

Envoyé en préfecture le 26/01/2022  
Reçu en préfecture le 26/01/2022  
Affiché le **27 JAN. 2022**  
ID : 085-200023778-20220120-DL\_2022\_01\_09-DE

# 01

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURE PRESCRITE PAR DCM LE : **22.03.2021**

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCC LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
Le Président, François BLANCHET

1

2

3

4

5

6



<b>01 - PRÉAMBULE</b>	p. 04
01.1. RAPPEL DES PROCÉDURES	p. 04
01.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p. 04
01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	p. 04
01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p. 05
<b>02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	p. 06
02.1 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)	p. 06
02.2 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)	p. 10
02.3 - CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES	p. 26
<b>03 - INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	p. 29
03.1 - SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 29
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. 34
<b>04 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER</b>	p. 39
<b>ANNEXES</b>	p. 41

La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie approuvé le 3 février 2020 dont la modification simplifiée a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2021.

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 (règlements écrit et graphique).

**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** et qui n'a pas encore fait l'objet de modifications ou de mises à jour.

Par délibération du Conseil Municipal, la ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie a prescrit la modification simplifiée du PLU en date du 22 mars 2021.

## 01.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

- la mise à jour des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme,
- la suppression de la prescription graphique relative à la ZAC du Sablais, celle-ci étant dorénavant clôturée,
- la mise en œuvre de compléments et/ou ajustements concernant certaines dispositions réglementaires dans leur rédaction.

## 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, 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.

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 :

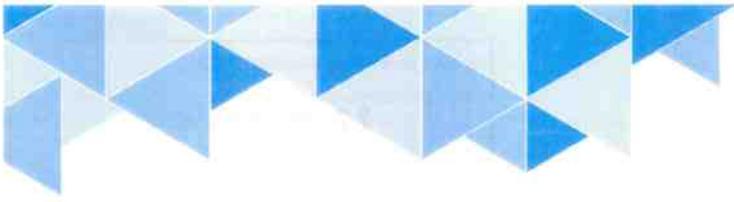
- Élaboration du projet de modification simplifiée
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,

### 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 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.

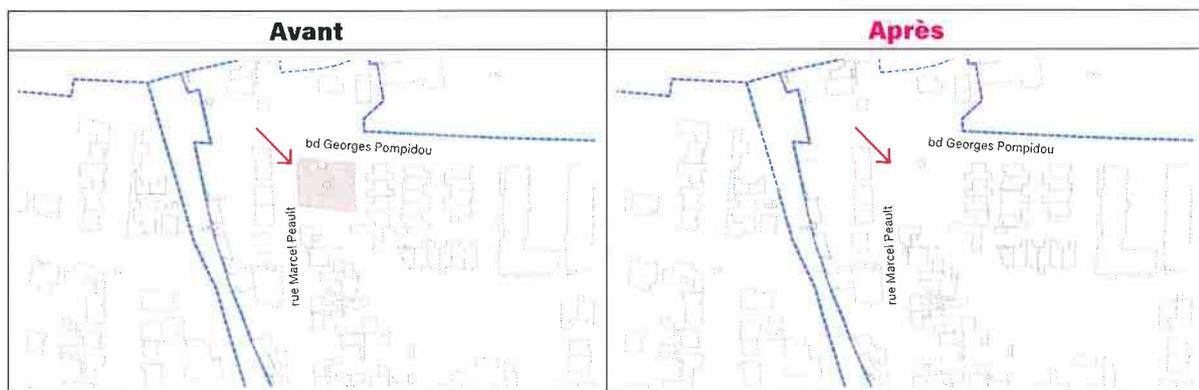
#### LA MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.141-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les évolutions apportées au règlement graphique ne concernent que les emplacements réservés codifiés par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Trois emplacements réservés font ainsi l'objet de modifications :

- suppression de l'emplacement réservé n°2,
- modification affectation de l'emplacement réservé n°8,
- modification de l'emplacement réservé n°15.

#### ➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°2**

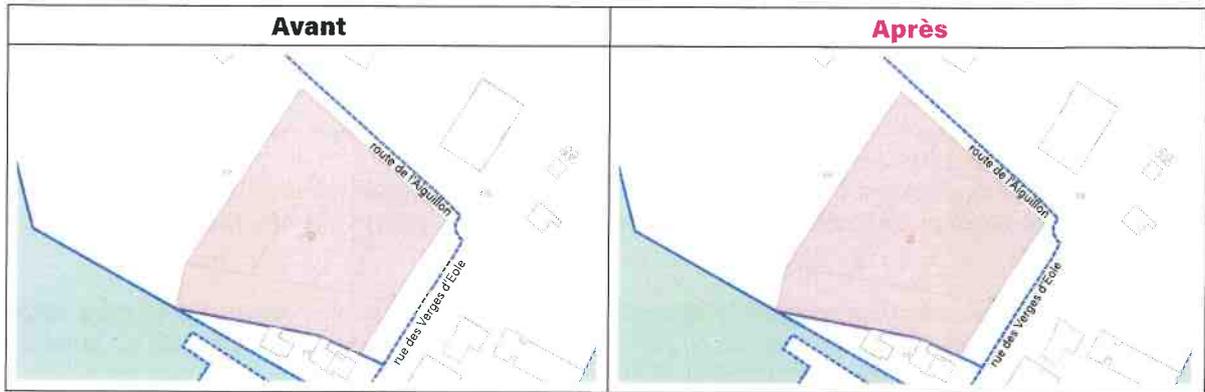
Du fait d'autres solutions de stationnement existantes, la mairie souhaite supprimer l'emplacement réservé n°2 dont le maintien n'est dorénavant plus nécessaire (parcelle AN 0570). D'ailleurs, un courrier engageant la levée de cet emplacement réservé a déjà été adressé au propriétaire (copie du courrier en annexe).



#### ➤ **Modification de l'affectation de l'emplacement réservé n°8**

Le PLU de 2020 avait programmé une extension du cimetière des Terres Franches. Après analyse des besoins programmatiques, l'acquisition d'une telle surface n'est plus justifiée au regard des besoins d'extension du cimetière à moyen terme.

La mairie souhaite profiter de la présente procédure pour intégrer un nouveau projet d'équipement public qui s'est fait jour récemment : l'implantation du nouveau SDIS de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Le choix de ce site stratégique de par sa localisation et de la notion de carrefour constitue un enjeu de premier ordre pour la ville.

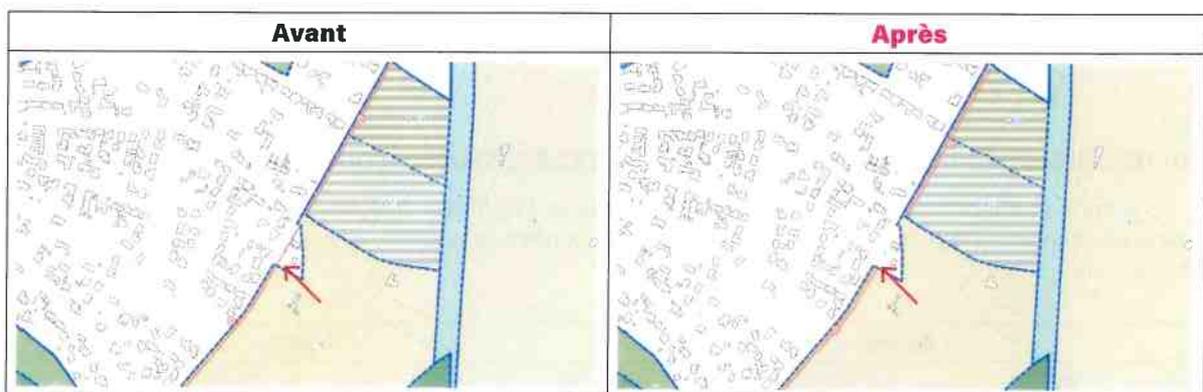


Les emprises de l'emplacement réservé n°8 demeurent inchangées, seul l'objet de celui-ci est modifié ainsi :

Avant				Après			
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie
8	Extension du cimetière des Terres Franches et création d'un espace vert et parking pour le cimetière	ville	10 305 m <sup>2</sup>	8	<b>Implantation du nouveau SDIS de Saint-Gilles-Croix-de-Vie</b>	ville	10 305 m <sup>2</sup>

#### ↳ Modification de l'emplacement réservé n°15

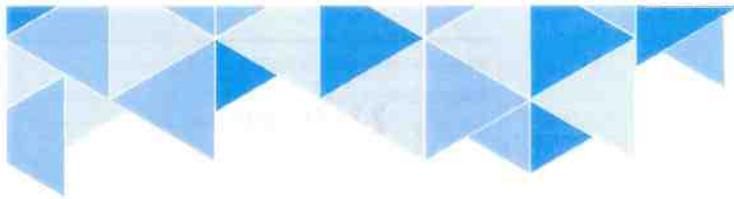
Suite à des études de faisabilité de réaménagement avec double sens cyclable, il s'avère que les emprises prévues sur le chemin de la Grange, dans le cadre du PLU opposable, ne sont pas suffisantes. La mise en place d'un double sens cyclable nécessite une emprise plus importante avec un emplacement réservé de 5,00 mètres de large sur certaines portions au lieu des 2,5 mètres inscrits au PLU. Afin de s'inscrire dans le projet mené par la communauté de communes, la présente modification du PLU procède à des ajustements.



Avant				Après			
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie
15	Élargissement voirie chemin de la Grange	ville	1 364 m <sup>2</sup>	15	<b>Élargissement voirie chemin de la Grange et aménagement piste cyclable</b>	ville	<b>2 355 m<sup>2</sup></b>

#### 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).



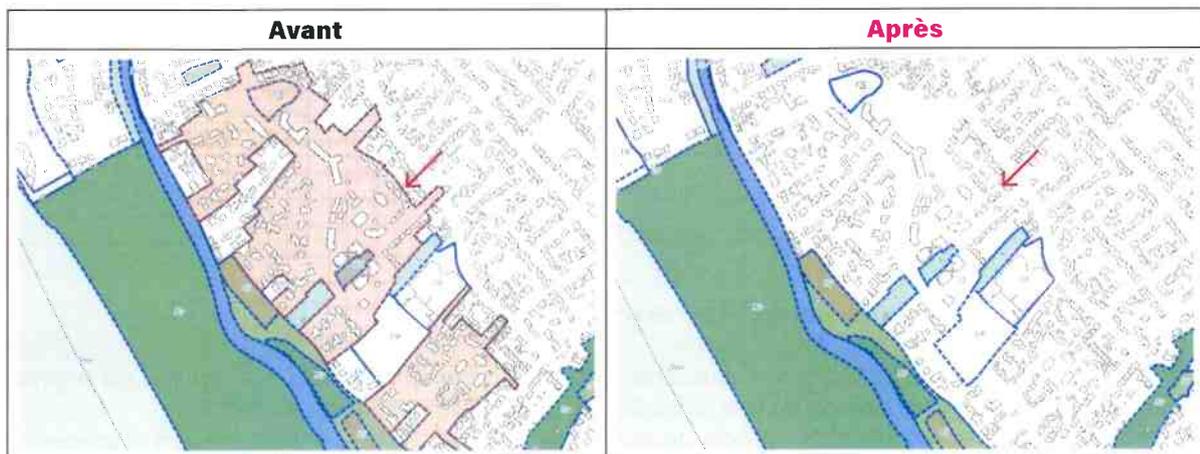
### 02.1.2.

#### LA SUPPRESSION DE LA ZONE UZ ET DE LA PRESCRIPTION GRAPHIQUE RELATIVE À LA ZAC DU SABLAIS

Lors de l'approbation du PLU en 2020, la ZAC du Sablais n'était pas clôturée, le PLU a de facto mis en place un zonage spécifique, la zone UZ, doublée d'une information graphique reprenant le périmètre de la ZAC tel que porté dans les actes de création et de réalisation de la ZAC.

À l'occasion de la modification simplifiée du PLU et compte tenu de la délibération actant de la clôture de la ZAC du Sablais, il n'est plus nécessaire de maintenir les prescriptions relatives à la ZAC du Sablais (copie de la DCM en annexe).

Ainsi, la modification simplifiée reclasse la zone UZ en zone UC (zone la plus appropriée au tissu urbain existant) et la prescription graphique relative au périmètre de la ZAC est supprimée. La zone UZ est purement et simplement supprimée du règlement écrit du PLU.



**Nota :**

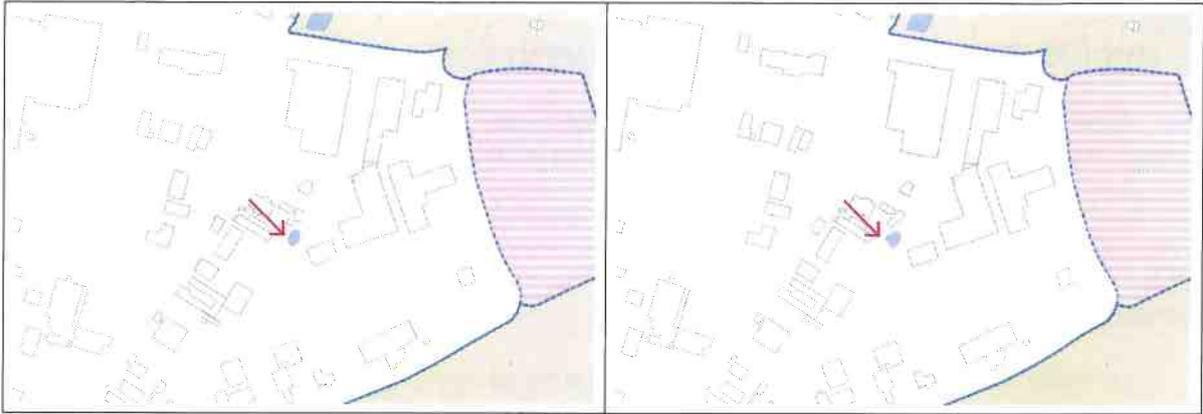
Les modifications relatives à la suppression de la ZAC du Sablais concernent le rapport de présentation, le plan de zonage et la pièce du règlement écrit.

### 02.1.3.

#### AJOUT DE DEUX MARES IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre de l'inventaire de la biodiversité menée par la ville a posteriori de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, deux mares ont été ajoutées, l'une derrière le nouveau lycée et l'autre, dans la ZA de la Bégaudière.



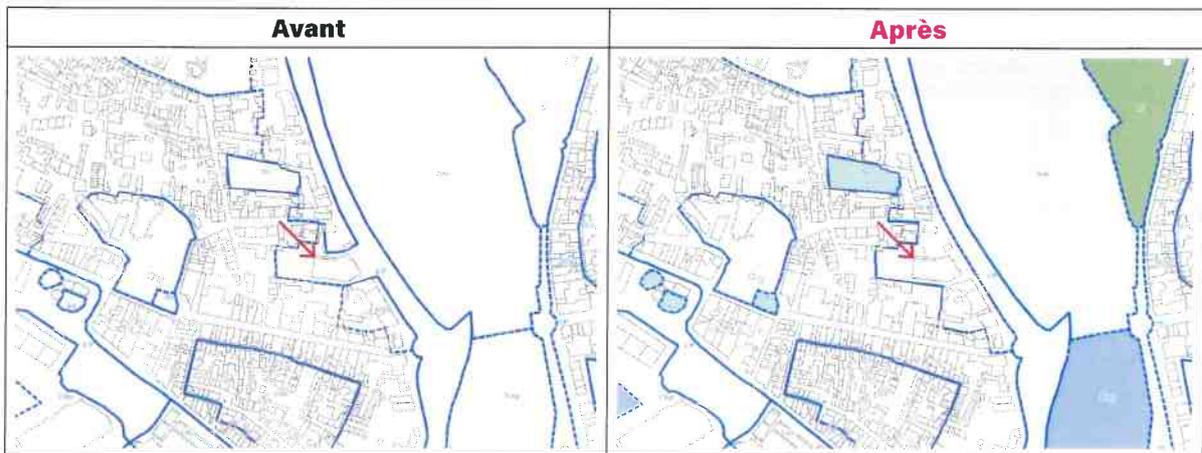


Cette modification entraîne une légère augmentation de la zone Nv au dépens de la zone UP dont le projet de lycée a d'ores et déjà été livré.  
Compte tenu de la faible surface impactée, cela n'entraîne pas de modification du tableau des surfaces du rapport de présentation.

#### 02.1.4.

#### CORRECTION DU ZONAGE UP DU QUAI GORIN SUITE À LA MUTATION DU SITE

Lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les emprises du bâtiment de la Poste, situées Quai Gorin, ont été classées en zone UP dédiée aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Or, ce site fait l'objet de projet de mutation. De fait, cette zone UP est reclassée en secteur UAa.





## 02.2.

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

Après plus d'un an 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°1 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°3 - Règlement écrit du PLU).

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>ALIGNEMENT</b> L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.</p>	<p><b>ALIGNEMENT</b> L'alignement est la limite entre la voie ou emprise publique et la propriété riveraine.</p>
<p><b>ATTIQUE</b> Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait de 1,50 mètre au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.</p>	<p><b>ATTIQUE</b> Niveau terminal d'une construction qui est édifée en retrait du nu de la façade et qui forme le couronnement de la construction. En cas d'attique, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs. Nota : il est admis un principe de double attique c'est-à-dire un attique sur les deux derniers niveaux de la construction.</p>
<p><b>ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE-TERRE</b> Espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.</p>	<p><b>ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE-TERRE</b> Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol. Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- son revêtement est perméable ;</li> <li>- sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;</li> <li>- il peut recevoir des plantations.</li> </ul> <p>Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques. Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre au travers l'application du CBS.</p>
<p><b>ESSENCES LOCALES</b> Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.</p>	<p><b>ESSENCES LOCALES</b> Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes. L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'annexe plan vert de la commune ou les essences locales sont précisées.</p>

<p><b>FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE</b> Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;</li> <li>ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;</li> <li>pavés de verre ;</li> <li>balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue.</li> </ul>	<p><b>FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE</b> Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction en rez-de-chaussée ;</li> <li>ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;</li> <li>pavés de verre ;</li> <li>balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue <b>fixe, plein, non ajouré, ni transparent et d'une hauteur minimum de 1,90 m</b></li> </ul>
<p><b>HAUTEUR</b> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires)..</p>	<p><b>HAUTEUR</b> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur <b>sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.</b> (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).</p>
	<p><b>LOGGIA</b> Pièce à l'étage d'un bâtiment, en retrait du nu de la façade, ouverte sur l'extérieur : ses baies n'ont pas de menuiserie.</p>
	<p><b>MARGELLES DE PISCINE</b> Les margelles de piscine sont des bordures, disponibles en différents matériaux, qui entourent directement un bassin de piscine, le plus souvent creusé. On peut les qualifier simplement de « trottoir de piscine » qui permet ainsi aux baigneurs de circuler librement autour du bassin.</p>
	<p><b>NOTION DE LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE</b> La limite qui s'y substitue est définie comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la limite interne au terrain riverain de la voie ou l'emprise publique frappée d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique.</li> <li>la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de la réalisation d'une voie ou d'une emprise publique.</li> </ul>
<p><b>PLEINE TERRE</b> Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>son revêtement est perméable ;</li> <li>sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;</li> <li>il peut recevoir des plantations.</li> </ul> <p>Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.</p>	<p><b>PLEINE TERRE</b> <del>Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :</del> <del>= son revêtement est perméable ;</del> <del>= sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;</del> <del>= il peut recevoir des plantations.</del> <del>Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.</del> Définition déjà traitée dans le cadre de la définition de espace végétalisé de pleine terre.</p>
<p><b>RETRAIT</b> Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.</p>	<p><b>RETRAIT</b> Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, <del>saillies et balcons exclus</del>. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.</p>



<p><b>VÉRANDA</b> Galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade, et pouvant être fermée pour servir de serre, jardin d'hiver, ...</p>	<p><b>VÉRANDA</b> Une véranda est une pièce supplémentaire de plain pied aux parois majoritairement vitrées. Elle peut comporter des cloisons bâties en dur maçonnées ou en bois. En général, il s'agit de murets de quart, tiers ou mi-hauteur permettant de solidifier l'ouvrage par une base rigide. Les vérandas en continuité du bâtiment principal, présentant des pièces de vie ou de fonctionnement identique à l'usage principal (habitation, locaux d'activités, etc.), ne constituent pas des annexes mais des extensions du bâtiment principal À défaut de ces parois pleines, au sens de l'architecture classique, il s'agit d'une verrière, en présence de verre, ou d'une cage, s'il s'agit de grillage - voire de ferronnerie. Si cette construction est isolée du bâtiment principal, on parle alors d'une serre (pour du verre) de volière ou de cage (pour du grillage). Si les panneaux sont en métal, on est en présence d'un jardin d'hiver.</p>
<p><b>VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</b> La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.</p>	<p><b>VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</b> La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée aux piétons, et les fossés et les talus la bordant. Elle peut être de statut public ou privé. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.</p>

### 02.2.2.

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

Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques», une distinction qui présente une importance particulière dans les stations balnéaires et de montagne.

L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

**Nota :**

Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et de l'arrêté du 31 janvier 2020 sont complétés dans l'article DG 20 du Titre 1 - dispositions générales applicables à toutes les zones.

### 02.2.3.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS DE LA ZONE UP

Dans le cadre des CINASPIC autorisées dans la zone UP, la mairie souhaite pouvoir prévoir les logements de fonction pour les équipements actuels et ceux projetés (notamment le SDIS).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre l'implantation de tout type d'équipements publics le plus librement possible sans imposer des règles qui contraindraient leur activité ou des extensions futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population ;
- assurer l'implantation de bâtiments de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics.

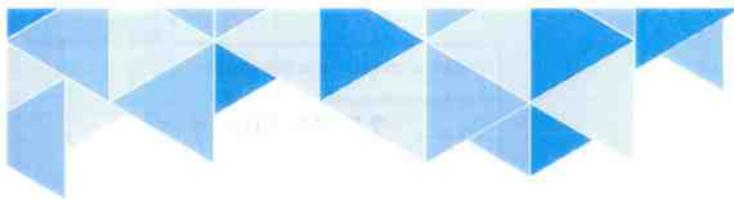
**Nota :**

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.

Avant			Après		
destinations		sous-destinations	destinations		sous-destinations
☒	exploitation agricole et forestière	☒ exploitation agricole ☒ exploitation forestière	☒	exploitation agricole et forestière	☒ exploitation agricole ☒ exploitation forestière
☒	habitation	☒ logement ☒ hébergement	☑	habitation	☑ logement (2) ☒ hébergement
☒	commerces et activités de services	☒ artisanat et commerce de détail ☒ restauration ☒ commerce de gros ☒ activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☒ hébergement hôtelier et touristique ☒ cinéma	☒	commerces et activités de services	☒ artisanat et commerce de détail ☒ restauration ☒ commerce de gros ☒ activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☒ hôtels ☒ autres hébergement touristique ☑ cinéma
☒	autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒ industrie ☒ entrepôt ☒ bureau ☒ centre de congrès et d'exposition	☒	autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒ industrie ☒ entrepôt ☒ bureau ☒ centre de congrès et d'exposition
☑	équipements d'intérêt collectif et services publics	☑ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☑ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☑ Établissements d'enseignement ☑ Établissements de santé et d'actions sociales ☑ Salle d'art et de spectacles ☑ Équipements sportifs ☑ Autres équipements recevant du public	☑	équipements d'intérêt collectif et services publics	☑ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☑ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☑ Établissements d'enseignement ☑ Établissements de santé et d'actions sociales ☑ Salle d'art et de spectacles ☑ Équipements sportifs ☑ Autres équipements recevant du public

La modification des destinations et sous-destinations implique une modification de l'article UP2- destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.

Enfin, la présente procédure veillera également à corriger une erreur matérielle en autorisant au sein de la zone UP la sous-destination Cinéma puisque, au sein de cette zone, on relève le Cinemarine de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.



Envoyé en préfecture le 26/01/2022  
 Reçu en préfecture le 26/01/2022  
 Affiché le **27 JAN. 2022**  
 ID : 085-200023778-20220120-DL\_2022\_01\_09-DE

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>article UP2</b>  <b>Destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières</b></p> <p>2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,</li> <li>et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,</li> <li>et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.</li> </ul> <p>2.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;</li> <li>ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;</li> <li>ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;</li> <li>ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;</li> <li>ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;</li> <li>et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.</li> </ul> <p>2.3. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UP sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.</p>	<p><b>article UP2</b>  <b>Destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières</b></p> <p>2.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,</li> <li>et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,</li> <li>et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.</li> </ul> <p><b>2.2. Les constructions à destination de logements sont autorisées à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment.</b></p> <p>2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;</li> <li>ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;</li> <li>ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;</li> <li>ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;</li> <li>ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;</li> <li>et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.</li> </ul> <p>2.4. Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la zone UP sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.</p>

#### 02.2.4.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU TITRE 01

S'agissant d'optimiser la densification des zones dédiées aux activités économiques existantes et futur, la ville a souhaité sortir la zone UE et la zone 1AUe des dispositions relatifs à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, modification qui ne remet pas en cause les objectifs débattus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>ARTICLE DG.17 Divisions foncières</b></p> <p>En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d'un lotissement ;</li> <li>de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE DG.17 Divisions foncières</b></p> <p>En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d'un lotissement ;</li> <li>de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.</li> </ul> <p><b>Cette présente disposition s'applique à l'ensemble des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme à l'exception des seules zones UE et 1AUe.</b></p>

### 02.2.5.

#### **AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE 4.2 RELATIVE À LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE POUR LE SECTEUR UBa**

Compte tenu des instructions opérées à l'issue de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la ville a souhaité ajuster la distinction de hauteur du secteur UBa afin de recentrer la densification sur les secteurs indicés 1 de la zone UB comme cela avait été envisagé dans le cadre de la révision du PLU. Aussi à cette fin, la hauteur en secteur UBa est ramenée à 10,50 mètres.

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>4.2.2. Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBa</b></p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 10,50 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1).</p> <p>4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1).</p> <p>4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.</p> <p><b>4.2.3. Dispositions applicables AU SEUL secteur UBa</b></p> <p>4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12,00 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1). Dans le cas où la construction projetée s'inscrit dans la hauteur maximale autorisée, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique sur au moins la façade principale donnant sur la voie publique. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre (schéma n°2).</p> <p>4.2.3.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,50 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1).</p> <p>4.2.3.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.</p>	<p><b>4.2.2. Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBa</b></p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 10,50 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1).</p> <p>4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1).</p> <p>4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.</p> <p><b>4.2.3. Dispositions applicables AU SEUL secteur UBa</b></p> <p>4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder <b>10,50</b> mètres pour les toitures à pente (schéma n°1). Dans le cas où la construction projetée s'inscrit dans la hauteur maximale autorisée, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique sur au moins la façade principale donnant sur la voie publique. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre (schéma n°2).</p> <p>4.2.3.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,50 mètres pour les toitures terrasse (schéma n°1).</p> <p>4.2.3.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.</p>

Cette redéfinition des hauteurs ne remet pas en cause le principe de constructibilité, au sens qu'elle ne réduit pas les possibilités de construire.

En effet, le principe de constructibilité s'opérant plus d'un point de vue horizontal que vertical au travers, notamment, de l'augmentation de la bande de constructibilité, portée de 15,00 mètres à 20,00 mètres.

Nota : des modifications complémentaires relatives aux hauteurs ont été introduites (cf. 02.2.).

### 02.2.6.

#### **AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE 4.2 RELATIVE À LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE POUR LES SEULES ZONES UB, UD, 1AU1 ET 1AU2**

En lien avec la nouvelle définition de l'attique dans le lexique du PLU, la modification vient amender les prescriptions réglementaires des articles 4.2 pour les zones UB, UD, 1AU1 et 1AU2 (seules zones au sein desquelles l'attique est réglementée).



<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>article 4.2.3</b>  <b>Dispositions applicables au seul secteur UBa</b></p> <p>4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12,00 mètres pour les toitures à pente. Dans ce cas, il est demandé que le dernier niveau soit réalisé en attique. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,50 mètre.</p>	<p><b>article 4.2.2</b>  <b>Dispositions applicables à la zone UB et UBa</b></p> <p>4.2.2.1. <b>La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 10,50 mètres pour les toitures à pente (schéma n°1). Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre.</b></p>
<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>article 4.2.2</b>  <b>Dispositions applicables à la zone UD</b></p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 15,00 mètres. Dans ce cas, il est demandé que le dernier niveau soit réalisé en attique. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,50 mètre.</p>	<p><b>article 4.2.2</b>  <b>Dispositions applicables à la zone UD</b></p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 15,00 mètres. <b>Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre.</b></p>
<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>article 4.2.2</b>  <b>Dispositions applicables à la zone 1AU1</b></p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 15,00 mètres. Dans ce cas, il est demandé que le dernier niveau soit réalisé en attique. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,50 mètre.</p>	<p><b>article 4.2.2</b>  <b>Dispositions applicables à la zone 1AU1</b></p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 15,00 mètres. <b>Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre.</b></p>
<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>article 4.2.2</b>  <b>Dispositions applicables à la zone 1AU2</b></p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 15,00 mètres. Dans ce cas, il est demandé que le dernier niveau soit réalisé en attique. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,50 mètre.</p>	<p><b>article 4.2.2</b>  <b>Dispositions applicables à la zone 1AU2</b></p> <p>4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 15,00 mètres. <b>Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre.</b></p>

### 02.2.7.

#### COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS SUR LA DÉLIMITATION DE L'INDICE 1 DE MAJORATION DES HAUTEURS DE LA ZONE UB

Afin d'opérer une densification sur des secteurs bien précis identifiés par la ville, le PLU avait mis en place des secteurs de majoration des hauteurs par rapport à la zone UB de référence. Ces secteurs, situés en dehors des risques du PPRL, et sur des axes structurants menant aux centres-ville (boulevard Georges Pompidou, rue René Laënnec, rue de la Liberté), permettaient ainsi de répondre favorablement aux exigences du SCoT en matière de densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Or, pour faciliter la conception des pétitionnaires et l'analyse des services instructeurs, la mairie a souhaité préciser la largeur de cette bande constructibilité au sein du règlement écrit.

Avant	Après
<p><b>4.2.4. Dispositions applicables au sein du secteur indicé 1 de majoration des hauteurs</b></p> <p>4.2.4.1. Au sein des secteurs identifiés au document graphique (indice 1), la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 15,00 mètres. Dans ce cas, il est demandé que le dernier niveau soit réalisé en attique. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,50 mètre.</p>	<p><b>4.2.4. Dispositions applicables au sein du secteur indicé 1 de majoration des hauteurs</b></p> <p>4.2.4.1. Au sein des secteurs identifiés au document graphique (indice 1 <b>correspondant à une bande de 20 mètres de profondeur à compter des limites des voies et emprises publiques</b>), la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder <b>13,00 mètres. Lorsque le nombre de niveaux maximum est atteint, il est demandé que le ou les deux derniers niveaux soit réalisés en attique à la fois sur la façade principale sur rue et sur la façade côté fond de parcelle. Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport au nu de la façade, d'au moins 1,50 mètre.</b></p>

Tout comme le traitement de hauteur du secteur UBa, une réduction des hauteurs en zone indicé 1 a été opérée, passant de 15,00 mètres à 13,00 mètres. Cette réduction n'entraîne pas de réduction des droits à construire car la diminution de la hauteur est compensée par une augmentation de la bande de constructibilité passant de 15,00 mètres à 20,00 mètres.

### 02.2.8.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Avant	Après
<p>4.2.6.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,</li> <li>• les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.</p>	<p>4.2.6.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,</li> <li>• les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés <b>en retrait de 2,00 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.</b></p>

Cet ajustement, visant à clarifier l'interprétation réglementaire, concerne uniquement la zone UA (article 4.2.6.2.), la zone UB (article 4.2.5.2.), la zone UC (article 4.2.1.4.), la zone UD (article 4.2.3.1.), la zone 1AU1 (article 4.2.3.1.) et la zone 1AU2 (article 4.2.3.1.).

Par ailleurs, afin de faciliter la compréhension du dossier, une mention en niveau aménagé (exemple : R+1+c, R+2, etc.) a été mise en place dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme où la hauteur était réglementée. Cette nomenclature vient en complément des hauteurs absolues ; ainsi les deux règles s'opposent cumulativement aux pétitionnaires.

### 02.2.9.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DES ARTICLES 4.3 RELATIFS À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### ➤ Harmonisation de la terminologie en lien avec le lexique

Afin de s'inscrire dans la logique du lexique et de ne pas perturber la lecture du pétitionnaire, le terme retrait est remplacé par **recul**. **Cette modification concerne l'ensemble des zones du PLU.** Les schémas illustratifs sont également modifiés afin de maintenir la logique des définitions.



### ➤ **Modification de l'implantation des nouvelles constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques pour la seule zone UB**

Après plus d'un an d'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme, la ville a souhaité des ajustements réglementaires quant à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La motivation de ce choix a été prise pour ne pas casser la morphologie urbaine et résoudre des problématiques de front bâti trop vertical à en limite.

Pour répondre à ces enjeux qualitatifs, la ville a décidé de rédiger cet article de la façon suivante :

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<b>article 4.3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> 4.3.1. les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"><li>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 ;</li><li>ou en retrait avec un recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres.</li></ul>	<b>article 4.3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul avec une marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 3,00 mètres.  Par ailleurs, il est demandé que l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6.. En outre, les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.

### ➤ **Mise en place de prescriptions qualitatives complémentaires**

Enfin, compte tenu de la diversité parcellaire dans les tissus urbains mixtes, la présente modification simplifiée souhaite également cadrer un peu mieux l'insertion qualitative des projets de construction en ajoutant un alinéa prescriptif qui n'existait pas dans le document opposable :

<b>Après</b>
4.3.1.3. Les façades donnant sur rue de plus de 20,00 mètres de longueur doivent présenter des ruptures architecturales dans leur traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect (trouées, saillies, porches, ...).

Cette modification ne concerne que les zones UA, UB et 1AU1 du Plan Local d'Urbanisme.

## 02.2.10.

### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DES ARTICLES 4.4 RELATIFS À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### ➤ **Harmonisation de la terminologie en lien avec le lexique**

Afin de s'inscrire dans la logique du lexique et de ne pas perturber la lecture du pétitionnaire, le terme recul est remplacé par **retrait**. **Cette modification concerne l'ensemble des zones du PLU.**  
Les schémas illustratifs sont également modifiés afin de maintenir la logique des définitions.

#### ➤ **Modifications apportées aux dispositions particulières de l'article 4.4. pour la seule zone UA**

Le Plan Local d'Urbanisme n'avait pas abordé la question des parcelles dont la profondeur est inférieure à la bande de constructibilité principale. Cet aspect est aujourd'hui problématique entre voisins car le règlement n'a pas précisé de règles en fond de parcelle.

**Après**

4.4.3.3. En sus des dispositions des articles 4.4.1. et 4.4.2. et pour les seuls cas de terrain d'assiette du projet caractérisé par une profondeur inférieure à :

- variable entre 10,00 et 15,00 mètres pour la zone UA et les seuls secteurs UAa et UAb (cf. 4.4.1.),
- 15,00 mètres pour les secteurs UAc et UAd,

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 ( $L \geq H/2$ ) le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle.

### ➤ Modifications apportées à la seule zone UB

En lien avec les ajustements concernant la hauteur, des compensations ont été mises en place en élargissant la bande de constructibilité principale.

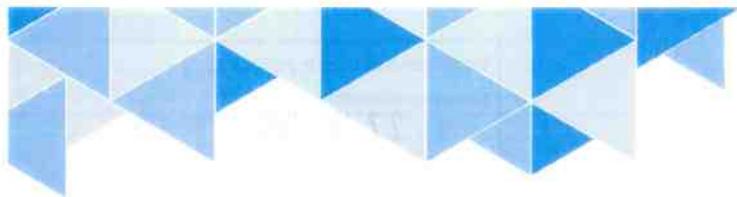
Avant	Après
<p><b>article 4.4.</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>4.4.1.</b> <b>dispositions applicables à la zone UB dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue</b></p> <p>4.4.1.1 Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en ordre continu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une limite latérale à l'autre ;</li> <li>• soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</li> </ul> <p><b>4.4.2.</b> <b>dispositions applicables à la zone UB au-delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue</b></p> <p>4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, 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 de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p>	<p><b>article 4.4.</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>4.4.1.</b> <b>dispositions applicables à la zone UB dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue</b></p> <p>4.4.1.1 Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en ordre continu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une limite latérale à l'autre ;</li> <li>• soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un <b>retrait (L)</b> tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur <b>du point</b> de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>) <b>la plus proche des limites séparatives</b>. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</li> </ul> <p><b>4.4.2.</b> <b>dispositions applicables à la zone UB au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue</b></p> <p>4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées avec un <b>retrait (L)</b> tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur <b>du point</b> de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>) <b>le plus proche des limites séparatives</b>. Dans tous les cas, cette distance de <b>retrait</b> ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p>

### ➤ Modifications apportées aux dispositions particulières de l'article 4.4. pour la seule zone UB

Le Plan Local d'Urbanisme n'avait pas abordé la question des parcelles dont la profondeur est inférieure à la bande de constructibilité principale. Cet aspect est aujourd'hui problématique entre voisins car le règlement n'a pas précisé de règles en fond de parcelle.

**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 ( $L \geq H/2$ ) le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle.



### 02.2.11.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE L'ARTICLE 5.8. RELATIVES AUX ANNEXES

Les demandes d'instruction ont mis en évidence des difficultés de compréhension de l'article relatif aux annexes. La ville a ainsi pris la décision de reprendre la rédaction de cet article.

Avant	Après
<p><b>article 5.8. Annexes</b></p> <p>5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).</p> <p>5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière et localisés en fond de jardin.</p> <p>5.8.3. Les bâtiment annexes à usage d'habitation tels que les garages par exemple, doivent être de taille limitée (50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) et de plain-pied.</p> <p>5.8.4. L'abri de jardin est limité à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>	<p><b>article 5.8. Annexes</b></p> <p>5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).</p> <p>5.8.2. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.</p> <p>5.8.3. Les annexes et locaux accessoires sont autorisées, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• qu'ils n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total</li><li>• et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée. Cette prescription ne s'applique pas aux garages.</li></ul> <p>5.8.4. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 50 m<sup>2</sup> 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 autorisés, doivent être édifiés avec un retrait de 3,00 mètres minimum du bâtiment d'habitation principale.</p>

### 02.2.12.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE L'ARTICLE 6.1.2 RELATIF AUX OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ET POUR LA SEULE ZONE UP

Sans remettre en question l'objectif politique de verdier le tissu urbain de la ville, au travers la mise en place d'un coefficient biotope de surface, la commune est aujourd'hui, face à une problématique de disponibilité foncière.

Aussi, la mise en place d'un coefficient de 0,5 apparaît aujourd'hui trop ambitieuse face aux enjeux de modernisation, d'extension ou encore de mise aux normes des équipements publics et à un foncier contraint. La ville a souhaité ramener ce coefficient à 0,3 afin de pouvoir mieux rationaliser le foncier et éviter tout étalement urbain dans d'autres secteurs.

Avant	Après
<p><b>6.1.2. dispositions applicables à la zone UP</b></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"><li>• soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;</li><li>• 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.</li></ul>	<p><b>6.1.2. dispositions applicables à la zone UP</b></p> <p>6.1.2.1. En zone UP, le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à <b>0,3</b>. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• soit avec 50% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;</li><li>• 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.</li></ul>

### 02.2.13.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AFIN DE FAVORISER L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

La mairie a organisé des rencontres auprès des professionnels de la conception travaillant sur le territoire de Saint-Gilles-Croix-de Vie. Suivant ces échanges, la mairie a souhaité ouvrir le règlement du PLU à des prescriptions réglementaires afin de favoriser plus clairement l'architecture contemporaine dans les zones urbaines du PLU, à l'exception de la zone UA, zone au sein de laquelle la dimension patrimoniale souhaite être préservée, en lien avec le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Ainsi, il est ajouté dans les parties 5 du règlement «Qualité urbaines, architecturales, environnementales et paysagères les éléments suivants :

<b>Après</b>
<p>5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• béton lasuré,</li> <li>• béton matricé,</li> <li>• bardage bois,</li> <li>• bardage zinc,</li> <li>• bardage composite.</li> </ul> <p>L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.</p>
<p>5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.</p>
<p>5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau, à l'exception des cas précisés au 5.5.2.</p>
<p>5.4.11. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.</p>

Cette modification ne concerne que les zones UB, UC, UD, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, afin de permettre une architecture contemporaine les prescriptions réglementaires relatives aux souches de cheminées (article 5.4.8.) sont supprimées dans toutes les zones du PLU à l'exception de la zone UA compte tenu de sa forte valeur patrimoniale.

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p>5.4.8. Les souches de cheminées doivent obligatoirement sortir au plus près du faitage et être de forme rectangulaire et massive.</p>	<p><del>5.4.8. Les souches de cheminées doivent obligatoirement sortir au plus près du faitage et être de forme rectangulaire et massive.</del></p>

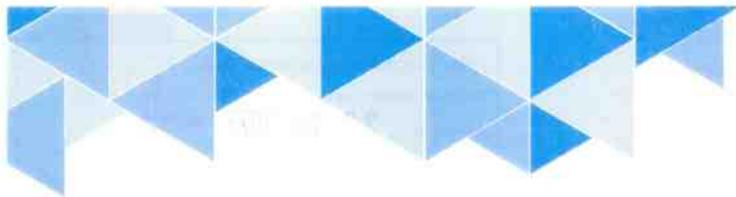
Enfin, selon la même logique visant à favoriser l'architecture contemporaine, l'OAP nuancier est maintenu pour la seule zone UA du fait de ses caractéristiques patrimoniales en lien avec le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Par ailleurs, toujours dans le même objectif de favoriser une architecture contemporaine, la ville a souhaité maintenir l'OAP nuancier uniquement sur la zone patrimoniale UA. De fait, pour les zones UB, UC, UD, UP, UT, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AUt, A et N, la mention faisant référence à l'OAP n°3 Guide nuancier est supprimée.

### 02.2.14.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE 5.6 RELATIF AUX CLÔTURES

Suite aux difficultés d'instruction, la commune a souhaité modifier l'article 5.6 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme.



Envoyé en préfecture le 26/01/2022

Reçu en préfecture le 26/01/2022

Affiché le **27 JAN. 2022**

ID : 085-200023778-20220120-DL\_2022\_01\_09-DE

Avant	Après
<p><b>5.6. CLÔTURES</b></p> <p>5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. Les hauteurs des clôtures sur rue doivent être réduites jusqu'au droit des constructions.</p> <p>5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.</p> <p>5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.</p> <p>5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;</li><li>• ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;</li><li>• ou sous la forme d'un mur-bahut, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;</li><li>• ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.</li></ul>	<p><b>5.6. CLÔTURES</b></p> <p>5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques <b>y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives</b> <del>Les hauteurs des clôtures sur rue doivent être réduites jusqu'au droit des constructions.</del></p> <p>5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.</p> <p>5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.</p> <p>5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;</li><li>• ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;</li><li>• ou sous la forme d'un mur-bahut <b>compris entre 0,60 et 1,00 mètre</b>, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;</li><li>• ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.</li></ul>

Cette modification ne concerne que les zones UA, UB, UC, UD, UP, Ut, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme.

### 02.2.15.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX ARTICLES 6.3.6 RELATIFS AUX DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Suite aux difficultés d'instruction, la communauté de communes a souhaité modifier l'article 6.3.6 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme.

Avant	Après
<p>6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.</p>	<p>6.3.6. <b>Pour les opérations de plus de 1 ha</b>, seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.</p>

Dans le cadre du lancement du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, l'intercommunalité mettra en place un SDAP (Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial) afin de traiter les opérations de moins de 1 ha.

Cette modification concerne toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

### 02.2.16.

#### AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT POUR LE LOGEMENT

Afin de clarifier le nombre de places exigibles pour le logement, une complétude a été apportée aux tableaux réglementant le stationnement (article 7.2.).

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>Logement :</b>                      Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place minimum par tranche de 60 m2 de surface plancher.</li> <li>▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>▪ 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>	<p><b>Logement :</b>                      Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place minimum <b>par logement</b> par tranche de 60 m2 de surface plancher.</li> <li>▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>▪ 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>

Cette modification ne concerne que les zones UA, UB, UC, UD, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme.

## 02.2.17.

### AUTRES AJUSTEMENTS APPORTÉS À CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AFIN D'EN CLARIFIER LE CONTENU

#### ➤ **Modification de l'article 3 relatif aux conditions particulières relatives à la mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat**

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>ARTICLE 3</b>  <b>Conditions particulières relatives à la mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat</b>  <b>3.1.Mixité sociale dans l'habitat</b>                      3.1.2.Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas d'une réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).</p>	<p><b>ARTICLE 3</b>  <b>Conditions particulières relatives à la mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat</b>  <b>3.1.Mixité sociale dans l'habitat</b>                      3.1.2.Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas d'une réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s), <b>dans la limite de 9 logements créés.</b></p>

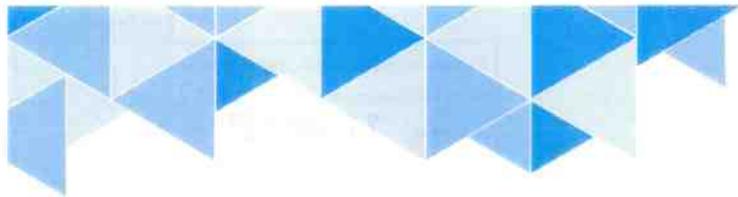
L'objectif de cette rédaction vise à simplifier la lecture des prescriptions des articles 3.1.1.

Cette modification ne concerne que les zones UA, UB, UC et UD du Plan Local d'Urbanisme.

#### ➤ **Modification de l'article 4.3 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et notamment le 4.3.2 'Dispositions particulières'**

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>ARTICLE 4.3.2.</b>  <b>Dispositions particulières</b>                      4.3.2.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale ;</li> <li>▪ lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu ;</li> <li>▪ pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;</li> <li>▪ (...)</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 4.3.2.</b>  <b>Dispositions particulières</b>                      4.3.2.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement <b>de fait</b> des constructions voisines diffère de la règle générale ;</li> <li>▪ lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu ;</li> <li>▪ pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), <b>aux différents réseaux comme ceux nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;</b></li> </ul>

Cette modification ne concerne que les zones UA, UB, UC, UD, UE, UP et UT du Plan Local d'Urbanisme.



### ➤ Modification de l'article 5.4 relatif aux toitures - couvertures et éléments de toiture

Afin de renforcer la lutte contre les îlots de chaleur thermique, la ville a souhaité éviter le développement sur le territoire de la mise en œuvre de tuiles noires sur les nouvelles constructions. En outre, la modification apporte un complément à cet article concernant les loggias, élément qui avait été omis lors de la révision initiale du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, ont été prévus les ajustements suivants :

Avant	Après
5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente : <ul style="list-style-type: none"><li>entre 25% et 38% pour les toitures d'aspect tuile ;</li></ul> (...)	5.4.4. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente : <ul style="list-style-type: none"><li>entre 25% et 38% pour les toitures d'aspect tuile de teinte claire couleur rouge - orangé - ocre ;</li></ul> (...)
5.4.12. Les toitures terrasses accessibles, les balcons sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives.	5.4.12. Les toitures terrasses accessibles, les balcons et les loggias sont interdits dès lors qu'ils sont implantés en limites séparatives. 5.4.13. Les toitures composées de verres ou de matériaux translucides ne sont autorisées que pour les petits volumes tels que les vérandas et les auvents.

Cette modification ne concerne que les zones UB, UC, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme.

### ➤ Modification de l'article 6.1.3. relatif aux plantations

Afin d'harmoniser la règle concernant les plantations, une précision a été portée à l'article 6.1.3.2. selon la même logique que l'article 6.1.3.

Avant	Après
6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.	6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

Cette modification concerne toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

### ➤ Modification de l'article 5.10. relatif aux façades commerciales

La collectivité a souhaité assouplir les règles relatives aux façades commerciales, notamment dans les aspects de gamme de couleurs, l'Architecte des Bâtiments de France ne s'étant pas opposé à des couleurs chaudes et vives.

Avant	Après
5.10.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.	5.10.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

Cette modification ne concerne que les zones UA, UB, UC, UD, UT, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme.

### ➤ Complément de la rédaction de l'article 5.9 relatif aux vérandas

Avant	Après
5.9.1. La véranda n'est autorisée que dans limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer.	5.9.1. La véranda ou l'auvent ne sont autorisés que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Enfin, elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer dans le respect des articles UB 4.4. et UB 4.5..

Cette modification ne concerne que les zones UA, UB, UC, UD, 1AU1, 1AU2, 1AU3 et A du Plan Local d'Urbanisme.

#### ➤ Simplification de la rédaction de l'article 9.4 relatif aux ordures ménagères

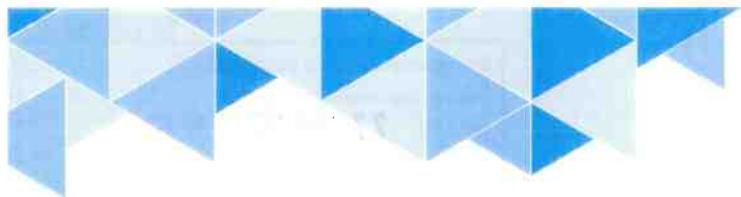
Avant	Après
9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération. 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.	9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

Cette modification concerne toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

#### ➤ Complément de la rédaction de l'article 8.7 relatif aux accès

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.	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.

Cette modification concerne toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.



## 02.3. CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

### ➤ Correction de la numérotation de l'article 4.2.2.2 dans les zones 1AU1 et 1AU2

Avant	Après
4.2.4.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres	4.2.2.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres

### ➤ Correction des symboles du tableau des destinations autorisées dans les zones A et N

Une erreur matérielle avait été commise lors de l'approbation du Plan Local d'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées en zone A et N possédaient le bon code couleur mais pas le bon symbole d'identification. La présente modification corrige cette incohérence.

Avant		Après	
destinations	sous-destinations	destinations	sous-destinations
<input checked="" type="checkbox"/> exploitation agricole et <input checked="" type="checkbox"/> exploitation forestière	<input checked="" type="checkbox"/> exploitation agricole <input checked="" type="checkbox"/> exploitation forestière	<input checked="" type="checkbox"/> exploitation agricole et <input checked="" type="checkbox"/> exploitation forestière	<input checked="" type="checkbox"/> exploitation agricole <input checked="" type="checkbox"/> exploitation forestière
<input checked="" type="checkbox"/> habitation	<input checked="" type="checkbox"/> logement (2) <input checked="" type="checkbox"/> hébergement	<input checked="" type="checkbox"/> habitation	<input checked="" type="checkbox"/> logement (2) <input checked="" type="checkbox"/> hébergement

### ➤ Corrections de l'article 9.7. relatif aux dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Dans le cadre de la réglementation de cet article, le règlement du PLU a précisé les possibilités de majoration de construction émanant du L.151-28 du code de l'urbanisme. Aussi, pour préciser, s'il était nécessaire, que la ville n'objecte pas ces possibilités, il est ajouté que :

**Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.**

Cette modification ne concerne que les zones UA, UB, UC, UD, UE, UP UT, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AUe et 1AUt.

### ➤ Ajout d'un terme oublié dans l'article 5.5.6.

5.5.6. Les **garde-corps** des balcons autorisés doivent obligatoirement être opaques.

Cette modification ne concerne que les zones UA, UB, UC, UD, UE, UP UT, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AUe et 1AUt.

### ➤ Suppression de partie de texte inutile en zone A et N

9.2.5. La création d'installation d'assainissement individuel n'est admise que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. ~~Aussi, les constructions implantées dans les autres zones (en particulier dans les zones U et AU) ne peuvent reporter ces aménagements en zone naturelle.~~

Ces mentions sont inutiles en zone A et N.

### ➤ Suppression d'un article pour les seules zones 1AU2 et 1AU3

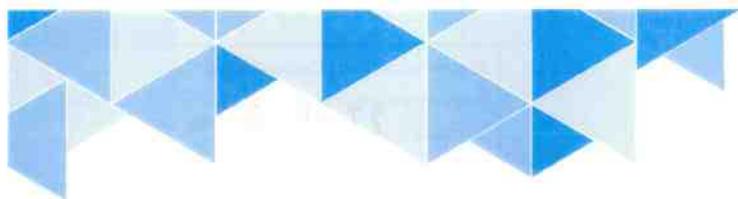
~~3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas d'une réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).~~

S'agissant de zones à urbaniser, l'article 3.1.2. est inutile.

### ➤ correction erreur matériel article R.121-5 du code de l'urbanisme

Avant	Après
<p>2.2.1. Conformément à l'article R.121-5, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1°) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;</li> <li>• 2°) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;</li> <li>• 3°) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;</li> <li>- à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>• 4°) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.</li> <li>• 5°) les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.</li> </ul> <p>Les aménagements mentionnés aux 1° et 3° et les réfections et extensions prévues au 2° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p>	<p>2.2.1. Conformément à l'article R.121-5, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1°) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;</li> <li>• 2°) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;</li> <li>• 3°) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;</li> <li>- à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>• 4°) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.</li> <li>• 5°) les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.</li> </ul> <p>Les aménagements mentionnés aux 1° et 3° et les réfections et extensions prévues au 2° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p>

Cette modification ne concerne que la zone N du Plan Local d'Urbanisme.



➤ **Suppression de l'article UC 4.4.3.1. de la seule zone UC**

Le PLU opposable avait mis en place une prescription inutile, le tissu urbain de la zone UC étant composé de constructions individuelles en retrait des limites séparatives. Aussi, afin de ne pas perturber le tissu pré-existant, la mairie a souhaité supprimer ces dispositions.

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>4.4.3.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.</p>	<p><b>4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p><del>4.4.3.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.</del></p>

➤ **ajout de la réglementation d'implantation des piscines pour la zone UB**

Lors de l'approbation du PLU, la mairie avait souhaité réglementer l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives dans les zones pavillonnaires. Or, si cela a été mis en place pour la zone UC, un oubli a été opéré pour la zone UB, zone à l'intérieur de laquelle on retrouve un tissu pavillonnaire avec des potentialités de surface permettant l'implantation des piscines. Afin de qualifier l'équité des administrés, la mairie a souhaité corriger cet oubli.

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles 4.4.1 à 4.4.2. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.</p> <p>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 (<math>L \geq H/2</math>) la plus proche de la limite séparative de fond de parcelle.</p> <p>4.4.3.3. 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.</p>	<p><b>4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles 4.4.1 à 4.4.2. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.</p> <p>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 (<math>L \geq H/2</math>) la plus proche de la limite séparative de fond de parcelle.</p> <p>4.4.3.3. <b>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.</b></p> <p>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.</p>

# 03

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

### 03.1.

#### SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>Le territoire est-il concerné par des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement :</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB,..) ?</li> </ul>	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°FR5200653 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"> <li>Des zones humides (sources des inventaires) ?</li> </ul>	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"> <li>Des zones de captage d'eau potable ?</li> </ul>	Territoire non concerné		

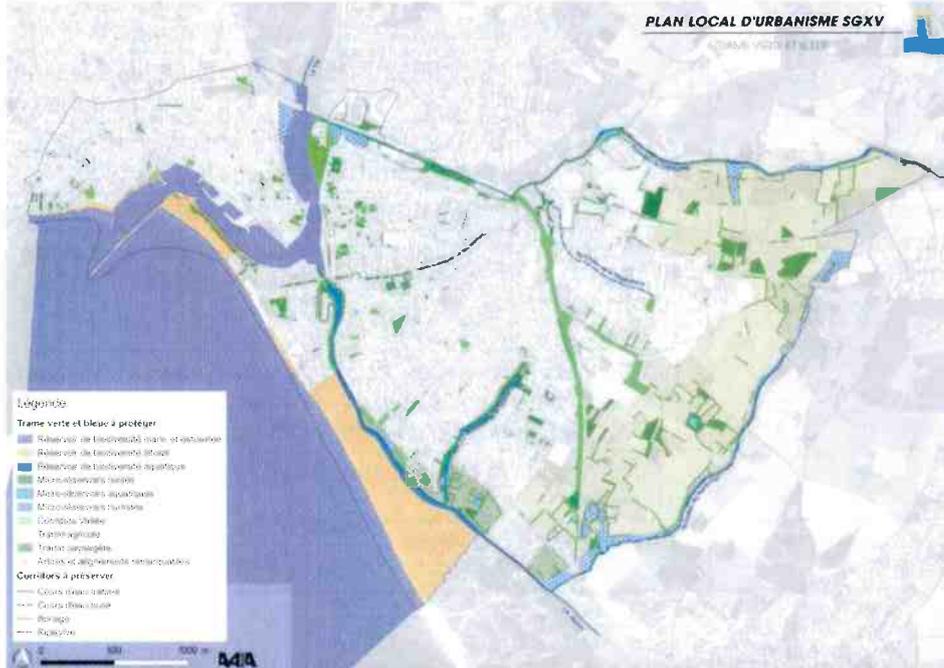


- Des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (régionale, supracommunale) ?
- Commune concernée par la Trame Verte et Bleue du SRCE Pays de la Loire et par celle du SCoT du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie : Appartenance à plusieurs entités écologiques : le Marais 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, supracommunale) ?

L'analyse des documents d'ordre supracommunal 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	
Réservoir aquatique et humide	Dune de la Sauzale	Site classé, Znieff, ENS, Natura 2000, Espace remarquable du littoral	Trame Bleue, sous-trame aquatique
	Fleuve La Vie (estuaire)	SDAGE, SAGE, Zone humide	
	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	
	Marais du Jaunay	Znieff, Zone humide, Natura 2000	Trame Verte et Bleue, sous-trame humide

→ 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 :

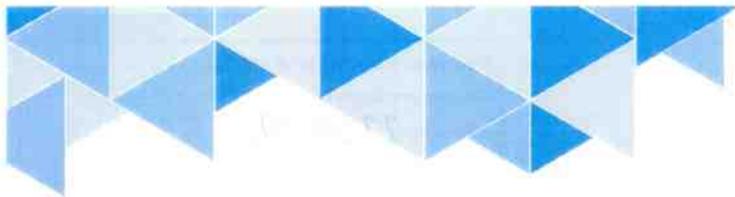
- les parcs, jardins et arbres remarquables protégés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- des arbres et alignements d'arbres remarquables (hors SPR) ;
- les jardins familiaux et potagers partagés ;
- les parcs et espaces verts publics, ainsi que les voies principales connectées aux entrées de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

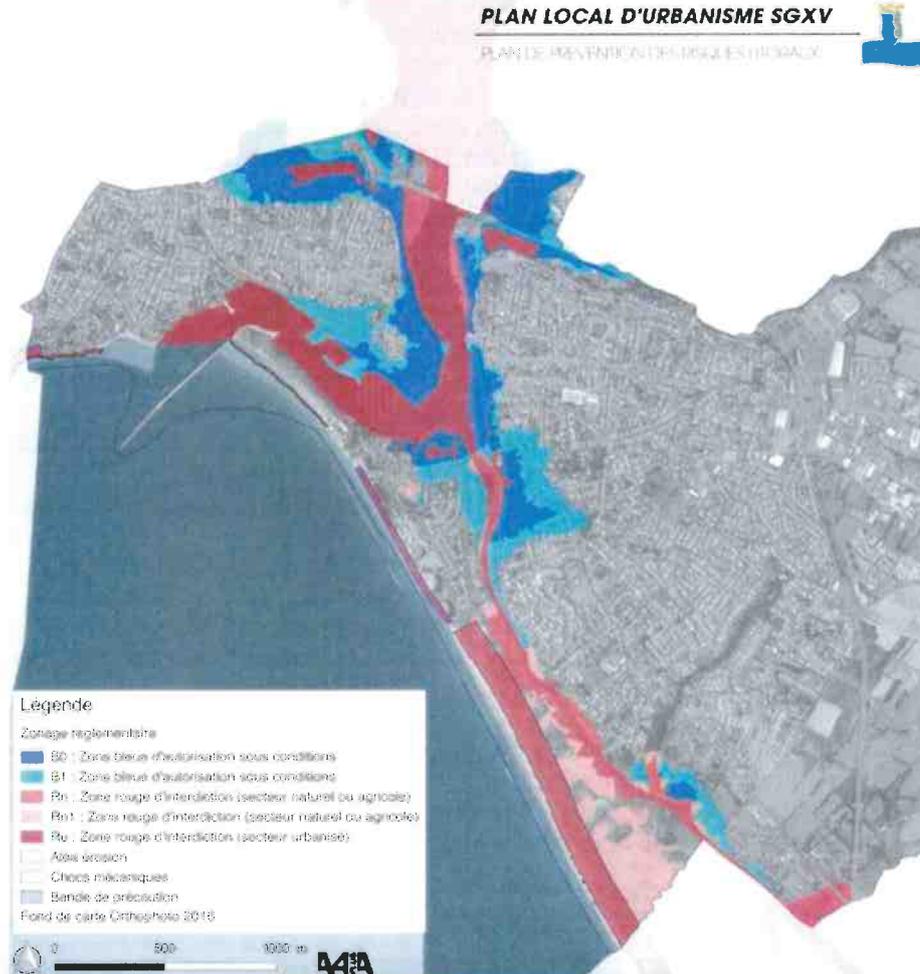


<ul style="list-style-type: none"> <li>Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (zones d'expansion des crues, carrières...)?</li> </ul>	<p>La commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Pays de Monts approuvé 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"> <li>Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, UNESCO, AVAP,..)?</li> </ul>	<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**

**PLAN LOCAL D'URBANISME SGXV**

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 LIMITROPHES ? (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 clôturée, 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,
- 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 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 supracommunaux, 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, le reclassement de la zone UZ n'est lié qu'au formalisme de la clôture de la ZAC des Sablais, et l'évolution du site de la Poste est associé à un projet de renouvellement urbain au coeur du secteur ancien dense de Croix-de-Vie.

Plusieurs évolutions réglementaires auront une incidence favorable sur l'optimisation foncière et la densification en zones urbaines :

- La suppression pour les zones dédiées aux activités économiques existantes et futures des dispositions générales du règlement relatives aux divisions foncières (DG 17 - article R.151-21 du code de l'urbanisme) permettra d'optimiser la densification de ces zones UE et 1AUe ;
- L'ajustement des hauteurs et la précision de la largeur de bande de constructibilité pour les différents secteurs UB facilitera l'analyse des services instructeurs et poursuit bien l'objectif de densification du SCOT sur des secteurs bien précis identifiés par la ville.

Les demandes d'instruction ont mis en évidence des difficultés de compréhension de l'article 5.8 relatif aux annexes. La ville a ainsi pris la décision de reprendre la rédaction de cet article en limitant l'emprise des annexes et locaux accessoires à 20 m<sup>2</sup>, seuls les garages peuvent avoir une emprise inférieure à 50 m<sup>2</sup>. Comme les vérandas (article 5.9), les auvents ont également été limités. Ces mesures auront une incidence favorable sur la consommation d'espace.

### ➤ 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.

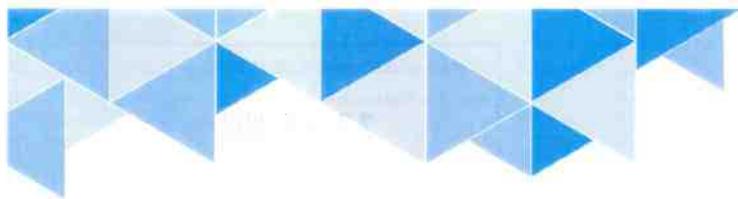
### ➤ Quels impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux ? Le projet affecte-t-il la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues) ?

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, 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.

Les incidences de certains objets de la modification du PLU sont favorables à la trame verte et bleue du territoire :

- deux mares à protéger au titre de l'article L.151-23 sont ajoutées au zonage ;
- dans le lexique du règlement, la définition des essences locales est complétée par un renvoi au Plan vert de la commune (annexé au PLU en vigueur) qui dresse une liste des essences locales selon les secteurs de la commune ;
- l'article 6.1.3 relatif aux plantations des aires de stationnement précise que le nombre d'arbres à planter (1



arbre de haute tige pour 4 places ) doit être arrondi au chiffre supérieur.

### 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 St 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 ; le projet de renouvellement urbain de la Poste, situé quai Gorin donc dans le Site Patrimonial Remarquable, devra toutefois composer avec les prescriptions du règlement (valant servitudes) qui concerne les limites de l'emprise du projet : plusieurs clôtures protégées et une portion d'immeuble bâti protégé devront être préservées.

Plusieurs ajustement du règlement du PLU contribueront à préserver les paysages :

- La définition de la hauteur dans le lexique prévoit que les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public; l'article 4 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU1 et 1AU2 précise qu'elles doivent être localisées en retrait de 2 mètres minimum du nu des façades du bâtiment.
- En zone UB, afin de ne pas casser la morphologie urbaine et résoudre des problématiques de front bâti trop vertical en limite d'emprise publique, l'article 4 revu fixe le recul à 3 mètres et prévoit que l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture et que les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.

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, 2 et 3 (sous réserve de parfaite intégration par rapport au tissu environnant : traitements pour les murs et enduits extérieurs, taille et alignement horizontal des ouvertures...). La Ville a également souhaité assouplir les règles relatives aux façades commerciales (articles 5.10 des zones UA, UB, UC, UD, UT, 1AU1, 1AU2 et 1AUt), notamment dans les aspects de gamme de couleurs, l'Architecte des Bâtiments de France ne s'étant pas opposé à des couleurs chaudes et vives.

Toutes ces mesures d'intégration permettront de limiter au mieux les éventuels impacts négatifs sur le site patrimonial remarquable et sur les perceptions paysagères et de respecter les typologies urbaines locales.

### 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 risques naturels et notamment de risques littoraux dans les zones basses du territoire, le secteur de la Poste situé quai Gorin est concerné par la servitude de zone bleue B0 du PPRL correspondant dans le secteur ancien dense de Croix-de-Vie à une zone d'aléa moyen à fort.

Le reclassement en zone UAa permettant le projet de mutation urbaine est conforme au règlement et à la servitude de zone où sont admis les changements de destinations, la démolition- reconstruction de bâtiment si la démolition n'est pas liée à un risque littoral et les constructions de nouvelles habitations. Le projet devra néanmoins tenir compte des prescriptions du PPRL suivantes :

- Pas de création de caves, sous-sols y compris dans l'existant.
- Premier plancher habitable ou fonctionnel et dans tous les cas, les pièces ou locaux à sommeil, les espaces de fonction, les zones refuges créés, devront se situer au-dessus de la cote de référence aléa « 2100 » (4,6 mNGF ici).
- Les annexes d'habitation sans fondation, devront être fixées au sol ou à défaut être arrimées.
- Les cuves de stockage de produits dangereux ou polluants devront être implantées au-dessus de la cote de référence « 2100 » ou à défaut être arrimées. Dans ce dernier cas, les orifices non étanches devront être situés au-dessus de cette cote.
- Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

En terme de gestion des eaux pluviales, suite aux difficultés d'instruction, la communauté de communes a souhaité modifier l'article 6.3.6 des différentes zones du PLU : le débit de fuite vers le réseau EP des eaux pluviales résiduelles (ne pouvant être absorbées par le terrain) reste inchangé mais ne concerne plus que les opérations supérieures à 1 ha. Ce choix renvoie à la législation sur l'eau. Les services instructeurs ont en effet constaté l'impossibilité technique de mettre en œuvre la mesure initialement prévue par le PLU pour les petites parcelles (exemple pour une parcelle de 500 m<sup>2</sup>, le débit de fuite théorique serait de 0,15 l/s). Dans le cadre du lancement du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal courant 2022, l'intercommunalité mettra en place un SDAP (Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial) afin de traiter la gestion des eaux pluviales résiduelles pour les opérations de moins de 1 ha. En aucun cas, la présente modification ne supprime la règle de gestion à la parcelle (recueil, stockage, infiltration).

La définition d'un « Espace de pleine terre » dans le lexique du règlement est complétée par les éléments suivants afin de clarifier les prescriptions prévues aux articles 6 (Coefficients de Biotope de Surface) :

« Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes : son revêtement est perméable ; sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ; il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques. Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface. »

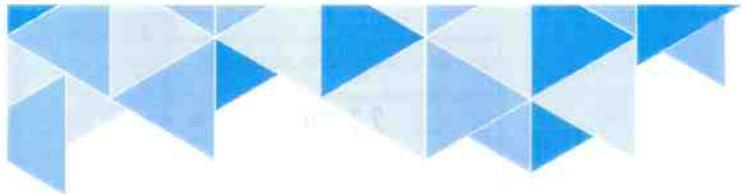
### 03.2.5.

#### 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.

Concernant le repositionnement envisagé pour l'établissement du futur SDIS de la commune, il fait état d'une nécessité relative à la sécurité publique, enjeu majeur pour le territoire et la sécurisation des biens et des personnes. Tel qu'envisagé, à ce stade, le SDIS se positionne sur un axe présentant un fort degré d'accessibilité, conforme aux attentes du SDIS, la RD38bis. Cet axe est, par ailleurs, déjà identifié en tant qu'axe classé en infrastructure de transports terrestres donnant lieu à des nuisances sonores (arrêté du 19 mars 2001).



Envoyé en préfecture le 26/01/2022

Reçu en préfecture le 26/01/2022

Affiché le 27 JAN. 2022 5 10

ID : 085-200023778-20220120-DL\_2022\_01\_09-DE

### 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 ?**

La suppression de l'emplacement réservé n°2 dédié à du stationnement n'aura pas d'incidence sur cette thématique du fait d'autres solutions de stationnement existantes sur le territoire communal.

La création d'une piste cyclable à double sens au niveau du chemin de la Grange (ER n°15) traduit les volontés communale et intercommunale d'augmenter la desserte du territoire par un maillage de déplacements doux et de limiter les émissions de GES liées aux déplacements motorisés.

Afin de renforcer la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la ville a souhaité éviter le développement sur le territoire de la mise en oeuvre de tuiles noires sur les nouvelles constructions en zones UB, UC, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 : les toitures à pente seront d'aspect tuile de teinte claire couleur rouge -orangé - ocre.

Enfin dans le cadre de la réglementation de l'article 9.7. relatif aux dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique, le règlement du PLU a précisé les possibilités de majoration de construction émanant du L.151-28 du code de l'urbanisme. Aussi, pour préciser, s'il était nécessaire, que la ville n'objecte pas ces possibilités, il est ajouté que : « Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.»

# 04

## LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

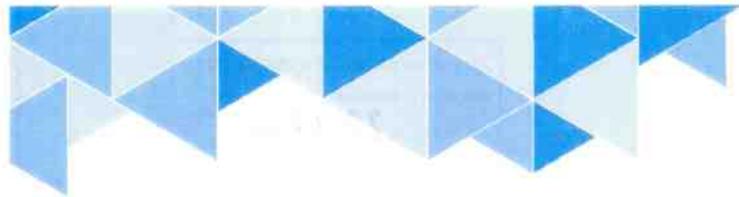
La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gilles-Croix-de-Vie entraîne la modification des pièces suivantes :

- la pièce n°4 : règlement écrit ;
- la pièce n°5 : règlement graphique.

Les autres pièces du PLU demeurant inchangées.

Les documents joints à la présente notice sont les suivants :

- la délibération de prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme (pièce A) ;
- le règlement écrit (pièce C) ;
- le règlement graphique (pièce D).



Envoyé en préfecture le 26/01/2022

Reçu en préfecture le 26/01/2022

Affiché le **27 JAN. 2022** *SLO*

ID : 085-200023778-20220120-DL\_2022\_01\_09-DE

## ANNEXES



Republique Française  
Département de la Vendée

Ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

Envoyé en préfecture le 26/01/2022

Reçu en préfecture le 26/01/2022

Affiché le 27 JAN. 2022

ID : 085-200023778-20220120-DL\_2022\_01\_09-DE

Direction de la Planification Urbaine  
et du Développement Durable

☎ 02.51.55.79.72

Le 30 MARS 2021

**SAS BATI 85**  
**Monsieur GAUTIER Régis**  
**Parc d'Activités du Gatineau**  
**85270 Saint Hialire de Riez**

N/Réf. : FB/ PD -21/059

Objet : Emplacement réservé N°2 Plan Local Urbanisme (PLU) – projet construction

Dossier suivi par : Pauline Durand

Monsieur,

Vous avez déposé dans nos services une demande de permis de construire pour la création d'un immeuble d'activités et bureaux au 68 rue Marcel Péault à l'angle du Boulevard Pompidou.

Ce projet étant localisé sur un emplacement réservé au titre de l'article 151-41 du code de l'urbanisme, nous ne pouvons donner une suite favorable à votre demande. En effet, cet emplacement avait été retenu pour la création d'un parking public. Le dossier référencé sous le N°PC 085 222 20 C0086 a donc fait l'objet d'un refus.

Cependant, la mairie ayant trouvé d'autres solutions de stationnement à proximité, le maintien de cet emplacement fait partie des éléments qui seront revus lors des modifications prochaines du PLU (délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2021 jointe). Il sera ainsi proposé de retirer cet emplacement réservé. Aussi, nous ne manquerons pas de vous tenir informé de l'issue de cette procédure.

Les services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire  
François Blanchet



## DELIBERATION N° 06.07.2020-11

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA VILLE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE  
SEANCE DU 06 JUILLET 2020

Effectif légal : 29 – Membres en exercice : 29 - Présents : 24

L'an deux mille vingt, le six juillet à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Gilles Croix de Vie, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire Salle de la Conserverie, quai des greniers, sous la présidence de M. François BLANCHET, Maire.

**Présents : M. BLANCHET, Mme RENAUD, M. PERROCHEAU, Mme ALABERT, M. GASNET, Mme MAUGRION, M. GIROT, Mme BOULINEAU, MM RAMBEAU, GUIBERT, GIRAUDEAU, Mme SARTOUX, M. COSTE, Mme ROYER, M. MORINEAU, Mme JUSTIN-GRUET, M. GRENON, Mmes COSSU, DUBOS, MORISOT, JONCOUR, ACHALLE, MM. CHAUSSIN, AVRILLAS.**

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

**Absents : Mme CHAUVIN (qui a donné procuration à Mme DUBOS), M. MESNARD (qui a donné procuration à Mme RENAUD, M. HERROU (qui a donné procuration à M. BLANCHET), M. GUILBAUD (qui a donné procuration à M. PERROCHEAU), Mme LEBOURDAIS-POUZET (qui a donné procuration à Mme ALABERT)**

Mme ROYER a été élue Secrétaire.

### OBJET : SUPPRESSION DE LA ZAC DU SABLAIS

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R 311-12 et R 311-5

Vu les délibérations en date du 18/12/2000 relatives au bilan de la concertation et à la décision de création de la ZAC du Sablais

Vu les délibérations en date du 27/11/2002 relatives au dossier de réalisation de la ZAC du Sablais et à la validation du programme des équipements publics

Vu la délibération en date du 27/11/2002 autorisant Monsieur le Maire à signer une convention d'aménagement avec la société GEORGE V en vue de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Sablais,

Vu ladite convention d'aménagement signée le 18 décembre 2002 et transmise en Sous-Préfecture le 23 décembre 2002,

Vu l'avenant n°1 en date du 31/08/2006 relatif à l'association de la SNC Saint Gilles Croix de Vie Sablais à l'aménageur, à la validation du périmètre, du contenu, du programme des équipements et

Envoyé en préfecture le 26/01/2022

Reçu en préfecture le 26/01/2022

Affiché le 27 JAN. 2022 5 50

ID : 085-200023778-20220120-DL\_2022\_01\_09-DE

du bilan financier prévisionnel de la 1ère tranche d'aménagement, à la validation de la durée de réalisation portée au 18 décembre 2011 ainsi que des modalités de passation des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux définis et le montant de la participation de la collectivité à l'opération d'aménagement fixé.

Vu l'avenant n°2 en date du 19/09/2011 relatif à la validation du périmètre, du contenu, du programme des équipements, du bilan financier prévisionnel de la 2ème tranche d'aménagement, de la prolongation de la durée de réalisation portée au 18 décembre 2013 ainsi que du montant de la participation de la collectivité à l'opération d'aménagement fixé.

Considérant que l'ensemble des équipements et des constructions prévus a été réalisé et a fait l'objet d'un quitus par la Ville de Saint Gilles croix de Vie le 18 mars 2014.

Considérant que la réalisation de cette ZAC du Sablais est achevée ;

Il est proposé à l'Assemblée de faire rentrer le périmètre concerné dans le droit commun en procédant à la suppression de la ZAC du Sablais, conformément à l'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme.

La décision de supprimer la ZAC du Sablais aura pour conséquence le rétablissement de la Taxe d'aménagement sur l'ensemble du secteur.

Conformément à l'article R.311-2 un rapport de présentation expose les motifs de la suppression.

La décision fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par l'article R 311-12 et R 311-5 du Code de l'Urbanisme.

Aux vues dudit rapport de présentation, M. le Maire propose à l'Assemblée :

Après en avoir délibéré à l'unanimité :

D'approuver la suppression de la ZAC du Sablais. En conséquence, la Taxe d'aménagement est rétablie sur le périmètre correspondant

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 du code de l'urbanisme

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Le 7 juillet 2020

Le Maire,

François BLANCHET

Certifié exécutoire par le Maire

Compte tenu de la télétransmission

en Sous-Préfecture des Sables d'Olonne le : 08 JUL 2020

et de la publication le : 09 JUL 2020

Envoyé en préfecture le 26/01/2022

Reçu en préfecture le 26/01/2022

Affiché le **27 JAN. 2022** SLO

ID : 085-200023778-20220120-DL\_2022\_01\_09-DE