

Etude préalable du lotissement de la Jubarde



Etude préalable du lotissement de la Jubarde

Dans le cadre d'une réflexion pour améliorer la qualité
des projets de lotissement

*Que serait Saint-Jean-de-Monts s'il n'y avait eu, un jour lointain de
notre vieille histoire terrestre, ces grains de sable qui vinrent
s'agglutiner les uns contre les autres pour engendrer Insula de
Montibus...*

*Jean YOLÉ
Ecrivain montois*

Ce projet individuel n'aurait pu se réaliser sans l'aide, la participation et le soutien de nombreuses personnes que je tiens à remercier :

- Mme FOUBERT I., directrice du service de l'urbanisme de la Mairie de Saint-Jean-de-Monts pour m'avoir orienter dans le choix du sujet de mon projet individuel
- M. SALESSE Y., responsable technicien géomètre, du cabinet de géomètre Bernard à Challans, pour ses recommandations sur le projet de lotissement, ainsi que les crédits topographiques
- M. GOURAUD G., responsable technicien géomètre, du cabinet de géomètre Cesbron à Beauvoir-sur-Mer, pour ses explications sur la conduite d'un projet de lotissement
- M THOMAS E., maître de conférence et professeur au CESA (Tours) pour m'avoir guidé sur l'organisation de ce présent rapport
- La Communauté de Communes Océan-Marais-de-Monts et son personnel, pour leur documentation
- La bibliothèque municipale de Saint-Jean-de-Monts et son personnel, pour leurs ouvrages historiques
- Les services de la DDE Vendée, pour leurs conseils et leurs chiffres
- Des habitants de Saint-Jean-de-Monts (des montois), qui sont aussi des amis, et m'ont fait partager leurs connaissances de la ville
- M. BONNAMY, lotisseur privé qui m'a permis de réaliser ce projet sur son terrain.

Remerciements

Introduction

6

PARTIE I : Premiers regards sur la commune

7

I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

8

1. Le territoire

8

2. La communauté de communes Océan-Maraïs de Monts

8

II. SAINT-JEAN-DE-MONTS : UNE HISTOIRE

9

URBANISTIQUE

9

1. Le renouveau

10

2. Les pieds dans l'eau ou le mirage de « l'or bleu »

11

3. D'importantes opérations immobilières qui ont marqué le paysage

12

4. Une commune attractive en expansion

12

III. LES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET LE MILIEU NATUREL

13

1. Le paysage montois

13

2. Le patrimoine architectural montois

14

3. Un environnement vulnérable

15

a. Les zones ZNIEFF du Nord de la Vendée

15

b. La forêt des pays de Monts

15

c. Le marais : un caractère particulier

17

d. Natura 2000

19

IV. UN CONTEXTE FAVORABLE POUR L'ÉCONOMIE

20

1. L'agriculture perd des exploitations

21

2. Des commerces et services à dispositions des résidents et des touristes

21

3. Des pôles économiques majeurs : l'artisanat et l'industrie

22

4. Le secteur du tourisme est l'atout maître de l'économie régionale et locale

23

5. Un marché de l'immobilier dynamique

24

V. UNE POPULATION DYNAMIQUE MAIS VIEILLISSANTE

25

a. Une population qui continue à augmenter

25

b. Des naissances et décès moins nombreux

25

c. Progression des effectifs scolaires du 1^{er} degré

26

d. 1 habitant sur 3 à plus de 60 ans

26

VI. UN MARCHÉ DU LOGEMENT EN PLEIN ESSOR

27

1. Un parc de logement toujours en accroissement

27

2. Un marché des résidences secondaires en plein boom

27

3. Le marché de l'immobilier sur le littoral vendéen

28

4. La construction : une valeur sûre

29

VII. VERS QUELLE URBANISATION ?

33

1. Les critères de choix des sites adaptés à la construction

33

2. Maîtriser le développement de la commune en continuité

33

3. Schéma d'orientation pour l'urbanisation future

34

4. Privilégier une urbanisation plus dense

35

5. Vers le renouvellement plus dense

35

6. Impact des contraintes environnementales sur le développement de la commune de Saint-Jean-de-Monts

35

PARTIE II : améliorer la qualité des projets de lotissement

36

I. LA BONNE VOLONTÉ DES POLITIQUES

37

1. Inscrire le lotissement dans le projet global de développement du territoire

37

2. Convaincre les élus locaux d'adopter une ligne de conduite cohérente et constante

37

3. L'opinion des maires sur les aménageurs privés

38

4. Gérer la croissance sans compromettre l'avenir

40

II. FAIRE LE CHOIX DE LA PROCÉDURE LOTISSEMENT

40

1. Réfléchir aux modalités de réalisation

40

2. ZAC, permis groupé ou lotissement ?

41

3. L'offre du lotisseur

43

III. UN CHOIX D'HABITAT

44

IV. LES COMPOSANTES DE LA QUALITÉ DU LOTISSEMENT

45

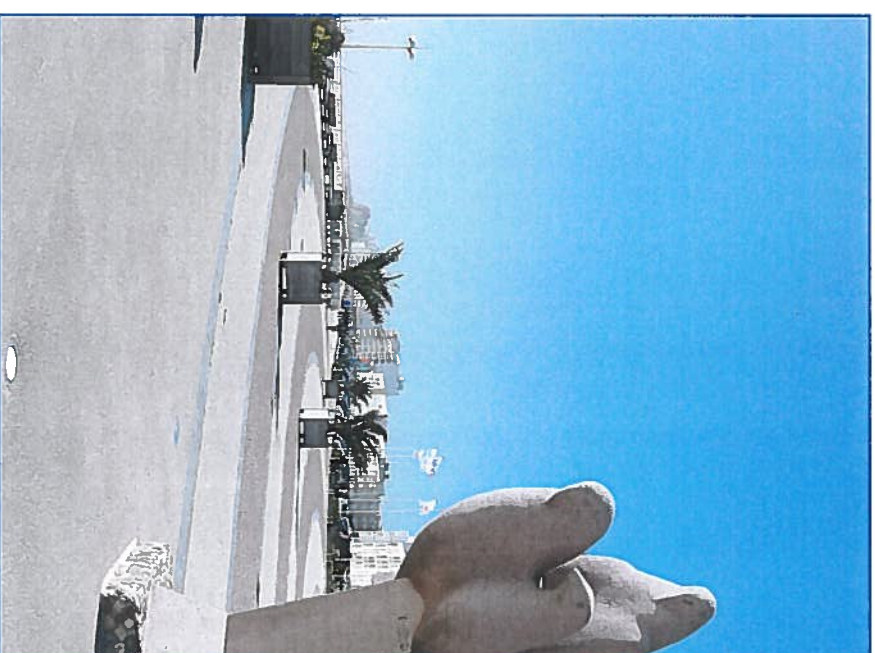
1. Agir en priorité sur les parties collectives

45

2. Guider les futurs habitants

49

V. FAIRE ÉVOLUER LA RÉGLEMENTATION	50
1. <i>Créer des ressources financières pour la commune</i>	50
2. <i>Des outils de planification indispensables</i>	50
3. <i>La rédaction du règlement</i>	50
VI. ENJEUX POUR L'AVENIR	52
PARTIE III : la Jubarde : un lotissement de qualité	54
I. UNE ZONE EN PLEIN DÉVELOPPEMENT	55
II. DESCRIPTION DE L'EMPRISE FONCIÈRE	57
III. INTÉGRATION À LA TRAME URBAINE ET À L'ENVIRONNEMENT	58
IV. CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES	59
1. <i>L'autorisation de lotir</i>	59
2. <i>La loi sur l'eau</i>	60
3. <i>Exemple de cahier des charges</i>	61
V. AMÉNAGEMENT DE LA ZONE	62
1. <i>Respecter le schéma d'aménagement général</i>	62
2. <i>Présentation du schéma d'aménagement de l'emprise foncière</i>	63
3. <i>Mesures techniques</i>	64
VI. COÛT DE RÉALISATION ET COMMERCIALISATION	64
1. <i>Coût initial du projet</i>	64
2. <i>La publicité</i>	64
3. <i>La vente</i>	64
Conclusion	66
Bibliographie	67
Table des annexes	68



Saint-Jean-de-Monts : une station balnéaire
d'envergure nationale.

Introduction

Sur 8 kilomètres de sable fin, bordée de dunes et d'une forêt qui la traverse du Nord au Sud, **Saint-Jean-de-Monts** est classée parmi les plus belles plages de la côte vendéenne assurément, et sans doute de France. Cette station balnéaire sait accueillir de nombreux estivants et depuis quelques années, de nouveaux habitants.

De vastes opérations d'aménagements ont débutées dans les années 1950 jusqu'à la fin des années 1970 avec la construction de barres d'immeubles des promoteurs Minélian et Merlin. Ce véritable essor de la station a répondu à la forte demande avec le développement du tourisme balnéaire et à la diffusion progressive des vacances à la mer.

L'urbanisme est devenu aujourd'hui l'objet de toutes les attentions, avec de nouvelles demandes très fortes en matière d'environnement. Face à ces attentes, les lois et règlements foisonnent, sans cesse plus complexes. Le montage d'un dossier d'urbanisme est devenu un véritable parcours du combattant.

Mais les besoins sur le littoral vendéen ne cessent de s'accroître, et le marché de la construction continue de progresser. Des projets de lotissements voient ainsi le jour pour répondre à la demande. Désormais, il ne s'agit plus simplement de réaliser une simple division foncière, mais de produire des **lotissements de qualité** tant sur le plan social que paysager.

Ce projet individuel va s'organiser en trois parties distinctes :

- La première partie présentera une vision globale de la commune au travers d'un diagnostic sur l'évolution générale et urbanistique de la commune.
- La seconde partie s'orientera vers une réflexion pour améliorer la qualité des futurs projets de lotissement.
- La troisième partie, traitera l'étude concrète d'un projet de lotissement qui verra sans doute le jour, avec des enjeux importants dus à une forte pression foncière.

✓ Les photos sans source sont de réalisation personnelle

Partie I



Premiers regards sur la commune



Etude préalable du lotissement de la Jubarde

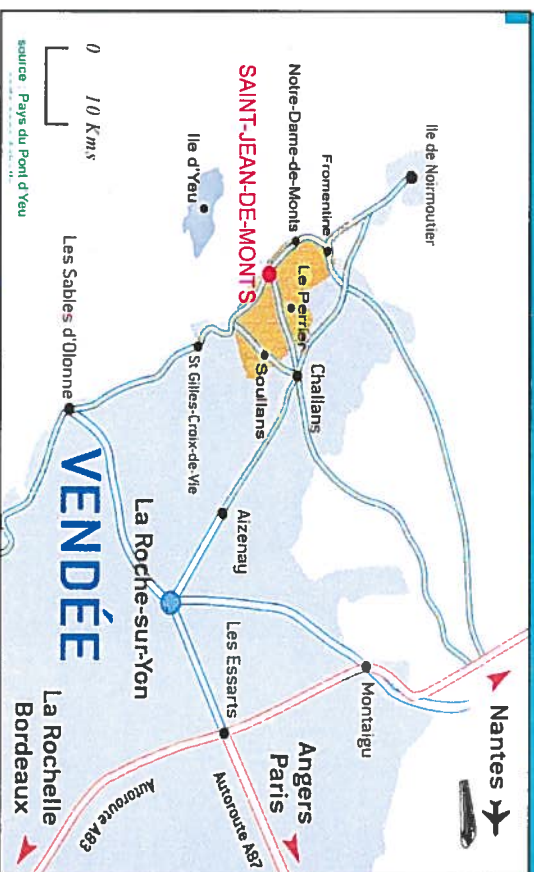


I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1. Le territoire

Au bord de l'océan, entouré d'une grande forêt de pins, à proximité de Nantes, Saint-Jean-de-Monts bénéficie d'un microclimat exceptionnellement ensoleillé et d'une situation privilégiée.

Avec **6200** hectares de superficie, dont **4000** de marais, **750** hectares de forêts et seulement **1000** hectares urbanisés, la ville de Saint-Jean-de-Monts est une des communes les plus vastes de Vendée. Elle est longue de **15 kms**, et offre **8 kms** de côte composée de plage, de dunes et de forêt.



2. La Communauté de Communes Océan-Marais de monts



Le canton de Saint-Jean-de-Monts, avec une superficie de **184 km²**, est constitué de cinq communes : Notre-Dame, La-Barre-de-Monts et Saint-Jean-de-Monts (chef-lieu du canton) en bordure de l'océan Atlantique, Soullans et Le Perrier dans l'arrière pays.

Depuis **1992**, ces 5 communes ont formé une communauté de communes : océan-marais de monts.

Voulu comme un territoire de projets, cette communauté se caractérise par une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale, et a été le lieu de mise en œuvre de programmes d'actions thématiques, solidaires et concertées, de développement économique et touristique, d'aménagement de l'espace et de préservation des ressources naturelles et patrimoniales. Il est important de parler des EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), elles prennent peu à peu de l'importance. Dans le cas présent, Saint-Jean-de-Monts est le pôle majeur de cette Communauté de Communes.

Des compétences grandissantes qui supplantent les communes

- L'entretien de la voirie
- Des équipements sportifs (piscine...)
- L'écomusée du Daviaud
- L'observatoire du logement et le plan local de l'habitat
- La gestion des déchets ménagers et la déchetterie

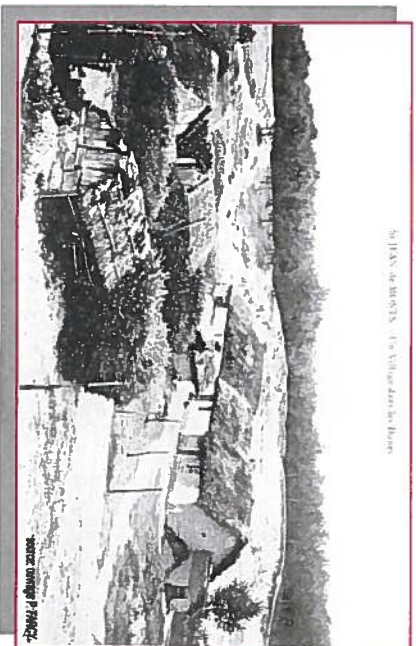
Cette liste n'est certes pas exhaustive, mais témoigne du travail accompli dans le cadre de cette intercommunalité. Douze ans d'une histoire commune où chacun a su trouver sa place, œuvrer pour l'intérêt général de ce territoire tout en préservant ces spécificités.

II. SAINT-JEAN-DE-MONTS : UNE HISTOIRE URBANISTIQUE

On ne peut véritablement s'étendre longuement sur l'histoire de Saint-Jean-de-Monts, quand si peu d'événements flagrants viennent l'étayer. De ci de là, peut-on citer quelques escarmouches liées aux turbulents Vikings au 9^{ème} siècle, aux espagnols, un siècle plus tard.

En 1136, s'érige l'église Saint Jean-Baptiste, le seul édifice de cette lointaine époque dont certains éléments sont encore visibles de nos jours, comme la base carré du clocher et le portail situé au nord.

Ce que l'on retient de l'histoire d'un pays se compose essentiellement de faits dramatiques. Il en est ainsi de la région : guerres de religions en 1622 avec le massacre de 2500 protestants à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, la révolte des maraîchers de 1639 à 1661 contre le gouvernement de Mazarin, et enfin les années noires des « guerres de Vendée » qui se déroulèrent de 1793 à 1796.



Après ces douloureux combats, la région se replia sur elle-même et connut des moments difficiles : de misérables conditions de vie pour les agriculteurs, avec quelques arpent de terres ingrates, de quoi subsister ou bien fuir vers des terres plus généreuses.

Le canton de Saint-Jean-de-Monts est resté jusqu'à une époque récente une région purement rurale. Début des années 1960, plus des deux tiers de la population vivaient encore en dehors des bourgs et se consacraient essentiellement à l'agriculture et à l'élevage.

Mais l'accroissement de la population, depuis plusieurs décennies, dans la commune de Saint-Jean-de-Monts en particulier et surtout la construction en masse de résidences de vacances dans les localités côtières ont mis les pouvoirs publics dans l'obligation d'intervenir sur le plan urbanistique.

Des lotissements très nombreux et parfois de grandes dimensions ont ainsi été créés, le plus souvent à proximité de l'océan dans la station balnéaire.

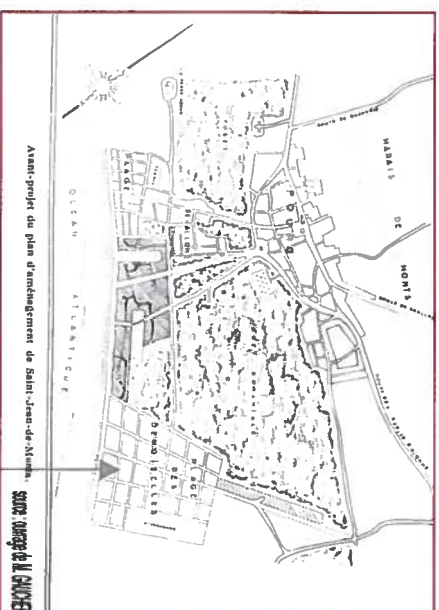
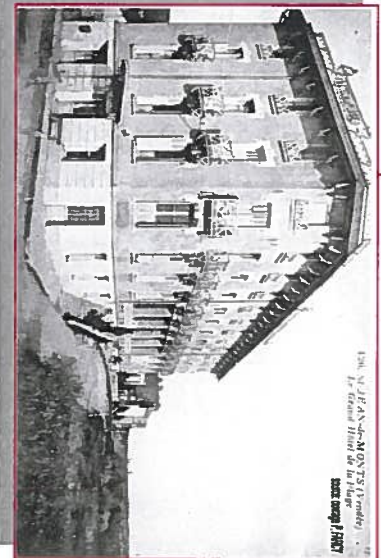
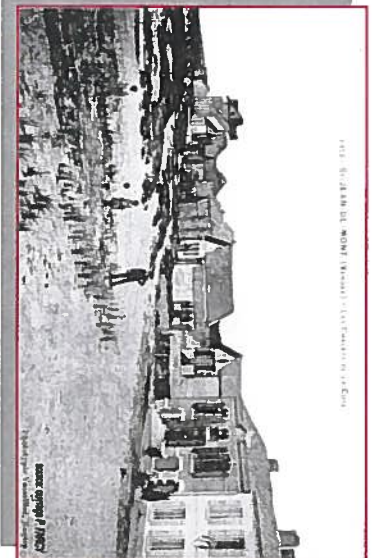
1. Le renouveau

Lorsqu'en 1831 fut dressé le plan cadastral de la commune de Saint-Jean-de-Monts, celle-ci comprenait essentiellement le bourg avec quelque 180 maisons et le village d'Orouet. Par ailleurs, on comptait plus de 200 exploitations agricoles groupées en hameaux ou isolées.

En 1850, la plage et sa dune littorale forment encore un désert fréquenté seulement par quelques familles de pêcheurs dont les pauvres habitations occupent les « parées » disséminées dans la forêt domaniale. A l'abri de cette forêt qui la protège des tempêtes atlantiques, Saint-Jean-de-Monts vit son existence de chef lieu de canton rural à l'écart de toute grande voie de passage, tourné exclusivement vers son marais.

C'est seulement en 1868 qu'une route empierrée fut construite entre le bourg et la mer. L'administration des Eaux et Forêt a consenti à céder à la commune un front de 200m en bordure de l'Atlantique, près de 3 hectares de dunes. Le premier lotissement de la station verra aussitôt le jour. Au fil des années, le long de la route qui conduit à la mer s'édifient de nouvelles villas. L'Hôtel Sigogneau qui deviendra plus tard Hôtel de la plage, ainsi qu'une vingtaine de villas viendront s'élever sur le front de mer. Le quartier de la plage se transforme très rapidement. L'Etat cède à nouveau des dunes domaniales. Un lotissement privé de 6ha environ voit le jour, en forme de quadrilatère, délimité par la dune côtière. De plus, on compte pas moins d'une centaine de « chalets ».

C'est en 1925 qu'est aménagé au sud de la commune, dans un domaine de 75 hectares bordant l'océan, le plus vaste lotissement qui ait jamais vu le jour en Vendée : celui de la plage des Demoiselles. A l'origine de cette plage, existait une zone dunaire où se mêlaient la vase et la friche sur laquelle les sœurs Chaillou, appelées « les Demoiselles » exploitaient la ferme du Rozeau-Gaillard. Au lendemain de la Première Guerre mondiale, Valentin Guérin, neveu et héritier du domaine, décida d'y créer un lotissement. Pour perpétuer la mémoire de ses tantes, il donna à ce vaste programme d'aménagement, le nom de « Plage des demoiselles ».

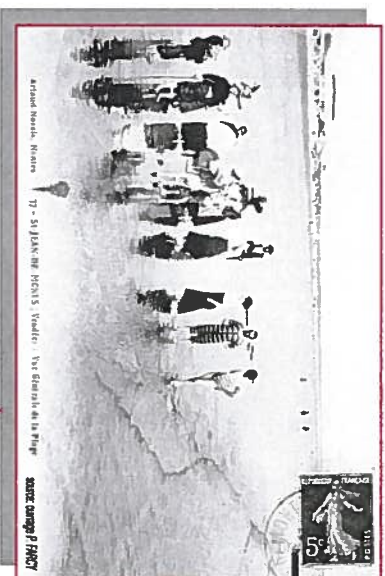


2. Les pieds dans l'eau ou le mirage de « l'or bleu »

Les aménagements du littoral sont un atout supplémentaire pour la jeune station balnéaire qui profite ensuite des « congés payés » de 1936. Les voies d'accès se sont considérablement développées : le train amène les estivants de tous les coins de France, les nouvelles routes supportent facilement l'accroissement du trafic. De Paris, Lyon, Nantes, on accède facilement au littoral.

Après la seconde guerre mondiale, Saint-Jean-de-Monts connaîtra une remarquable expansion, surtout à partir de 1955. Le remblai se construit. Les rues se sont multipliées dans le quartier de la plage.

L'hôtellerie dans un même temps se modernise, les campings font le plein. En 1960, on est passé de 3 terrains à 17 pour atteindre 35 en 1979 et 54 en 1992, sans oublier les colonies de vacances qui s'étaient sur une dizaine de kilomètres entre les lieux-dit *les Tonnelles* (Nord de la commune) et *Orouet* au Sud. Aujourd'hui, le potentiel total d'hébergement des terrains de camping de Saint-Jean-de-Monts est de l'ordre de 40000 estivants.



3. D'importantes opérations immobilières qui ont marqué le paysage

Dans un même temps, de nouveaux chantiers d'immeubles s'ouvrent. De grosses opérations sont engagées avec les promoteurs tels que Minélian (dès 1963), les immeubles Merlin et fin des années 1970, la zone aménagée par la SACOM à l'extrémité Nord du remblai.

Dans les années 1970, pour les promoteurs immobiliers, l'objectif principal est de répondre à une demande pressante et captive. L'absence de planification et les rivalités commerciales se traduisent par une concurrence acharnée entre des projets voisins montés dans la précipitation, sans étude de marché et, surtout, sans la moindre considération pour l'environnement. Cette fièvre immobilière se fonde sur un double slogan publicitaire : *les pieds dans l'eau – vue sur mer*. Par la magie de la voiture, et par l'attraction exercée par le soleil ou par l'air marin, on assiste en bout de course à la diffusion anarchique de pavillons, de lotissements, ou carrément d'immeubles, au plus près de la mer et même parfois, à la commercialisation de célèbres marinas sorties de la mer.



Vue du remblai: lieu des premières implantations d'immeubles

Saint-Jean-de-Monts n'a pas échappé à ces phénomènes, le « remblai » en atteste avec l'édification d'immeubles de 4 à 5 étages en moyennes. Pour le plus haut, il atteint les 15 étages à moins de 300 m de la zone littorale.

Par suite de l'édification de nombreux immeubles collectifs sur le front de mer depuis plus d'une trentaine d'années, la progression fut forte en ce qui concerne les logements. Il y en avait seulement 1950 en 1946 ; on en comptera près de 10000 fin des années 1980, pour atteindre près de 16000 en 2003. (Source : ouvrage M. GAUCHER). 75% des habitations nouvellement créées, représentent essentiellement des résidences secondaires, et dans une grande proportion, elles ne sont constituées que de studios ou d'appartements de deux pièces.

Dans certaines régions, la côte est devenue un ruban urbanisé dans lequel ont subsisté que quelques coupures vertes. Le massacre écologique s'est opéré en toute légalité, avec l'aval des élus, et avec la bénédiction d'une administration d'Etat complaisante. La contestation écologique est restée cependant marginale.

Cette politique foncière connaît toutefois heureusement des limites. Limites physiques, d'abord, avec la saturation progressive de la frange littorale. Limites écologiques, ensuite, avec la pollution des plages qui constituent un problème récurrent, victimes du laxisme des municipalités. Limites politiques et économiques, enfin, avec la privatisation du littoral grâce aux acquisitions du conservatoire du littoral créé en 1975. Le renforcement de son rôle a permis une maîtrise de la pression de l'immobilier.

En réalité, la limite la plus porteuse politiquement et surtout sur le plan légal, est l'édification de la loi littorale en 1986 qui mettra fin à ces débordements abusifs. Le littoral français est d'ailleurs déjà urbanisé à plus de 50% à cette époque.

4. Une commune attractive en expansion

Durant les années 1990, Saint-Jean-de-Monts est devenue une commune célèbre qui s'enorgueillit de proposer durant huit mois de l'année, entre mars et octobre, une très grande variété d'animations.

Le développement rapide de la commune se poursuit à un rythme effréné. L'accueil de nouveaux habitants s'accompagne désormais avec l'extension urbaine de la commune. En témoignent les nombreux lotissements et nouvelles constructions qui s'édifient en grand nombre à l'est et au sud du bourg.

A présent, il est assez difficile d'évaluer le nombre de personnes qui, en pleine saison, sont en vacances sur la commune : certains parlent d'une population se multipliant par 15, soit plus de 100000 estivants.

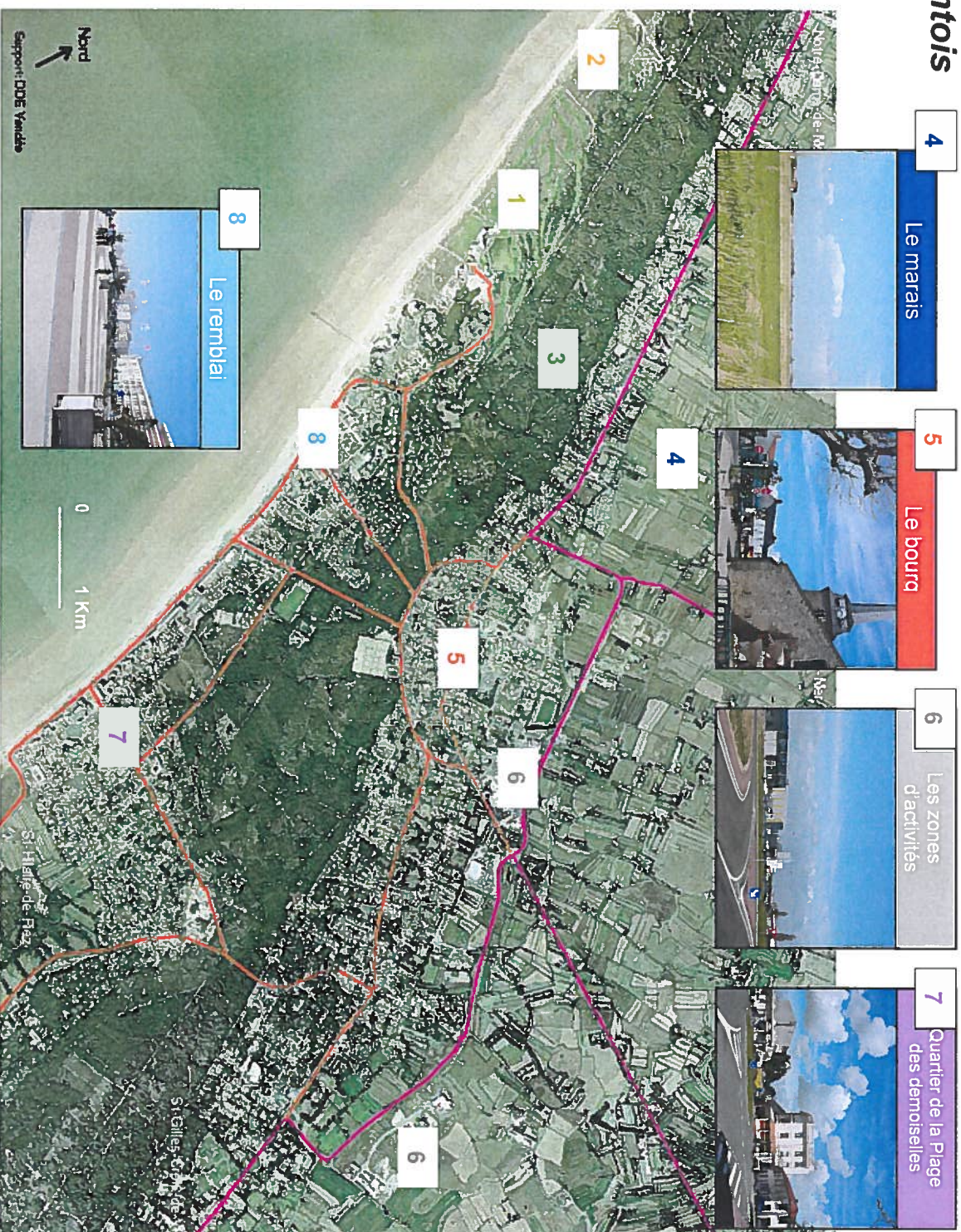
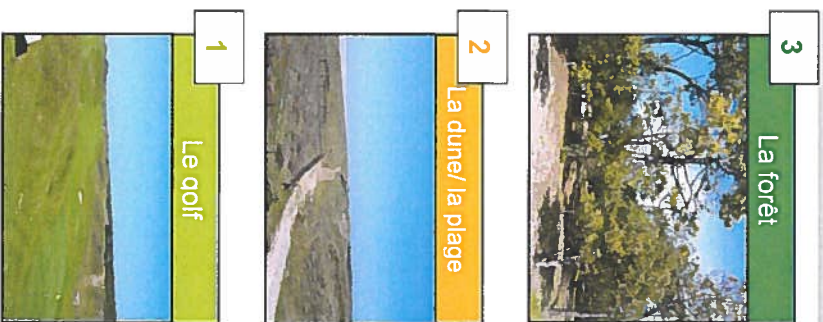


Vue aérienne du remblai de Saint-Jean-de-Monts avec ses grands immeubles qui le longent.

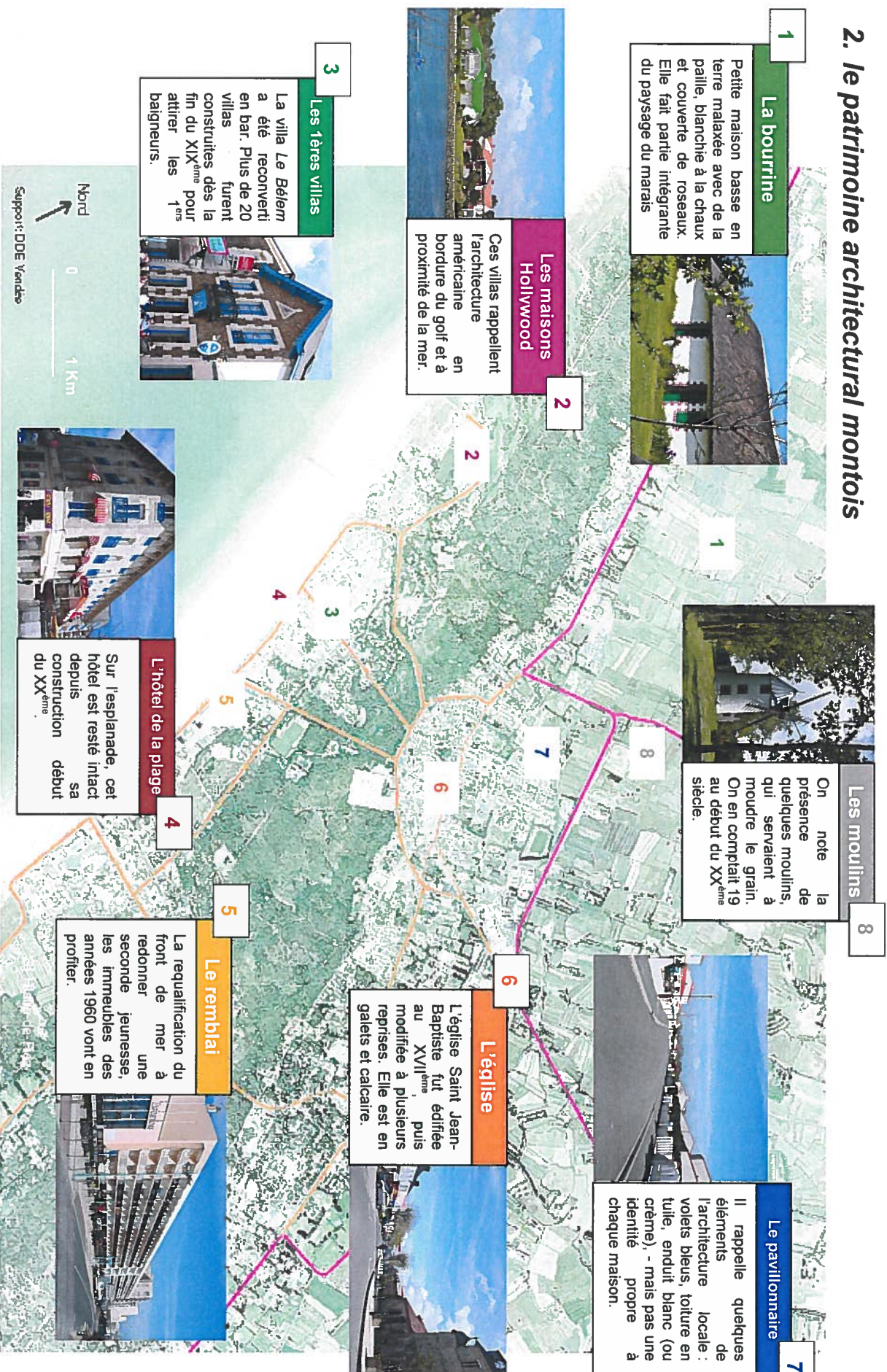
III. LES ENTITÉS PAYSAGÈRES ET LE MILIEU NATUREL

1. Le paysage montois

Le paysage est très diversifié entre des zones urbanisées, et naturelles dont le caractère reste fort et qu'il faut évidemment conserver, sans entraver le développement de la commune.



2. le patrimoine architectural montois



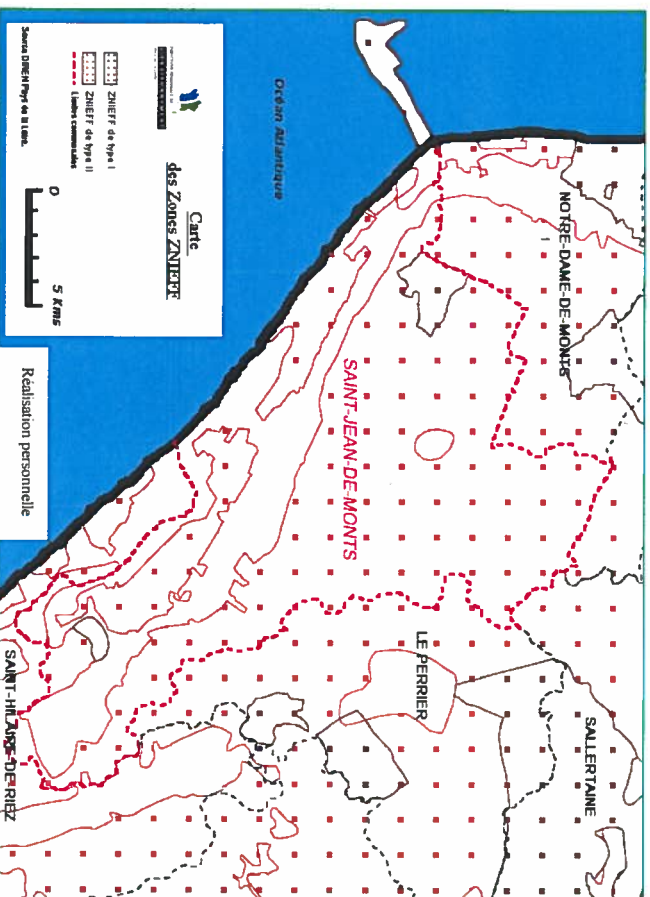
3. UN ENVIRONNEMENT VULNERABLE

a. Les zones ZNIEFF du Nord de la Vendée

Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) sont des zones d'observations protégées, ayant pour objectif la connaissance des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Ce sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés qui offrent des potentialités écologiques importantes, s'ils sont définitivement protégés pour l'avenir.

L'inventaire ZNIEFF est réalisé à l'échelle régionale et actualisé régulièrement dans le fichier de la DIREN.



b. La forêt domaniale des Pays de Monts

Elle s'étire sur une superficie de 2280 hectares. Elle est constituée par les dunes, boisées ou non, qui se sont accrochées sur les îles gallo-romaines de Monts : les marais qui occupent l'arrière pays n'ont été définitivement coupés de la mer qu'au début du 18^{ème} siècle.

Sa formation

Le sable qui compose les dunes a été arraché au Massif Central par l'érosion. Ainsi les granites, gneiss et basaltes ont été érodés, charriés par la Loire et déposés sur la côte par un puissant courant côtier, la dérive littorale, qui est orienté Nord-Sud entre l'estuaire de la Loire et celui de la Gironde.

Avant 1789, l'ensemble des dunes appartenait à de grandes seigneuries locales. Elles représentaient un danger car elles n'étaient pas végétalisées et le sable envahissait alors fréquemment l'arrière pays. C'est ainsi que le 7 avril 1741, un ouragan provoqua l'ensevelissement d'une partie du bourg de Notre-Dame-de-Monts.

Après des essais fructueux en Aquitaine, un décret impérial fut pris le 14 décembre 1810 afin d'ordonner l'ensemencement, la plantation et la culture des végétaux les plus propres à la fixation des dunes.

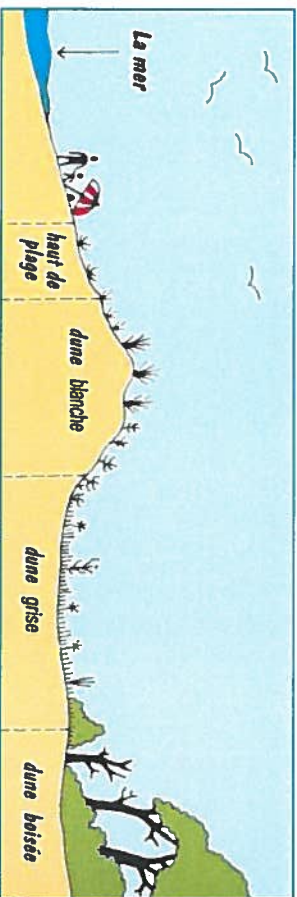
Ce n'est que vers 1850 que commencèrent les premiers semis de pins maritimes en Pays de Monts, entrepris par l'administration des ponts et chaussées. En 1862, ces travaux de fixation des dunes furent confiés à l'administration des eaux et forêts, à laquelle a succédé en 1966, l'Office National des Forêts (ONF). Une des difficultés de cette entreprise résidait dans le fait que les végétaux sont soumis à des conditions de vie nettement défavorables : embruns salés, vent violent, sols très pauvres à forte teneur en sel...

Mais cette fixation était indispensable, car elle permettait de constituer une « digue » protégeant les marais dont l'altitude ne dépasse pas 5 mètres, et qui risquaient, en cas de forte tempête d'être submergés.

Au siècle dernier, les travaux de ramassage des graines et de semis ont donc été réalisés par les habitants, moyennant le droit de venir ramasser les aiguilles de pin et les branches mortes pour allumer le feu. Les boisements et la forêt naissante constituaient ainsi un élément particulièrement important de la vie des riverains.

Sa composition

Le cordon dunaire de la côte atlantique se compose de trois grandes parties : la *dune blanche* - la *dune grise* - la *dune boisée* constituant la forêt domaniale d'aujourd'hui.



La **dune blanche**, proche du rivage est entretenue grâce à des techniques locales de piégeage du sable transporté par le vent (ganivelles en châtaignier et branchages) permettant de créer un profil d'équilibre du cordon dunaire.



Un tapis végétal se reconstitue avec la flore spécifique (chiendent des sables, oyat) dans les premières années suivant ces aménagements.



Un part importante du domaine forestier est constituée par la **dune grise**, non boisées.

C'est un patrimoine écologique exceptionnel, abritant de nombreuses espèces végétales protégées telles que :



La dune boisée (88%) est constituée

de Pins maritimes (*Pinus pinaster*), première essence introduite. Le chêne vert (*Quercus ilex*) est actuellement entrain de conquérir une place très importante, de même que saules, érables et peupliers, disséminés par les oiseaux et favorisés par les forestiers.

Chaque année, entre 4000 et 6000 plantations sont effectuées : chêne vert 60%, résineux 20% (cyprés, pin d'Alep, pin pignon, pin noir...), feuillus divers 20% (érables, frêne, alisier...). (Source ONF) Face au déperissement du pin maritime forestier, dont les scientifiques étudient la cause et le processus, il était en effet nécessaire de s'orienter vers une forêt littorale plus riche en essences feuillues.

Ecosystème neuf, cette forêt dunaire est très fragile et de nombreuses actions sont entreprises par l'ONF pour renforcer la diversité biologique du massif, favoriser l'intégration paysagère des opérations de reboisement et la préservation des milieux biologiques exceptionnels. Les interventions de stabilisation du cordon littoral dunaire, permettent d'entretenir cette frontière mobile entre la mer et la terre.

A painting of a landscape. In the foreground, there is a body of water with a blue sky reflected in it. The water is surrounded by green grass and some yellow flowers. In the background, there is a dark, silhouetted area that looks like a forest or a hill. The overall style is impressionistic with visible brushstrokes.

The map is a hand-drawn sketch of the Gulf of Soullans and the coast of Montserrat. It is divided into two main sections by a vertical line. The left section shows the Gulf of Soullans, with several islands and a river. The right section shows the coast of Montserrat, with a river and a settlement. The map is drawn in black ink on a white background. The title 'du golfe de Soullans a la cote de Montserrat' is written in the center. The source 'Source: Saint-Jean-De-Monts en images' is written in the bottom right corner.

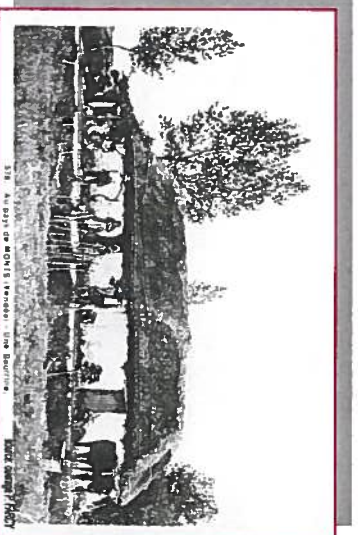
du golfe de Soullans a la cote de Montserrat

Source:
Saint-Jean-De-Monts
en images

Vu du ciel

Le marais laisse apparaître un maillage dense d'étiérs et de fossés, entourant des prés et d'anciens marais salants pour la plupart aujourd'hui abandonnés mais qui n'en sont pas moins de merveilleuses réserves pour les oiseaux.

C'est un réseau hydraulique vital pour l'écosystème dont l'entretien doit être permanent, même si la disparition des exploitations agricoles nuit à cette maintenance.



Les habitations ont toujours été construites sur les points les plus hauts, qui n'étaient d'ailleurs que de simples buttes, ce qui ne les mettait pourtant pas toujours à l'abri des inondations hivernales. Dans un pays où la pierre fait

défaut, les maisons dénommées « bourrines » étaient construites avec les matériaux trouvés sur place, terre mélangée de paille pour les murs, roseau des fossés, appelés « chaumes » pour la toiture.

La flore en images

Le marais est le lieu où l'on peut découvrir quelques espèces d'orchidées protégées.



La faune

La faune du marais est riche en espèces différentes ; qu'elle soit du marais salé, avec ses oiseaux migrateurs ou sédentaires, ou du marais doux, plus classique mais qui réserve néanmoins bien des surprises.



ou le **chevalier guignette**.



Outre le héron, la mouette rieuse, l'**aigrette garzette** qui s'est définitivement installée, oubliant son Afrique natale, il n'est pas rare de découvrir, à l'abri des vents le busard des roseaux, le **gorge bleu**,



A l'automne ou au printemps, des couples de cigognes viennent nicher.

Depuis peu, des ibis royaux d'Egypte ou du Maghreb font escale au pays.

Au sol, hélas, le ragondin prospère. Cet herbivore n'a de cesse également présente et recherchée en été pour sa bonne chair, tout comme l'anguille que l'on fait griller sur des sarments.

Le maraîchin

Sans tomber dans les clichés, il n'est pas faux d'affirmer que le maraîchin possède un sacré caractère forgé durant des siècles. Si la vie de nos jours s'est particulièrement améliorée, il n'en était pas de même 50 ans auparavant. Une vie qui se déroulait autour d'une bourrине au toit de chaume ou d'une ferme recouverte de « tiges de botte » (tuile locale), aux murs chaulés, d'une grange attenante avec une ou deux vaches, le cochon, quelques poules et le potager pour les légumes.



d.Natura 2000

Ses objectifs

Classer un site en **Natura 2000** a pour effet de constituer, à partir des deux directives, un réseau européen de territoires fondamentaux sur le plan environnemental sur lesquels on va s'attacher à préserver la biodiversité animale et végétale.

La mise en place sur le terrain est complexe. Un travail difficile qui consiste à effectuer un diagnostic biologique, c'est-à-dire un inventaire précis des espèces et des espaces sur lesquels elles vivent.

Ce réseau vise en effet à maintenir et à protéger un patrimoine naturel aussi fragile qu'essentiel pour l'homme. Dans le Marais Breton où l'eau et les activités humaines jouent un rôle fondamental.

Les zones concernées

L'ensemble de la zone de la Vendée Nord littorale présente un état de conservation très intéressant et un grand intérêt paysager.

Il s'agit d'un grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale (**le marais Breton** : 30% de l'ensemble du site).

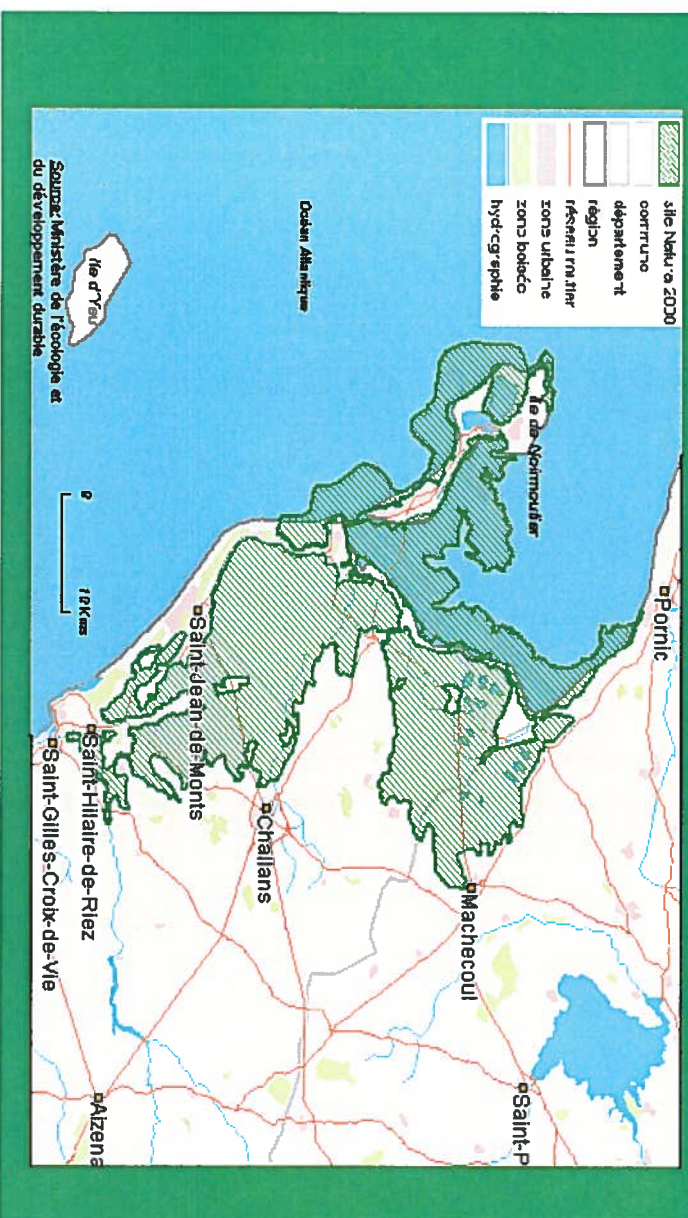
Cet ensemble regroupe également une baie marine (*baie de Bourgneuf au Nord*) renfermant des vasières, une partie de l'île de Noirmoutier et des cordons dunaires avec une fraction de la forêt des pays de Monts. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a d'ailleurs donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants.

Pour les espèces végétales, certes les forêts de pins maritimes ont un intérêt mais d'autres espèces sont à mettre en priorité en avant telle que la Cynodosse des dunes.

Espèces animales remarquables

La priorité de Natura 2000 pour le Marais Breton repose sur la préservation des oiseaux. 55 espèces sont concernées : anatides (canards siffleurs, oies cendrées), ardeidés (hérons, aigrettes garçettes), limicoles et échassiers (barge à queue noire, spatule blanche), rapaces (busards des roseaux), passereaux (gorge bleue à miroir)...

43 espèces d'insectes, de mammifères, d'amphibiens et de reptiles sont également concernées : Rosalie des Alpes, grand rhinocéros, loutre d'Europe, triton crête, aloues, lampiroles...



IV. UN CONTEXTE FAVORABLE POUR L'ÉCONOMIE

Dynamiques démographiquement, les communes côtières le sont également en matière d'activité économique nourrie par le tourisme. Les zones d'emploi de la Vendée-ouest (zones littorales en particulier) connaissent des hausses d'emplois supérieures à la moyenne nationale et régionale. Outre les activités liées au tourisme, il existe aussi des gisements d'emploi dans les secteurs de la construction et des services aux particuliers.

La volonté municipale et de poursuivre le développement de la commune au travers de l'implantation d'activités économiques, par souci d'équilibre et pour ne pas limiter la ville de Saint-Jean-de-Monts à la seule activité touristique.

C'est ainsi que l'expansion du cheffieu de canton résulte à la fois de l'essor du tourisme et de certaines activités du secteur tertiaire, ainsi qu'à l'installation d'une population nouvelle (retraités majoritairement).

La commune a connu une profonde modification de la répartition des activités socioprofessionnelles depuis une cinquantaine d'années. Alors qu'en 1939 le travail de la terre faisait vivre près de 60% de la population, la proportion est tombée à moins de 10%.

Aujourd'hui, l'artisanat, l'industrie (celle du bâtiment surtout), le commerce et l'ensemble des services sont devenus les principales activités des habitants.

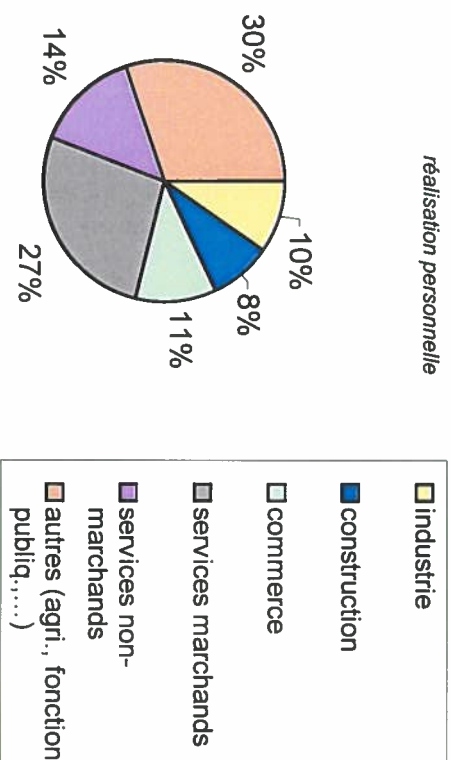
L'emploi sur la commune

Dans un contexte moins porteur de ralentissement de la vie économique en France, les indicateurs locaux subissent quelque peu eux aussi la morosité ambiante. Cette situation provoque notamment un léger tassement de la progression de l'emploi salarié. Les effectifs salariés de la commune croissent plus lentement depuis 3 ans. Si l'on compare entre 2000 et 2002, la progression s'élève à +10% contre +22% entre 1996 et 1999.

Répartition des emplois selon les secteurs

d'activités en 1999

Source: INSEE RGP 1999
réalisation personnelle



Le chômage sur la commune est très faible. Avec seulement 340 demandeurs d'emploi en 1998, il est tombé à 240 en 2003. Ces chiffres témoignent du dynamisme économique qui existe sur la commune.



1. L'agriculture perd des exploitations

Le nombre d'exploitations agricoles est en forte régression depuis une dizaine d'années. On en comptait 86 en 1991 contre moins d'une quarantaine aujourd'hui.

Ces exploitations sont toutes situées dans le marais, et pratiquent la polyculture-élevage ou le maraîchage pour 8 d'entre elles, en majorité autour du lieu-dit *Orouet*.



Malgré un nombre d'agriculteur en forte diminution, la surface moyenne agricole utile (SAU) de chaque exploitation ne cesse d'augmenter. Les besoins de production devant être toujours en perpétuel croissance pour assurer la survie de nos agriculteurs.

Cependant, la moyenne d'âge des exploitants est la principale cause de régression des exploitations montoises, et surtout sont en grande partie sans succession. Ce phénomène de diminution de l'activité agricole montoise risque malheureusement de perdurer.

2. Des commerces et services à disposition des résidents et touristes

Une grande partie de l'activité de la commune repose sur sa fonction résidentielle touristique, mais aussi sur les résidents toujours plus nombreux.

Les besoins sont donc forts dans les domaines de l'aménagement, des infrastructures sociales, culturelles, associatives, éducatives (...) et les équipements municipaux continuent à se développer. Les services aux personnes et administrations représentent un pôle d'activités important sur la commune, et donc une source d'emplois. On peut ainsi noter l'existence d'une déchetterie, d'un marché, de crèches, ainsi que plusieurs écoles (privées et publiques).

En outre, le développement démographique et touristique est également facteur de consommation et donc d'une demande accrue, positives pour les commerces présents au centre bourg, ainsi pour les deux grandes surfaces de la commune, *SUPER U* et *INTERMARCHE*. On note également que l'évolution résidentielle a engendré une explosion dans le centre bourg, attirant les divers établissements de banques, qui occupent une place grandissante.

Un second pôle commercial s'ouvre pour la saison estivale : l'Avenue de la mer. Elle regroupe essentiellement des petits commerces (vêtements...) et des débits de boissons (bars). Elle est très fréquentée durant la saison, surtout en soirée.

Ce vivier d'activités va de pair avec une vie culturelle et associative très développée (70 associations). De nombreux efforts sont d'ailleurs fait dans ce domaine, illustrés par l'organisation de nombreuses manifestations telles que : le triathlon international, le caval'océan (chevaux), diverses activités par l'association *St-Jean animations*, et des clubs sportifs actifs.

3. Des pôles économiques majeurs : l'artisanat et l'industrie

La réflexion actuelle porte sur les notions de développement des parcs d'activités, en particulier le plus récent : la ZAC du Clouais. Il semble important aujourd'hui, au niveau du choix des entreprises, d'élargir le champ des activités accueillies pour générer sur le site des emplois durables à l'année.

a. La ZAC de la Rivière

Cette zone d'activité a été la première de la commune.



b. La ZAC du Clouais

Cette zone d'activité, créée en 1996 sur l'initiative de la commune, est le futur cœur du système économique, et représente un enjeu en terme de développement. Alors que 6 entreprises et environ 250 salariés occupent la dizaine d'hectares de terrain, elle n'a pas atteint sa capacité maximale. Il reste à commercialiser 7,5 Hectares de terrain).

Cette zone est en bordure de la RD 38 qui va de Notre-Dame-de-Monts à Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Ce sera aussi la future entrée de ville où la future liaison à 2x2 voies Challans-Saint-Jean-de-Monts aboutira.



Elle compte toutefois une entreprise importante, qualifié de locomotive économique : il s'agit du siège social de la **Mie Câline** et de son site de production de boulangerie (au 1^{er} plan de la photo). A ce jour, elle dénombre plus de 200 salariés.

Son fondateur est M. Barreteau, originaire depuis plusieurs générations de la commune. Aujourd'hui, de nombreux terminaux de cuisson franchisés « Mie Câline » sont disséminés sur l'ensemble de la France et continuent à se développer.

Aujourd'hui, elle regroupe des commerces (dont 2 supermarchés), des artisans, les services techniques de la commune et deux salles omnisports.

Au premier plan, on voit le nouvel établissement de meubles qui vient d'agrandir sa surface commerciale, et montre l'évolution dynamique commerciale actuelle.

4. Le secteur du tourisme est l'atout maître de l'économie régionale et locale.

La Vendée est le second département touristique de France. Le tourisme est l'élément moteur puisqu'il régle la vie économique et sociale de la commune.

Les touristes logent en majorité dans des résidences secondaires, mais aussi dans les nombreux campings : avec 54 terrains (plus les nombreux non-déclarés), Saint-Jean-de-Monts est la commune qui compte le plus grand nombre de terrains sur l'ensemble de l'Ouest de la France.

1/5 de la capacité d'accueil de l'hôtellerie de plein air de la région Pays de la Loire se concentre sur St-Jean-de-Monts et St Hilaire de Riez.

20% des vacanciers proviennent de l'étranger (Grande-Bretagne, Allemagne, et Benelux), les 80% restant est réparti à parts égales entre le grand Ouest, l'île de France et le reste de la France.

Les animations touristiques sont gérées par **Saint-Jean Activités** : Société d'économie mixte locale (SEML). Elle gère également des équipements (centre nautique, tennis,...), elle travaille à l'image de la station et au marketing touristique afin de professionnaliser l'offre touristique.

Des équipements de loisirs majeurs sont présent sur la station balnéaire :



- Un golf de 18 trous au cœur des dunes, entre mer et forêt
- Un centre nautique ouvert toute l'année (géré par la SEML)
- Un centre de thalassothérapie
- Une salle omnisports

- Une piscine (gérée par la Communauté de communes) qui sera remplacé prochainement par un centre aquatique en front de mer



- Un palais des congrès
- Des terrains de tennis
- Un casino



5. Un marché de l'immobilier dynamique

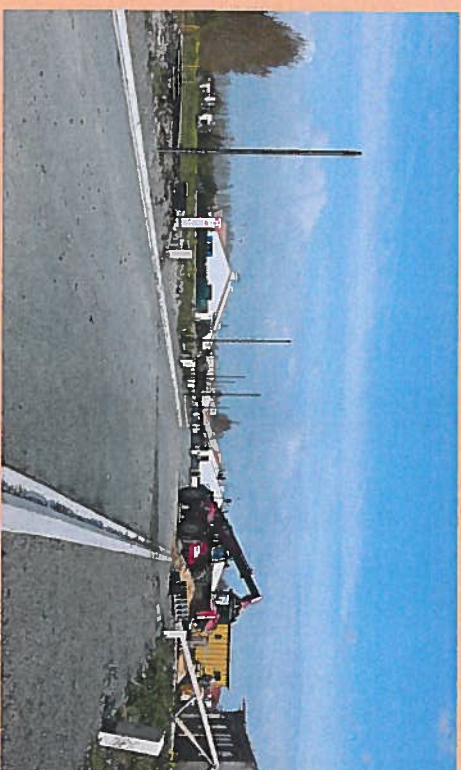
L'immobilier est un secteur économique très actif sur la commune. L'augmentation récente et continue des prix, la raréfaction des biens et des terrains constructibles en sont la raison.

On compte une quinzaine d'agences immobilières, ainsi que leurs multiples succursales. Ce chiffre est révélateur d'une activité en plein essor.

Le parc d'immobilier de loisirs a vieilli, et des opérations de réhabilitation ont débuté depuis quelques années. Dans l'intérêt de l'amélioration de l'image de Saint-Jean-de-Monts, des politiques publiques ont été mises en place. Des programmes tels que l'ORIL (Opérations de Réhabilitation de l'immobilier de Loisirs), permettent de rajeunir les immeubles édifiés il y a maintenant plus de 40 ans.



On peut ajouter que la réhabilitation de l'esplanade (remblai) contribue à revaloriser les immeubles du front de mer.



Dernière tranche du lotissement communal de la Taillé (ZAC)

Les entreprises du bâtiment et l'économie locale tout entière profitent de l'embellie du marché de l'immobilier très dynamique.

La mono-activité qui touche la grande majorité des stations balnéaires semble bien disparaître à Saint-Jean-de-Monts. L'activité touristique reste bien entendu l'élément moteur de l'économie montoise, mais il semble qu'il y ait une progression vers des activités économiques sur l'ensemble de l'année. Le pôle majeur reste l'artisanat. Quant à l'industrie, grâce aux aménagements réalisés par la commune, elle semble s'installer progressivement.

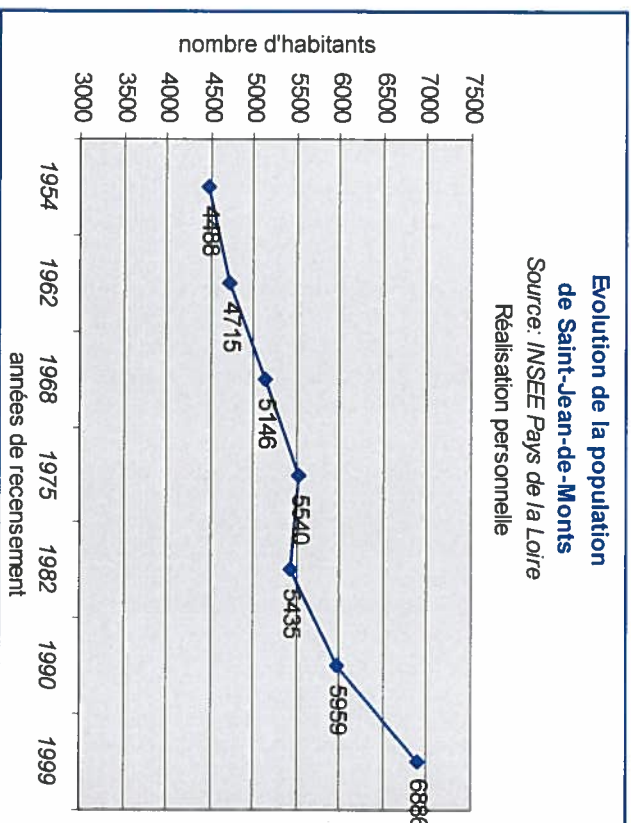
Enfin, l'agriculture continue de perdre des exploitants. Désormais, ce sont les services aux résidents et les commerces qui continuent à s'affirmer sur la commune.

V. UNE POPULATION DYNAMIQUE MAIS VIEILLISSANTE

Le dernier recensement de la population de 1999 (INSEE[®]) a confirmé l'attrait des Français pour le bord de mer, notamment celui du littoral atlantique. Le département de la Vendée et les communes côtières en particulier ne font pas exception, Saint-Jean-de-Monts en est un exemple

a. Une population qui continue à augmenter

Au mois de mars 1999, la commune de Saint-Jean-de-Monts comptait 6 886 habitants, soit près de 1000 résidents supplémentaires (+16,6%) depuis le recensement précédent qui remonte à 1990. Sur la période 1970-1999, on a assisté à une augmentation de 24,6%.

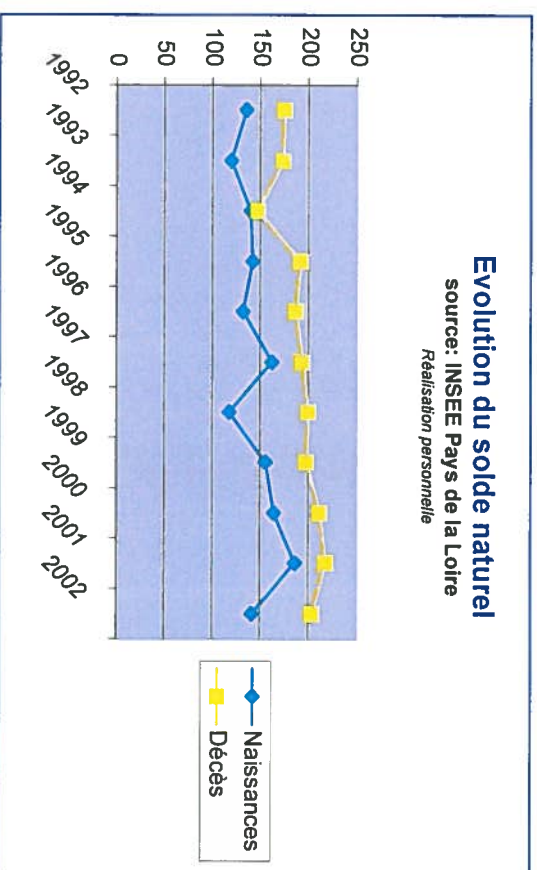


Le gain local de population est traditionnellement alimenté par un flux migratoire largement positif (plus d'arrivées que de départs).

b. Des naissances et décès moins nombreux

Cet excédent s'accompagne en revanche d'un bilan naturel négatif (plus de décès que de naissances). Le suivi de l'état civil a montré, depuis 1995 et jusqu'en 1999, que le nombre de décès s'était stabilisé. En 2000 et 2001, les chiffres s'y rapportant ont augmenté pour se stabiliser à nouveau en 2002 et 2003.

D'autre part, les naissances affichent une progression à peu près continue depuis 1994. des « accidents » ont ponctuellement fait fléchir la courbe, surtout en 1998. L'année 2002 est aussi en de ça de la moyenne que l'on constate depuis une dizaine d'année.



Quoiqu'il en soit, le déficit démographique issu du bilan naturel se stabilise depuis 4 ans. L'année 2002 ne serait pas confirmé en 2003, malgré des accidents climatiques (canicule).



c. Progression des effectifs scolarisés du 1^{er} degré

Depuis 10 ans, le nombre d'élèves scolarisés en maternelle et primaire sur le canton a progressé de près de 22%. En comparaison, sur l'ensemble du département, cette évolution, sur 10 ans toujours, est négative : -4,5%.

Les écoles du canton affichent depuis 1994, un rythme d'évolution solide, supérieur à la situation générale vendéenne. Ce mouvement est le résultat mécanique d'un nombre de naissances plus élevé depuis cette date. Mais il traduit aussi un certain dynamisme démographique des jeunes catégories de population.

commune de **Saint-Jean-de-Monts**

	1975*	1982*	1990*	1999*
effectif	1427	1504	1805	2355
part sur pop. totale	25,8%	27,7%	30,6%	34,2%
évolution		5,4	20,0	30,5

* année de recensement général de la population

source : INSEE
réalisation personnelle

d. 1 habitant sur 3 à plus de 60 ans

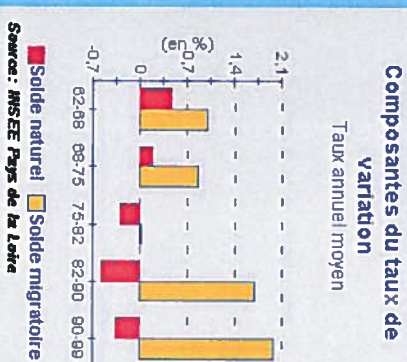
Répartition des + de 60 ans dans la population totale

Près de la moitié des retraités viennent de l'Île-de-France, très loin devant le reste de la région des Pays de la Loire.

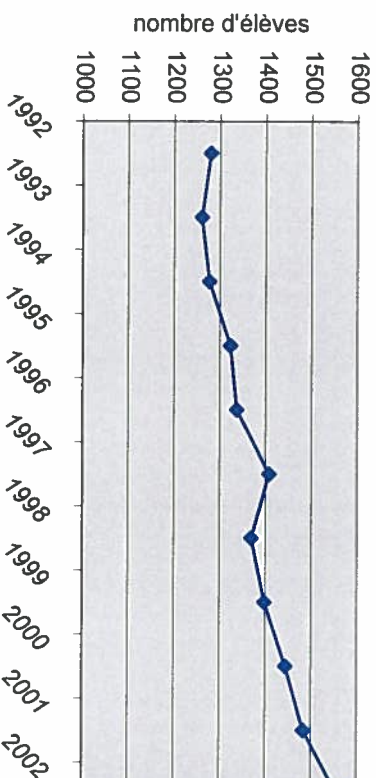
Il s'agit moins là d'un retour sur les lieux de l'enfance (moins d'un arrivant sur cinq est né en Vendée) que du choix de la mer et du soleil.

Pour conclure sur le plan démographique, Saint-Jean-de-Monts semble assurer d'une nouvelle progression pour les raisons que nous avons précédemment indiquées.

Le bénéfice ne provient pas du renouvellement de la population mais d'un flux croissant de nouveaux arrivants.



Evolution des effectifs scolarisés du 1^{er} degré
(canton de St-Jean-De-Monts)
Source : Inspection académique (85)
réalisation personnelle



VI. UN MARCHÉ DU LOGEMENT EN PLEIN ESSOR

Lieux de résidence ou de villégiature en plein essor, le parc de logements des communes littorales a connu une progression spectaculaire, favorable à l'activité des entreprises du bâtiment pendant la dernière décennie (années 1990).

L'accueil des nouveaux habitants (retraités ou étrangers) passe par un contrôle du marché en libérant des zones constructibles, sans développement anarchique.

1. Un parc de logements toujours en accroissement

Depuis maintenant plus de 50 ans, Saint-Jean-de-Monts connaît une croissance de son parc de logements. Quasiment 15000 logements (tous types confondus) ont été construits sur la commune ; les $\frac{3}{4}$ étant des résidences secondaires. Ce sont ces derniers qui ont progressé le plus fortement dans les années 1990.

Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales*	1752	1886	2050	2388	3064
<i>Evolution relative</i>		7,85	8,70	16,49	28,31
Résidences secondaires*	3120	4847	6696	7886	11338
<i>Evolution relative</i>		55,35	38,15	17,77	43,77
logements vacants*	259	215	173	273	374
ensemble des logements	5131	6948	8919	10547	14776
<i>Evolution relative</i>		35,41	28,37	18,25	40,10

* pour tous type de logements

 source : RGP INSEE
INSEE Réalisation personnelle

2. Un marché des résidences secondaires en plein boom, tant auprès des Français que des étrangers

Dotés d'un fort pouvoir d'achat et habitués à des prix bien supérieurs aux nôtres, ils ont réveillé le marché des résidences secondaires au moment même où les Français le redécouvraient. Autant qu'à un "effet 35 heures", c'est aux nouveaux ou futurs retraités du papy-boom que l'on doit ce regain d'intérêt. Le besoin d'espace, de calme et de sécurité les poussent à investir dans des lieux plus accueillants pour une retraite paisible.

C'est ainsi que les stations balnéaires du littoral atlantique ont vu arriver la vague déferlante de ces nouveaux résidents-estivants.

D'après l'agence immobilière L'Adresse, les prix ont augmenté de 30 à 35% en trois ans à Saint-Jean-de-Monts. Ils s'établissent sur des logements déjà construits, entre 1500 et 2300€ le mètre carré, selon la situation. Sur le front de mer, ils oscillent entre 2100 et 3000 € le mètre carré, et même jusqu'à 3800 € pour du grand standing.

Pour ce qui est du prix des terrains à construire, il en de même. En 1995, en moyenne un m² se négociait au alentour de 40 € pour atteindre aujourd'hui un prix moyen de 150 € le m² ! Et cette embelle est loin de s'arrêter pour l'avenir.

3. Le marché de l'immobilier sur le littoral vendéen

Le Littoral forme le pôle de mutations vendéennes le plus important avec 36%. Les maisons sont de taille restreinte : 44% des biens comptent au maximum 3 pièces principales et les habitations d'au moins 6 pièces ne représentent que 13%. Ce marché ne cesse d'évoluer à la hausse, mais jusqu'à quand ?

a. Le logement individuel

Malgré cette caractéristique, la côte vendéenne affiche la moyenne de prix la plus élevée à 107 500 € pour 3,9 pièces et 1030 m² de terrain, laquelle passe à 140 000 € pour les seules habitations de 5 pièces. La hausse globale ressort à 7,2% sur un an, alors même que les maisons vendues sont un peu moins spacieuses. Ces prix (source : notaires de Vendée) ne sont que des moyennes qui ne sont pas forcément révélateur au niveau local, en l'occurrence celui de Saint-Jean-de-Monts, où la hausse semblerait plus importante selon des agences immobilières de la commune.

Trois localités animent principalement le marché du Littoral : les Sables d'Olonne (13% des ventes du secteur), Château d'Olonne (10%) et Olonne sur Mer (8%). Il n'en est pas de même pour Saint-Jean-de-Monts qui, de fait de la rareté de produits immobiliers, accentue considérablement la flambée des prix que l'on peut constater depuis une dizaine d'années.

Si les prix s'élèvent, c'est aussi parce que l'offre ne suffit pas à la demande. En réduisant considérablement les possibilités de construire en bord de mer, la loi littoral de 1991 n'y est pas étrangère. Mais on ne s'en plaindra pas.

En préservant nos sites, elle relance indirectement l'attrait de l'arrière-pays, c'est à dire vers le marais. Ainsi, d'après la Fédération nationale des SAFER, les prix des maisons de campagne ont presque doublé de valeur en dix ans. En 2002, leur prix moyen s'est élevé à 130 000 €, en hausse de 8,3% sur un an.

b. Le logement collectif

L'essentiel des ventes d'appartements anciens survenues en Vendée sont localisées sur le littoral (79%) et plus particulièrement aux Sables d'Olonne (28%), à Saint Hilaire de Riez (14%) et à Saint-Jean-de-Monts (12%).

La grande majorité des collectifs de la commune, est située en front de mer. Leur édification date de l'embellie des années 1960. Leur prix de vente, au départ, était étalonné pour que la classe populaire puisse les acquérir facilement.

Ainsi, les coûts de construction ont été tirés vers le bas, et l'on peut se rendre compte aujourd'hui, que certains de ces immeubles vieillissent très mal.

Cependant, nous sommes entrés depuis une dizaine d'années dans une période de renouvellement. Le marché s'est relancé et les prix avec. Globalement, le prix au m² moyen a augmenté sur cette période de plus de 30%, pour atteindre près de 3000€. Ce marché est certes beaucoup moins actif que celui du logement individuel qui est devenu le leitmotiv de la commune.

c. L'origine des accédants à la propriété

L'origine des candidats-accédants reste toujours très locale : 42% des propriétaires habitent déjà la commune. Ce pourcentage, en retrait par rapport à l'année précédente (60% en 2001) s'opère au profit des candidats issus d'autres cantons vendéens (28% contre 13% un an plus tôt).

Enfin, la commune reste attractive également auprès des populations plus éloignées (hors Vendée) qui souhaitent s'y installer à l'année (24% des effectifs).

Si l'on croise avec l'étude démographique, on constate qu'il s'agit en majorité de jeunes retraités. N'omettons pas les étrangers, et particuliers les Anglais.

4. La construction : une valeur sûre

L'observatoire du logement donne chaque année, grâce à une série d'indicateurs, des nouvelles relatives aux tendances en matière démographique et économique avec un coup de projecteur orienté plus spécialement sur l'activité de la construction. Prévu par le Programme Local de l'Habitat (PLH), il doit permettre aux différents partenaires (communes, EPCI, bailleurs sociaux) d'évaluer la pertinence des actions engagées et de décider des adaptations nécessaires au vu du bilan et de l'évolution du contexte local.

Il permet également de renforcer la réflexion et la cohésion au sein de la communauté de communes.

a. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Océan-Maraïs de Monts dont le pôle central est la commune de Saint-Jean-de-Monts, date de la création de l'EPCI, c'est à dire de 1992.

Au vu de l'évolution rapide du marché du logement du canton, ce dernier est vite devenu obsolète. Il est ainsi plus pertinent d'étudier les données de l'observatoire du logement qui est réactualisé chaque année, édité par les services de la communauté de communes. Ce dernier reste plus proche des réalités du marché.

Cependant, le PLH va devenir le document de référence des EPCI en matière de logement. Cette disposition ne sera effective qu'à compter de 2005, date à laquelle la communauté de communes compte renouvelé son PLH. Un projet de loi, voté prochainement par les députés, définira précisément les caractéristiques exactes et la procédure d'élaboration du dossier.

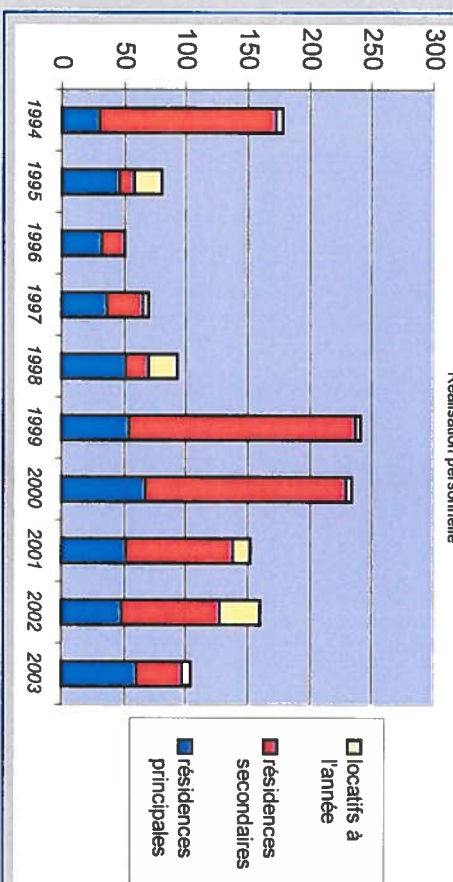
b. Les investissements en logements qui continue à progresser

Malgré un certain ralentissement économique, le canton de Saint-Jean-de-Monts (la commune en particulier) reste très attractif et les investissements en logements continue à progresser après deux années exceptionnelles (1999 et 2000).

Les ménages et les investisseurs profitent des taux d'intérêts à long terme encore bas, mais aussi des disponibilités foncières qui se dégagent pour mener à bien leur projet de construction.

Evolution du nombre de permis de construire

Source : CC Océan-Maraïs de Monts
Réalisation personnelle



En effectifs, tout d'abord, on remarque une production massive de logements sur la commune sur les cinq années passées (près de 900). L'année 1999 présente le niveau de construction le plus élevé de ces 10 dernières années.

Dans la nature des réalisations ensuite, on constate une plus grande diversité dans l'occupation des logements, phénomène observé pour les communes côtières.

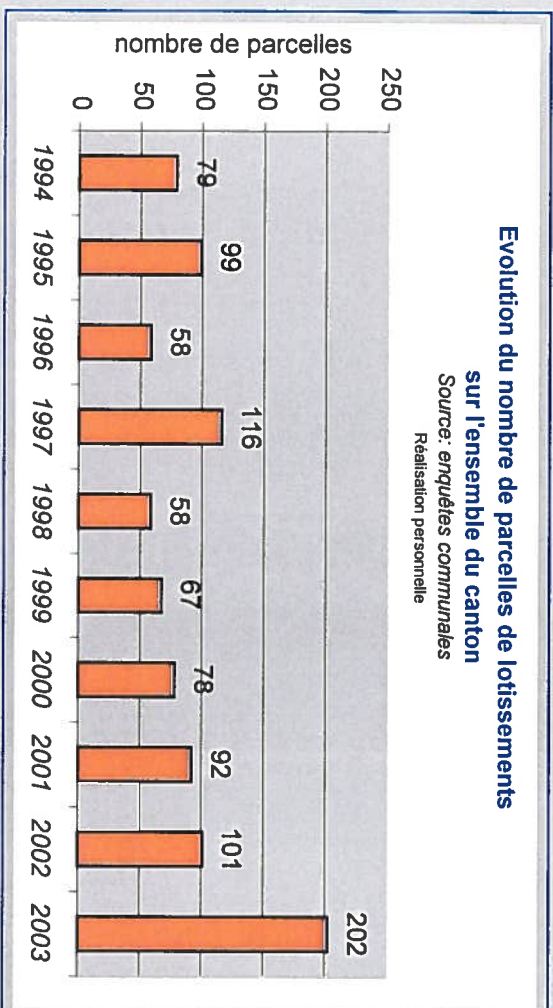
Ainsi, l'investissement locatif à l'année marque un retour en force. Les bailleurs sociaux ont trouvé sur la commune des conditions favorables à l'implantation de leur projet : 6 logements avec la SA Foyer Vendéen et 15 avec l'OPDHLM pour 2003. Depuis maintenant 10 ans, la demande locative prend de l'ampleur. Le phénomène, traduction supplémentaire de l'attractivité du secteur, a tendance à s'entretenir avec une production locative plus intense depuis 1997. Malgré cela, et à titre de comparaison, les statistiques relatives aux taux d'équipements de la commune montre une situation encore en retrait vis-à-vis des moyennes régionales et départementales : 4,2% pour la commune contre 14 pour la région Pays de la Loire et 7,1% pour la Vendée. (Source : DRE)

Quant à l'accession à la propriété à l'année, elle se maintient autour d'une cinquantaine d'unités par an. Mais la résidence secondaire réaffirme sa place, portée par des projets d'ampleur, en l'occurrence des opérations de lotissements.

Enfin, on voit le renforcement des projets immobiliers de vente dont l'occupation peut être mixte (résidences principales ou résidences secondaires) et pour lesquels le statut d'occupation n'est pas connu au dépôt du permis de construire (65 logements sont concernés).

c. Le foncier : élément conducteur de la construction

L'intensité des dépôts de permis de construire reste très liée à l'offre foncière localisée dans les lotissements. Ainsi peut-on voir fluctuer les statistiques de la construction au gré de l'ouverture de nouvelles zones à lotir. Le nombre de constructions situées en lotissement est en augmentation depuis maintenant 6 ans et le stock disponible pour 2003 se chiffre à plus de 200 lots.



Remarque : Elargir l'aire d'étude sur l'ensemble du canton est plus cohérent pour comprendre l'évolution de la demande en parcelle de lotissement.

A contrario, la commune de Saint-Jean-de-monts connaît des opportunités foncières limitées, ce qui transfère la demande sur les communes avoisinantes.

Cependant, des projets existent mais en petits nombre pour l'année à venir.

Voir Annexe : tableau des lotissements dernièrement réalisés sur la commune de St-Jean-de-Monts.

d. Des opérations groupées d'importance



Le Clos de Vertmaines (St-Jean-de-Monts)

Des opérations groupées importantes ont été réalisées dernièrement sur la commune.

L'une des plus importantes se situe sur la route de St-Gilles-Croix-de-Vie, à l'entrée sud de Saint-Jean-de-Monts. Environ 200 pavillons sont sortis de terre avec jardin et piscine privés. Sur l'image ci-dessus, on constate qu'il n'existe qu'une seule entrée, et qu'il est possible qu'elle se ferme.

Ce type d'opération est anti-urbanistique puisqu'il néglige tout lien social avec les quartiers environnants et le reste de la commune. Certes c'est plutôt rassurant pour ses habitants, mais ghettoïse ce genre de lotissement un peu particulier. De plus, ce sont essentiellement des étrangers qui investissent dans ce type de logement, où même un service d'entretien a été créé.

Le seul point positif que l'on puisse remarquer est la diversité architecturale des pavillons.

Mais que dire des toits en ardoise dans un « pays » où l'on rencontre principalement de la tuile ? (remarque de certains montois)

e. Un nouveau type de logement : le mobil-home

De Noirmoutier aux Sables d'Olonne, en passant par Saint-Jean-de-Monts, la Vendée multiplie chaque été sa population par dix, accueillant 4,5 millions de vacanciers. Le chiffre d'affaires annuel du tourisme (1,5 milliards d'euros) provient pour une large part de 397 campings trois et quatre étoiles.

Ces campings sont transformés depuis quelques années en véritables villages de chalets et de mobil-homes, qui ne sont plus seulement loués mais vendus, et qui constituent de véritables parcs résidentiels de loisirs empiétant sur le milieu naturel : "Les cités doroirs du littoral". Ce phénomène est d'autant plus important sur la commune qui compte un nombre de campings importants (54 officiellement).

Ces mobil-homes sont bien un danger qu'il faut redouter, et leur invasion reste encore effrénée. Ce type de logement n'est pas durable. Ils envahissent le plus souvent des espaces naturels (forêt ou marais) ; et le paysage est ainsi très affecté. De plus, ces logements ne sont pas assujettis aux divers impôts.



f. Des problèmes naissants

Vingt mille nouvelles résidences secondaires sont apparues sur la côte vendéenne sur les dix dernières années. Il convient toutefois de nuancer ce résultat car les mobilis-home ont été, pour la première fois, recensés comme résidences secondaires ; or, ils sont particulièrement nombreux en Vendée. Nous l'avons vu précédemment, ce type de résidence ne constitue pas un habitat durable. Ils ne sont pas assujettis aux impôts (sauf taxe de séjour) et envahissent des espaces souvent interdits à la construction, mais autorisés pour les terrains de campings.

Pour autant, la demande en résidence secondaire reste forte.

Faut-il répondre à cette demande en libérant des espaces constructibles ?

Répondre positivement serait laisser trop de liberté aux promoteurs et lotisseurs. Les politiques doivent contrôler le développement de la commune avec constance et cohérence. Pour autant, les prix ne cessent de croître, mais jusqu'à quel niveau ?

Par conséquent, autre difficulté, les jeunes couples ne peuvent plus s'installer sur la commune, tant le marché de l'immobilier est tendu. Les prix ne sont désormais accessibles que pour les étrangers ou les jeunes retraités.

Pour répondre à ce problème, les bailleurs sociaux ont réalisé plusieurs projets, mais malheureusement en petit nombre. Il devient nécessaire aujourd'hui de produire des petits locaux si la commune veut conserver sa jeunesse dynamique.

VII. VERS QUELLE URBANISATION ?

Les réserves foncières s'épuisent, les zones constructibles aussi. Il devient urgent que la commune se projette vers l'avenir pour anticiper les besoins. Elle doit proposer dès à présent un schéma d'orientation cohérent avec l'urbanisation déjà existante.

1. Les critères de choix des sites adaptés à la construction

Le site choisi pour l'implantation d'un lotissement est un élément déterminant dans l'évaluation de la qualité du projet urbain. Le choix de l'emplacement potentiel doit s'inscrire dans une stratégie de développement de la commune. Il doit correspondre à l'opportunité foncière la plus adaptée au projet d'extension urbaine, considéré dans sa globalité.

Trois options sont possibles pour le choix de site de futurs lotissements :

- Il s'inscrit au sein même du tissu urbain en s'y incorporant dans un espace vacant
- Il vient prolonger ce tissu urbain dans sa continuité
- Il s'implante à l'extérieur de l'agglomération, ce qui deviendra de plus en plus rare avec les dispositions de la loi SRU qui donne une orientation de redensification de la ville.

A chaque implantation doit correspondre un type d'urbanisation.



Il est évident que la troisième hypothèse est à éviter car elle supposerait notamment :

- Sur le plan financier, des surcoûts en équipements publics, en réseaux,
- Sur le plan fonctionnel, une augmentation des durées de trajets maison-travail, maison-services, ce qui ne facilite pas l'intégration des habitants du lotissement et qui va à l'encontre d'une bonne qualité de vie,
- Sur le plan social, un renforcement de l'image de quartier cloisonné. Cet isolement entrave la bonne intégration de l'opération et par conséquent de ses habitants.

Ainsi, un site géographiquement adapté à l'implantation d'un lotissement est celui qui est à proximité des points de vies de la cité, à savoir les équipements (écoles- bibliothèques...), les commerces et les services.

2. Maîtriser le développement de la commune en continuité

Bon nombre de communes refusent des projets d'opération de lotissement dont l'importance les effraie, et paradoxalement délivrent, en secteur diffus, un nombre équivalent de permis de construire.

Or ce comportement encourage le mitage du territoire communal qui est une atteinte à l'équilibre des protections des milieux naturels et des paysages. Il constitue ainsi à un gaspillage de l'espace et des équipements en réseaux.

Il faut donc voir dans le lotissement, une occasion de renforcer les réseaux existants, de percevoir des participations, de contrôler la réalisation, et d'imposer des espaces verts.

Le lotissement autorise une certaine maîtrise du développement de l'habitat, et rassemble les maisons individuelles dans un secteur déterminé, en continuité de l'espace urbain.

3. Schéma d'orientation pour l'urbanisation future



4. Privilégier une urbanisation plus dense

Dans les zones denses proches du bourg (le centre-bourg y compris), la surface minimale pour construire est de 300 m². Cette surface est assez restreinte mais permet l'ouverture de nouvelles parcelles constructibles par divisions foncières.

On sait aujourd'hui que l'étalement des villes est venu par l'habitat pavillonnaire, dont ses adeptes souhaitaient des surfaces toujours plus grandes en périphérie des villes. La politique actuelle est autre puisqu'elle a pour objectif de recentrer la ville autour du pôle centre.

On maîtrise ainsi l'étalement urbain par la solution de la densification urbaine.

5. Vers le renouvellement urbain

L'outil lotissement pourrait contribuer à réordonner l'espace urbain en participant à la reconstruction de la ville sur la ville : là est l'enjeu de la loi SRU.

Cela passe par une densification du bâti par fractionnement du foncier, ou par regroupement de parcelles.

Le renouvellement urbain peut provenir aussi de la destruction de certains espaces délaissés. Ce renouvellement est d'ailleurs déjà en marche sur la commune.

Dernièrement, des hangars à proximité du centre-ville furent détruits pour y créer un lotissement de plus de 20 parcelles. Prochainement ensuite, d'anciens lieux de stockages au cœur de la ville seront urbanisés

6. Impact des contraintes environnementales sur le développement de la commune de Saint-Jean-de-Monts

Avec sa grande façade littorale, son vaste réseau de canaux, ses nombreuses prairies et ses zones humides riches en nourriture, le Marais Breton présente une importance mondiale pour les oiseaux. Il en est de même de l'intérêt de la forêt domaniale des pays de Monts.

Or, ces espaces, intéressants sur le plan environnemental, sont aussi les plus convoités par l'homme.

Fort heureusement, des contraintes d'ordre réglementaire ont été créées pour protéger ces milieux. Il s'agit du classement en zone ZNIEFF, puis plus récemment le réseau NATURA 2000.

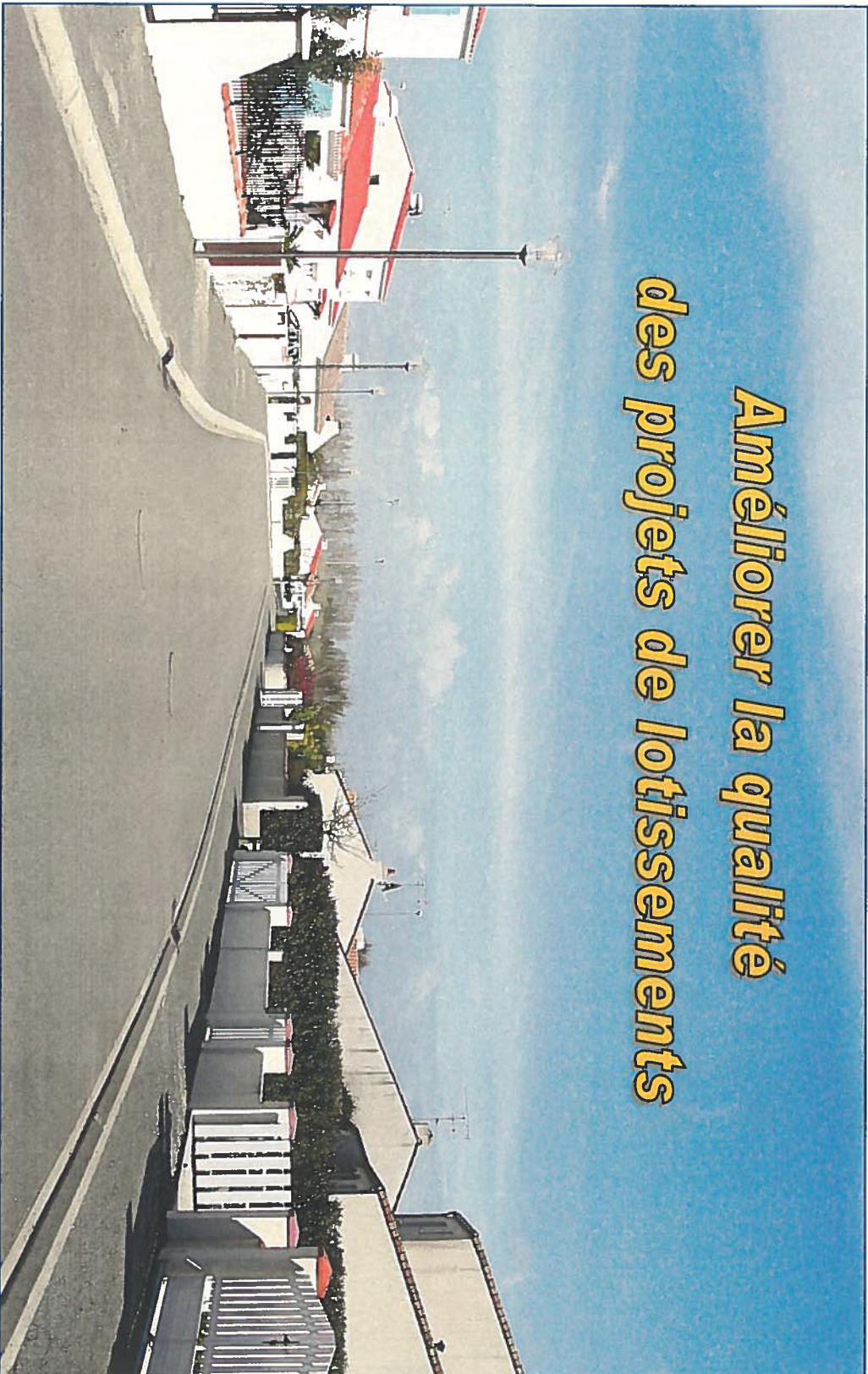
C'est ce dernier qui bloquera certainement le plus le développement de la commune vers le marais, qui reste une zone humide remarquable, et qu'il faut préserver des convoitises de l'urbanisme.

Le schéma d'orientation parle de lui-même. On constate que l'urbanisation s'est étendue le long des voies de communications, et en bordure de la mer et de la forêt. La commune a besoin de zones constructibles pour répondre à la forte demande actuelle. Mais cela ne doit pas se faire à n'importe quel prix.

Il faut d'abord combler les opportunités foncières qu'il reste (qui deviennent rares), avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Les solutions alternatives comme la densification et le renouvellement urbain doivent être privilégiés avant tout. Ensuite, le développement devra se faire en continuité de l'espace urbain pour préserver les espaces naturels alentours.

Partie II

Améliorer la qualité des projets de lotissements



Lotissement communal de La Taillière (St-Jean-de-Monts)



Cette seconde partie a pour objectif d'apporter des éléments de réflexion sur le développement qualitatif des lotissements, qui sont souvent décriés aux yeux de la population française. Ces recommandations ne seront sans nul doute exhaustives, mais ont pour souhait d'orienter quelque peu l'implantation et l'organisation des futurs lotissements, afin tout simplement d'en améliorer la qualité de vie.

Le lotissement est une vieille institution (19^{ème} siècle). Il génère des formes urbaines, et participe largement, par ce biais, à la morphogénèse des villes. Le lotissement contribue, en effet, largement à produire de l'urbanité. Alors, un des problèmes qui se pose est de savoir dans quelles mesures il est un outil de cohérence et de qualité, à la mesure du phénomène qu'il représente. Ce chapitre engage de ce fait une réflexion sur le rapport du lotissement au projet urbain, sa place dans les choix d'habitat et sa capacité à assurer une qualité de vie à ses usagers.

La multiplication des lotissements privés à générer certaines pratiques abusives. C'est certes une opération simple et lucrative pour le lotisseur. Mais cette forme urbaine n'a pas bonne réputation non plus auprès des architectes et urbanistes qui lui reprochent d'être, au fond, anti-urbaine. Elle favorise selon eux, l'habitat individuel en négligeant les possibilités de petits collectifs, en encourageant une architecture répétitive et un urbanisme de « repli sur soi » sans lien avec les autres quartiers, tout en dévorant l'espace constructible. Il consomme trop d'espace, s'intègre mal à la ville, favorise un habitat individuel de peu de qualité. Le problème de qualité des petites extensions urbaines est le premier problème d'urbanisme de toutes les petites et moyennes villes de France. Et il est plutôt difficile à traiter. Les lotissements sont trop souvent des extensions-vertues, ni rurales ni urbaines, qui ne constituent pas un quartier identifié et sont mal reliés à la ville. Ces lotissements des années 1970, ont contribué à l'étalement urbain, avec des parcelles de plus en plus vastes.

Or le développement extensif est aujourd'hui remis en cause pour des raisons multiples. Il implique un mode de vie assujéti à la voiture, avec des temps de trajet qui s'allongent.

Pour autant, le lotissement est devenu une véritable opération d'urbanisme. Le code de l'urbanisme subordonne le lotissement par autorisation administrative, lequel doit respecter les prescriptions du document d'urbanisme communal. Il est donc important, pour la préservation des paysages, la maîtrise de la croissance urbaine, la qualité de vie, que les collectivités suivent de près les projets et se donnent les moyens de les orienter et de les contrôler. Les élus ont les cartes en main pour maîtriser la création d'un bout de ville et réussir son intégration.

I. LA BONNE VOLONTÉ DES POLITIQUES

Dans les faits, le lotissement est aujourd'hui l'outil prédominant de construction de la ville moderne. Les ensembles de maisons individuelles sont aujourd'hui réalisés au sein de lotissement pour 60% du marché, ce qui représente chaque année, environ 80 000 logements.

1. Inscrire le lotissement dans le projet global de développement du territoire

Les débats ont mis en évidence la nécessité, pour une commune, d'avoir une vision globale de l'évolution de son territoire et de se doter des outils stratégiques qui permettront d'encadrer son projet territorial de développement. Une planification stratégique globale est donc un élément fondamental à mettre en œuvre au niveau communal; l'acte de lotir s'inscrit alors plus aisément dans le paysage communal : inscrire le lotissement dans une réflexion globale recouvrant les divers domaines de l'aménagement du territoire (gestion des sols, mobilité, croissance démographique, valorisation des espaces).

Le lotissement est ainsi le moyen très attractif pour les communes qui souhaitent développer leur population et créer de nouvelles zones d'habitation, en veillant bien à les intégrer dans le paysage mais aussi dans le bâti existant. Conjugaison de l'aménagement durable et de la sécurité des habitants, ces opérations contribuent, si elles sont bien « penser », à mettre en valeur la qualité du cadre de vie sans gaspiller ni morceler l'espace, tout en préservant l'unité et la cohérence de chaque site d'implantation.

2. Convaincre les élus locaux d'adopter une ligne de conduite cohérente et constante

Sans volonté politique d'adopter sur le territoire communal une ligne de conduite urbanistique cohérente et durable, les outils, les règles et les plans ne pourront jamais atteindre leur pleine efficacité.

Le rôle des élus est primordial dans le processus de délivrance des permis de lotir, ceux-ci devant garantir une urbanisation de qualité du territoire communal. L'expérience montre que les résistances particulières tombent les unes après les autres dès lors que, sur le terrain, les résultats positifs s'accumulent en matière d'intégration : les élus doivent donc faire preuve de constance et de persévérance...

Les élus ont à jouer:

- **un rôle de régulateur**: en utilisant à bon escient les outils qui sont à leur disposition en matière de réglementation, de taxes mais aussi de maîtrise foncière, ils peuvent par exemple favoriser davantage la reconversion du tissu bâti existant au détriment de nouvelles extensions;
- **un rôle de créateur** : « *un bon projet se vend mieux qu'un projet ordinaire* » : grâce à son pouvoir politique et au regard de sa responsabilité vis-à-vis de la qualité de vie de ces concitoyens, l' élu peut influencer la qualité d'un projet tant au niveau urbanistique qu'au niveau social, énergétique ou environnemental;
- **un rôle d'initiateur**: la commune doit montrer l'exemple; elle a l'occasion de le faire lorsqu'elle aménage elle-même un terrain : les projets communaux doivent être d'une qualité urbanistique et architecturale irréprochable;
- **un rôle de précurseur** : les aménagements et bâtiments publics doivent jouer le rôle de précurseur dans le développement d'une nouvelle culture architecturale.

3. L'opinion des maires sur les aménageurs privés

Lorsqu'ils ont eu l'expérience effective d'un aménagement conduit avec une société privée, les maires sortent de la prégnance des clichés qui continuent parfois de composer une image négative de l'aménageur privé « faiseur d'argent à court terme ».

L'aménageur privé est un professionnel au carrefour de nombreux métiers:

C'est un financier

Aujourd'hui ils prennent les risques que l'on ne doit pas faire supporter uniquement la collectivité. Il apporte les moyens financiers sans être une banque.

C'est un gestionnaire

Ils tirent le maximum des terrains les moins aménagés, ils travaillent de façon plus économique que la ville.

C'est un créateur-commerçant

Ils mettent sur le marché un produit fini à un prix révélateur du niveau du marché. Ils savent définir un produit, sont capables d'innover, de prendre des risques, de s'intéresser à l'architecture et pas seulement au foncier pour construire.

C'est un coordinateur

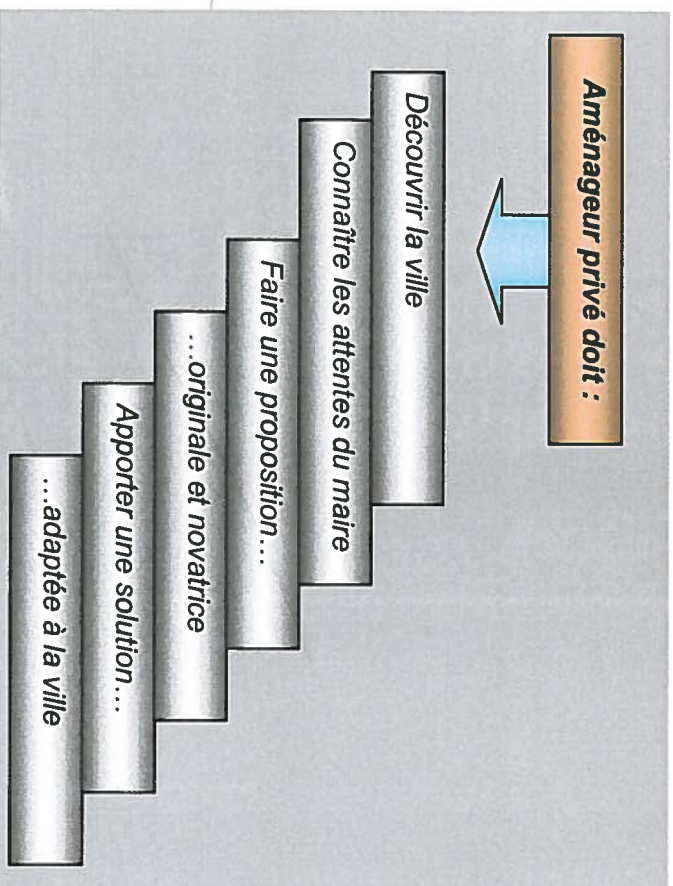
Ils connaissent le milieu et sont capables de dialoguer avec tous les corps de métier. Désormais, on ne doit plus parler de promoteur, mais d'équipe avec son architecte, son urbaniste, et ses professionnels qui l'entourent.

Ils exercent un métier difficile

Ils font leur travail dans des conditions souvent difficiles, avec le risque d'engloutir leur capital.

Professionnels compétents, les villes en ont besoin

Un promoteur est une puissante machine, un fédérateur qui va résoudre un problème d'aménagement et réaliser le financement, l'urbanisme et l'architecture. Pour le maire, l'aménageur privé représente autant une capacité de propositions nouvelles qu'un opérateur qui va prendre en charge la réalisation.



4. Gérer la croissance sans compromettre l'avenir : le développement durable

Il est indispensable de bien maîtriser la croissance urbaine:

- Mal gérée, la croissance peut en effet occasionner **des coûts collectifs non négligeables**. Ainsi, le développement d'un quartier résidentiel mal situé par rapport à la structure villageoise entraînera des surcoûts en matière d'équipements, de réseau d'égouttage, de collecte des immondices, de distribution du courrier, de gestion des transports publics,...
- La croissance doit être l'occasion de développer une **mixité des fonctions** et des logements qui fait parfois cruellement défaut dans les zones rurales (logements locatifs, logements de petite taille, logements intergénérationnels,...).

Le lotissement ne doit pas être un simple découpage géométrique. Il s'agit de véritables aménagements qui doivent assurer une insertion de l'habitat projeté dans le site, une intégration paysagère et environnementale et une composition d'ensemble.

II. FAIRE LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE LOTISSEMENT

1. Réfléchir aux modalités de réalisation

Se demander s'il n'est pas possible de densifier les quartiers existants :

Le foncier est cher, d'autant plus si l'on considère son équipement. Il est intéressant de repérer les parcelles libres ou sous utilisées dans les zones déjà urbanisées avant d'en ouvrir de nouvelles aux constructions. C'est un des principes fondamentaux de la loi SRU.

Contexte géographique : le choix du site

Il ne doit pas être laissé au hasard ou à la seule opportunité foncière. Il doit correspondre au projet de développement de la ville, permettre de bien utiliser les équipements, correspondre au paysage.

Il est essentiel de considérer les données naturelles, géographiques du site : le relief, l'orientation, la végétation, les eaux... tout ce qui est susceptible de constituer des contraintes naturelles.

Contexte social

La prise en compte de l'aspect social du futur projet ne doit pas être négliger, au regard des problèmes sociaux rencontrés dans bon nombre de lotissement. Il faut ainsi étudier l'évolution sociale et urbaine de la commune dans le temps et l'espace, le développement urbain projeté, le profil de la population visée...

Penser au futur

Un quartier se réalise dans le temps, quelle que soit sa dimension. Son plan d'aménagement de zone ne doit pas tout prévoir, mais plutôt indiquer ce qui est essentiel et ce qui peut être réalisé ultérieurement. Parmi les éléments essentiels figurent les liaisons avec les quartiers environnant bien sur, sans oublier les extensions futures potentielles. Ne pas omettre non plus les éléments de paysage ainsi que les équipements publics indispensables.

2. ZAC, permis groupé ou lotissement ?

Une opération de lotissement peut se conduire dans le cadre juridique du lotissement ou dans celui d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Le permis groupé est quant à lui, une forme de création de lotissement détournée.

a. La ZAC

Définition de la ZAC :
article L. 311-1 du code d'urbanisme

C'est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou établissement ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité (ou établissement) a acquis ou acquerra en vu de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Né de la loi d'Orientation Foncière de 1967, les ZAC devaient corriger les défauts des ZUP (Zones à Urbaniser en Priorité). Elle devait permettre l'émergence de véritables « projets urbains », faciliter le partenariat public-privé et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle. Elle implique une maîtrise foncière.

Une ZAC est toujours créée sur l'initiative d'une commune ou d'un EPCI.

Une ZAC ne peut être créée que dans une zone AU (ancienne zone NA), zone d'urbanisation future et permet de s'affranchir du plan local d'urbanisme (PLU) au profit d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) qui colle mieux au projet d'urbanisme souhaité. Mais cette procédure est lourde. Après validation par le préfet, elle implique une concertation avec les habitants et une enquête publique qui ne se justifie pourtant qu'à l'occasion d'opérations importantes et complexes.

b. Le permis groupé

C'est un architecte, un aménageur ou un constructeur qui dépose un certain nombre de permis de construire pour un certain nombre de maisons.

Définition du permis groupé :
article R 421-1 du code de l'urbanisme

Cas d'une construction, sur un même terrain par une seule personne physique ou morale de plusieurs bâtiments.

Le maître d'ouvrage est acquéreur des terrains, il s'agit d'un promoteur réalisant un quartier clé en main pour la vente ou la location. Dans tous les cas, le constructeur est unique.

L'inconvénient des groupements est une certaine monotonie de la réalisation.

Permis groupés des Verdierines (St-Jean-de-Monts)



c. Le lotissement

Par sa simplicité, son universalité et sa robustesse, le lotissement possède de nombreux avantages.

Définition du lotissement
article R 315-1 du code de l'urbanisme

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Sur le papier, le cadre juridique du lotissement offre toutes les sécurités que peut souhaiter une commune. Elle ne délivre son arrêté de lotir qu'au vu du descriptif des travaux et du règlement de lotissement. Les travaux doivent être réalisés avant la vente du premier lot, sauf dérogation accordée par la municipalité au vu d'une garantie financière du lotisseur, assurée par un organisme caution extérieur qui achèvera les travaux an cas de défaillance.

Le lotissement trace une frontière nette entre les terrains privés et les terrains publics. Il marque clairement ce qui relève de la décision des autorités locales et ce qui doit être financé par elle. Il s'agit d'une opération de division d'un terrain en vue de l'implantation de bâtiments. Il met chacun en face de ses obligations.

Il permet, par des règlements adaptés aux objectifs recherchés, le développement des usages urbains souhaités par la puissance publique... tout en laissant à chaque propriétaire une certaine liberté architecturale. Le règlement du lotissement définit l'usage et encadre la forme urbaine du quartier mais la division par lot autorise une grande variété d'expression.

d. Comparaison du lotissement aux autres procédures

Comparaison avec la ZAC

ZAC et lotissement ont pour finalité la viabilisation et l'équipement de terrains en vue de la revente à des fins de constructions. Contrairement au lotissement, la ZAC est toujours une opération d'initiative publique (communale le plus souvent). La collectivité et l'aménageur sont unis par des liens contractuels dans une ZAC. Dans ce contrat (convention de concession) l'aménageur collabore à l'exécution d'une mission de service public qui "l'oblige à faire" ; à l'inverse l'autorisation de lotir s'arrête à "la permission de faire" et l'abandon du projet par le lotisseur n'est sanctionné que par la caducité de l'autorisation.

En matière financière, la ZAC permet de recourir à un régime de participations financières de nature là aussi contractuelles définissant la nature des équipements publics financés et le montant de ce financement. Le lotissement seul n'a pas cette faculté.

En règle générale, la procédure de ZAC sera préférée au lotissement en présence soit d'un programme important d'équipements publics cofinancés par l'aménageur, soit lorsque le projet urbain nécessite des dérogations au PLU.

Comparaison avec le permis groupé

Dans un permis groupé la division foncière n'intervient que comme résultante d'une opération de construction unique et initiale, mise en oeuvre dans sa totalité par un seul maître d'ouvrage.

En revanche, le lotissement consiste en une opération de division foncière préalable après équipement des terrains suivie d'opérations de constructions par chacun des acquéreurs de lots.

Si avec le permis groupé l'autorité compétente peut apprécier dans sa globalité la qualité architecturale du programme bâti, elle devra attendre la fin de la réalisation des projets individuels sur chacune des parcelles du lotissement pour en apprécier la qualité finale.

Le lotissement porte en lui une part d'aléas plus grande que le permis groupé. Dans un lotissement chaque maison individuelle sera en soi conforme au règlement (si tant est que celui-ci existe), mais rien ne dit que chacune de ces constructions sera individuellement de qualité et collectivement créatrice d'harmonie dans le paysage bâti ou naturel.

Délais d'instruction des études

Le délai d'instruction très court de 3 mois vient ajouter à la souplesse d'utilisation de la procédure de lotissement.

En effet, il apparaît un écart important entre les procédures de lotissement que l'on peut qualifier de simples et les procédures de ZAC dont le montage est complexe et qui impose systématiquement des documents soumis à enquête publique (3mois jusqu'à 1an si élaboration d'un PAZ°.

La procédure de ZAC impose à l'aménageur ainsi qu'à la collectivité locale une véritable réflexion urbaine, une étude d'impact et un plan d'aménagement de zone (PAZ avec concertation obligatoire).

3. L'offre du lotisseur

L'acquisition d'un terrain en lotissement donne l'assurance que le lotisseur vend un terrain viabilisé et constructible, avec des garanties dans le temps.

a. La viabilité

Un terrain viabilisé signifie que sont réalisés les travaux nécessaires à l'implantation des habitations et à la vie du lotissement. A savoir entre autres :

- L'alimentation en eau, gaz, électricité
- Les réseaux de télécommunication
- La voirie, les aires de stationnement, l'éclairage
- L'évacuation et le traitement des matières usées (eaux pluviales et eaux usées)

b. Une constructibilité garantie

Le lotisseur vend obligatoirement un terrain constructible, c'est à dire que ce terrain a le statut d'un terrain à bâtir. Il bénéficie ainsi d'un droit à construire, c'est d'une surface hors d'œuvre net disponible pour la construction.

c. Les garanties du lotisseur

Le lotisseur est tout d'abord responsable **durant 10 ans** des dommages susceptibles d'affecter les travaux de voirie et d'équipements divers, qui compromettent leur solidité et leur destination. Il ne peut ensuite s'exonérer de la garantie des vices cachés afférents au terrain vendu (à la différence d'un vendeur non professionnel).

Certaines garanties facultatives peuvent être offertes aux futurs acquéreurs de terrains, comme une garantie de surface de terrain par un plan de bornage réalisé par un géomètre-expert. Peuvent s'ajouter des informations sur la nature du sol par une étude complémentaire, afin d'éviter des coûts de fondations très élevés.

Enfin, tout acquéreur potentiel à la possibilité de renoncer à l'acquisition du terrain si les frais de fondations indispensables à la construction sont trop élevés.

III. UN CHOIX D'HABITAT

L'accédant à la propriété voit le lotissement comme un espace de liberté qui procure la possibilité d'acheter un terrain viabilisé. Ce dernier va lui permettre d'y construire la maison de ses rêves, celle répondant à ses goûts, ses besoins, son budget ; celle dont il choisira les plans et le constructeur.

« Ils n'ont plus envie de vivre en ville »

Les acquéreurs recherchent un mode de vie différent de celui qu'ils connaissent en ville et en cela, ils confortent le souhait des élus de maintenir un fonctionnement de village. Le petit lotissement (20/25 lots) est largement préféré aux grandes opérations.

Tous ces lieux témoignent du rêve de 74% des Français de posséder une maison individuelle et d'en devenir propriétaire.

a. La localisation

C'est souvent le premier critère de choix. Ce futur lieu de vie doit correspondre aux besoins de ses futurs habitants : distances des activités, équipements de la commune, transports, loisirs,...

26 % des accédants à la propriété pensent que la proximité des équipements est déterminante dans leur choix d'habitat. (Source :ADIL)

La demande est aussi largement influencée par l'image du lieu de résidence. Cela traduit la volonté de sécurité et une tendance à l'isolement (mythe de la campagne).

b. Le budget

La maison qui sera réalisé est un compromis entre ce que l'on aurait voulu avoir et ce que l'on peut avoir compte tenu de ses moyens financiers.

Le prix du terrain est déterminant. Le futur acquéreur à un problème à résoudre, à la fois simple et plus complexe. Son endettement et ses possibilités légales d'aide à l'accession sont tels qu'il est limité à un prix plafond. Il doit résoudre l'équation suivante :

Terrain + maison = possibilités financières de l'acquéreur

Ce resserrement du budget conduit à une recherche d'économies de production et à une standardisation du mode de faire. La parcelle qui optimise « l'habitabilité » et minimise les coûts de viabilisation est un rectangle de 18 mètres sur la rue et 27 mètres de profondeur.

c. Le pavillon

La maison pavillonnaire symbolise ainsi aux yeux du futur habitant le bonheur individuel, dans un cadre personnalisé.

Pourtant, tous ces lieux ont en commun la juxtaposition de maisons individuelles ni tout à fait identiques, ni tout à fait franchement dissemblables. Il suffit de parcourir bon nombre de lotissements pour constater la similitude dans le styles des habitations, leur agencement, leur implantation.

L'espace de liberté est imaginé est entravé dans les faits par l'existence d'un règlement d'urbanisme, voire l'obligation de se conformer à des règles de vie en commun résultant d'un cahier des charges éventuel. Ces contraintes ont pour effet le plus souvent d'uniformiser l'habitat au sein d'un même lotissement.

IV. LES COMPOSANTES DE LA QUALITÉ DU LOTISSEMENT

Des distorsions très importantes sont apparues dans les opinions exprimées par les différentes familles d'acteurs intervenants sur le marché de l'immobilier.

Mais deux dimensions structurent les discours :

- l'opposition entre qualité de l'espace public et qualité de l'espace privé,
- l'opposition entre coûts pour la collectivité et coûts pour l'acquéreur

Dans les petites communes, le souci principal est axée sur la qualité de l'espace privé (taille des parcelles et architecture des maisons). Les jugements de valeur sur l'esthétique de ce qui est produit, dominant par rapport à l'analyse du fonctionnement des lotissements, par rapport aux autres « quartiers » et au centre-bourg. L'espace public, et notamment les espaces verts, est perçu comme une charge pour la commune. Pour les élus, la qualité de vie en lotissement est inhérente à ce mode d'habitat (maison + jardin), plus qu'à la conception des lotissements, à leur intégration dans le schéma d'urbanisme de la commune.

Les géomètres, aménageurs-lotisseurs et les constructeurs de maisons individuelles sont très conscients des critères de qualité de l'espace public, notamment dans leurs aspects fonctionnels (parkings, voirie...) mais souhaitent fonctionner dans un système moins contraint pour mieux s'adapter aux caractéristiques de la demande. Ils privilégient le rapport qualité/prix recherché par l'acheteur final. L'intégration à l'existant est un facteur d'appréciation secondaire, le fonctionnement du lotissement prime

1. Agir en priorité sur les parties collectives

a. Introduire la diversité et prévoir l'évolution

La liaison avec le tissu urbain existant est un élément fondamental qu'il faut prendre en compte au premier lieu. Pour ce faire, quelques points techniques doivent être réfléchis.

Pour éviter le reploi sur soi du lotissement, par exemple autour des fameuses voiries appelées placette de retournement (éviter particulièrement ces dernières), et permettre l'évolution du quartier, les aménageurs peuvent anticiper sur le raccordement des voies entre elles ou leur prolongement futur. Ainsi, elles ne doivent pas être trop étroites pour circuler aisément et permettre l'accès aux véhicules d'urgence. Le stationnement doit être cohérent et les espaces publics adaptés à la population future.

Pour parer à la monotonie, souvent reprochée aux lotissements, certains professionnels recommandent de prévoir des parcelles de tailles différentes et de mélanger, si possible, accession et locatif. Ce mélange permet de renouveler la population et les tranches d'âge et de ne pas créer d'équipements collectifs qui deviendraient vite caduques. Pourquoi ne pas prévoir la possibilité d'implanter des services et des locaux d'activités dans les lotissements ?

Le maire peut, bien sur, imposer des exigences paysagères, comme l'entierement des réseaux, se préoccuper du nombre de places de stationnement (une par lot ou, une ou deux sur la rue). Mieux vaut disperser les places visiteurs dans tout le périmètre plutôt que de les rassembler en un seul parc, souvent laid et inefficace.

Le règlement peut prévoir le visa d'un architecte conseil à tout permis de construire. Il aura pour mission de faire respecter le plan de masse, les aménagements paysagers préconisés, et de coordonner l'implantation des maisons les unes par rapport aux autres, dans le respect des vis à vis, des vues, des ombres et de l'ensoleillement.

Les parties communes et voiries peuvent rester privées, les co-loties devant assumer la charge de leur entretien et ayant le droit d'en limiter l'accès. Mais dans la plupart des cas, l'arrêté de lotir prévoit que les parties communes et voiries seront, après achèvement des travaux, rétrocédées à la collectivité locale ; à charge pour elle de les entretenir ensuite. Qu'il le prévoit ou pas, peu de communes échappent à cette obligation, sous la pression de leurs nouveaux administrés. La commune peut toutefois refuser de devenir propriétaire de voiries inachevées ou mal réalisées.

b. Garantir la qualité urbanistique et architecturale

La procédure de lotissement pose un problème de contrôle de la qualité urbanistique et architecturale. Ces opérations trouvent naturellement leur place dans les zones UA (zones à urbaniser) des PLU, dont les règlements sont plutôt vague et flou.

Le lotisseur peut ainsi s'engouffrer dans le vide des prescriptions et produire un aménagement minimal, stéréotypé jusqu'à la banalité.

La réussite d'un lotissement dépend plus de la qualité de son aménagement et de l'urbanisme que de l'architecture des maisons implantées.

Il apparaît plus important d'imposer des règles urbaines que des contraintes architecturales. Dans ce domaine, au contraire, il faut laisser une certaine souplesse.

Malheureusement, il n'est pas rare de rencontrer dans les lotissements des successions de maisons individuelles dominant l'impression d'une répétition de volumes disposés côte à côte, avec une absence d'harmonisation des constructions. Cette monotonie dans l'aspect résulte le plus souvent d'une superficie identique de tous les lots. La forme du parcellaire induit ainsi fortement la forme du bâti.

Le règlement de lotissement peut instituer des règles d'urbanisme plus restrictives que celles du PLU, à condition de ne pas être en contradiction avec ce dernier. C'est là que peuvent s'exprimer les choix de la collectivité locale : taille des parcelles, densité de construction, nombre de places de stationnement, végétation, clôture..., une infinité de détails qui donneront au lotissement son caractère.

c. La voirie : les rues

On constate que le lotissement est un lieu où l'on stationne avant d'être un lieu où l'on circule. Par conséquent, c'est une erreur que de concevoir la rue uniquement dans un but de circulation.

Le tracé de la rue est un élément qui perdure et qui se modifie peu et difficilement au cours du temps, il ne faut donc pas le négliger. Dans un lotissement, la rue est un foyer de vie sociale : elle doit poursuivre comme objectif la valorisation et la personnalisation de chaque maison, mais également la différenciation de diverses séquences dans un même parcours. Il s'agit, avant tout de construire, via la voirie, des espaces publics appropriables par l'usager, en économisant sur la longueur et le coût, et en prenant en compte les contraintes liées à la circulation.

L'aspect primordial lors de la conception des rues du lotissement est la hiérarchisation. Ainsi, il faut :



Eviter de sur-dimensionner les rues résidentielles et les carrefours du lotissement. En effet, cela risque de créer des confusions d'itinéraires, et donc des circulations parasites qui encouragent une vitesse excessive. De ce fait, les voies structurantes ne doivent être envisagées que comme des éléments de repère et de lisibilité du site, et prendre place dans un schéma d'organisation globale du quartier.

Encourager la mixité des usages. La rue doit être un lieu de fréquentation quotidienne. Par conséquent, elle doit être traitée en espace libre pour les piétons ou en espace collectif à usage multiple. Elle doit être pensée pour des usages variés : le stationnement, la circulation des véhicules particuliers, des services urbains, la desserte des parcelles, le déplacement des piétons et des cyclistes, tout ceci dans les meilleures conditions.

Assurer la sécurité des usagers. Dans un lotissement, la vitesse moyenne doit se limiter à 30 ou 40 km/h. Pour cela, un tracé un peu sinueux est à préférer, avec la possibilité d'incidents de parcours, des points d'arrêt, et ceci avec des implantations végétales qui constituent des barrières visuelles. De plus, on peut donner un aspect privatif à la voie en utilisant des revêtements différents de l'asphalte (dalles, pavés, terre stabilisée...). Ce type d'aménagement est souvent privilégié par les lotissements communaux mais malheureusement omis par les lotisseurs privés.

Les dessertes par antennes ou impasses sont à proscrire puisqu'elles nient tout point de vu fonctionnel et contribuent à déconnecter le lotissement du reste de la commune.

En ce qui concerne le stationnement, des petites unités de parking proches des habitations sont préférables à de vastes parkings sous-utilisés, trop loin et difficile à intégrer dans le paysage du lotissement. A l'usage, il semble intéressant de prévoir un stationnement, sur l'espace public, devant chaque porte pour éviter l'encombrement de la chaussée ou des trottoirs.

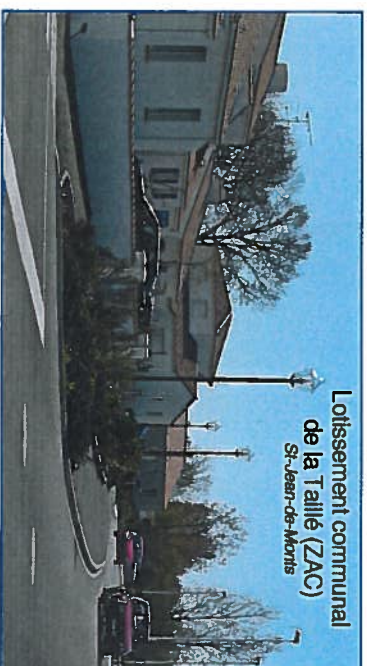
d. Les espaces verts collectifs

Sont visés les espaces collectifs des lotissements qui pour l'heure échappent à l'obligation de qualité paysagère et la capacité globale d'insertion de l'opération.

Ces espaces verts créés ont pour finalité de permettre l'accompagnement et l'intégration des constructions, d'agréments la voirie et d'offrir des rues harmonieuses.

Pour

cela, on peut envisager, dès l'origine, des plantations de clôtures végétales sur l'espace collectif entre la voie et les lots.



Les maisons semblent alors être en pleine nature originelle. L'ambiance végétale donnée à la rue devient ainsi plus forte.

Le ministère de l'Équipement et les professionnels travaillent d'ailleurs à la manière de prendre en compte le paysage dès la conception du lotissement. Ainsi en s'inspirant du volet paysager du permis de construire, un futur décret pourrait venir imposer un volet paysager à l'ensemble du lotissement.

Les espaces libres collectifs doivent être vastes, pour que chacun puisse y avoir accès librement. Il faut les concevoir comme une extension de son jardin. Cela favorise les rencontres entre co-lotis et facilite la communication. Dans le plan de composition, cet espace ne doit pas être un espace résiduel.

Tout traitement paysager doit s'en donner les moyens, en choisissant des essences d'un entretien facile et adaptées au climat de la région. Seule l'intervention d'un professionnel du paysage permet de fabriquer un espace élaboré et harmonieux où l'on a des chances de se sentir bien.

Cependant une question se pose :

« Qui assurera la gestion des espaces verts collectifs ? »

e. *Le mobilier urbain*

L'emplacement, comme la qualité du mobilier urbain, sont des éléments participant de façon non négligeable à la qualité et à la réussite d'un lotissement. L'important réside alors dans le choix du type de mobilier qui doit être homogène pour donner une unité à l'ensemble du projet.

L'aboutissement de la qualité dans les détails permet d'apprécier la qualité d'ensemble d'une démarche d'aménagement telle que le lotissement.

f. *Eaux pluviales : un souci permanent*

La gestion intégrée des eaux pluviales fait désormais partie de toutes les opérations d'urbanisme. L'objectif est de maîtriser les eaux de ruissellement, pour éviter les problèmes d'inondation ou de pollution ; avec le principe de retenir et de traiter les eaux sur leur site de production.

L'étude commence par un diagnostic pluvial, fonction de la climatologie locale, mais aussi de l'hydrologie souterraine et superficielle, de l'environnement naturel et de l'ensemble du patrimoine lié à l'eau (moulin, étang...).

Les moyens mis en œuvre ensuite consiste à diminuer la production des eaux de ruissellement par plusieurs dispositifs. Diminuer les surfaces imperméables, choisir des revêtements poreux, traiter les eaux de voirie à l'échelle du quartier et les eaux de toitures à l'échelle de la parcelle. L'objectif est également de ralentir le transit des eaux de ruissellement. Ce qui se fait en recréant des rideaux boisés, c'est à dire en installant des ensembles de haies et de fossés.

2. Guider les futurs habitants

a. Configuration du terrain et implantation des maisons

L'un ne va pas sans l'autre. Le découpage parcellaire étant le travail primordial, il est indubitable de penser ensuite à l'implantation du bâti.

Certes, une offre de parcellaire diversifiée induit l'enrichissement du projet. L'implantation des maisons, le rapport à la rue, à la parcelle et aux maisons voisines, ainsi que les dispositions de chacune d'entre elles par rapport aux autres peut aussi être générateur de diversité. Cependant, cette implantation doit être réfléchie en fonction de la position de la parcelle, du rôle de celle-ci dans la continuité urbaine.

L'équilibre harmonieux entre unité et diversité, au niveau du bâti, peut s'établir en intervenant sur différents aspects de la maison :

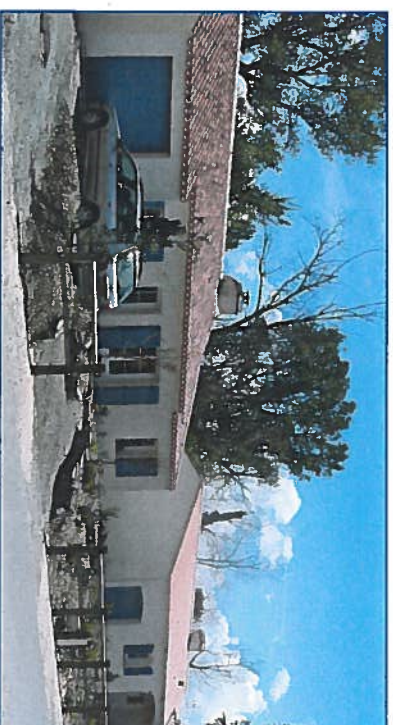
- le toit** : c'est lui que l'on voit au premier abord. Il contribue largement à l'intégration du projet dans le site.
- le gabarit** : on peut associer des habitations aux volumes divers
- la hauteur** : la diversité peut naître de la combinaison de maisons à un ou deux niveaux, tout en étant en accord avec le document d'urbanisme réglementaire (PLU principalement) de la zone concernée.
- la teinte** des enduits extérieurs : intéressant dans une gamme de tons assortis.

b. Clôture et plantation

Les clôtures et plantations sont un filtre entre vie collective et intimité individuelle. Ce sont des éléments essentiels de la composition urbaine qu'il ne faut pas négliger.

Soit on considère que la clôture (plantée ou non) constitue la seconde façade de la maison et qu'elle est le lieu d'expression de l'individualité de chacun ; dans ce cas, cela devra s'accompagner de règles et de principes de composition à respecter pour organiser l'espace de façon cohérente.

Soit on considère que la clôture est un élément architectural nécessaire à la conception des espaces extérieurs ; la diversité des types de clôtures pourra alors s'effectuer en fonction des espaces collectifs qu'elles sont censées constituer, on peut même envisager dans ce cas de ne pas les matérialiser (ou très légèrement : voir photo ci-dessous).



L'important est de parvenir à l'harmonisation de celles-ci par quartier ou, du moins par rue. Il doit en être de même pour les plantations, avec un choix d'arbres de hautes tiges qui doivent être choisis dès la conception du lotissement.

V. FAIRE ÉVOLUER LA RÉGLEMENTATION

1. Créer des ressources financières pour la commune

Le lotissement peut être une source d'enrichissement pour la commune. Un ensemble d'habitat de ce type est créateur de ressources dans la mesure où le financement de son équipement, par l'aménageur, est une des conditions de sa réalisation. Cela suppose que la commune pourra utiliser à d'autres fins les dépenses qu'elle n'engage pas.

Ainsi, l'arrivée de cette population nouvelle s'accompagne du versement d'impôts locaux (taxe foncière-taxe d'habitation) qui vont alimenter le budget communal. De façon plus indirecte, d'autres taxes vont être payées par les futurs résidents tel que la taxe local d'équipement (TLE) ou la taxe de raccordement au réseau d'eaux usées.

Cependant, il faut relativiser ces investissements en équipement. Si l'on prend l'exemple de la voirie, (de même pour les réseaux divers), elle est souvent rétrocedée à la commune, qui aura ensuite, en charge l'entretien.

2. Des outils de planification indispensables

En France, les documents de planification émanent de la commune. Ils sont modulés en fonction du degré de pression foncière que subit la collectivité locale.

Sans document de planification, c'est la règle de constructibilité limitée qui s'applique (les constructions sont interdites en dehors des parties actuellement urbanisées) ; si la pression foncière est faible, la commune adopte une carte communale qui se borne à définir les zones où la construction est possible tandis que dans le cas d'une forte pression foncière, le plan local d'urbanisme, document plus complet à la fois stratégique et opérationnel, s'impose.

3. La rédaction du règlement

Le règlement n'est pas obligatoire et le PLU peut suffire. Mais c'est lui qui peut expliquer en termes clairs la configuration du nouveau quartier. Il ne faut alors surtout pas se contenter d'un règlement standard, pré-rédigé.

Quelque soit la procédure juridique choisie, un document doit fixer les éléments indispensables : liaisons avec les quartiers existants, traitement du paysage, voirie, règles des clôtures et de construction, unité des matériaux, arbres à préserver... ces règles doivent s'imposer au constructeur, avec lequel il faudra donc beaucoup discuter lors du dépôt du permis de construire.

Il ne s'agit pas de rédiger un règlement excessivement contraignant non plus, mais plutôt d'expliquer en termes clairs la configuration du nouveau quartier, par des recommandations simples et peu coûteuses allant de l'organisation de la parcelle à la conception des maisons.

La concertation entre les divers acteurs peut contribuer à la rédaction d'un règlement équilibré et volontairement applicable par tous les usagers. En effet, brimer la liberté individuelle par un règlement sans en justifier le contenu mène quasi systématiquement à détourner ces contraintes.



Les 14 articles du PLU révisés applicables dans les lotissements pour favoriser la qualité urbaine

Article 1 et 2 du PLU

Occupations du sol admises et interdites : favoriser la mixité des fonctions, habitat, services, équipements collectifs, artisans, commerces...

Article 3 sur l'accès et la voirie

Ne pas exiger de voiries surdimensionnées et permettre l'accès sur rue, en façade

Article 4 sur les dessertes par les réseaux

Imposer l'effacement des réseaux aériens, d'électricité, et de téléphone, et favoriser les techniques alternatives au ruissellement pluvial, comme les fossés drainant.

Article 5 sur les caractéristiques des terrains

Assurer la diversité des tailles de parcelles, en retenant une surface moyenne de terrain constructible.

Article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Proposer l'implantation de maisons le long des voiries, à l'alignement, et prévoir des possibilités pour l'implantation des annexes, garages, vérandas...

Article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Permettre la mitoyenneté et la construction en limite de parcelle. En cas de retrait, prêter les 3m du code de l'urbanisme pour favoriser les extensions futures. Minimiser les exigences de recul.

Article 8 sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Admettre plusieurs constructions sur une même propriété, en autorisant l'habitat et ses annexes ou des activités.

Article 9 sur l'emprise au sol

Ses dispositions ne sont pas impératives et doivent être en cohérence avec le COS.

Article 10 sur la hauteur maximale des constructions

Ne pas interdire un ou deux étages avec combles. Les gabarits rez-de-chaussée + combles favorisent la maison « catalogue ».

Article 11 sur l'aspect extérieur

Ne pas proscrire la toiture terrasse et favoriser la conception architecturale contemporaine.

Article 12 sur le stationnement

Ne pas être trop exigeant sur le nombre de stationnements couverts.

Article 13 sur les espaces libres, les plantations

Favoriser dans les ambiances pavillonnaires, l'utilisation d'arbres fruitiers et de haies champêtres ou bocagères.

Article 14 sur le coefficient d'occupation du sol

Le doser avec le coefficient d'emprise au sol et permettre des extensions futures du bâti.

VI. ENJEUX POUR L'AVENIR

L'opération de lotissement, pour être qualitativement à la mesure du phénomène qu'elle engendre, doit répondre...

... à court terme

à court terme, à des enjeux multiples :

-un enjeu urbanistique qui consiste à faire de l'aménagement fonctionnel un outil adapté des projets urbains (politique foncière contrôlée – éviter le mitage). Dans cette perspective, le système parcellaire apparaît alors comme essentiel dans la mesure où il va déterminer directement la morphologie urbaine : cohérence fonctionnelle

-un enjeu social et humain : penser les hommes dans l'espace et rechercher pour eux les moyens de s'approprier l'espace, en leur octroyant une certaine liberté : l'unité et la diversité

-un enjeu esthétique et fonctionnel : un habitat pavillonnaire bien réfléchi et bien préparé, fidèle au projet initial, façonne une variété de paysages et permet une certaine qualité de vie :

... à moyen terme

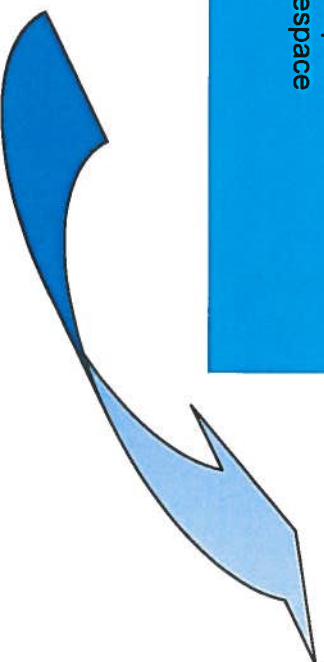
-un enjeu architectural qui passe par une certaine souplesse. Il est souhaitable que les communes acceptent une évolution, afin d'assurer une diversité (éviter l'homogénéité qui donne un manque d'identité). L'architecture se transforme grâce à l'utilisation de nouveaux matériaux.

-un enjeu prévisionnel : les communes à fortes pressions foncières se doivent de constituer des réserves foncières pour anticiper l'avenir, en particulier l'accueil de nouveaux habitants. Cet afflux futur peut engendrer un besoin de nouveaux équipements ; et le lieu de ces derniers doit être pensé longtemps à l'avance pour éviter une pénurie d'espace suffisant.

... à long terme

-un enjeu fonctionnel : prévoir les infrastructures, en particulier leur possibilité d'évoluer sans pour autant la surestimer est primordiale. On sait que les déplacements de personnes pour diverses raisons sont inévitables.

-un enjeu intercommunal : la commune reste une entité géographique à part entière, mais elle est peu à peu supplantée par les groupements de communes dont les compétences se élargissent. En matière d'urbanisme, les groupements de communes ne sont pour l'instant pas encore concernés. Seuls les équipements publics sont pensés à l'échelle intercommunale.



La maison individuelle reste encore aujourd'hui très attractive et a marqué profondément l'urbanisation de nos villes. Pourtant elle est mise en cause pour la consommation d'espace qu'elle génère et est critiquée pour son architecture banale. Mais la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, qui permet la création de lotissements plus denses, de qualité, tend à renverser cette situation.

Grâce à la levée des obstacles à la densification, notamment au contenu du PLU et à la suppression de l'obligation de surface minimale pour construire, la loi SRU rend possible l'implantation de lotissements denses en secteur urbain. Reste alors à réfléchir sur les moyens permettant de rendre ce type d'aménagement séduisant et de qualité : intervention sur le parcellaire, volet paysager et architectural du lotissement, règlement du lotissement avec prescriptions architecturales... On peut penser également à améliorer le cadre de vie du lotissement par de meilleures prestations au niveau des équipements communs, et en prévoyant une mixité habitat individuel privé / petits logement collectif.

Les aménageurs doivent réfléchir à des solutions permettant de faire coïncider le désir des habitants de disposer d'une maison et celui des collectivités locales de maîtriser le développement des villes et d'accélérer le renouvellement urbain.

Il faut cesser de créer des lotissements périurbains où chacun édifie sa maison où il l'entend, en hauteur au milieu de la parcelle par exemple, et retrouver des formes plus citadines d'aménagement et moins consommatrices d'espace.

Partie III

La Jubarde :

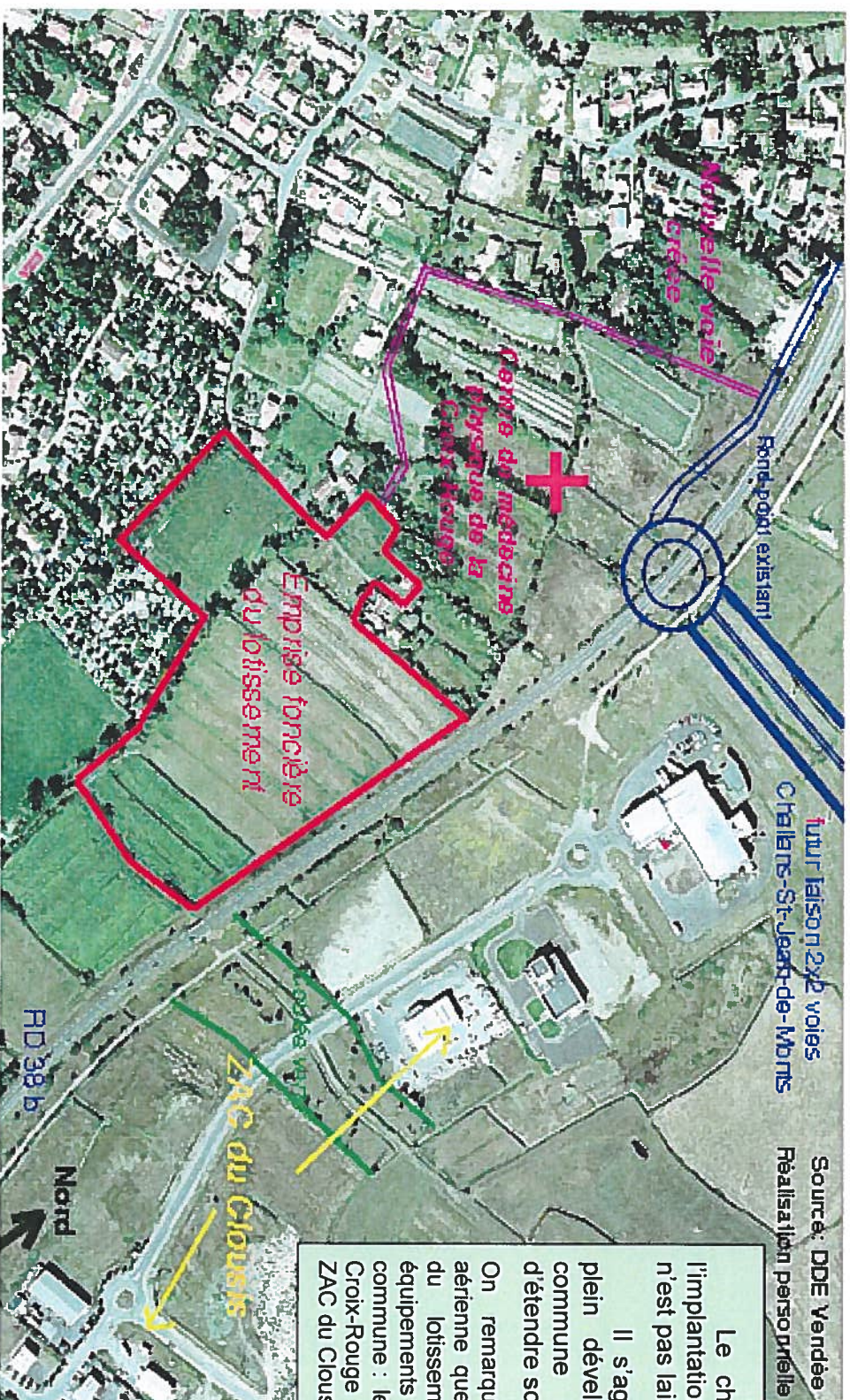
un lotissement de qualité



La Jubarde : un lotissement de qualité

Cette troisième partie est consacrée à l'élaboration d'un véritable projet de lotissement. Il s'agit d'appliquer sur le terrain, les préconisations édictées dans le chapitre précédent. Le diagnostic communal a montré que la commune se doit de libérer des zones constructibles afin de freiner un marché exponentiel tendu. Ce développement doit amener une réflexion globale d'aménagement de ces nouvelles zones. La finalité est d'assurer une qualité de vie aux futurs résidents.

I. UNE ZONE EN PLEIN DÉVELOPPEMENT



a. La future entrée de ville

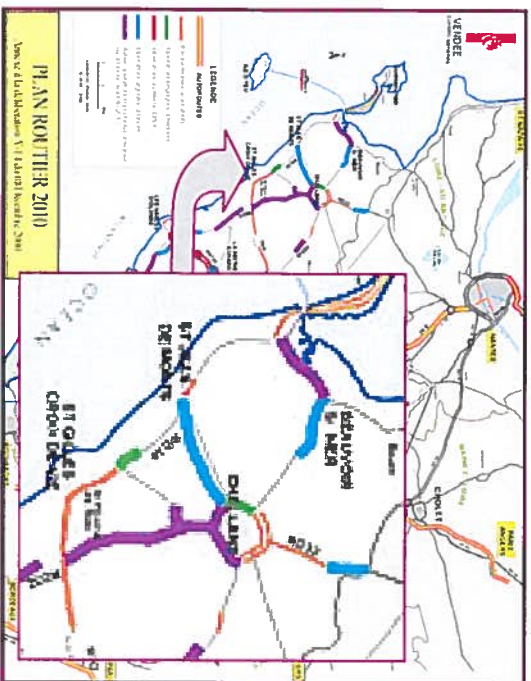
Dans le cadre du plan routier 2010 (voir ci-contre), une liaison à 2x2 voies Challans/Saint-Jean-de-Monts devrait voir le jour. Ce tronçon devient une nécessité pour enrayer les nombreux accidents mortels de route actuelle très dangereuse.

Cette liaison aboutira à Saint-Jean-de-Monts à un rond-point nouvellement créé (voir page précédente), qui constituera la future entrée de ville. Cette zone est une perspective d'expansion pour la commune, avec des réserves foncières disponibles. C'est aussi une future zone d'activités qui devrait donner une image dynamique à la commune.

b. La ZAC du Clousis

Situé à la future entrée de la ville, ce parc d'activités doit répondre simultanément à la recherche des équilibres de « développement durable », notamment liés à l'économie, au social (création d'emplois et mixité des activités), et à l'environnement.

(Pour plus détails, se reporter à la partie I : une économie dynamique.)



c. Le futur centre de médecine de la Croix Rouge Française.

Il y a cinq ans, la Croix-Rouge Française reprenait en gestion le centre de rééducation fonctionnelle de Saint-Jean-de-Monts, connu aujourd'hui sous le nom de centre de médecine physique et de réadaptation. L'établissement emploie à ce jour 167 salariés. Ce centre assure la prise en charge de patients autour de troubles physiques ou neurologiques pour de la rééducation ou de la réadaptation et fonctionne comme un hôpital.

L'établissement actuel n'est plus adapté à l'évolution des pathologies. Un partenariat s'est ainsi engagé très rapidement avec la ville de Saint-Jean-de-Monts aux termes duquel le centre d'un terrain de 5 hectares, sous la forme d'un bail emphytéotique, pour la construction d'un nouvel établissement. Situé à la future entrée de ville où aboutira la future liaison Challans/Saint-Jean-de-Monts, ce centre devrait ouvrir ses portes début 2005.

Il s'agit sans nul doute d'un projet très important pour la commune qui développe ainsi une activité permanente.



II. DESCRIPTION DE L'EMPRISE FONCIÈRE

Le terrain choisi est situé en face de la zone d'activité du *Clousis*, et à proximité du futur projet de construction du centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle de la Croix Rouge Française.

(Voir vue aérienne : zone en plein développement)

Il s'agit d'un terrain d'anciens marais (avec fossés en eau et haies bocagères) situé entre la limite des constructions anciennes et la route des sables qui contourne l'urbanisation, légèrement en contrebas de cette voie.

Le périmètre du lotissement représente une surface de : 5,5 hectares-

(Voir plan topographique en annexe)

Actuellement le terrain est nu et dégagé, uniquement ponctué de quelques talus (qui seront conserver).

Particularités du site

Le terrain jouxte une route départementale (38bis) qui oblige à un retrait des parcelles de 35m au minimum ; mais également à un retrait minimal de 50 m des constructions (*loi Barnier*).

Une ligne électrique traverse le terrain d'Est en Ouest, qu'il faudra soit déplacer ou soit modifier.

A l'ouest du terrain se trouve un ancien puit à conserver et à mettre en valeur.



Vue de la RD 38bis (haut de la photo aérienne)



III. INTÉGRATION À LA TRAME URBAINE ET À L'ENVIRONNEMENT

a. Des éléments naturels intéressants

75% de l'emprise foncière est entourés de haies bocagères qu'il faudra bien entendu conserver.

Une coulée verte a été créée lors de la création de la ZAC du Clousis. On en aperçoit la continuité sur la photo ci-dessous, en bordure du terrain. Toutefois, aucune mise en valeur n'a été réalisée jusqu'à présent.

Le futur projet devra donc tenir compte de cet élément naturel ainsi que du réseau hydrologique existant.

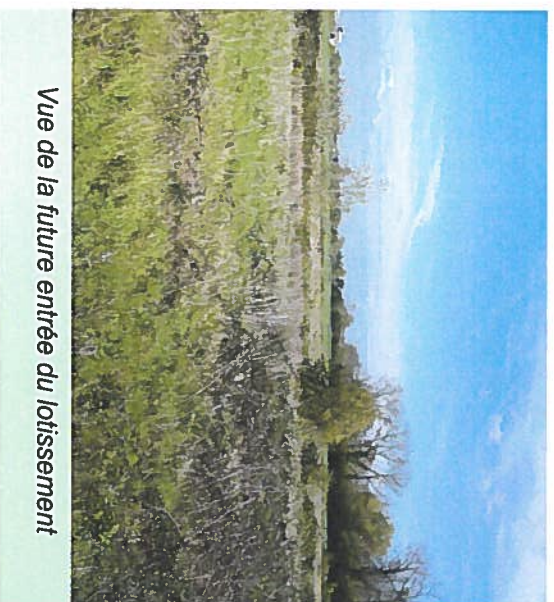


b. Le rattachement aux voies existantes

Le projet de lotissement est contigu à la route départementale 38bis. Celle-ci surplombe légèrement le terrain naturel. Il est donc difficile de créer une voie d'accès directe.

Ce projet va bénéficier du projet du centre de médecine physique de la Croix-Rouge. Une nouvelle voie sera créée prochainement pour accéder à cet établissement ; et la commune a prévu l'extension vers l'Est de la zone. (Voir vue aérienne zone en plein développement)

De ce lotissement, il faudra prévoir l'aménagement tout entier de la zone.



Vue de la future entrée du lotissement

c. S'inspirer du parcellaire existant et du terrain naturel

L'ancien parcellaire est très visible grâce aux fossés principaux et secondaires. Ce terrain est une ancienne zone agricole où la culture prédominait. Aujourd'hui, celle-ci est en forte régression et ce terrain est peu à peu délaissé.

Il sera intéressant de conserver cet aspect visible du terrain en lanières. Les limites des futures parcelles pourraient s'inspirer de cette morphologie.



IV. CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

1. L'autorisation de lotir

L'autorité compétente en matière de délivrance de l'autorisation de lotir, c'est-à-dire de plus en plus souvent le maire de la commune disposant d'un PLU approuvé depuis plus de 6 mois, apprécie un nombre limité d'informations issues de la demande de lotir - à savoir :

- 1- Une note de **présentation** qui fait figure d'exposé des motifs de l'opération souhaitée et de son insertion dans le site.
- 2- Un plan de **situation** localisant le terrain par rapport à l'agglomération et aux principaux équipements. En règle générale ces derniers sont oubliés.
- 3- Un plan de l'**état actuel** du terrain et de ses abords. Bien souvent l'information se limite à la propriété objet du lotissement en omettant de la restituer dans son contexte élargi.
- 4- Un plan de **composition** traduisant par le dessin le parti général de l'opération et son résultat escompté. Il convient de rappeler ici que l'annonce du nombre maximum de lots à créer suffit d'un point

de vue strictement réglementaire : depuis 1977 la division parcellaire n'est plus obligée de figurer sur le plan. Ce qui était visé par cet assouplissement, c'était la possibilité de laisser place à un découpage à la demande lors de la commercialisation. Cette manière de faire intéresse davantage les lotissements à usage d'activité que ceux à usage principal d'habitation. En appui de ces documents obligatoires certaines pièces complémentaires sont conditionnées par les caractéristiques de l'opération.

A ces pièces obligatoires peuvent s'ajouter comme pièces complémentaires :

- 5- Une autorisation de **coupe et d'abattage** d'arbres.
- 6- Une autorisation éventuelle de **défrichement**.
- 7- Une **étude d'impact** (lorsque la commune n'est pas dotée d'un PLU et qu'est prévue la création d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 5.000 m²).
- 8- Un programme des **équipements collectifs** rendus nécessaires par le projet et pris en charge par le lotisseur.

9- Si des équipements collectifs sont créés, l'engagement du lotisseur de constituer une **association syndicale** des acquéreurs, de rédiger des statuts et de provoquer la réunion de la première assemblée générale des colotis dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots. Une telle association n'est pas indispensable si le lotissement ne comprend pas plus de 5 lots et que le lotisseur s'engage à céder les parties communes en propriété divise ou indivise aux acquéreurs.

10- Un **règlement** s'il est prévu d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur. Toutefois, la reprise pure et simple des dispositions du PLU reste envisageable. En tout état de cause le règlement du lotissement ne peut prévoir de règle moins sévère que celles contenues dans le règlement de PLU.

Ce règlement pourrait reprendre les préconisations édictées dans la 2^{ème} partie, avec les **14 articles du PLU reformulés**.

11- Un **cahier des charges** qui définit les rapports contractuels entre le lotisseur et les lots (délais et modalités de construction, raccordement des parcelles aux réseaux).

2. Pourquoi la loi sur l'eau ?

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau est née d'une réflexion menée tout au long des années quatre-vingts.

La loi sur l'eau a le mérite de s'intéresser à l'ensemble du cycle de l'eau et à toutes les catégories d'eau (les eaux superficielles, souterraines, en relation directe ou non avec un cours d'eau, les eaux de mer...). Ce principe d'unité de l'eau fait entrer dans le champ d'application de la loi toute action susceptible d'avoir une incidence sur le cycle de l'eau.

Chaque intervenant (les aménageurs en particulier) à chacun des stades est désormais concerné par cette loi.

L'article 1^{er} de la loi sur l'eau qualifie l'eau comme faisant "partie du patrimoine commun de la nation" et s'attache à déclarer d'intérêt général sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource. En posant ce principe, la loi sur l'eau apporte à l'Etat la légitimation à intervenir dans le domaine de l'eau où le droit de propriété a beaucoup d'influence.

L'article 2 de la loi énumère les objectifs fondamentaux que doit atteindre la gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion vise, d'une part, à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides,
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux
- le développement et la protection de la ressource en eau,

Ainsi, l'article 10-1 de la loi cite

"Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants..."

De plus, cette loi vise à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations
- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

L'étude pour la loi sur l'eau sur les spécificités du terrain de la Jubarde va être confiée prochainement à un bureau d'étude nantais.

En conséquence, les impacts à l'amont et à l'aval de tous les travaux soumis à la loi doivent être préalablement mesurés pour assurer la protection des milieux aquatiques et la satisfaction des usages économiques de l'eau.

3. Exemple de cahier des charges

(Entre lotisseur et acquéreur)

Article 1 : objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement situé sur la commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS, au lieu-dit « la Jubarde »

Article 2 : division du terrain

Les lots numérotés de 1 à 40 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il ne sera admis qu'un seul logement par lot.

Article 3 : champ d'application

En sus du droit des tiers et du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Monts, approuvé par arrêté préfectoral le 16 décembre 1999, à savoir les articles du règlement de la zone N/Aa du dit PLU

Article 4 : dispositions complémentaires :

Il est prévu un emplacement de parking privatif (5mx5m) sur chaque lot. L'emplacement de chaque parking sera donné à titre indicatif mais devra figurer sur la demande de permis de construire.

La réunion de 2 lots sera autorisée à condition de respecter le règlement.

Les acquéreurs des lots 6 et 9 devront conserver le talus existant en limite de leur propriété. De ce fait, ces lots seront grevés d'une zone non aedificandi de 3m.

Article 5 : branchements

Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder ; la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Eaux pluviales : l'acquéreur de chaque lot devra se raccorder au dispositif d'assainissement d'eaux pluviales.

Eaux usées : le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau de collecte sur la voirie du lotissement avec une antenne de branchement pour chaque lot.

Electricité

Un coffret de branchement de type S2000 sera installé pour chaque lot, sur le domaine privé, en limite de la voirie par le lotisseur.

Téléphone

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain et un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle à proximité du coffret d'électricité.

Modification des équipements

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public qu'à trois conditions :

- qu'après accord de la municipalité
- qu'après accord des maîtres d'ouvrages et concessionnaires des réseaux
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé

Article 6 : adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.

Article 7 : association syndicale

Il sera créé une Association Syndicale conformément aux dispositions des articles R 315-6 et R 315-8 du code de l'urbanisme. Elle aura la propriété, la gestion et l'entretien de la voirie et des espaces collectifs (espaces verts) jusqu'à une rétrocession éventuelle à la commune.

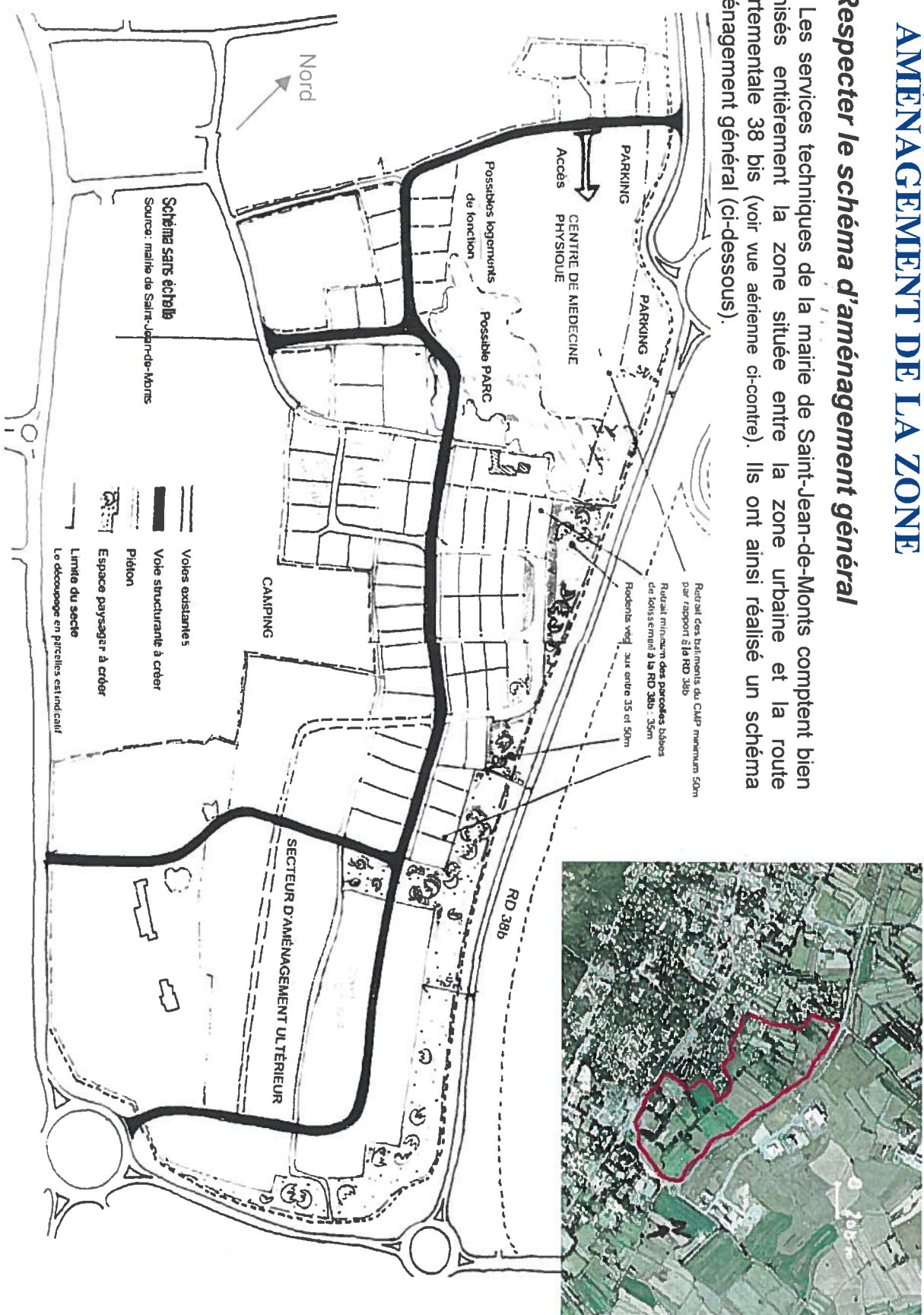
Article 8 : bornage des lots

Pour le jour de l'acquisition, l'acquéreur devra vérifier si l'ensemble des bornes délimitant sa parcelle, conformément au plan de vente des lots, est bien en place sur le terrain. Passé ce jour, les frais de remise en place de toute borne manquante seront à la charge de l'acquéreur.

V. AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

1. Respecter le schéma d'aménagement général

Les services techniques de la mairie de Saint-Jean-de-Monts comptent bien urbanisés entièrement la zone située entre la zone urbaine et la route départementale 38 bis (voir vue aérienne ci-contre). Ils ont ainsi réalisé un schéma d'aménagement général (ci-dessous).



2. Présentation du schéma d'aménagement de l'emprise foncière

Le projet proposé est un lotissement en 40 lots destinés à la construction d'habitations individuelles, voir de petits collectifs bas (1 étage) sur les parcelles 28 ou 15. (voir règlement du POS en annexe)

Le classement du terrain en zone N_{Aa} du plan d'occupation des sols impose une **surface minimale de 600m²** par unité foncière créée. (règlement du POS)

Par ailleurs, le terrain est entouré et traversé par des fossés qui seront conservés et mis en valeur avec des plantations et éventuellement bordés d'un chemin piétonnier.

(Les 10% d'espaces verts obligatoires sont largement dépassés.)

La voirie créée franchira les fossés par des ponts.

On peut remarquer que le schéma tient compte des particularités déjà existantes comme la conservation de l'orientation des **petits fossés drainant**. (voir plan topographique), ainsi que de la coulée verte provenant de la ZAC au Nord.

On constate également que ce projet offre des possibilités d'extension de l'urbanisation vers le Sud et l'Ouest, conformément au schéma général d'aménagement de la zone.



3. Mesures techniques

a. Voirie et réseaux divers (VRD)

La voirie est assez importante, puisque l'on compte, suivant le projet, près de 770m de rue.

En ce qui concerne les eaux pluviales, certes les fossés périmétriques peuvent accueillir les eaux de surfaces. Pour ce qui est des eaux de voirie, elles devront être collectées par des avaloirs adéquats. Ces eaux seront acheminées vers le futur bassin, à proximité du nouveau rond-point.

Pour les eaux usées, il est évident que le réseau créé, sera raccordé au futur réseau de la zone.

b. Aménagement paysager

On peut constater sur le plan de composition du lotissement que les espaces verts collectifs occupent une place importante. Ils constituent une continuité avec l'environnement existant, et feront de ce lieu, un espace agréable à vivre.

On a pu le voir au cours de la réflexion de la seconde partie, que ces espaces ne doivent pas être négligés. Il sera prévu de planter de nombreux arbres, ainsi que de créer un chemin piétonnier.

c. Qualité architecturale

La vocation du lotissement étant l'habitation, l'aspect extérieur à respecter est précisé sur les documents du plan d'Occupation des sols. Ils imposent principalement que les constructions « ne doivent pas porter atteinte au caractère et aux lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ».

Ces prescriptions pourront être contrôlées dans le cadre du dépôt du permis de construire. Cependant, il est souhaitable que l'architecture de ce type de lotissement évolue afin de privilégier la diversité et non l'homogénéité.

VI. COÛTS DE RÉALISATION ET COMMERCIALISATION

1. Coût initial du projet

Le détail du devis estimatif de la VRD est à la page suivante. (Les prix unitaires proviennent la SOCOVATP (entreprise de travaux publics de Commequiers))

Ce devis ne tient pas compte des frais de géomètre et de bornage qui suivront le projet, ni des frais d'aménagement paysager nécessaires. Il ne s'agit que du coût de réalisation.

2. La publicité

Les règles la régissant interdisent avant l'arrêté d'autorisation du lotissement sous quelque forme que ce soit. Par la suite, tout type de publicité sera autorisé dès lors que celle-ci comporte la date de l'arrêté d'autorisation, et que le projet est déposé en mairie.

Toutefois, grâce à la bonne tenue actuelle du marché, la commercialisation n'est absolument pas une difficulté. Il y a même plus d'acquéreurs potentiels que de parcelles créées.

3. Les ventes

Elles sont interdites avant l'obtention du certificat d'achèvement des travaux, ainsi que les promesses d'achat. Seules sont licites, après obtention de l'arrêté, les promesses unilatérales de vente.

Néanmoins, il ne faut pas oublier qu'un lotisseur privé a pour but de rentabiliser son investissement. Le prix de vente final de chaque parcelle tiendra donc compte de ce paramètre.

Au total, **30570 m²** de terrains constructibles seront à vendre.

Devis estimatif

désignation	unité	quantité	prix unitaire	prix totaux
terrassament				
décapage de la terre végétale sur l'emprise de la voirie d'une épaisseur de 25cm environ	m ²	7800	0,80 €	6 240,00 €
terrassement du fond de forme à -55cm par rapport à la cote niveau voirie finale	m ²	7800	1,50 €	11 700,00 €
chaussée				
fourniture, transport et mise en œuvre d'une couche de fondation en GNT 0,80 sur 30cm après compactage	m ²	7800	6,05 €	47 190,00 €
fourniture, transport et mise en œuvre d'une couche de base en GNTB 0,51, 5 sur 20cm après cylindrage	m ²	7800	5,70 €	44 460,00 €
tapis d'envoie à chaud de 0/8 à raison de 120 Kg/m ²	m ²	7800	8,65 €	67 470,00 €
bordures				
contaction de bordures AC1 coulé en place en béton dosé à 330 Kg/m ³	ml	1600	22,00 €	35 200,00 €
construction d'une fondation de maintien de voirie de 20cm	ml	1600	23,50 €	37 600,00 €
fourniture et pose de bordures CC1 sur lit de béton	ml	50	25,50 €	1 275,00 €
assainissement eaux pluviales				
courge et requalibrage des fossés principaux	ml	900	2,60 €	2 340,00 €
petit fossé à créer	ml	150	3,20 €	480,00 €
fourniture et pose en tranchée de tuyaux PVC diam. 300	ml	800	53,50 €	42 800,00 €
fourniture et pose en tranchée de tuyaux béton diam. 300	ml	10	39,75 €	397,50 €
branchement dans les avaloirs	U	40	58,70 €	2 348,00 €
branchement dans regard	U	40	71,85 €	2 874,00 €
construction de grille avaloir	U	40	300,00 €	12 000,00 €
construction de regard de visite diam. 1000 avec tampon fonte	U	15	473,35 €	7 100,25 €
assainissement eaux usées				
fourniture et pose de canalisation PVC diam. 200 pour réseau principal	ml	800	43,80 €	35 040,00 €
fourniture et pose de canalisation PVC diam. 150 pour antennes de branchements	ml	100	42,40 €	4 240,00 €
construction de regard de visite diam. 1000 avec tampon fonte	U	15	510,70 €	7 660,50 €
poste de reboulement	U	1	10 454,70 €	10 454,70 €
signalisation routière				
fourniture et pose de panneaux "cédez le passé" avec marquage au sol	U	4	460,00 €	1 840,00 €
réalisation petit rond point	U	1	5 000,00 €	5 000,00 €
TOTAL en EUROS				385 709,95 €
en francs				2 530 091,42

Conclusion

La présente étude ne se situe pas hors de tout contexte. Au cours de la première partie, nous avons pu constater que **SAINT-JEAN-DE-MONTS** se développe fortement depuis une dizaine d'années ; mais la commune a commencé réellement à éclore dès le début des congés payés et la démocratisation des vacances à la mer.

Après une période d'urbanisation dense en front de mer par l'édification d'immeubles, la commune croit désormais dans le sens horizontal. Elle bénéficie de l'engouement actuel pour **l'habitat individuel** et de sa situation idéalement placée. Mais cet engouement amène une pénurie prochaine des terrains constructibles. Il devient ainsi nécessaire que la commune intervienne pour organiser et maîtriser son développement d'une part, mais aussi qu'elle libère des zones cohérentes à l'urbanisation pour répondre à la demande d'autre part.

Cette étude a d'ailleurs montré qu'un projet de lotissement dans la commune de Saint-Jean-de-Monts serait opportun à plusieurs titres. Toutefois, il convient qu'une réflexion pour améliorer la **qualité des lotissements** est primordiale.

C'est dans la seconde partie que l'on a pu percevoir qu'au-delà d'un outil juridique, ou d'une simple autorisation, le lotissement peut être une véritable opération d'urbanisme. Il produit de l'urbanité soumis à approbation, mais reste une opération courante pour l'ensemble des communes françaises. Il ne faut pas redouter ce type de développement urbain s'il reste contrôlé, et surtout si il est réfléchi préalablement.

Enfin, la troisième partie à consister à élaborer un **projet de lotissement, la Jubarde**, qui verra le jour prochainement. Son élaboration a essayé de répondre à la problématique des besoins actuels de la commune, mais aussi au développement qualitatif d'un cadre de vie.

Ce projet est relativement important, puisque sur plus de cinq hectares de terrain, il s'agit d'y créer une zone d'habitat de 40 parcelles. L'opportunité foncière provient de l'acquisition d'un lotisseur privé qui a acquis ce terrain idéalement placé.

Le plan de composition a tenu compte des éléments alentours, qu'ils soient naturels, urbains et sociaux, pour y construire un environnement agréable aux futurs habitants de ces lieux.

Bibliographie

- **Isabelle Rey-Lefebvre** - *Inscrire le lotissement dans la ville* - le courrier des Maires n°120 décembre 1999
- **Marcel Belliot** (urbaniste) - *Vive le lotissement* - Etudes foncières n°100 novembre-décembre 2002
- **Martine Kis** - *Créer un lotissement* - le courrier des Maires n°67 décembre 1999
- **Michel Rivelet** - *Dossier : les opérations d'urbanisme* – revue Géomètre n°10 octobre 2002
- *Du lotissement au projet urbain* – Etudes foncières n°73- décembre 1996
- *Dossier : les lotissements de qualité* – revue Géomètre n°4 avril 1989
- *La pratique de VRD dans les opérations d'habitat à faible ou moyenne densité* – Le Moniteur- 1982
- **J. MORAND- DEVILLER** *Droit de l'Urbanisme*- éd. DALLOZ
- **Jean Louvet** – La commune et le lotissement – Fédération nationale des Maires de France, décembre 1981
- **Michel GAUCHER** - *Saint-Jean-de-Monts, d'hier à demain* – les amitiés sablaises collection « le littoral vendéen » 1993, 70p.
- **Pierre FARCY** – *L'île de Monts* – les presses Baudelot, 1956, 112p.
- **Pierre FARCY** – *Un demi-siècle de vie à Saint-Jean-de-Monts* – Imprimerie Raynard, 1983, 115p.
- Bulletin d'informations municipales : Juillet 2003 ; Mars 2003

Table des annexes

1. Demande d'autorisation de lotir	69
2. Tableau des projets de lotissements de la commune	70
3. Plan topographique de l'emprise foncière	71
4. Plan de composition du lotissement de la Jubarde	72
5. Règlement de la zone NA du plan local d'urbanisme	73

1. Demande d'autorisation de lotir



Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement

DEMANDE D'AUTORISATION DE LOTISSEMENT



N° 46-0387

1/3

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION									
DATE DE DÉPÔT			DPT	COMMUNE	ANNÉE	N° DOSSIER			
JOUR	MOIS	ANNÉE							
			L	T					

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

La demande et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en CINQ * exemplaires et

- soit DÉPOSÉS À LA MAIRIE contre décharge,
- soit ENVOYÉS AU MAIRE par pli recommandé d'avis de réception postal.

(*) Conformément à la législation, un ou plusieurs exemplaires supplémentaires pourront être demandés si l'instruction du dossier nécessite la consultation de plusieurs administrations.

Dans les 15 jours suivant le dépôt de votre demande d'autorisation en mairie, vous recevrez une lettre vous indiquant la date avant laquelle la décision doit vous être notifiée.

Si vous ne recevez ni cette lettre, ni une demande de pièces complémentaires, vous avez la possibilité de requérir l'instruction de votre demande auprès de l'autorité compétente pour délivrer votre autorisation par lettre recommandée avec avis de réception postal et copie au Commissaire de la République (cf. article R. 315-17 du Code de l'Urbanisme).

1. DEMANDEUR (le demandeur est le bénéficiaire de la future autorisation)	
11 DÉSIGNATION	NOM, PRÉNOMS ou DÉNOMINATION :
	pour les personnes morales : NOM du REPRÉSENTANT LÉGAL ou STATUTAIRE :
	ADRESSE : (numéro, voie, lieu-dit)
	TÉLÉPHONE :
	Commune Code postal Bureau distributeur
12 MANDATAIRE (si un tiers intervient pour le compte du demandeur)	NOM, PRÉNOMS (ou raison sociale) :
	pour les personnes morales : NOM du REPRÉSENTANT LÉGAL ou STATUTAIRE :
	ADRESSE : (numéro, voie, lieu-dit)
	TÉLÉPHONE :
	Commune Code postal Bureau distributeur
2. TERRAIN le terrain est l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.	
21 DÉSIGNATION DU TERRAIN	ADRESSE : (numéro, voie, lieu-dit, commune, département)
22 RÉFÉRENCES CADASTRALES	SECTIONS CADASTRALES ET POUR CHAQUE SECTION, NUMÉRO DE LA OU DES PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ :
	SUPERFICIE TOTALE DES PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ :
	S = m ²
	SECTIONS CADASTRALES ET NUMÉROS DES PARCELLES CONCERNÉES EN TOTALITÉ OU EN PARTIE PAR LE PROJET DE LOTISSEMENT (s'il ne porte pas sur l'ensemble de la propriété)
	SUPERFICIE DE LA PARTIE LOTIE :
	S = m ²
23 PROPRIÉTAIRE (s'il est autre que le demandeur)	NOM ET PRÉNOMS :
	ADRESSE : (numéro, voie, lieu-dit, commune, code postal, bureau distributeur)
	TÉLÉPHONE :

24 OPÉRATIONS ANTÉRIEURES	Le terrain est-il issu d'une plus grande propriété dont :	Une partie a déjà fait l'objet d'une ou plusieurs mutations depuis moins de 10 ans : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	DATE DE LA OU DES MUTATIONS A TITRE GRATUIT OU ONÉREUX :	
		Une ou plusieurs parcelles ont déjà été loties : <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	DATE DU OU DES ARRÊTÉS PRÉFECTORAUX :	
25 CERTIFICAT D'URBANISME	Si un certificat d'urbanisme a été délivré pour le terrain	N° DU CERTIFICAT :		DATE DU CERTIFICAT :
		NOM DU BÉNÉFICIAIRE :		
26 PERMIS DE CONSTRUIRE	Si le terrain à lotir a déjà fait l'objet d'un permis de construire	N° DE L'ARRÊTÉ :		DATE DE L'ARRÊTÉ :
		NOM DU BÉNÉFICIAIRE :		
27 REMEMBRE- MENT RURAL	<input type="checkbox"/> Le terrain est inclus dans le périmètre d'une opération de remembrement rural en cours de réalisation.			
	<input type="checkbox"/> Le terrain a déjà fait l'objet d'une opération de remembrement rural.		DATE DE CLÔTURE DU REMEMBREMENT :	
3. PROJET				
31 AUTEUR DU PROJET	NOM ET PRÉNOMS :			
	QUALITÉ :			
	ADRESSE : numéro, voie, lieu-dit			TÉLÉPHONE :
	Commune	Code postal	Bureau distributeur	
32 AFFECTATION DES LOTS	Dans le cas de projet mixte cocher toutes les cases correspondantes	<input type="checkbox"/> Habitation <input type="checkbox"/> Artisanat <input type="checkbox"/> Industrie <input type="checkbox"/> Entrepôt <input type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Bureaux		
		NATURE : <input type="checkbox"/> Autre :		
33 DESTINATION DES LOTS	<input type="checkbox"/> Les lots doivent faire l'objet de mutation <input type="radio"/> A titre onéreux <input type="radio"/> A titre gratuit			
	<input type="checkbox"/> La propriété doit faire l'objet d'un partage		Dans ce cas s'agit-il d'un partage successoral (ou acte assimilé) ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	
	<input type="checkbox"/> La propriété doit constituer l'assiette de droits de jouissance privative			
	<input type="checkbox"/> Les lots doivent faire l'objet de location			
34 LOTS ET SURFACES DE PLANCHERS (1)	NOMBRE MAXIMUM DE LOTS PROJETÉS :			
	SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DES PLANCHERS EXISTANTS À CONSERVER : A1 = m²		SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DES PLANCHERS À BÂTIR : A2 = m²	
	SURFACE HORS ŒUVRE NETTE TOTALE DES PLANCHERS EXISTANTS ET À BÂTIR : A1 + A2 = m²			
35 AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE	SURFACES COMMUNES	VOIRIE INTERNE		m²
		AIRES DE STATIONNEMENT COMMUNES		m²
		AIRES DE JEUX - ESPACES VERTS		m²
		NATURE : AUTRES ÉQUIPEMENTS		m²
		TOTAL DES SURFACES COMMUNES		S1 m²
	SURFACE DONT LA CESSION GRATUITE EST PRÉVUE AU BÉNÉFICE D'UNE COLLECTIVITÉ		S2 m²	
	SURFACES PRIVATIVES		S3 m²	
SURFACE TOTALE DU TERRAIN LOTI (S = S1 + S2 + S3)		S	m²	

(1) La définition de la surface hors œuvre nette de planchers figure à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

4. CONDITIONS DE RÉALISATION

41 RÉALISATION PAR TRANCHES	Le lotisseur demande-t-il l'autorisation d'exécuter les travaux par tranches successives ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
42 TRAVAUX DE FINITION DIFFÉRÉS	Le lotisseur demande-t-il à différer la réalisation des plantations et des ouvrages de finition de la voirie ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
S'il est répondu affirmativement à la question précédente le COÛT des travaux différés sera couvert :	<input type="checkbox"/> Par une consignation en compte bloqué (notaire ou organisme financier)		
	NOM DU NOTAIRE OU DE L'ORGANISME :		
	ADRESSE : (numéro, voie, lieu-dit)		TÉLÉPHONE :
	Commune	Code postal	Bureau distributeur
	<input type="checkbox"/> Par une garantie d'achèvement résultant de l'intervention d'une BANQUE, d'un ÉTABLISSEMENT FINANCIER, d'une SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE		
	DÉSIGNATION DE L'ORGANISME :		
ADRESSE : (numéro, voie, lieu-dit)	TÉLÉPHONE :		
Commune	Code postal	Bureau distributeur	
43 VENTE PAR ANTICIPATION	Le lotisseur demande-t-il dès à présent l'autorisation de procéder à la vente des lots avant la réalisation de tout ou partie des équipements ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
S'il est répondu affirmativement, le COÛT des équipements doit être couvert par une garantie d'achèvement résultant de l'intervention d'une BANQUE d'un ÉTABLISSEMENT FINANCIER d'une SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE	ORGANISME DONT LA GARANTIE (SOUS CONDITION DE LA DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION DE LOTIR) A ÉTÉ OBTENUE :		
	ADRESSE DE L'ORGANISME : (numéro, voie, lieu-dit)		TÉLÉPHONE :
	Commune	Code postal	Bureau distributeur

5. ENGAGEMENT DU DEMANDEUR ET AUTORISATIONS

51 ENGAGEMENT DU DEMANDEUR	<p>Je soussigné, auteur de la présente demande, certifie exact les renseignements qui précèdent.</p> <p>(L'attention du demandeur est appelée sur les articles L 316-1 à L 316-4 du Code de l'urbanisme relatifs aux sanctions pénales applicables en cas d'infraction à la réglementation sur les lotissements)</p>	NOM :
		DATE :
		SIGNATURE :
52 ATTESTATION DEMANDAT DÉLIVRÉE PAR LE DEMANDEUR (à remplir si le y a lieu)	<p>Je certifie avoir donné mandat : (NOM, prénoms, raison sociale) :</p> <p>pour accomplir en mon nom, toutes démarches nécessaires en vue de l'obtention de l'autorisation sollicitée.</p>	NOM :
		DATE :
		SIGNATURE :
53 HABILITATION DONNÉE PAR LE PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN (à remplir si le demandeur est autre que le propriétaire du terrain)	<p>Je certifie avoir habilité (NOM, prénoms ou raison sociale) :</p> <p>à demander une autorisation de lotir sur</p> <p><input type="checkbox"/> toute ma propriété telle qu'elle est identifiée à la rubrique 2 de la présente demande.</p> <p><input type="checkbox"/> partie de</p>	NOM :
		DATE :
		SIGNATURE :

2. Tableau des projets de lotissements de la commune

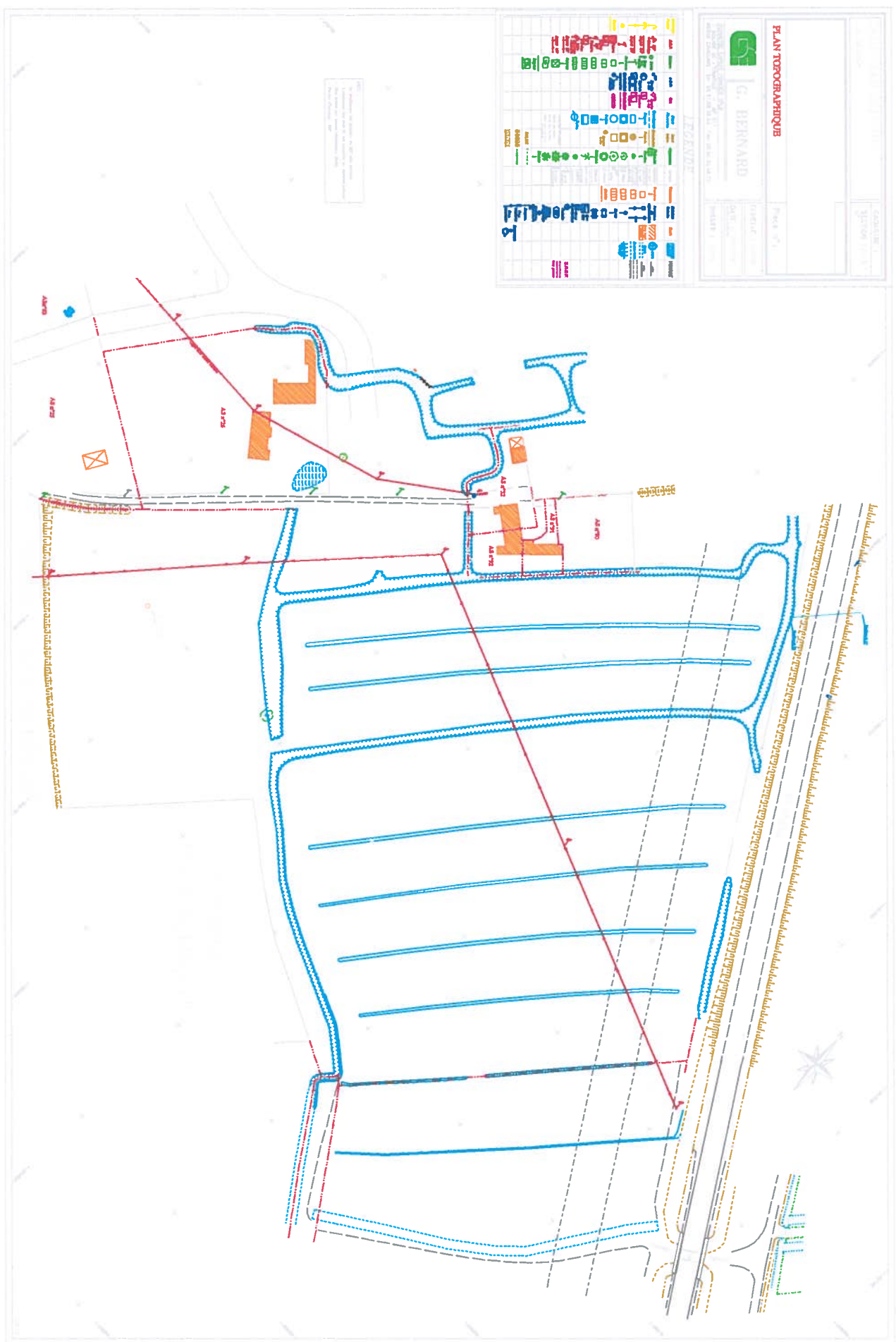
Principaux projets de lotissements de la commune de Saint-Jean-de-Monts

projets réalisés	type	année	capacité	taille des parcelles (m²)
la Bloire	communal	2000	15	550 à 750
Les grenouillères IV	communal	2003	12	550 à 700
La petite Garenne	privé	2000	12	400 à 600
Le bois de la Garenne	privé	2000	17	400 à 700
La Chésselière I	privé	2000	8	300 à 350
La Chésselière III	privé	2001	12	450
Le pré Rochet	privé	2001	15	400 à 500
Les grillons du Cheval	privé	2001	8	1000
Le Murier	privé	2001	24	600 à 1400
Les 10 écus	privé	2001	8	400
Les Sertouzes	privé	2003	10	plus de 1000
la petite Epine	privé	2003	6	

projets futurs				
Le Clos de la Davière	privé	2003	8	600 à 700
Le Clos Vendéen	privé	2003	18	350
La Bosse	privé	2003	20	350 à 500
La Jubarde	privé	2004	40	600 à 1000

source : communauté de communes Océan-Marais de Monts

3. Plan topographique de l'emprise foncière



4. Plan de composition du lotissement de la Jubarde

PLAN DE COMPOSITION



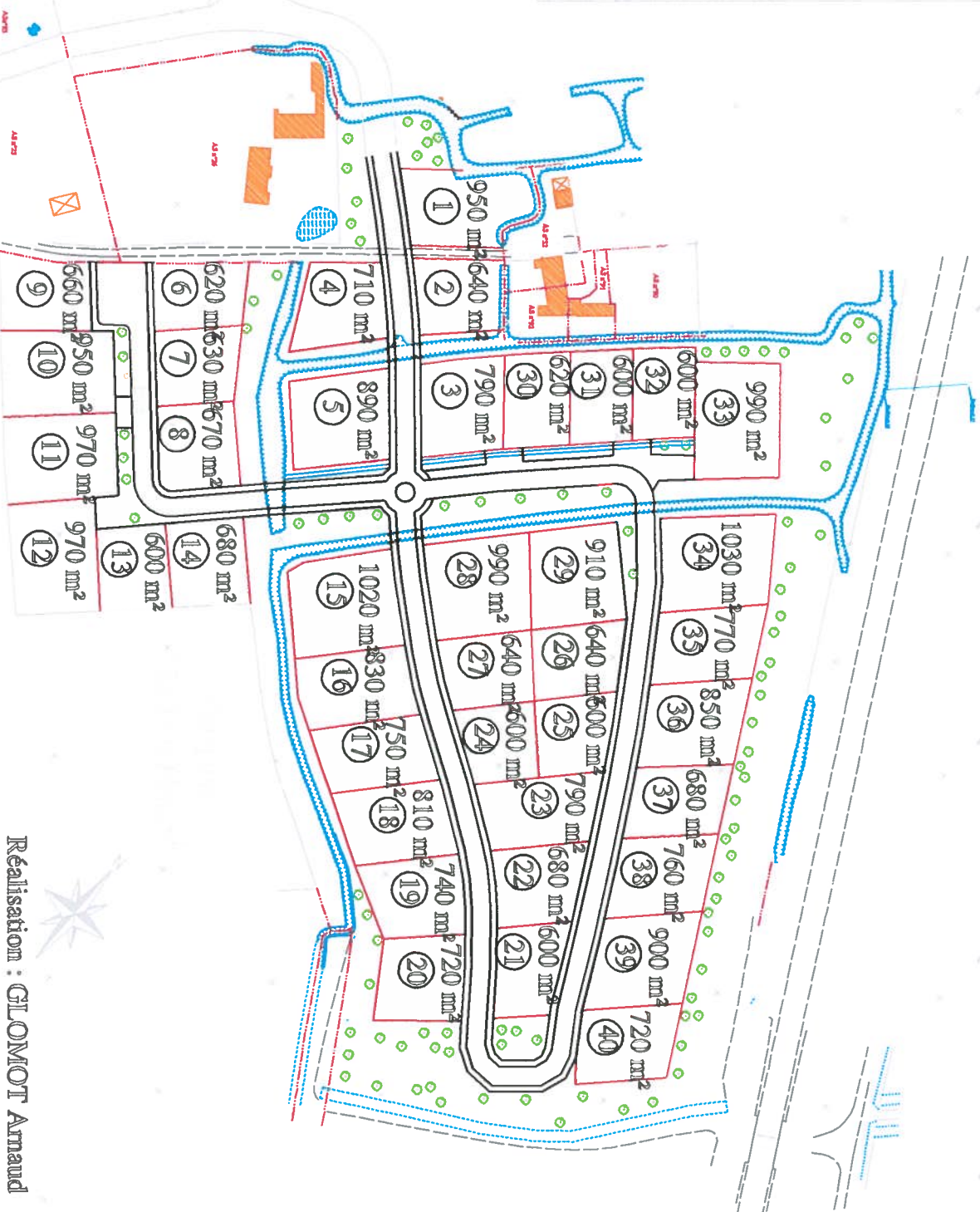
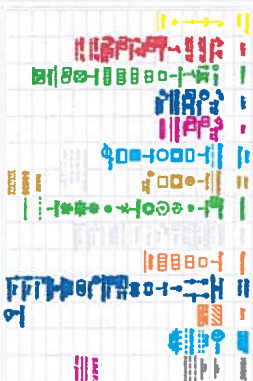
G. BERNARD

PROJET

DATE

LIBRÉ

LEGENDA



Réalisation : GLOMOT Arnaud

5. Règlement de la zone NA du plan local

commune de
SAINT JEAN DE MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

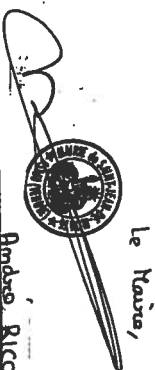
3

REGLEMENT

REVISION 3-0 approuvée le 16 12 1999

MODIFICATION 3-1 approuvée le 19 06 2002

Un pour être annexé à notre
délibération en date du 19 JUIL 2002

Le Maire,

André RICOULEAU

Etude et réalisation confiées à:

SE Atlantique - Site de la Charrière - route de Gachet - B.P. 10703 - 44307 Nantes - Cedex 03 Tél : 02.40.66.79.00

Conduite d'étude de la Direction Départementale de l'Équipement, S.U.A. POS

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation future comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

La zone 1 NA d'aménagement à court terme comprend plusieurs secteurs :

- 1 Naa : soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- 1 Nach : destiné à l'implantation d'un centre d'accueil spécialisé pour handicapés,
- 1 Nae : destiné à l'implantation de constructions commerciales, industrielles, artisanales, de bureaux, ou d'équipements touristiques structurant (parc à thème),
- 1 NAl : dans lequel peuvent être admis les extensions de terrains de camping et de caravanage aménagés, ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec cette activité. Les constructions, les équipements de loisirs, les installations qui y sont liés peuvent également être autorisés,
- 1 NAlc : destiné à l'implantation d'équipements liés à la pratique du sport, des cirques, au stationnement pour une durée limitée à 3 mois des caravanes et autocaravanes, à l'aménagement de zone de loisirs. Les constructions, les équipements et les installations qui y sont liés pourront être autorisés.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 NA 1 - Occupation et utilisation des sols admises

1.1. Dispositions applicables à la zone 1 NA et ses secteurs :

Sont autorisés :

- à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées, la confortation et l'amélioration des constructions existantes, les extensions d'immuables existants respectant le caractère et les proportions architecturales du bâti existant, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans,
- les équipements techniques et leurs superstructures associées,
- les équipements publics à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

1.2. Dans la zone 1 NA et le secteur 1 NAa :

Sont autorisées les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1,5 ha.

Pour être admises, les opérations devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone ou du secteur prenant bien en compte les possibilités d'aménagement des propriétés contiguës, les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus, devant être supportés par l'aménageur.

Des superficies inférieures pourront être exceptionnellement admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée.

1.3. Dans le secteur 1 NAc :

Est autorisée l'implantation d'un centre d'accueil spécialisé pour handicapés, sous réserve que l'opération concerne l'ensemble du secteur.

1.4. Dans le secteur 1 NAe :

Sont autorisées :

- les opérations d'ensemble, à usage industriel, artisanal, commercial ou de bureaux, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 5 ha et s'intègrent dans un schéma d'aménagement concernant l'ensemble du secteur,
 - les équipements touristiques structurants (parc à thème) à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 5 ha et s'intègrent dans un schéma concernant l'ensemble du secteur,
 - les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Ces constructions ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à l'usage d'activité et leur surface sera limitée à 80 m²,
 - les dépôts de matériaux et de matériels destinés à l'activité des services techniques communaux.
- pour être admises, les opérations devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone ou du secteur prenant bien en compte les possibilités d'aménagement des propriétés contiguës, les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus devant être supportés par l'aménageur,
- des superficies inférieures pouvant être autorisées si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée.

1.5. Dans le secteur 1 NAL :

Sont autorisées les extensions :

- de terrains de camping et caravannage aménagés,
- des parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) à gestion hôtelière sans cession d'emplacement,
- des équipements de loisirs et des installations liées à ces activités.

Pour être admises, les opérations devront s'intégrer dans l'organisation de l'ensemble de la zone en prenant bien en compte les possibilités d'aménagement des propriétés contiguës, les charges d'équipement et de réseaux devant être supportés par l'aménageur.

1.6. Dans le secteur 1 NAlc :

Est autorisée :

- l'implantation d'équipements liés à la pratique du sport, des cirques, au stationnement pour une durée limitée à 3 mois des caravanes et autocaravanes des gens du voyage, à l'aménagement de zone de loisirs. Les constructions, les équipements et les installations qui y sont liés pourront y être autorisés.

Pour être admises, les opérations devront concerner un terrain d'une superficie minimale de 1,5 ha.

L'aire d'accueil des gens du voyage sera soumise à autorisation d'aménager en fonction de sa capacité d'accueil.

Article 1 NA 2 - Occupation et utilisation des sols Interdits

Sont interdits :

- les constructions isolées qu'elle que soit leur nature,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de carrière ou de gravière,
- l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages,
- les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, en dehors du secteur 1 NAe,
- dans le secteur 1 NAe, les dépôts et entrepôts de matériaux et matériels à l'extérieur des bâtiments, sauf les dépôts de matériaux et de matériels destinés à l'activité des services techniques communaux ou publics,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à l'aménagement de la zone ou à une opération d'ensemble telle que définie à l'article 1 NA 1 ou au fonctionnement des activités admises dans le secteur 1 NAe,
- les villages de vacances,
- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf ceux visés à l'article 1 NA1,
- la pratique du camping-caravannage, le stationnement des caravanes et auto-caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf ceux visés à l'article 1 NA1,
- les hypermarchés et supermarchés dans les secteurs 1 NAe.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 NA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès sur les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, branchements. Les voies permettant l'accès au terrain devront donc avoir au moins une emprise de 10 m minimum et une largeur de chaussée de 5,5 m minimum.

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

Les accès collectifs sur les RD seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération et réglementés notamment en application du R.111-4 du Code de l'Urbanisme. Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1 NA et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale. La largeur minimum de l'emprise de ces voies est fixée à 10 m avec une largeur de chaussée de 5,5 minimum.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Article 1 NA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

a) Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans le secteur 1 NA6, les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à un traitement approprié en conformité aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être établis en souterrain. Cette disposition s'applique également en cas de reprises, restructuration ou déplacement de réseaux.

Article 1 NA 5 - Caractéristiques des terrains

Outre la règle particulière visée à l'article 1 NA1 :

En zone 1 NA :

Pour être constructible, l'unité foncière doit être supérieure ou égale à 600 m², et avoir une largeur supérieure ou égale à 16 mètres au droit de la construction. Ces dispositions relatives aux surfaces sont exigées par unité de logement dans le cas de construction à usage d'habitation.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Article 1 NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement des voies situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure. Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

b) Hors agglomération

- Les constructions devront respecter un recul minimal de :
 - 35 m de l'axe des RD classées à grande circulation,
 - 25 m de l'axe des autres RD,
 - 15 m de l'axe des autres voies publiques. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement des voies situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble,
 - 5 m de l'alignement des voies privées.
- Une implantation différente pourra être autorisée, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.
- Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics pourront être exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

c) Dans le secteur 1 NAA en dehors des espaces urbanisés

- Les constructions et installations (parkings, équipements, etc...) devront respecter le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 38 bis classée à grande circulation, tel qu'il est défini dans les principes d'aménagement intégrés au rapport de présentation du présent POS.
- Le retrait par rapport à l'axe des RD classées à grande circulation ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux réseaux d'intérêt public,
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole.

d) Dans les autres secteurs en dehors des espaces urbanisés

- les constructions et installations (parkings, équipements, etc...) devront respecter un recul minimal de 75 m de l'axe des R.D. classées à grande circulation
- le retrait de 75 m de l'axe des R.D. à grande circulation ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux réseaux d'intérêt public,
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole.

e) Dans les secteurs 1 NA, 1 NAA, 1NALC, 1NAL :

- L'ensemble des dispositions figurant aux alinéas a, b, et d s'appliquent également dans les terrains de camping et de caravannage et les P.R.L. pour les emplacements destinés à recevoir les tentes, caravanes, mobilhomes, H.L.L.

f) Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au POS,
- 6 m des berges des autres fossés figurant au plan 4G annexé au POS, sauf si ces fossés font l'objet de rectification ou busage en accord avec le syndicat des Marais.

Article 1 NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 10 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au POS,
- 6 m des berges des autres fossés figurant au plan 4G annexé au POS, sauf si ces fossés font l'objet de rectification ou busage en accord avec le syndicat des Marais.

a) Dans la zone 1 NA et le secteur 1 NAA :

Les constructions devront être édifiées en respectant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m). Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites :

- a) en ce qui concerne la construction principale :
 - si au droit de la limite, sa longueur est inférieure à 15 m et sa hauteur est inférieure à 5 m dans le cas de mur pignon et 3,5 m dans les autres cas,
 - ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état,
 - ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique,
 - ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- b) en ce qui concerne la construction annexe, indépendante de la construction principale :
 - si au droit de la limite, la hauteur de la construction est inférieure à 2,50 m et sa longueur cumulée avec celle des annexes déjà existante est inférieure à 7 m,
 - ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 m au faîtage lorsque celui-ci comporte un pignon en limite et lorsque sa longueur sur la limite cumulée avec celle des annexes déjà existante est inférieure à 7 m,
 - ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état

b) Dans le secteur 1 NALc :

Les constructions et les superstructures type manège ou portique devront être édifiées en respectant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L = H$, égale ou supérieure à 6 m).

c) Dans le secteur 1 NAA :

Les ateliers et entrepôts industriels ou artisans devront respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les autres locaux pourront être implantés soit en limite séparative, soit en respectant un retrait tel que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche situé sur la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, supérieure ou égale à 3 mètres).

En tout état de cause, une voie libre de tout obstacle dont la largeur sera au minimum de 4 mètres devra être préservée sur un côté au moins de la largeur pour assurer le passage des véhicules de sécurité. Si l'organisation des installations sur le terrain ne permet pas d'effectuer un demi-tour, ce passage libre de 4 mètres minimum pourra être imposé sur tout le pourtour de la parcelle. Un passage libre de 4 mètres minimum libre de tout obstacle devra être en outre observé tout le long des fossés bordant les parcelles.

d) Dans le secteur 1 NAL :

Les constructions, les installations diverses (mobils-homes, HLL...) devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment ou de cette installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).

Toutefois, les constructions en dehors des installations diverses (mobils-homes, HLL...) peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a) si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et sa longueur inférieure à 15 m,
- b) si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, située sur la propriété voisine et dont il n'excède pas les dimensions,
- c) ou s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
- d) ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article 1 NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de bales éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification, en rez-de-chaussée, de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées pourront être implantés différemment suivant leur nature.

Dans le secteur 1 NALc :

Les superstructures type manèges, portiques, devront être édifiées selon la règle de $L = H$ (H = hauteur totale) avec un minimum de 6 m.

Article 1 NA 9 - Emprise au sol

Dans le secteur 1 NAA :

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.

Dans le reste de la zone 1 NA et ses secteurs :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 NA 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructures et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 - Hauteur absolue

a) Règle

- En dehors du secteur 1 NAe :

La hauteur maximale des constructions et le nombre de niveaux sont les suivants :

1 NA : 6 mètres soit R + 1 pour les logements,
9 mètres soit R + 2 pour les locaux commerciaux
et 1 NAa ou d'habitation mesurés au point le plus haut.

1 NAch : 6 mètres soit R + 1

1 NAL : 6 mètres soit R + 1 pour les logements
9 mètres au point le plus haut pour les autres constructions

1 NALc : 6 mètres mesurés au point le plus haut

- Dans le secteur 1 NAe :

La hauteur maximale des constructions mesurée entre le point de référence situé en axe de la chaussée au droit de l'accès dans la parcelle le plus proche de la construction et le point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) est fixé à 14 m.

La hauteur maximale des constructions implantées sur la limite séparative, mesurée entre le sol naturel et le point le plus haut de la construction au droit de la limite ne devra pas excéder 7 m.

Dans le cas d'équipement touristique structurant (parc à thème), la hauteur des superstructures de loisirs n'est pas réglementée.

b) Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures, sauf disposition contraire figurant au paragraphe a).

10.2 - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

a) par rapport à l'alignement

Dans les voies de largeur supérieure à 6 m, la hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retrais supplémentaires.

Dans les voies de largeur inférieure ou égale à 6 m, la règle de hauteur relative ne s'applique pas. L'édification de constructions s'intégrera dans le bâti existant pourra être autorisée.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

b) par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article 1 NA7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites parcellaires ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Article 1 NA 11 - Aspect extérieur des constructions

A) En dehors du secteur 1 NAe

11.1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux employés en revêtement de façades seront d'aspect maçonné.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, buanderies, abris... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal. Celles n'excédant pas 10 m² de surface hors œuvre brute pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...) ; leur couverture sera réalisée en tuiles ou en bardaux bitumineux.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

11.2 - Aspect des constructions

a) Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

b) Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipède nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

– **Maçonnerie**

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

– **Toitures**

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Un pente différente pourra être autorisée dans le cas d'installation de panneaux solaires.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

– **Percements**

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

– **Menuiseries**

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

– **Sous-sols**

Ils seront en général enterrés en totalité, le raz-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage artificiel est interdit.

11.3 - Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur du mur de clôture sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies.

– **En dehors du secteur 1 NAL**

a) *Clôtures non végétales*

Elles seront composées en maçonnerie enduite, de pierres de pays apparentes, de grillages, de lices (bois, PVC, ...), ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,20 m à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction,
- 2,00 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction.

b) *Clôtures végétales*

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques du paragraphe a) ci-dessus. Les clôtures végétales de type brande sont autorisées.

– **Dans le secteur 1 NAL**

Les clôtures seront composées d'un mur battu de 0,80 m maximum surmonté ou non d'un grillage dont l'ensemble sera limité à 2 m. Cette clôture sera doublée par une végétation. Les clôtures végétales de type brande sont autorisées.

B) Dans le secteur 1 NAE

Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Toitures

Les toitures terrasses seront autorisées, sous réserve que la finition auto-protégée ou rapportée soit de teinte "sable".

Pour les ateliers et entrepôts le segment de faîtage le plus long sera perpendiculaire aux voies.

La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m et d'emprise au sol maximale 150 m². Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire.

Les plaques ondulees de fibro ciment employées en couverture seront exclusivement de teinte naturelle (gris), noire, ou verte. Elles devront être masquées.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués.

Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons.

Parois verticales

Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte blanc cassé ou dans les nuances de gris chaud.

Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, les teintes souhaitées sont les nuances de vert ou de gris chaud.

Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.

Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier FAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire.

Closures

La hauteur du mur de clôture sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies.

Si elles sont édifiées, les clôtures sur les voies et espaces publics devront s'inspirer de celle mise en place par l'aménageur le long de la RD n°38bis, avec possibilité d'un mur bahut enduit ou réalisé avec des matériaux présentant un aspect fini satisfaisant de 0,50 m de hauteur maximale. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte blanc cassé ou dans les nuances de gris chaud. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

La clôture réalisée sur les limites séparatives, comme sur les voies et espaces publics sera en outre doublée par une végétation. Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé destiné à l'évacuation des eaux pluviales, la clôture devra être établie en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la rive.

D'autres dispositions pourront être exceptionnellement envisagées pour des raisons inhérentes à des aspects spécifiques de l'activité : protection particulière de certains secteurs et installations.

Si elles n'ont pas été prévues dans le cadre de la demande de Permis de Construire, les dispositions envisagées en matière de clôtures (implantation, aspect) devront faire l'objet d'une déclaration, conformément à la législation en vigueur.

Article 1 NA 12 - Stationnement

1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

2. Disposition particulière

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement au minimum par unité de logement. Au delà de 120 m² de plancher hors œuvre nette de construction, une place de stationnement sera exigée.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissements et groupes d'habitations) :

- il sera exigé deux places minimum par unité de logement,
- il faudra ajouter un espace collectif de stationnement supplémentaire pour les visiteurs comprenant un nombre de places égal au minimum à 20% du nombre total d'emplacements prévu au paragraphe précédent.

Dans le cas d'hôtel, de restaurant, ou d'un hôtel-restaurant, il est exigé une place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 8 m² de salle de restaurant. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.

Pour les constructions à usage commercial, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Dans le secteur 1 NALC :

Pour les installations type manège, chapiteaux, tentes, superstructures,... il sera exigé un minimum de 200 places par tranche de terrain de 1,50 ha.

Dans le secteur 1 NAL :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Dans les terrains de camping et PRL, il sera aménagé une place de stationnement par emplacement auquel il faut ajouter un espace collectif de stationnement comprenant un nombre de places égal au minimum à 20% du nombre total d'emplacements. Cet espace devra rester accessible pendant la durée d'exploitation du camping notamment en dehors des heures d'ouverture.

Article 1 NA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

En dehors du secteur 1 NALc :

En cas de lotissements et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et les plantations privées devront présenter une surface de l'ordre de 10% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1 NALc :

Les espaces verts devront représenter au moins 20% de la surface totale du terrain faisant l'objet d'un projet d'ensemble : 10% de ces espaces verts devront être plantés (clôtures végétales non comprises).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1 NA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Les Coefficients d'Occupation du Sol (C.O.S.), fixés suivant les secteurs sont :

- 1 NA et 1 NAA : 0,3
- 1 NALch : non réglementé
- 1 NALe : non réglementé
- 1 NAL : non réglementé
- 1 NALc : 0,01

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

Article 1 NA 15 - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit.