionnement de l'emplacement réservé n°10 n'a plus lieu d'être dans les mêmes conditions que celles qui avaient prévalu lors de l'approbation du PLU. Dans l'optique de la faisabilité opérationnelle du projet, la délimitation de l'emplacement réservé n°10 a ainsi été revu (en se calant sur le principe de voirie du plan de masse validé par la ville).

| Avant | | | | Après | | | |
|---|--|--------------|------------|--|--|--------------|------------|
|  | | | |  | | | |
| n° | objet de l'emplacement réservé | bénéficiaire | superficie | n° | objet de l'emplacement réservé | bénéficiaire | superficie |
| 10 | Création d'une voie de desserte - secteur La Croix | ville | 4 315 m² | 10 | Création d'une voie de desserte - secteur La Croix | ville | 4 044 m² |

Nota :

Les modifications apportées aux emplacements réservés concernent le plan de zonage et la pièce n°4-règlement écrit (page 9 dans le titre 1- Dispositions générales applicables à toutes les zones).

02.1.2.

LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°A DE LA LISTE DES EMBLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lors de l'approbation du PLU en 2020, un emplacement réservé dédié à un pourcentage minimal obligatoire de construction de logements sociaux a été mis en place au sein de la zone 1AU1 (sur les emprises portées par l'Établissement Public Foncier à savoir la parcelle OB2286).

| Avant | Après |
|---|--|
|  |  |

Aujourd'hui, le parti d'aménagement dans le cadre de la ZAC a évolué : les bâtiments collectifs où doit se déployer l'offre locative sociale ne se feront plus au sein de l'unique parcelle OB2286, mais de façon plus répartie au sein

du périmètre de ZAC. Aussi, l'emplacement réservé n°A où étaient prévus 20% minimum de logements locatifs sociaux est supprimé. La dimension sociale du programme de la ZAC est affichée à la fois dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC.

Nota :

La suppression de l'emplacement réservé destiné à la création de logements sociaux entraîne la suppression de l'article DG.9.

02.2.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)

Après plusieurs années d'instruction, la mairie a souhaité ajouter des ajustements et/ou des compléments de rédaction réglementaire afin de faciliter le travail de délivrance des autorisations d'urbanisme.

02.2.1.

COMPLÉMENTS APPORTÉS AUX DÉFINITIONS

La modification simplifiée n°2 du PLU apporte des compléments de définition du titre 1 - dispositions générales applicables à toutes les zone (pages 13 à 21 de la pièce n°4 - Règlement écrit du PLU).

| Avant | Après |
|---|--|
| <p>BALCON Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.</p> | <p>BALCON Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Ainsi, le balcon peut être simplement défini comme une extension de la façade, il est «suspendu», en prolongement de celle-ci ; la terrasse, quant à elle, repose sur une surface bâtie. C'est pourquoi on parle toujours d'une terrasse en rez-de-chaussée ou sur le toit.</p> |
| - | <p>CARPORT Un carport est un abri couvert, généralement situé à côté d'une maison. Un carport est ouvert sur les côtés et sa structure repose sur des poteaux.</p> |
| - | <p>GARAGE Un garage est un espace clos/couvert destiné exclusivement au stationnement des véhicules de toute nature.</p> |

02.2.2.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Un décret et un arrêté du 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations de constructions que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent réglementer.

Ainsi dans tous les tableaux de destinations et de sous-destinations, quelque soit la zone du PLU, sont modifiés afin de prendre en compte ces éléments récents.

Sont ajoutés et/ou complétés les éléments suivants :

- la sous-destination **Cuisine dédiée à la vente en ligne** dans la destination Autres activités des secteurs **primaire**, secondaire ou tertiaire ;
- la sous-destination Activités de services **avec** accueil de clientèle dans la destination Commerce et activités de service ;
- la sous-destination **Lieux de culte** dans la destination Équipements d'intérêt collectif et services

publics.

Nota :

Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et de l'arrêté TREL2233598A du 22 mars 2020 sont complétés dans l'article DG.21 du Titre 1 - dispositions générales applicables à toutes les zones.

Au sein des ajustements opérés dans le cadre de la présente procédure, les sous-destinations Cuisine dédiée à la vente en ligne sont interdites dans toutes les zones du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. La nouvelle sous-destination Lieux de culte n'est autorisée que dans la seule zone UP, zonage au sein duquel sont localisées les églises de Saint-Gilles et de Croix-de-Vie.

02.2.3.

AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU TITRE 01

➤ **Modification de l'article DG.16 'Dérogations aux règles du PLU pour permettre l'isolation des bâtiments'**

Dans le droit fil des évolutions apportées par la Loi Climat et Résilience, le contenu de l'article L.152-5 a été modifié. La présente modification vise à intégrer ces modifications.

| Avant | Après |
|---|---|
| <p>ARTICLE DG.16 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS</p> <p>La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :</p> <ol style="list-style-type: none">1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. <p>La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable :</p> <ol style="list-style-type: none">a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;d. aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. | <p>ARTICLE DG.15 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS</p> <p>Le code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager prend la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :</p> <ol style="list-style-type: none">1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.4. l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement. <p>La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable :</p> <ol style="list-style-type: none">a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. |

➤ **Intégration d'un nouvel article relatif aux règles de hauteur en cas de terrain en pente**

Bien que le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie ne laisse pas apparait un profil topographique marqué, il peut arriver, par endroit, que la notion de relief entraîne des difficultés quant au travail de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le PLU ne spécifiant aucune règle en la matière.

Les éléments de projet dans le cadre de la zone 1AU1 a conduit la ville a ajouter une prescription particulière

pour les terrains en pente, à l'égard de la réglementation de la hauteur autorisée :

| Avant | Après |
|-------|---|
| | <p>ARTICLE DG.18 Règles de hauteur en cas de terrain en pente</p> <p>Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section, jusqu'au point le plus haut du niveau de la rue au droit de la section de construction appréciée.</p> |

02.2.4.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF À LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT DANS LA SEULE ZONE 1AU1

En complément de la suppression de la prescription graphique évoqué au point 2.1.2 de la présente notice, les ajustements suivants sont opérés dans le règlement écrit pour respecter la cohérence de l'ensemble des règles.

| Avant | Après |
|--|--|
| <p>3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT</p> <p>3.1.1. Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la zone 1AU1 est soumise à la réalisation de logements aidés tels que définis ci-après. Un pourcentage du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs identifiés au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé n°A: 20% minimum. | <p>3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT</p> <p>3.1.1. Non réglementée:</p> |

La mixité sociale dans l'habitat s'opère directement dans le cadre opérationnel de la ZAC avec notamment la convention de l'Établissement Public Foncier imposant un pourcentage de création de Logements Locatifs Sociaux ainsi qu'à travers le dossier de réalisation dont le programme de construction (cf. Point 02.1.2).

02.2.5.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF À LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

➤ Modification de l'article dispositions particulières

En lien avec les prescriptions de l'article R.152-7 du code de l'urbanisme, les modifications suivantes sont apportées aux dispositions particulières relatives à la hauteur maximum autorisée :

| Avant | Après |
|---|--|
| <p>4.2.6.3. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ; • ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ; • en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 80 cm. | <p>4.2.6.3. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ; • ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ; • en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme. |

Ces ajustements concernent les zones UA, UB, UC, UD, UE et A du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

02.2.6.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE 4.3 RELATIF AUX IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ Compléments apportés à l'article 4.3.3. 'Dispositions particulières'

En lien avec les prescriptions de l'article R.152-7 du code de l'urbanisme, les modifications suivantes sont également apportées aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

| Avant | Après |
|--|--|
| 4.3.3.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement. | 4.3.3.2. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement. 4.3.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés. |

Ce complément réglementaire doit permettre à la ville de se doter de prescriptions claires concernant un enjeu d'actualité : la rénovation thermique des bâtiments.

Ces modifications concernent les zones UA, UB, UC, UD, UE, UT, A et N du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

➤ Compléments apportés à l'article 4.3.1. 'Dispositions applicables à la zone 1AU1'

Compte tenu du parti d'aménagement de la ZAC validé par la commune, les règles d'implantation ont été adaptées en intégrant la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue et en allégeant les règles d'implantation en recul.

| Avant | Après |
|---|--|
| 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none">en recul des voies nouvelles existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche des limites des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins ; égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ($L \geq H/2$) la plus proche de ces limites. Dans tous les cas, cette distance de recul ne peut être inférieure à 5,00 mètres | 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none">à l'alignement des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue,ou en recul des voies nouvelles existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, cette distance de recul ne peut être inférieure à 5,00 mètres 4.3.1.2. Pour les constructions à l'angle de deux voies, le recul tel que formulé dans l'article 4.3.1.1 ne s'applique qu'à la façade avant de la construction principale. De facto, pour l'autre voie, il n'est demandé qu'un recul de 2,00 mètres minimum. |

Par ailleurs, l'introduction d'une nouvelle règle, l'article 4.3.1.2, doit permettre une certaine souplesse quant à l'implantation des constructions à édifier, notamment à l'angle de deux voies, ce qui n'était pas prévu initialement par le PLU. Les ajustements apportés doivent permettre aux règles du PLU d'être en cohérence avec le parti d'aménagement retenu par la collectivité.

Cette modification ne concerne que la zone 1AU1 du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

➤ Compléments apportés à l'article 4.3.1. 'Dispositions applicables à la zone 1AU2'

Toujours en lien avec le schéma d'aménagement travaillé par la ville et l'opérateur, la présente

modification vise à apporter des ajustements réglementaires sur les modalités d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques. En effet, en l'état, les règles opposables ne permettent pas la mise en opérationnalité du parti d'aménagement retenu par la ville. Aussi, les évolutions suivantes ont été retenues :

| Avant | Après |
|---|---|
| <p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> en recul des voies nouvelles existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche des limites des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins ; égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ($L \geq H/2$) la plus proche de ces limites. Dans tous les cas, cette distance de recul ne peut être inférieure à 5,00 mètres. | <p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'alignement des voies nouvelles, existantes, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou en recul des voies nouvelles existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, cette distance de recul ne peut être inférieure à 5,00 mètres. |

Cette modification ne concerne que la zone 1AU2 du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

02.2.7.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF AUX IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

➤ Compléments apportés à l'article 4.4.3. 'Dispositions particulières'

Afin de permettre les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques de constructions existantes, des compléments réglementaires sont apportées pour plus de clarté.

| Avant | Après |
|---|--|
| <p>4.4.3.5. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.</p> | <p>4.4.3.5. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.</p> <p>4.3.3.6. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. |

Ces modifications concernent les zones UA, UB, UC, UD, UE, UP, UT, A et N du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

➤ Compléments apportés à l'article 4.4.3. 'Dispositions particulières' pour la seule zone UB

Suite aux différentes instructions d'autorisation d'urbanisme et certains blocages engendrés par la rédaction des règles opposables, la commune a souhaité apporter des évolutions aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UB.

| Avant | Après |
|--|---|
| 4.4.3.2. En sus des dispositions de l'article 4.4.1 et pour les seuls cas de terrain d'assiette du projet caractérisé par une profondeur inférieure à 20,00 mètres, comptée à partir de l'alignement avec les voies et emprises publiques, toute construction ou installation nouvelle doit s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. Ce retrait (L) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ($L \geq H/2$) la plus proche de la limite séparative de fond de parcelle. | 4.4.3.2. En sus des dispositions de l'article 4.4.1 et pour les seuls cas de terrain d'assiette du projet caractérisé par une profondeur inférieure à 20,00 mètres, comptée à partir de l'alignement avec les voies et emprises publiques, toute construction ou installation nouvelle doit s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. Ce retrait (L) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ($L \geq H/2$) la plus proche de la limite séparative de fond de parcelle. Toutefois, les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> • si la hauteur de la construction est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite ; • ou si le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ; • ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ; • ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale. |
| 4.4.3.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin. | 4.4.3.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin. |
| 4.4.3.4. Les dispositions de l'article UB.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif. | 4.4.3.4. Les dispositions de l'article UB.4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif. 4.4.3.5. Au sein de la bande des 20,00 mètres, dès lors qu'un terrain mitoyen est occupé par une installation, un ouvrage ou un équipement technique d'intérêt collectif, il peut être dérogé à la distance de retrait des dispositions de l'article 4.4.4.1, sur les seules limites de fonds de parcelle. En ce cas, le pétitionnaire doit obtenir l'accord des gestionnaires concernés. |

02.2.8.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF AUX TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

Afin d'apporter plus d'équité dans la rédaction réglementaire, la mairie a souhaité harmoniser son règlement de PLU en supprimant une prescription qui avait été abandonnée lors de la précédente modification simplifiée du PLU. La prescription suivante est donc supprimée des zones UA, 1AU1, 1AU2 et 1AU3.

| Avant | Après |
|---|-------|
| 5.4.8. Les souches de cheminées doivent obligatoirement sortir au plus près du faitage et être de forme rectangulaire et massive. | - |

Ainsi, le PLU ne fait plus d'occurrence aux souches de cheminée et ce, quelque soit la zone du PLU.

Pour les seules zones UB,UC et UD du PLU, un alinéa est ajouté pour permettre une meilleure diversité du tissu urbain et de la qualité architecturale :

| Avant | Après |
|--|--|
| 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons. | 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons, sauf dans le cadre d'une architecture contemporaine pour les projet de constructions de 2 logements ou plus. |

Toutefois, cette prescription est totalement supprimée des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 s'agissant d'opérations d'ensemble préalablement validées par la commune :

| Avant | Après |
|--|-------|
| 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons. | - |

D'autres ajustements sont opérés concernant la réglementation des toitures - couvertures et éléments de toiture du fait, notamment, de l'introduction de la notion de carport. Ces derniers pouvant parfois être assimilés à des constructions avec un toit terrasse, il convient de sortir les carports de l'obligation de fonctionnalité.

| Avant | Après |
|--|--|
| 5.4.10. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • exploitations d'énergies renouvelables ; • ou agriculture urbaine ; • ou végétalisation dans un objectif écologique ; • ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales. | 5.4.10. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • exploitations d'énergies renouvelables ; • ou agriculture urbaine ; • ou végétalisation dans un objectif écologique ; • ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales. <p>Cette prescription ne s'applique pas aux carports autorisés.</p> |

Ces changements concernent uniquement la zone UB, UC, UD, UE, UP, UT, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AUe, 1AUt et A du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

En outre, afin de limiter l'interdiction des balcons et loggias en limites séparatives, il est dorénavant admis une condition : prévoir des dispositifs occultant et supérieur à 1,80 mètre de hauteur. Ce complément permettra de simplifier l'instruction des autorisations enregistrées jusque-là.

| Avant | Après |
|--|---|
| 5.4.11. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives. | 5.4.11. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives sauf si des dispositifs occultant et supérieurs à 1,80 mètre de hauteur sont prévus. |

Ces changements concernent uniquement les zones UB, UC, UD, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

02.2.9.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF AUX OUVERTURES ET FAÇADES

Afin de permettre une meilleure intégration architecturale, la ville a souhaité élargir la portée de l'article 5.5.6 en élargissant le règlement aux loggias.

Par ailleurs, la notion 'opaque' a été complétée dans un objectif de simplification des mesures opacifiantes et ainsi faciliter le travail de l'instruction des autorisations.

| Avant | Après |
|--|--|
| 5.5.6. Les garde-corps des balcons autorisés doivent obligatoirement être opaques. | 5.5.6. Les garde-corps des balcons et des loggias autorisés doivent obligatoirement être traités de telle façon qu'ils soient opacifiant (comme par exemple filtre opacifiant, barreaudage à trame resserré, plaque perforée, ou tout autre dispositif similaire). |

Ces changements concernent uniquement les zones UB, UD, 1AU1 et 1AU2 du PLU de Sait-Gilles-Croix-de-Vie.

02.2.10.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF AUX CLÔTURES

La réglementation des clôtures fait l'objet de plusieurs modifications dans les différentes zones du PLU de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Ces modifications sont opérées essentiellement pour deux raisons :

- pour donner plus de liberté aux pétitionnaires,
- et pour adapter la réglementation au futur Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC de la Croix.

➤ Compléments apportés à la zone UA, UB, UC, UD, UE, UP, UT, 1AUe et 1AUt

| Avant | Après |
|---|--|
| 5.6. CLÔTURES (...) 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none">• sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;• ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;• ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;• ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus. (...) | 5.6. CLÔTURES (...) 5.6.5. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none">• sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;• ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;• ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;• ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus ; (...) |

➤ Compléments apportés à la zone 1AU1

| Avant | Après |
|---|--|
| 5.6. CLÔTURES (...) 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none">• sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;• ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;• ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;• ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus. (...) | 5.6. CLÔTURES (...) 5.6.5. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none">• sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée d'un grillage ;• ou sous la forme de clôture en bois sur toute la hauteur. (...) |

➤ Compléments apportés à la zone 1AU2 et 1AU3

| Avant | Après |
|---|---|
| 5.6. CLÔTURES (...) 5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none">• sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;• ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;• ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;• ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus. (...) | 5.6. CLÔTURES (...) 5.6.5. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : <ul style="list-style-type: none">• sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;• ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;• ou sous la forme d'un mur-bahut compris entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses ou de panneaux aluminium ajourés ou de lames de bois ;• ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus ;• ou sous la forme de clôture en bois sur toute la hauteur. (...) |

➤ Compléments apportés à la zone A

| Avant | Après |
|---|---|
| <p>5.6. CLÔTURES</p> <p>(...)</p> <p>5.6.2. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ; • ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée par un grillage ou mur-bahut ; <p>(...)</p> | <p>5.6. CLÔTURES</p> <p>(...)</p> <p>5.6.2. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ; • ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée par un grillage ou mur-bahut ; • ou sous la forme de clôture en bois sur toute la hauteur. <p>(...)</p> |

02.2.11.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF AUX ANNEXES

L'intégration de la notion de carports, relativement sollicités par les pétitionnaires, fait nécessairement évoluer la réglementation opposable concernant les annexes.

Par ailleurs, suite aux remontées d'informations du service instructeur, l'article 5.8.5 est supprimé compte tenu de la configuration de certaines unités foncières empêchant, parfois, l'implantation des annexes en conformité avec les règles du PLU.

| Avant | Après |
|---|---|
| <p>5.8. ANNEXES</p> <p>(...)</p> <p>5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol au total ; • et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée. <p>Cette prescription ne s'applique pas aux garages.</p> <p>5.8.4. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 50 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied.</p> <p>5.8.5. Les locaux accessoires et annexes, à l'exception des seuls garage, doivent être édifiés avec un retrait de 3,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.</p> | <p>5.8. ANNEXES</p> <p>(...)</p> <p>5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol au total ; • et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée. <p>Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux carports autorisés.</p> <p>5.8.4. Pour les seuls garages et carports, ceux-ci doivent être limités à 50 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied.</p> |

Cette modification concerne les zones UA, UB, UC, UD, 1AU1, 1AU2, 1AU3 et A du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Seule la zone 1AU a fait l'objet d'une modification plus importante. En effet, l'article 5.8.3 se voit supprimer son deuxième alinéa («*et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée*»), la ZAC ayant prévu des fiches de lots pour gérer les implantations des annexes.

02.2.12.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF AU STATIONNEMENT DES CYCLES

Suite au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), la réglementation du PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie en matière de stationnement des cycles devient inopérante.

➤ Modifications apportées aux zones UA, UB, UC, UD, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 :

| Avant | Après | | |
|---|---------------------------------------|---|--|
| <p>7.4.STATIONNEMENT DES CYCLES 7.4.1.Dispositions générales</p> <p>7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #f4a460; text-align: center;">Nombre d'emplacement minimum exigible</th> </tr> <tr> <td> <p>Logement - Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales. • 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m². <p>Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet</p> </td> </tr> </table> <p>Exemple de modalités de calcul :</p> <p style="padding-left: 20px;">Dans le cadre d'une opération de 10 logements composés de 4 logement de 2 pièces et de 6 logements supérieur ou égal à 3 pièces, le pétitionnaire doit prévoir : $(0,75 \times 4) + (1,5 \times 6) = 13 \text{ m}^2$ de surface dédié au stationnement des cycles.</p> <p>7.4.2. Réalisation des emplacements pour les cycles</p> <p>7.4.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.</p> <p>(...)</p> | Nombre d'emplacement minimum exigible | <p>Logement - Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales. • 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m². <p>Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet</p> | <p>7.4.STATIONNEMENT DES CYCLES</p> <p>7.4.1. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.</p> <p>7.4.2. Dans le cadre de la réalisation d'opérations supérieures ou égale à 2 logements, les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.</p> <p>(...)</p> |
| Nombre d'emplacement minimum exigible | | | |
| <p>Logement - Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales. • 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m². <p>Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet</p> | | | |

➤ Modifications apportées aux zones UE, UP, UT, 1AUe et 1AUT :

| Avant | Après | | |
|--|---------------------------------------|--|---|
| <p>7.3.STATIONNEMENT DES CYCLES 7.3.1.Dispositions générales</p> <p>7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #f4a460; text-align: center;">Nombre d'emplacement minimum exigible</th> </tr> <tr> <td> <p>Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5m² minimum par tranche de 80 m² de la surface plancher.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet</p> </td> </tr> </table> <p>(...)</p> | Nombre d'emplacement minimum exigible | <p>Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5m² minimum par tranche de 80 m² de la surface plancher.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet</p> | <p>7.3.STATIONNEMENT DES CYCLES 7.3.1.Dispositions générales</p> <p>7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes en vigueur.</p> <p>(...)</p> |
| Nombre d'emplacement minimum exigible | | | |
| <p>Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5m² minimum par tranche de 80 m² de la surface plancher.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet</p> | | | |

➤ Modifications apportées aux zones A et N :

| Avant | Après |
|---|--|
| <p>7.3.STATIONNEMENT DES CYCLES</p> <p>7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des vélos.</p> | <p>7.3.STATIONNEMENT DES CYCLES</p> <p>7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des vélos selon les normes en vigueur.</p> |

02.2.13.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES POUR LA SEULE ZONE N

Compte tenu du caractère perméable des zones naturelles du PLU et donc de leur capacité de stockage et d'infiltration des eaux pluviales directement dans le sol, il est convenu de supprimer l'article 6.3.4 qui est inopérant.

| Avant | | Après |
|--------|---|-------|
| 6.3.4. | Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. | - |

02.2.14.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE RELATIF À LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Afin de mieux rationaliser la desserte par les voies publiques ou privées, la ville a souhaité apporter plus de souplesse, notamment pour permettre la mutualisation des accès, d'une part, et d'apporter une réponse concrète aux destinations et sous-destinations nécessitant une obligation de deux accès au moins.

| Avant | | Après |
|-------|--|--|
| (...) | | (...) |
| 8.7. | Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue. | 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue. Néanmoins, la mutualisation des accès peut être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers. |
| (...) | | 8.8. Les prescriptions de l'article 8.7 ne s'appliquent pas pour les destinations et sous-destinations autres que la destination habitat et nécessitant une distinction des flux entre les utilisateurs et les accès visiteurs et/ou techniques. |
| | | (...) |

02.3.

CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

➤ Suppression de la mention de la zone UZ dans la légende du règlement graphique

La procédure de modification simplifiée n°1 approuvée en janvier 2022 a supprimé la zone UZ du dispositif réglementaire du PLU. Or, dans le cadre de la révision allégée, la légende du plan de zonage a fait figurer la zone UZ. Il est donc proposé de supprimer l'occurrence de la zone UZ qui ne fait référence à aucune zone sur le plan de zonage.

➤ Correction du coefficient de biotope de surface de la zone UP

Tout comme le point précédent, la précédente modification simplifiée avait opéré une diminution du CBS sur la seule et unique zone UP. En effet, sans remettre en question l'objectif de verdir le tissu urbain de la ville, la commune avait souhaité ramener ce coefficient à 0,3 afin de pouvoir mieux rationaliser le foncier et éviter tout étalement

urbain dans d'autres secteurs. Cela étant lors de la révision allégée, c'est la rédaction antérieure à la modification simplifiée n°1 qui a été reprise. Il s'agit ici de revenir à la version légalement modifiée et donc opposable.

| Avant | Après |
|--|---|
| <p>6.1.2. Dispositions applicables à la zone UP</p> <p>6.1.2.1. En zone UP, le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,5. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ; • soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco- aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. | <p>6.1.2. Dispositions applicables à la zone UP</p> <p>6.1.2.1. En zone UP, le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ; • soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco- aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. |

➤ Correction d'une erreur matérielle concernant

Depuis la révision allégée n°1 du 8 décembre 2022, la zone UT, la zone 1AU1 et 1AU2 sont concernées par des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, dans la rédaction de la trame réglementaire, cette correspondance réglementaire a été omise. La présente procédure de modification simplifiée entend corriger cette erreur.

Modifications pour la zone UT et la zone 1AU2 :

| Avant | Après |
|-------|---|
| | <p>6.2. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager au titre des articles L.151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant des alignements d'arbres patrimoniaux et/ou haies localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme relatif aux Espaces Verts Protégés (EVP), doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.</p> <p>Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.</p> <p>6.2.3. Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.</p> <p>6.2.4. Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.</p> <p>6.2.5. L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées par compensation.</p> <p>L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.</p> |

Modifications pour la zone 1AU1 :

| Avant | Après |
|---|--|
| <p>6.2. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager au titre des articles L.151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>6.2.1. Les espaces en eau, préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.</p> | <p>6.2. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager au titre des articles L.151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>6.2.1. Les espaces en eau, préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.</p> <p>6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant des alignements d'arbres patrimoniaux et/ou haies localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme relatif aux Espaces Verts Protégés (EVP), doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence locale et de développement à terme équivalents.</p> <p>Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnée, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.</p> <p>6.2.3. Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.</p> <p>6.2.4. Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.</p> <p>6.2.5. L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées par compensation.</p> <p>L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.</p> |

➤ Corrections erreurs matérielles sur l'annexe 4.1 relative à l'inventaire du patrimoine bâti

Si la procédure de modification simplifiée ne permet pas de supprimer une protection, elle autorise néanmoins la correction des erreurs matérielles relevées par la ville. Ces corrections relèvent principalement d'erreur relative à l'adresse ou encore à la référence parcellaire.

| N°Fiche | Avant | Après | Commentaires |
|---------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1 | 4, avenue de l'Océan | 3, avenue de l'Océan | Correction adresse |
| 3 | Sans objet | Le Corail | Ajout nom |
| 19 | Ker Figaro | Ker Facaro | Correction nom |
| 21 | Sans objet | Le Ver Luisant | Ajout nom |
| 21 | 9 rue Bontemps | 7-9 rue Bontemps | Correction adresse |
| 22 | AL0174 | AL0175 | Correction parcelle |

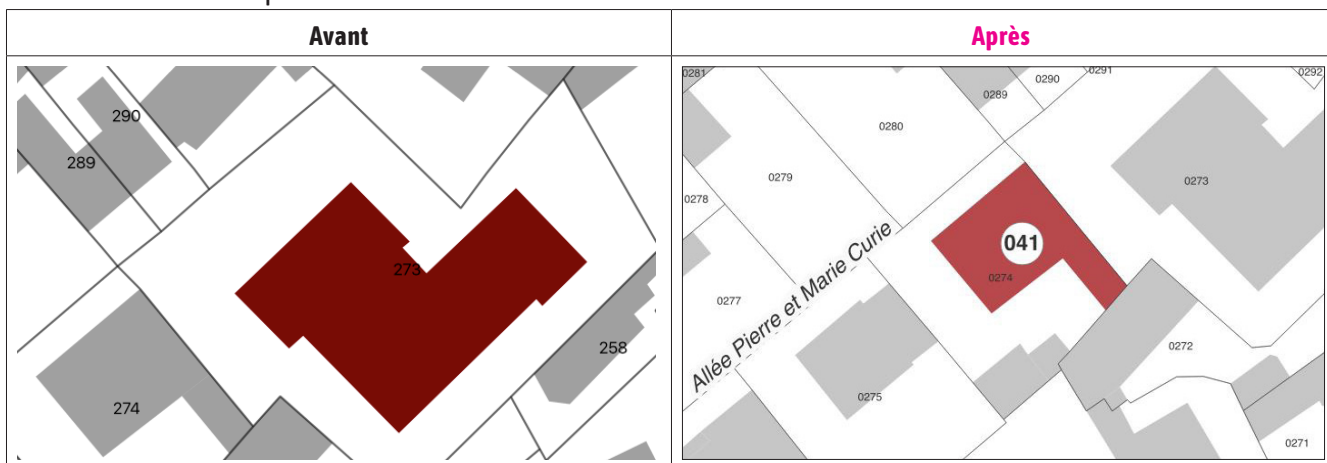
| | | | |
|-----|--|--|---------------------|
| 31 | 10, avenue des Rochers | 1, rue des Mouillères | Correction adresse |
| 32 | AL0059 | AL0019 | Correction parcelle |
| 46 | AL0056 | AL1159 | Correction parcelle |
| 52 | AL0357-AL0788 | AL1158 | Correction parcelle |
| 58 | AL0088 | AM0664 | Correction parcelle |
| 60 | AL0049 | AM0677 (ex-AM0049) | Correction parcelle |
| 63 | 5, passage du Pastoureau | 5, chemin des Pastoureaux | Correction adresse |
| 64 | 7, passage du Pastoureau | 7, chemin des Pastoureaux | Correction adresse |
| 65 | 24, Grande Rue | 24, Grande Avenue | Correction adresse |
| 66 | 3, avenue de la Plage | 2, rue de Beaufort - 3, avenue de la Plage | Correction adresse |
| 69 | AH0618 | AH0618-AH0619 | Correction parcelle |
| 70 | AH0650 | AH0851 | Correction parcelle |
| 71 | 11, avenue de la Plage | 10, rue de Beaufort - 11, avenue de la Plage | Correction adresse |
| 73 | 13, avenue de la Plage | 11, avenue de la Plage | Correction adresse |
| 77 | 20, avenue de la Plage | 22, avenue de la Plage | Correction adresse |
| 78 | 19, avenue de la Plage | 21, avenue de la Plage | Correction adresse |
| 84 | 30, avenue de la Plage | Rue des Mouettes - 30, avenue de la Plage | Correction adresse |
| 96 | 29-30 rue des Mouettes | 28-30 rue des Mouettes | Correction adresse |
| 97 | 36, rue des Mouettes | 38 rue des Mouettes | Correction adresse |
| 99 | Mon Rêve | Le Rêve | Correction nom |
| 99 | AH0018 | AH0847 | Correction parcelle |
| 99 | 4, avenue Notre Dame | 11, rue des Mouettes - 4, avenue Notre Dame | Correction adresse |
| 103 | AH0185 | AH0187 | Correction parcelle |
| 110 | AH0204 | AH0862-AH0863-AH0865 | Correction parcelle |
| 119 | AH0809-AH0813 | AH0866-AH0813 | Correction parcelle |
| 134 | AE0445 | AD0445 | Correction parcelle |
| 136 | AE0387 | AE0387 | Correction parcelle |
| 146 | AE0817 | AD0817 | Correction parcelle |
| 146 | 17, bd du Maréchal de Lattre de Tassigny | 26, rue des Sources | Correction parcelle |
| 166 | AB0129 | AB0636 | Correction parcelle |
| 167 | AB0458 | AB0628-AB0629 | Correction parcelle |
| 172 | AB0154 | AB0642 | Correction parcelle |
| 177 | 6, rue de la Gendarmerie | 6, rue de l'Ancienne Gendarmerie | Correction adresse |
| 178 | AB1194 | AD1413 | Correction parcelle |
| 180 | Rue Hippolite Chauvière | 9 bis, rue Hippolite Chauvière | Correction adresse |
| 190 | 6, rue de la Croix | 8, rue de la Croix | Correction adresse |
| 191 | OB1957 | B1957 | Correction parcelle |
| 193 | 142, route des Sables | 140-142, route des Sables | Correction adresse |
| 194 | AY0071 | AY0452 | Correction parcelle |
| 196 | OB0199 | B0199 | Correction parcelle |
| 197 | 137, route de la Roche sur Yon | 105-107, route de la Roche | Correction adresse |
| 198 | AD0350 | AD1404 | Correction parcelle |

| | | | |
|-----|---------------------------|---|---------------------|
| 210 | AN0042 | AN0009 | Correction parcelle |
| 221 | 15, rue de la Soudinière | 11a, rue de la Soudinière | Correction adresse |
| 225 | AN0013 | AP0013 | Correction parcelle |
| 237 | AP0940 | AK0940 | Correction parcelle |
| 238 | AP0861 | AK0861 | Correction parcelle |
| 238 | 77, rue Henri Raimondeau | 77 bis, rue Henri Raimondeau | Correction adresse |
| 240 | 1, rue Fernand Pontoizeau | 9, rue du Café Noir - 1, rue Fernand Pontoizeau | Correction adresse |
| 243 | AK0215-AK0216 | AP0215-AP0216 | Correction parcelle |
| 254 | 18, rue du 18 mai 1945 | 18, rue du 8 mai 1945 | Correction adresse |

Les erreurs de localisation sur la carte:

Sur la localisation du petit patrimoine, on relève cinq erreurs de positionnement résultant d'erreurs matérielles:

- La fiche 41 : le document opposable a identifié l'élément remarquable sur la parcelle AL0273 au lieu de la parcelle AL0274.



| N°Fiche | Avant | Après | Commentaires |
|---------|--------|--------|---------------------|
| 41 | AL0273 | AL0274 | Correction parcelle |

- La fiche 42 : le document opposable a identifié l'élément remarquable sur la parcelle AL0291 au lieu des parcelles AL0289 et AL0290.



| N°Fiche | Avant | Après | Commentaires |
|---------|--------|-----------------|---------------------|
| 41 | AL0291 | AL089 et AL0290 | Correction parcelle |

- La fiche 100: le document opposable a identifié l'élément remarquable au 10, avenue Notre Dame et sur la parcelle AH0012 et non AH0008.



| N°Fiche | Avant | Après | Commentaires |
|---------|-------|--------|---------------------|
| 100 | AH008 | AH0012 | Correction parcelle |

- La fiche 222: le document opposable a identifié l'élément remarquable au 16, rue de la Soudinière et sur la parcelle AP0228 alors que l'élément inventorié correspond à un ensemble de deux constructions mitoyennes.



| N°Fiche | Avant | Après | Commentaires |
|---------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 222 | AP0228 | AP0228-AP0229 | Correction parcelle |
| 222 | 16, rue de la Soudinière | 16-18, rue de la Soudinière | Correction adresse |

- La fiche 224 : le document avait porté une confusion sur cet élément patrimonial qui est localisé en définitive sur la parcelle AP0230 qui correspond en effet au 20 rue de la Soudinière.



| N°Fiche | Avant | Après | Commentaires |
|---------|--------|--------|---------------------|
| 224 | AN0229 | AP0230 | Correction parcelle |

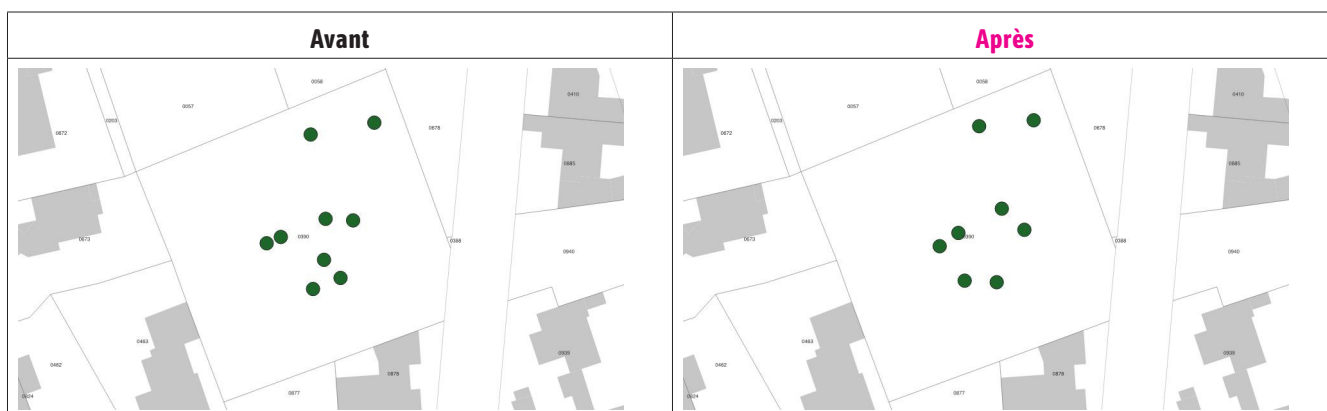
Nota :

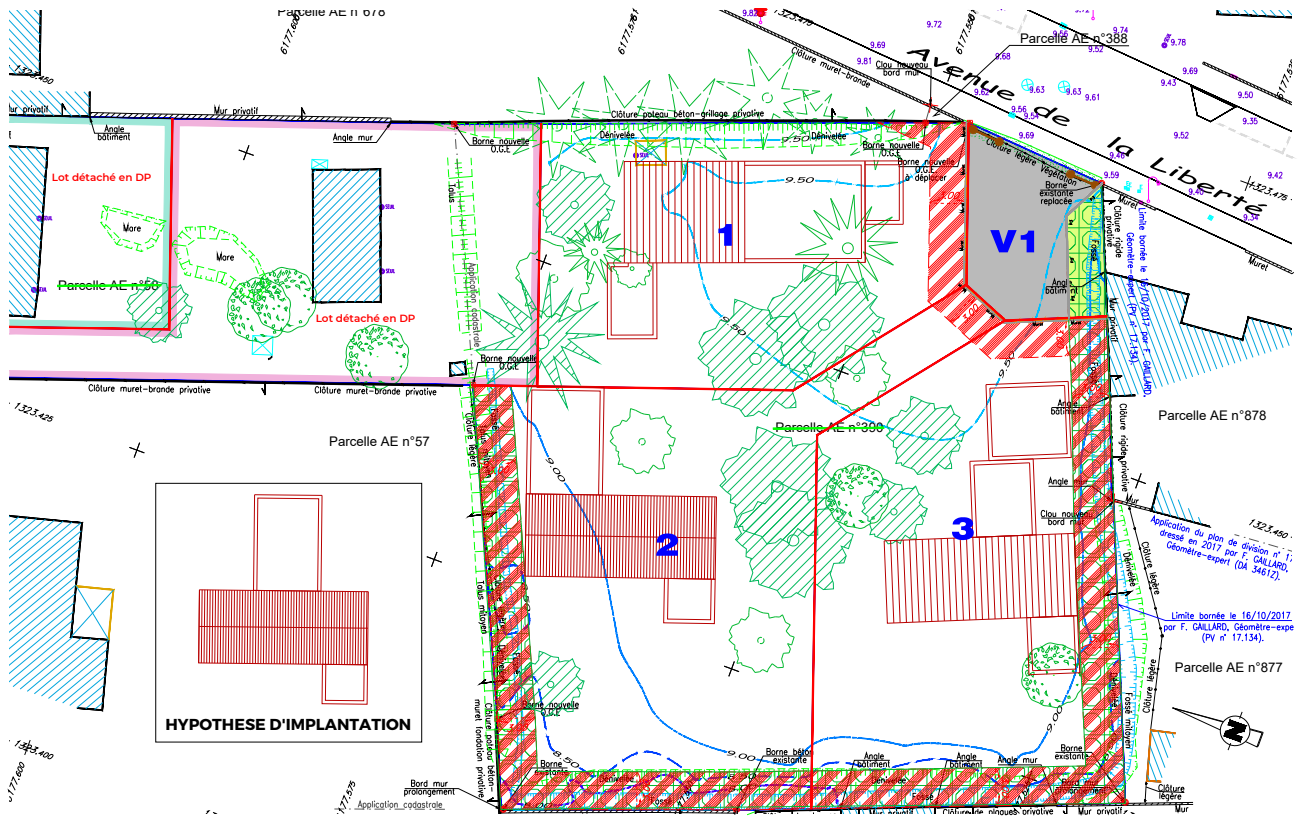
Les éléments de modification quant aux erreurs de localisation du patrimoine modifient également le plan de zonage général de la commune.

➤ **Corrections d'une erreur matérielle d'un élément EBC ponctuel sur parcelle AE0390**

Lors de la procédure de révision allégée du PLU, un administré avait communiqué à la ville un relevé de géomètre localisant les arbres sur la parcelle AE0390. Après réception de ce document, la ville a procédé aux modifications sollicitées et couvertes par la procédure menée alors. Or, il ressort qu'un des arbres a été malencontreusement été maintenu.

La ville souhaite corriger cette erreur matérielle, l'administré ayant des projets sur l'unité foncière.





Plan de géomètre

02.4.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux objectifs de la présente procédure, les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie conduisent à apporter des modifications à la pièce 03 'Orientations d'Aménagement et de Programmation' et plus spécifiquement l'OAP n°1 du secteur de La Croix et l'OAP n°2 du secteur Lycée Nord.

Ce travail a été opéré à partir des plans de masse des deux projets, mais ne remet pas en cause significativement les éléments opposables, ni même les périmètres opérationnels.

Les ajustements apportés visent ainsi à permettre l'adéquation des OAP sectorielles avec les engagements de la ville à l'égard des deux secteurs.

➤ Modifications apportées à l'OAP n°1

Compte tenu des évolutions apportées à la ZAC, notamment dans le dossier de création validé par la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie par délibération du conseil municipal, la polarité commerciale et de loisirs est annulée.

| Avant | Après |
|---|--|
| <p>2.1.1. Données quantitatives</p> <p>Le projet fait l'objet d'un objectif quantitatif en terme de production de logements ou de densité. En effet, il s'agit de réaliser un projet décliné en deux temps :</p> <ul style="list-style-type: none">Phase 1 : 600 logements,Phase 2 : 200 logements (au-delà échéance du PLU). <p>Compte tenu de l'assiette de projet, une polarité commerciale et de services devra être réalisée en front du chemin de la Croix afin de profiter de la chalandise de ce futur axe structurant, mais aussi de conforter les entités commerciales de Océanis.</p> <p>Enfin, le ou les opérateurs devront prévoir une polarité de loisirs en limite Est de l'opération en contact avec le grand paysage.</p> <p>Nota : la phase 2 ne pourra être entamée qu'une fois la phase 1 réalisée.</p> | <p>2.1.1. Données quantitatives</p> <p>Le projet fait l'objet d'un objectif quantitatif en terme de production de logements ou de densité. En effet, il s'agit de réaliser un projet décliné en deux temps :</p> <ul style="list-style-type: none">Phase 1 : 600 logements,Phase 2 : 200 logements (au-delà échéance du PLU). <p>Nota : la phase 2 ne pourra être entamée qu'une fois la phase 1 réalisée.</p> |

À partir du plan de masse validé par la ville, des modifications ont été apportées aux principes de voirie et, de fait, l'OAP a considéré les évolutions suivantes :

| Avant | Après |
|--|--|
| <p>2.2.1. Voiries</p> <p>Le projet devra créer de nouveaux axes de transit et de desserte au sein du secteur dans le but de le désenclaver (l'un des axes majeurs sera le chemin de la Croix). Ainsi, plusieurs principes de connexion sont retenus :</p> <ul style="list-style-type: none">la voirie devra se connecter sur le chemin de La Croix en deux points : dans l'axe de la rue du Fief aux Merles au Nord et dans l'axe de la rue de la Savatte (pénétrante de la zone commerciale) au Sud ;trois barreaux de desserte interne (un Nord Sud en se calant sur la rue de la Bouchère, et deux d'orientation Ouest-Est dans le prolongement des axes cités au premier alinéa) et ce afin de faire du site un quartier désenclavé. | <p>2.2.1. Voiries</p> <p>Le projet devra créer de nouveaux axes de transit et de desserte au sein du secteur dans le but de le désenclaver (l'un des axes majeurs sera le chemin de la Croix). Ainsi, plusieurs principes de connexion sont retenus :</p> <ul style="list-style-type: none">la voirie devra se connecter sur le chemin de La Croix en un seul point : dans l'axe de la rue du Fief aux Merles au Nord ;quatre barreaux de desserte interne (deux Nord-Sud en se calant sur la rue de la Bouchère et l'allée de la Bouchère, et deux d'orientation Ouest-Est dans le prolongement des axes cités au premier alinéa) et ce afin de faire du site un quartier désenclavé (en veillant à se raccorder à la voie bordant le MFR de Saint-Gilles-Croix-de-Vie). |

S'agissant de «mieux coller» aux principes de programmations de la maîtrise d'œuvre et en lien avec le dossier de réalisation de la ZAC, la ville a souhaité apporter un complément rédactionnel afin de mieux souligner la mixité des formes urbaines et architecturales dans le secteur :

| Avant | Après |
|---|---|
| <p>2.2.3. Répartition des typologies et hauteurs des constructions</p> <p>L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.</p> <p>Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties qui comprendront principalement de l'habitat collectif.</p> | <p>2.2.3. Répartition des typologies et hauteurs des constructions</p> <p>L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.</p> <p>Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties allant de l'habitat individuel à collectif.</p> |

Tout comme pour les principes de voiries, les liaisons douces ont fait l'objet d'un ajustement selon les mêmes modalités : prendre en compte le plan de masse validé.

| Avant | Après |
|--|--|
| <p>2.2.5. Liaisons douces</p> <p>L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire plusieurs nouveaux itinéraires de circulations douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un itinéraire à l'est traversant le site du Nord au Sud permettant, à terme, d'engager un cheminement jusqu'au futur lycée ; • un itinéraire au Nord de l'opération afin de mettre en œuvre un cheminement invitant à découvrir le paysage de premier ordre à cet endroit ; • mise en place de cheminements le long des corridors écologiques créés/restitués. | <p>2.2.5. Liaisons douces</p> <p>L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire plusieurs nouveaux itinéraires de circulations douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un itinéraire à l'est traversant le site du Nord au Sud permettant, à terme, d'engager un cheminement jusqu'au futur lycée ; • un itinéraire au Nord de l'opération afin de mettre en œuvre un cheminement invitant à découvrir le paysage de premier ordre à cet endroit ; • un itinéraire est/ouest central longeant la zone humide préservée et se raccordant à la zone commerciale ; • mise en place de cheminements le long des corridors écologiques créés/restitués. |

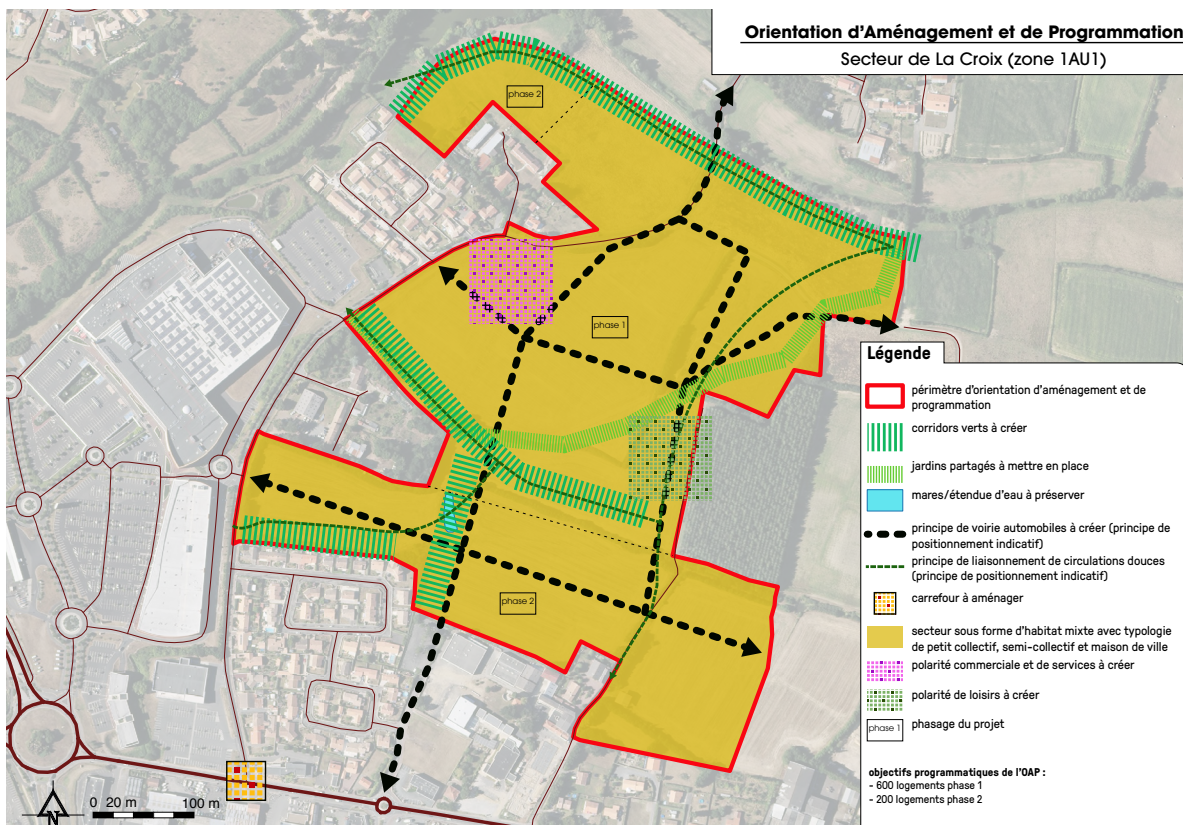
Le projet tel que prévu dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC n'intègre pas de jardins partagés. Ainsi, la modification entend supprimer cette occurrence afin de ne pas entrer en incompatibilité avec le projet de ZAC.

| Avant | Après |
|---|--|
| <p>2.2.6. Maintien de la structure paysagère du site, insertion et traitement paysager complémentaire</p> <p>L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone. Ainsi, le site devra créer/restituer deux corridors écologiques au Nord et au centre de l'opération.</p> <p>Afin de qualifier le lien social tout en intensifiant le verdissement de la zone, des jardins partagés devront être aménagés.</p> <p>(...)</p> | <p>2.2.6. Maintien de la structure paysagère du site, insertion et traitement paysager complémentaire</p> <p>L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone. Ainsi, le site devra créer/restituer deux corridors écologiques au Nord et au centre de l'opération.</p> <p>(...)</p> |



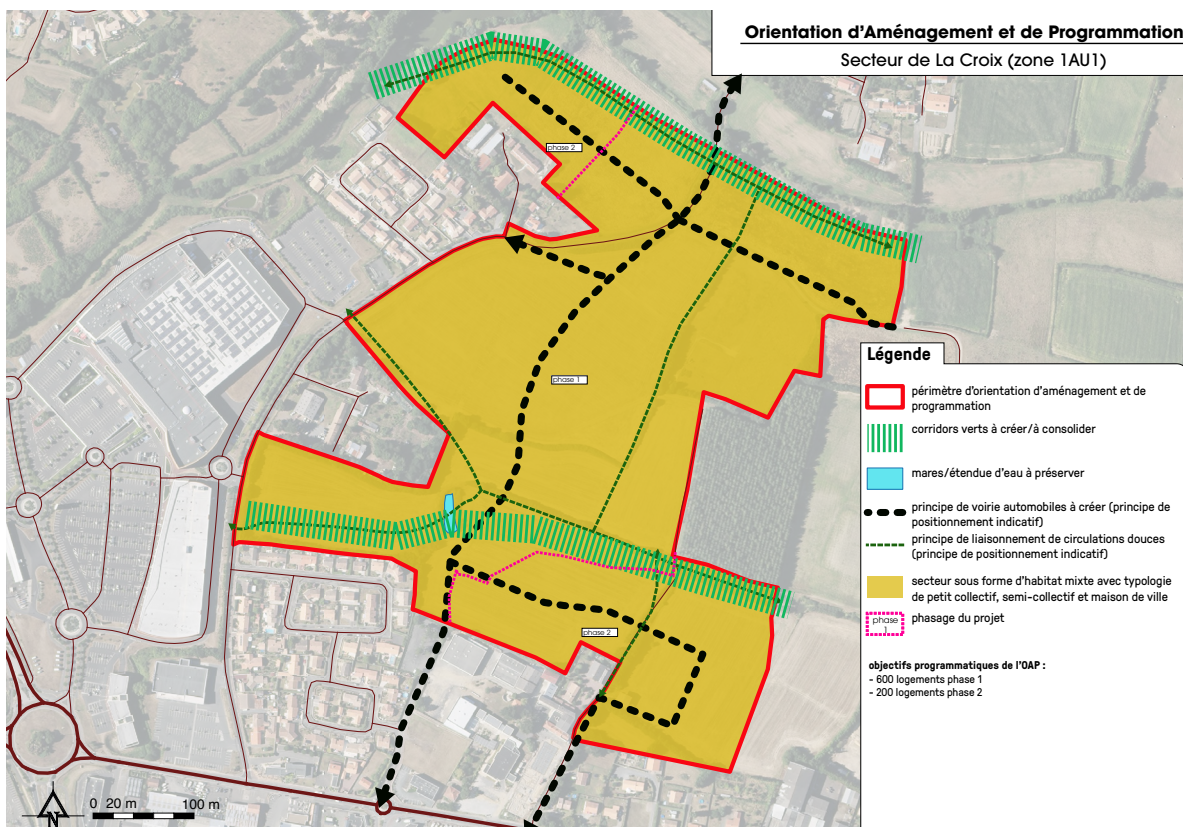
Avant

Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur de La Croix (zone 1AU1)



Après

Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur de La Croix (zone 1AU1)



➤ Modifications apportées à l'OAP n°2

Le lycée évoqué dans le corps de texte de l'OAP ayant été livré en septembre 2021, toutes les occurrences au «futur lycée» sont corrigées et mises à jour.

Par ailleurs, les ajustements détaillés ci-après sont le résultat des échanges entre la ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et l'aménageur/promoteur. Ils doivent permettre la faisabilité opérationnelle résultant du plan de masse validé par la ville.

| Avant | Après |
|---|--|
| <p>2.2.2. Implantation des constructions</p> <p>Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.</p> <p>Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombtrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.</p> <p>Compte tenu de la proximité d'un tissu résidentiel de type pavillonnaire à l'Ouest, il est imposé aux porteurs de projet d'implanter les nouveaux programmes de faible hauteur en vis-à-vis du tissu existant en positionnant par exemple les maisons de ville.</p> | <p>2.2.2. Implantation des constructions</p> <p>Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.</p> <p>Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombtrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.</p> |

S'agissant de «mieux coller» aux principes de programmations de la maîtrise d'œuvre, la ville a souhaité apporter un complément rédactionnel afin de mieux souligner la mixité des formes urbaines et architecturales prévue par les architectes :

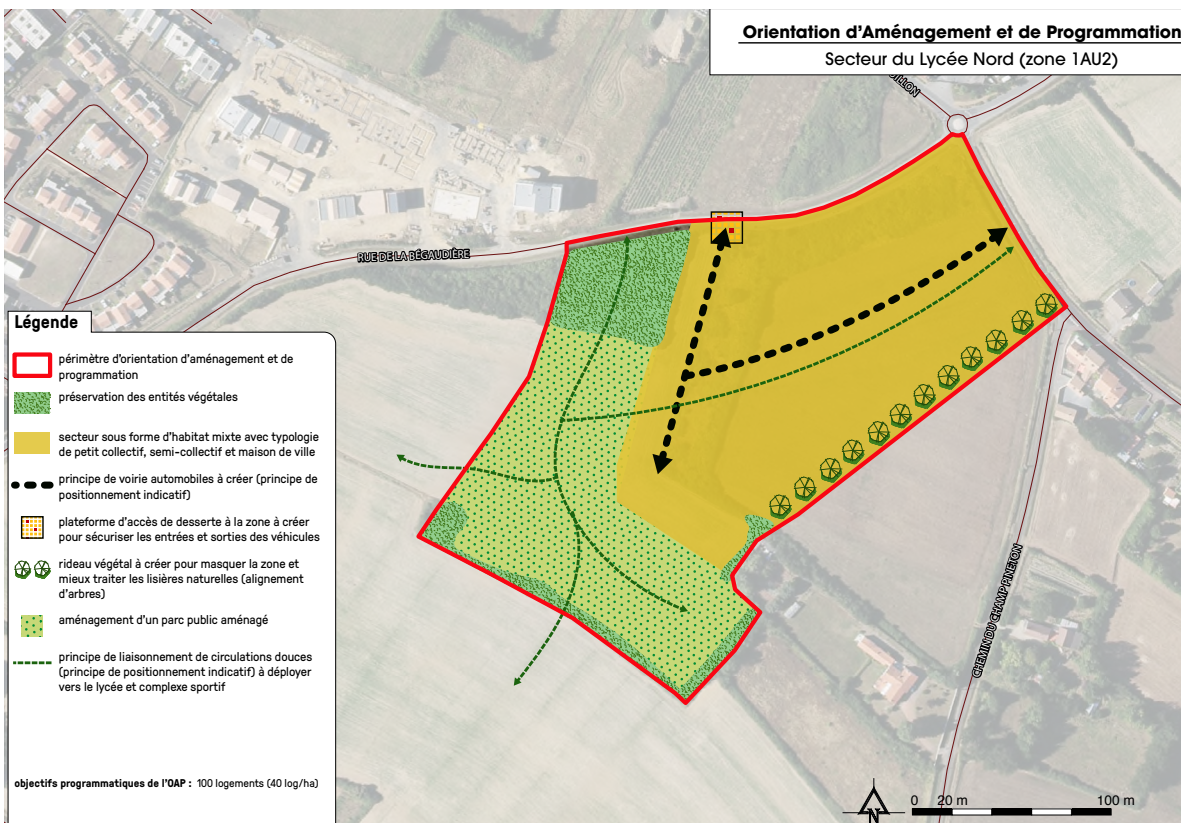
| Avant | Après |
|---|---|
| <p>2.2.3. Répartition des typologies et hauteurs des constructions</p> <p>L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.</p> <p>Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties qui comprendront principalement de l'habitat collectif.</p> | <p>2.2.3. Répartition des typologies et hauteurs des constructions</p> <p>L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.</p> <p>Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties allant de l'habitat individuel à collectif.</p> |

Le projet tel que prévu par la maîtrise d'œuvre entraîne la modification de l'OAP : en lieu et place de la notion de parc, il est dorénavant plutôt envisagé la notion de coulée verte, qui à terme, recevra les principes éventuels de compensations liées à l'urbanisation du secteur.

| Avant | Après |
|--|---|
| <p>2.2.6. Maintien de la structure paysagère du site, insertion et traitement paysager complémentaire</p> <p>(...)</p> <p>La commune souhaite également aménager un parc public en s'appuyant sur les entités végétales existantes au Nord de l'opération, mais aussi aux limites Sud-Ouest. Ce parc, qui à terme se déploiera au Sud du site, constituera un élément fort de la trame verte à l'échelle du futur quartier instituant un cadre paysager de premier ordre qualifiant le quartier. Les alignements d'arbres, les bosquets et les haies devront reconstituer cette continuité écologique afin de créer un réservoir de biodiversité.</p> <p>En dernier lieu, il sera imposé aux pétitionnaires de prévoir un rideau végétal afin de traiter qualitativement la lisière urbaine avec le grand paysage.</p> <p>(...)</p> | <p>2.2.6. Maintien de la structure paysagère du site, insertion et traitement paysager complémentaire</p> <p>(...)</p> <p>La commune souhaite également aménager une continuité de la coulée verte en s'appuyant sur les entités végétales existantes au Nord de l'opération, mais aussi aux limites Sud-Ouest. Cet espace vert, qui à terme se déploiera au Sud du site, constituera un élément fort de la trame verte à l'échelle du futur quartier instituant un cadre paysager de premier ordre qualifiant le quartier. Les alignements d'arbres, les bosquets et les haies devront reconstituer cette continuité écologique afin de créer un réservoir de biodiversité.</p> <p>En dernier lieu, il sera imposé aux pétitionnaires de prévoir un rideau végétal afin de traiter qualitativement la lisière urbaine avec le grand paysage.</p> <p>Enfin, une zone d'écopaturage sur la pointe Est de l'opération doit être prévue afin de garantir une zone tampon paysagère d'une part, et de préserver des milieux humides, d'autre part. (...)</p> |

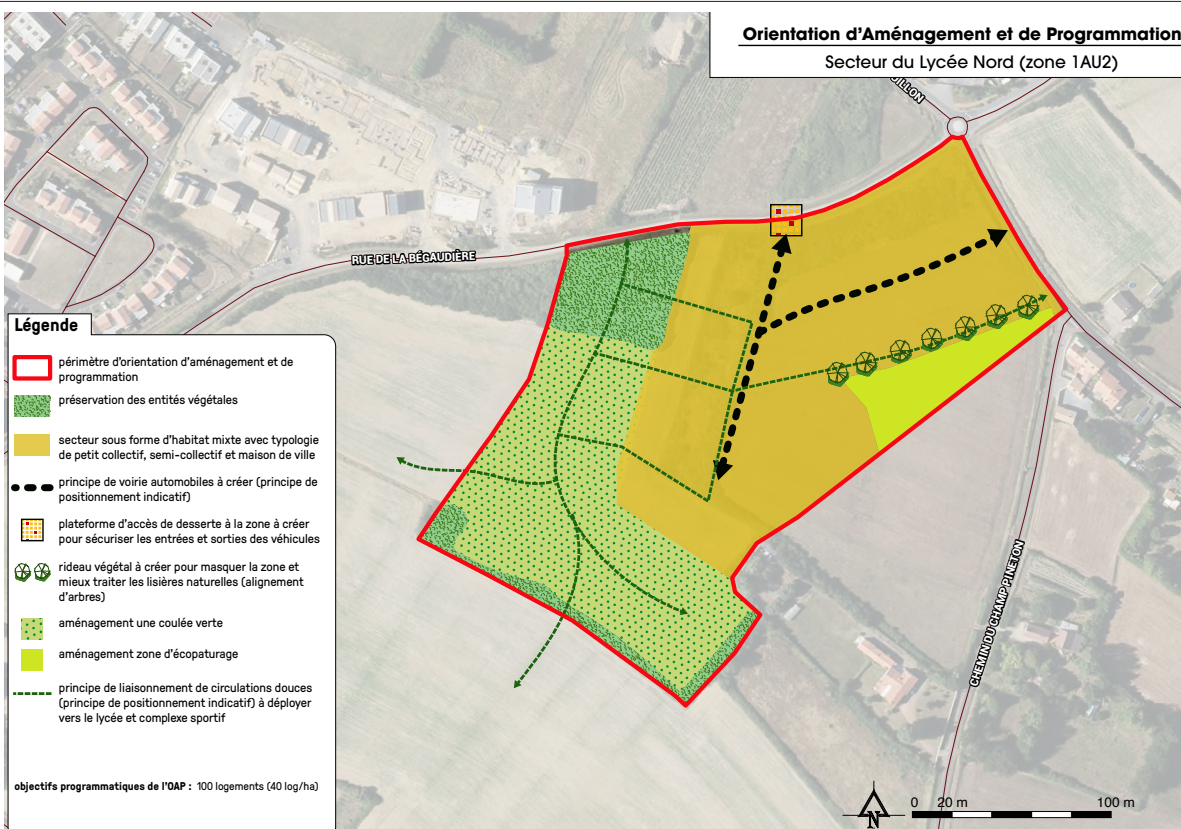
Avant

Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur du Lycée Nord (zone 1AU2)



Après

Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur du Lycée Nord (zone 1AU2)



03

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

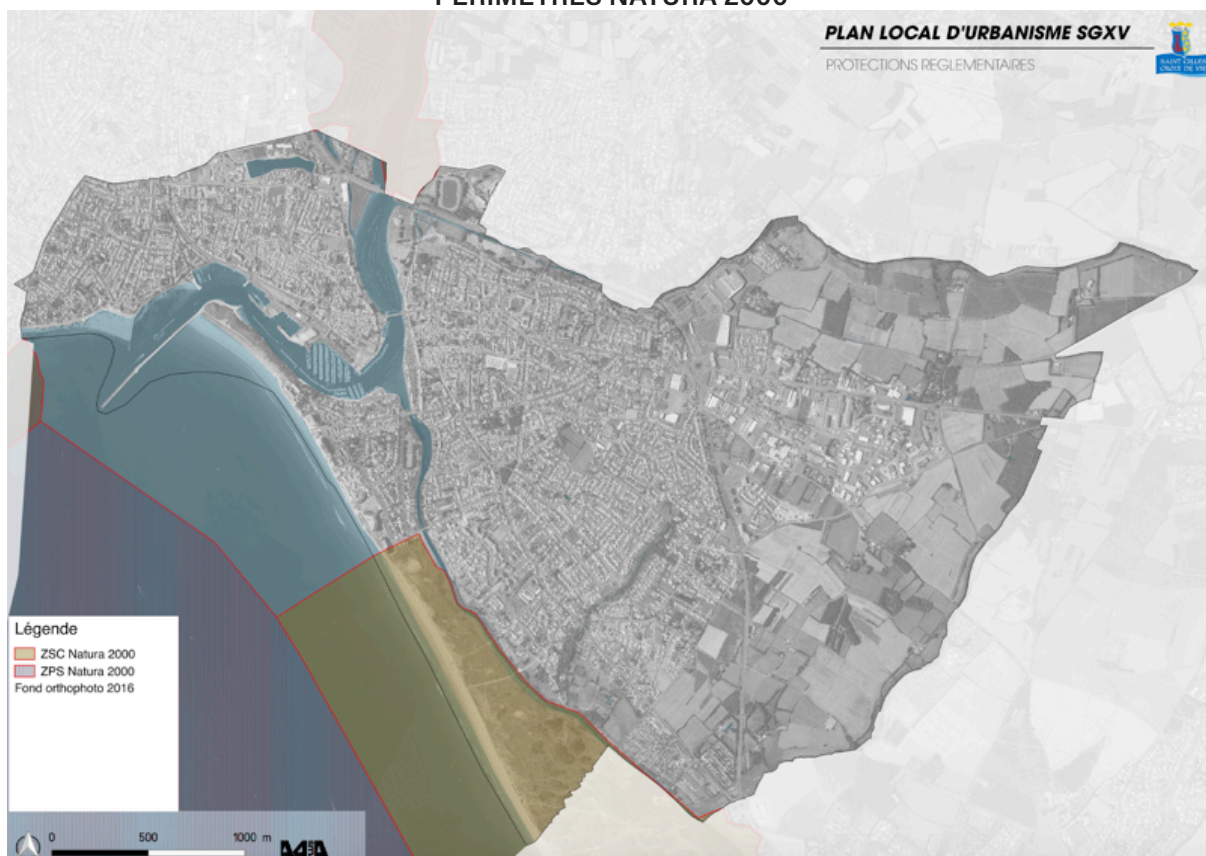
03.1.

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

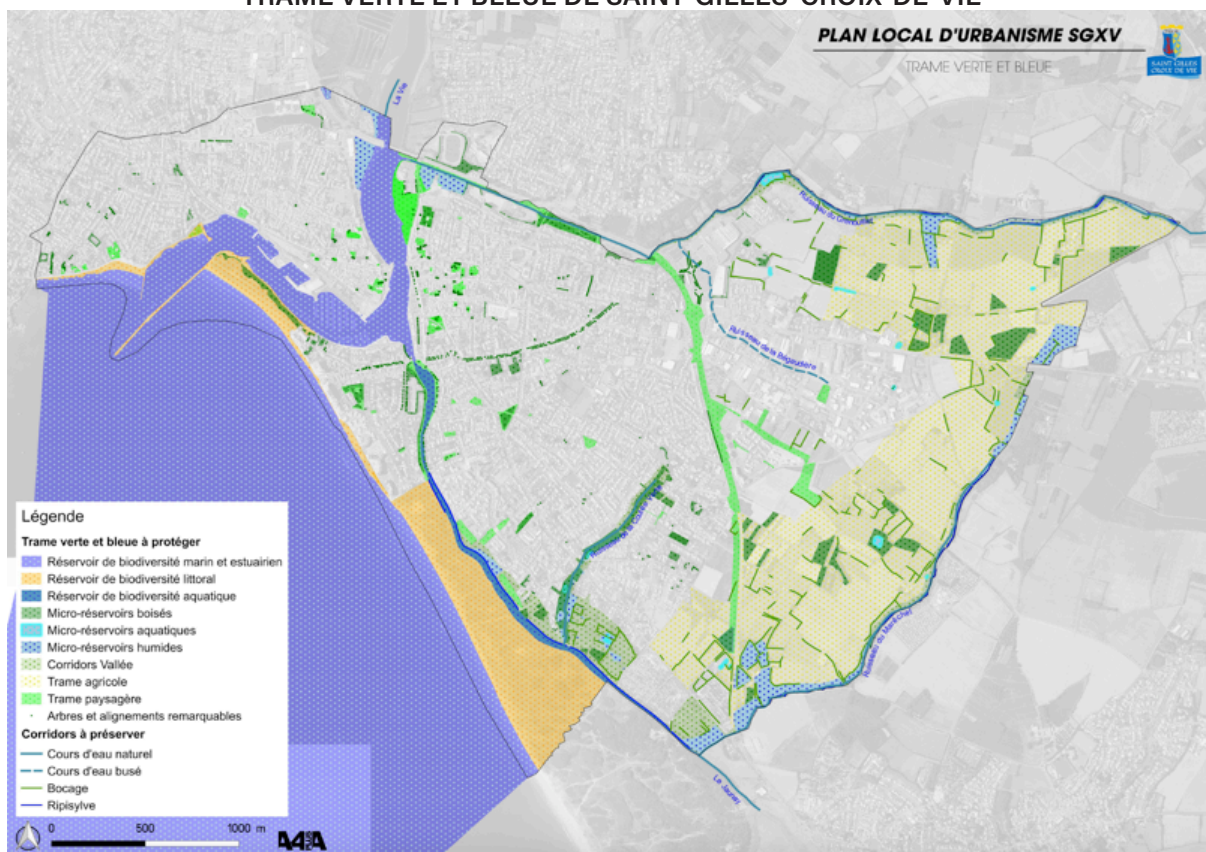
| Le territoire est-il concerné par des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement : | | | | |
|---|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Des zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB...)? | ZNIEFF type 1 | n°520005773 n°520005775 | “Massif dunaire de la Sauzaie” “Estuaire de la Vie” | |
| | | Aucun site de la modification simplifiée du PLU ne les concerne. | | |
| | ZNIEFF type 2 | n°520016289 | «Dunes de la Sauzaie et Marais du Jaunay» | |
| | | Aucun site de la modification simplifiée du PLU ne la concerne. | | |
| | ZICO | n°PL05 | «Baie de Bourgneuf et Marais Breton» | |
| | | Aucun site de la modification simplifiée du PLU ne la concerne. | | |
| | Natura 2000 | n°FR5200655 | ZPS «Dunes de la Sauzaie et Marais du Jaunay» | |
| | | n°FR52000653 n°FR5212009 | ZSC et ZPS «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts» | |
| | | n°FR5212015 | ZPS «Secteur marin de l'Île d'Yeu jusqu'au continent» | |
| | | Aucun site de la modification simplifiée du PLU ne concerne ces espaces Natura 2000. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Des zones humides (sources des inventaires)? | Zones Humides d'Imp. Nationale | n°FR51100402 | ONZH «Marais Breton» | |
| | | Aucun site de la modification simplifiée du PLU ne concerne ces zones humides. | | |
| | Inventaires locaux des cours d'eaux et des zones humides menés respectivement en 2019 et en 2009 par le Syndicat Mixte des Marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay; inventaires intégrés au PLU | | | |
| Aucun site de la modification simplifiée du PLU ne concerne ces zones humides. | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Des zones de captage d'eau potable? | Territoire non concerné | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (régionale, supracommunale)? | Commune concernée par la Trame Verte et Bleue du SRCE Pays de la Loire et par celle du SCoT du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie : Appartenance à plusieurs entités écologiques : le Marais Breton, sur le secteur Croix-de-Vie et l'estuaire de la Vie ; les marais littoraux vendéens, sur le secteur Dune du Jaunay ; et le bas bocage vendéen, sur le secteur Saint-Gilles et l'Est du territoire communal. | | | |



PÉRIMÈTRES NATURA 2000



TRAME VERTE ET BLEUE DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE



- Des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (régionale, supra-communale)?

L'analyse des documents d'ordre supra-communal a conduit la Ville à identifier lors de la révision 2020 de son PLU, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en quatre niveaux :

→ **Les réservoirs de biodiversité :**

| RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ | SITUATION | INVENTAIRES ET PROTECTIONS | TRAMES ET SOUS-TRAMES |
|-------------------------------|--|---|---|
| Réservoir marin | Océan Atlantique et sur l'estran | Natura 2000 | Trame Bleue, sous-trame littorale |
| Réservoir littoral | Falaise de Boisvinet | Natura 2000, Espace remarquable du littoral | Trame Verte, sous-trame littorale |
| | Dune de la Garenne | Znieff, ENS, Espace remarquable du littoral | |
| | Dune de la Sauzaie | Site classé, Znieff, ENS, Natura 2000, Espace remarquable du littoral | |
| Réservoir aquatique et humide | Fleuve La Vie (estuaire) | SDAGE, SAGE, Zone humide | Trame Bleue, sous-trame aquatique |
| | Rivière Le Jaunay | SDAGE, SAGE, Site classé, Znieff, Natura 2000 | |
| | Marais Breton (Marais de la Vie), sur le secteur de l'estuaire de la Vie | Znieff, ZICO, Zone humide, ENS, Natura 2000 | Trame Verte et Bleue, sous-trame humide |
| | Marais du Jaunay | Znieff, Zone humide, Natura 2000 | |

→ **Les micro-réservoirs de biodiversité (ou noyaux complémentaires) :**

- zones boisées (Trame Verte, sous-trame boisée), de tailles variables selon leur localisation (secteur agricole, vallées ou secteur urbain) ;
- mares et plans d'eau (Trame Bleue, sous-trame aquatique) ;
- zones humides (Trame Bleue, sous-trame humide) du SAGE Vie et Jaunay (en dehors des réservoirs majeurs) : principalement dans les vallées des ruisseaux du Grenouillet, du Maréchet et de la Coulée Verte.

→ **La trame paysagère urbaine**

Les espaces paysagers retenus à Saint-Gilles-Croix-de-Vie pour cette trame verte complémentaire sont les suivants :

- les parcs, jardins et arbres remarquables protégés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- des arbres et alignements d'arbres remarquables (hors SPR) ;
- les jardins familiaux et potagers partagés ;
- les parcs et espaces verts publics, ainsi que les voies principales connectées aux entrées de ville.

Dans le respect de la politique du SCOT du Pays de Saint-Gilles visant à protéger les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales et garantir les équilibres écologiques, le PLU 2020 garantit bien la pérennité de la Trame Verte et Bleue.

Aucun site de la modification simplifiée du PLU ne concerne les TVB régionale, du SCoT ou communale, à l'exception des mares nouvellement protégées à l'arrière du nouveau lycée et dans la zone d'activité de la Bégaudière.

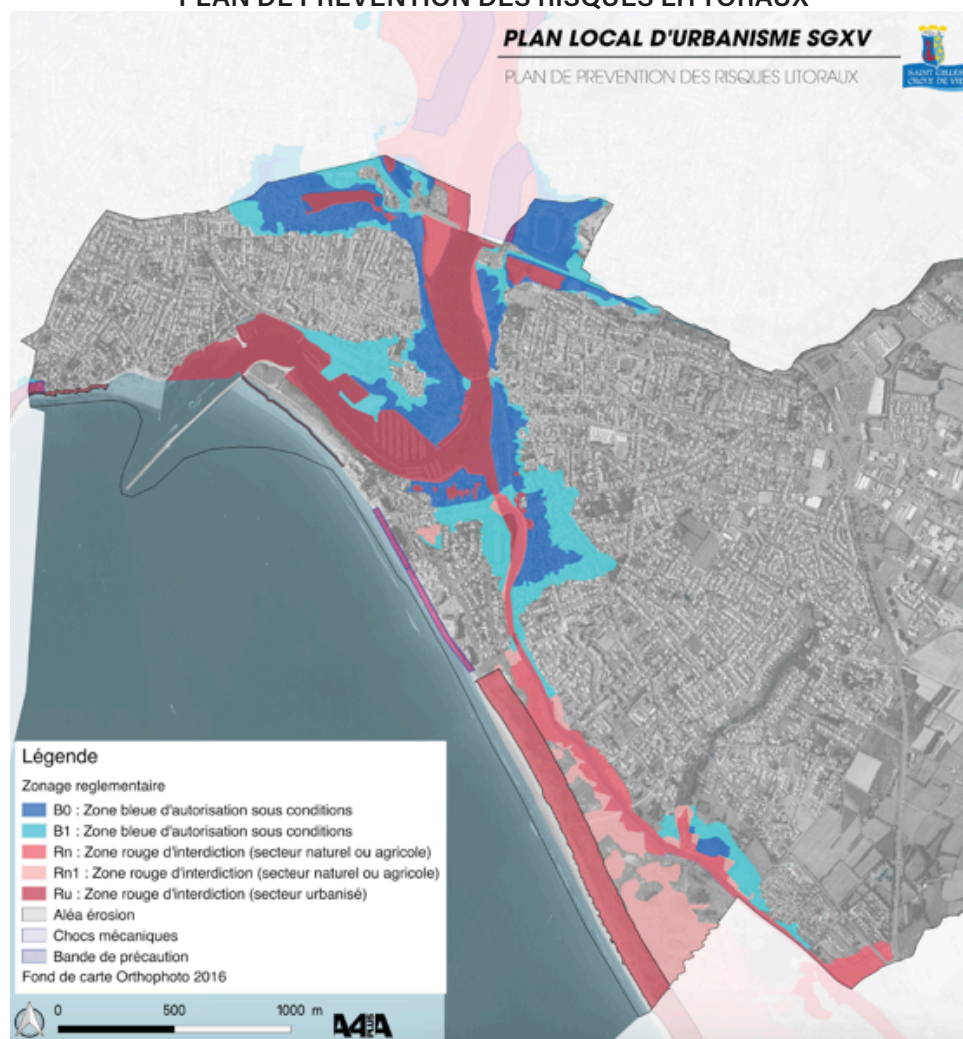
- Des parcs nationaux ou régionaux?

Territoire communal non concerné

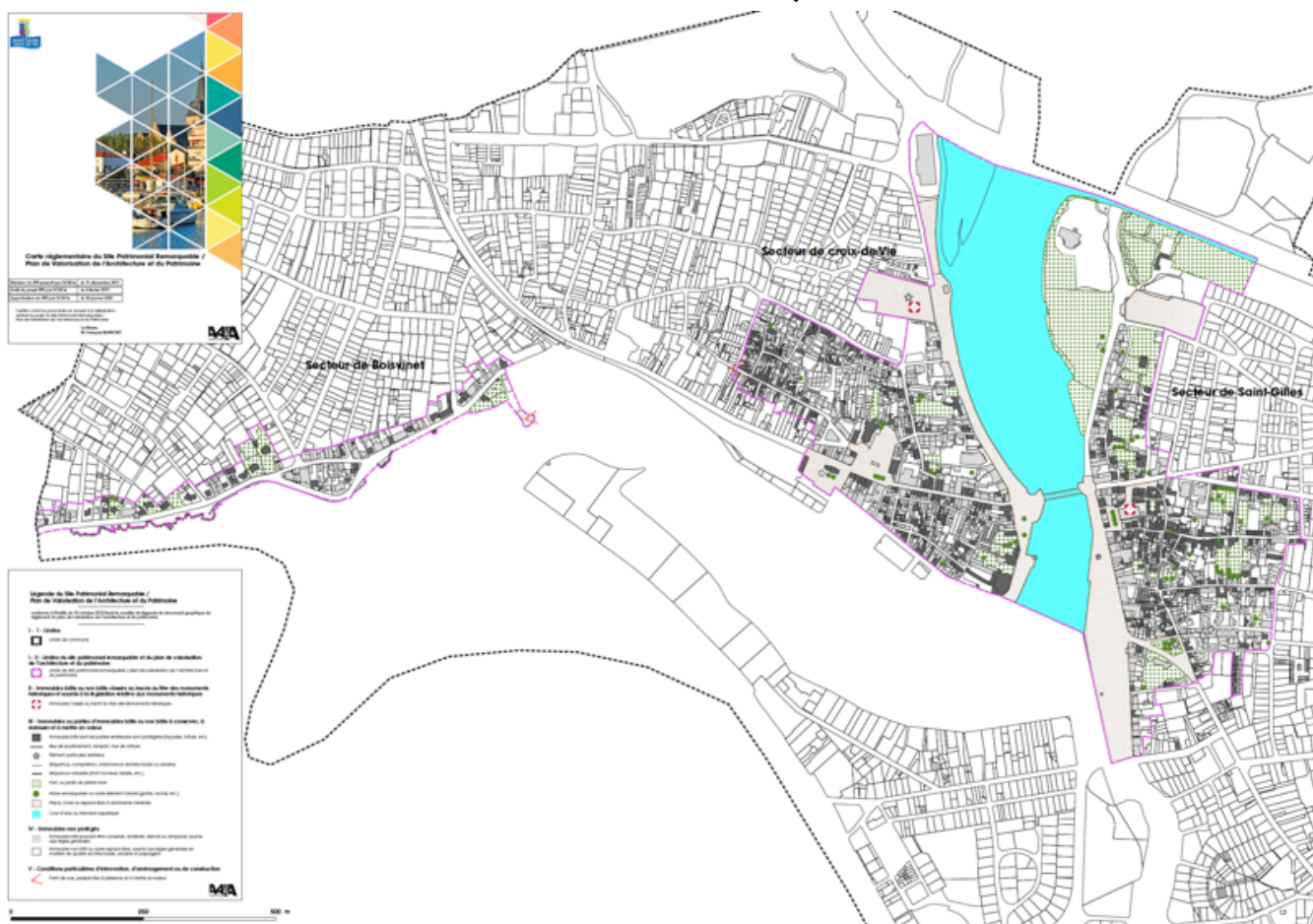


| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (zones d'expansion des crues, carrières...)? | <p>La commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Pays de Monts approuvé le 30 mars 2016. Le zonage et le règlement du PPRL s'impose au PLU et vaut servitude d'utilité publique. Il détermine des zones d'aléas plus ou moins forts, et fixe des règles plus ou moins contraignantes quant à l'occupation des sols. L'emprise du bâtiment de La Poste située quai Gorin est concernée par la zone bleue d'autorisation sous conditions (B0) du PPRL.</p> <p>Les risques technologiques du territoire sont ceux liés à la présence d'ouvrages HT (servitude I4) et aux canalisations de transport de gaz (servitude I3). Aucun site de la modification simplifiée du PLU ne concerne ces servitudes.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, UNESCO, AVAP...)? | <p>Site Classé n°85SC30 «Les dunes du Jaunay et de la Sauzaie» (AC2) Aucun site de la modification simplifiée du PLU ne concerne ce périmètre.</p> <p>Périmètre de Délimitation des Abords des monuments historiques «Eglise de St Gilles» (AC1) et Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (AC4); L'emprise du bâtiment de La Poste située quai Gorin est concernée à ses limites par des prescriptions de clôtures et d'immeubles protégés par le PVAP.</p> |

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



03.2.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT ET MESURES PRISES POUR LEUR LIMITATION

03.2.1.

LE PROJET PEUT-IL AVOIR UN IMPACT SUR LES TERRITOIRES LIMITOPHES ? (DÉPLACEMENTS, PAYSAGE...) DANS L'HYPOTHÈSE D'OUVERTURES À L'URBANISATION, EXPLIQUER DANS LES GRANDES LIGNES, EN FONCTION DES ZONES CONCERNÉES, LES IMPACTS ENVISAGÉS (PAR EXEMPLE, EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET DE TRANSPORTS COLLECTIFS, SUR LA SANTÉ HUMAINE, SUR LES MILIEUX ...)

L'essentiel des modifications apportées au PLU vise :

- à mettre à jour des emplacements réservés, ajuster le zonage (ZAC, mutation de site, mares à protéger),
- à compléter des définitions dans le lexique du règlement et ajuster la liste des destinations et sous-destinations dans les dispositions générales du règlement,
- à préciser l'écriture des règles d'implantations / hauteurs et des règles de qualité urbaines, architecturales, environnementales et paysagères dans différentes zones et principalement dans les secteurs déjà consacrés à une urbanisation (zones 1AU1 et 1AU2) et d'apporter les évolutions nécessaires aux OAP,

- 
- à clarifier la lecture du règlement pour certaines prescriptions,
 - et à corriger des erreurs matérielles d'écriture dans le règlement écrit (numérotations, symboles, oublis, texte inutile, ...).

L'ensemble des modifications apportées au PLU de Saint-Gilles-Croix-de-Vie par la présente procédure n'est pas de nature à :

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

De plus, elle n'impacte pas la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, et notamment le SCoT du Pays de Saint-Gilles, les modifications apportées étant mineures et ne modifiant pas le périmètre des zonages définis dans le règlement graphique.

Ces modifications sont nécessaires pour clarifier le document et fiabiliser juridiquement les décisions qui seront rendues sur la base du PLU et notamment les autorisations d'urbanisme. Elle vise à permettre une meilleure lecture du document et une plus grande cohérence entre le document et son application.

Les paragraphes suivants s'emploient à démontrer que certaines évolutions du projet de modification simplifiée du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences négatives notables et/ou ont des incidences favorables sur les différentes composantes environnementales étudiées.

03.2.2.

EN MATIÈRE DE CONSOMMATION D'ESPACE ET D'IMPACT SUR LES SECTEURS AGRICOLES ET LES MILIEUX NATURELS

↳ **Quels impacts du projet sur la consommation d'espace ?**

Les modifications opérées sur le PLU n'induiront aucun changement en matière de consommation d'espace telle que prévue par le PLU en vigueur : aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'évoluant au zonage.

Les ajustements d'emplacements réservés concernent des terrains déjà artificialisés classés en zones urbaines (suppression de l'emplacement réservé n°3) ou en zone à urbaniser (ajustements de l'emplacement réservé n°10).

Plusieurs évolutions réglementaires auront une incidence favorable sur l'optimisation foncière et la densification en zones urbaines comme par exemple les modifications des règles d'implantation, principalement dans les zones 1AU1 et 1AU2, en lien avec les partis d'aménagement travaillés en amont par les opérateurs (notamment dans le cadre du dossier de création de ZAC pour le secteur 1AU1).

Notons également que la meilleure présentation des règles de mise aux normes énergétiques des constructions existantes doit, à terme, être plus incitative quant aux travaux d'isolation thermique extérieure des bâtiments.

↳ **Quels impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité ?**

Les modifications opérées sur le PLU n'induiront aucune incidence négative sur les espaces agricoles (exploités ou non) : aucune zone agricole ou naturelle n'évoluant au zonage.

➤ **Quels impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux ? Le projet affecte-t-il la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues) ?**

Les modifications opérées sur le PLU n'induiront aucune incidence négative sur l'emprise, la sensibilité ou les fonctionnalités des espaces naturels ou forestiers du territoire : aucune zone naturelle n'évoluant au zonage, aucune zone humide inventoriée, cours d'eau ou continuité écologique n'étant concerné par la modification simplifiée.

Les différents secteurs faisant l'objet de la présente modification simplifiée sont situés en zone agglomérée et en dehors des sites Natura 2000, le projet de modification simplifiée du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites. Potentiellement susceptible d'impacter indirectement ces sites par le biais de flux aquatique (EU, EP), le projet de modification simplifiée ne modifie aucune des règles déjà en vigueur au PLU, ce qui n'engendrera pas d'incidence négative indirecte supplémentaire sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites. Le projet n'aura donc aucune incidence sur les sites Natura 2000.

Pour information, la zone 1AU1 a fait l'objet d'une saisine de la MRae au titre de la création de la ZAC de la Croix. Dans son avis n°PDL-2021-5432 en date du 9 août 2021, la Mrae précise que l'étude d'impact réalisée et communiquée est adaptée aux enjeux environnementaux identifiés. Elle a toutefois émis des remarques auxquelles la maîtrise d'ouvrage a répondu point par point en date du 16 septembre 2021.

La zone 1AU2 a, quant à elle, fait l'objet de mesures de préservation des milieux naturels sensibles localisés sur le tènement foncier. Les premières études préalables de la maîtrise d'œuvre ont dressé l'existence de milieux humides sur la pointe sud-est du périmètre de projet. Aussi, inscrite dans une mesure d'évitement, il a été prévu une zone d'éco-pâturage en lieu et place de constructions.

03.2.3.

EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

➤ **Le projet affecte-t-il le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales ?**

Les modifications opérées sur le PLU n'induiront aucune incidence sur le site classé des dunes du Jaunay et de la Sauzaie, ni sur le Périmètre de Délimitation des Abords de l'Eglise de Saint-Gilles classé monument historique.

La modification du PLU est compatible avec le Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

A l'exception de la zone UA, zone au sein de laquelle la dimension patrimoniale doit être préservée, en lien avec le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, le nouveau règlement procède à des assouplissements favorables à l'architecture contemporaine aux articles 5 des zones UB, UC, UD, 1AU1, 1AU2 et 1AU3, notamment.

03.2.4.

EN MATIÈRE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

➤ **Le projet emporte-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? de l'exposition aux risques des populations ?**

Aucun des secteurs objets de la présente modification simplifiée n'est concerné par des risques technologiques



recensés sur le territoire. Aucune modification n'est faite sur les prescriptions ou les informations relatives aux risques technologiques.

En terme de gestion des eaux pluviales, suite aux difficultés d'instruction, la communauté d'agglomération et la ville ont souhaité modifier l'article 6.3 de la zone N du PLU au motif que les eaux pluviales résiduelles pouvaient être absorbées par le terrain.

03.2.5.

EN MATIÈRE DE PRÉVENTION ET DE RÉDUCTION DES NUISANCES

↳ **Le projet emporte-t-il augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions ?**

Aucun des secteurs objets de la présente modification simplifiée n'est concerné par des secteurs de nuisances recensés sur le territoire. Aucune modification n'est faite sur les prescriptions ou les informations relatives à la prévention et à la réduction des nuisances et pollutions.

03.2.6.

EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

↳ **L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) permettra-t-elle de limiter les déplacements motorisés individuels ? de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux ?**

Le PLU opposable avait développé le maillage des modes doux au travers d'emplacements réservés spécifiques, mais aussi la mise en place d'une OAP thématique mobilités douces.

L'actualisation des OAP sectoriels des zones 1AU1 et 1AU2 démontre cette volonté communale d'augmenter la desserte du territoire par un maillage de déplacements doux et de limiter les émissions de GES liées aux déplacements motorisés, le maillage de ces zones ayant été renforcé.

Enfin dans le cadre de la réglementation et notamment l'article R.152-7 du code de l'urbanisme, la modification du PLU identifie plus efficacement les dispositifs d'économie d'énergie au sein de son règlement, avec notamment l'ajout des possibilités dérogatoires en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

En conclusion, les principales modifications apportées par la présente procédure concernent l'aspect des constructions et n'engendrent pas d'impact significatif.

04

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

La présente modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gilles-Croix-de-Vie entraîne la modification des pièces suivantes :

- la pièce n°3 : orientations d'aménagement et de programmation ;
- la pièce n°4 : règlement écrit et son annexe 4.1 relative à l'inventaire du patrimoine ;
- la pièce n°5 : règlement graphique.

Les autres pièces du PLU demeurant inchangées.

Les documents joints à la présente notice sont les suivants :

- L'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- le règlement écrit ;
- l'annexe relative à l'inventaire du patrimoine remarquable de la ville ;
- le règlement graphique ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- le dossier de réalisation de la ZAC de La Croix.

