Plan Local d'Urbanisme de Batz-sur-mer

Modification n°2

I. Notice explicative valant rapport de présentation

Approuvée le 29 janvier 2024



LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Sommaire 2
1 Cadre global de la procédure 3
1.1 Contexte communal 3
1.2 Contexte du document d'urbanisme 3
Le PLU de Batz-sur-mer 3
1.3 Cadre réglementaire 3
1.3.1 Objectif de la procédure de modification 3
1.3.2 Cadre de l'évaluation environnementale 4
1.3.3 Cadre de l'enquête publique 6
1.4 Compatibilité avec les documents de rang supérieur 6
1.5 Analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine 7
1.5.1 Un équilibre des milieux préservé 7
1.5.2 Une modification plus favorable à la gestion de l'eau 7
1.5.3 Une modification sans nuisances et avec une incidence énergétique et climatique favorable 8
2 Description des modifications apportées au PLU 9
2.1 Contexte des modifications apportées au PLU 9
2.2 Contexte du secteur faisant l'objet de la modification 11
2.3 Modifications apportées au règlement graphique 14
2.4 Modifications apportées au règlement écrit 15
2.4.1 Mise à jour de la liste des secteurs 15
2.4.2 Permettre l'habitat sur le secteur 16
2.4.3 Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives 17
2.4.4 Emprise au sol 19
2.4.5 Hauteurs 20
2.4.6 Aspect extérieur 21
2.4.7 Espaces libres et plantations 21
2.5 Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation 24
2.6 Adaptation du rapport de présentation 24
2.7 Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 24
2.8 Absence de modification des annexes 24

1 Cadre global de la procédure

1.1 Contexte communal

Situé au pied des remparts de Guérande et entouré par Le Pouliguen et Le Croisic, le bourg de Batz et ses quatre villages (Roffiat, Trégaté, Kermoisan et Kervalet) s'étend sur une surface de 927 hectares, dont la moitié de marais salants.

Batz-sur-mer fait partie de la communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande – Atlantique, dite « Cap Atlantique ».

Elle compte 2 822 habitants au 1er janvier 2020 sur une superficie de 927 hectares.

La commune de Batz-sur-mer est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. La municipalité engage ici la deuxième procédure d'évolution depuis la révision de son Plan Local d'Urbanisme, le 20 décembre 2017. En effet, une première modification a été approuvée le 26 mai 2021.

La commune dispose également d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) (anciennement Aire de Valorisation de l'architecture et du Patrimoine - AVAP) approuvé en décembre 2017.

1.2 Contexte du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous.

Le PLU de Batz-sur-mer

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvée le 20 décembre 2017 par le conseil municipal.

Le PLU a été conçu et adopté en même temps que le Site Patrimonial Remarquable et s'organise autour de 4 grands axes déclinés dans le PADD :

- Assurer le développement communal en privilégiant le bien vivre ensemble, en veillant à la mixité sociale, à l'équilibre démographique et résidentiel et en recherchant les possibilités de densification et de renouvellement urbain dans un souci de maîtrise des consommations de foncier et d'énergie, tout en tenant compte des risques existants ;
- Conforter et renforcer l'attractivité économique locale dans toutes ses spécificités : vocation commerciale du centre bourg, vocation salicole, accueil de nouvelles activités dans les parcs dédiés, développement d'un tourisme familial de qualité ;
- Garantir un cadre de vie harmonieux dans le respect et la mise en valeur du patrimoine en s'appuyant sur une redynamisation du centre bourg, sur des équipements publics de qualité et en développant les liaisons douces ;
- Garantir la préservation de la richesse environnementale et paysagère de Batz sur Mer, notamment par une réflexion sur les interfaces entre espaces urbains et espaces naturels.

1.3 Cadre réglementaire

1.3.1 Objectif de la procédure de modification

La commune lance une procédure de modification de son PLU dans l'objectif de **permettre la construction d'un quartier d'habitat à vocation de résidences principales**, sur une parcelle accueillant actuellement un terrain de football. Cette dernière étant actuellement zonée en UE (secteur

d'équipements et d'installations d'intérêt collectif), il apparaît nécessaire de modifier ce zonage afin d'y permettre la présence d'habitat.

Cette modification ne remet pas en question l'économie générale du projet et ne fait pas évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le projet s'inscrit en effet dans les axes suivants :

« Axe1 : Assurer le développement communal en privilégiant le bien vivre ensemble, en veillant à la mixité sociale, à l'équilibre démographique et résidentiel et en recherchant les possibilités de densification et de renouvellement urbain dans un souci de maîtrise des consommations de foncier et d'énergie, tout en tenant compte des risques existants »

(...)

« 4.6 Diminuer la consommation des espaces agricoles et naturels (...) et en recherchant une valorisation du foncier (renouvellement urbain, dents creuses et délaissés urbains) »

Cette modification ne concerne aucune des conditions impliquant une révision du PLU détaillés à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas changées ;
- Aucun espace boisé classé, ni aucune zone agricole ou naturelle et forestière n'est réduite ;
- Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance n'est réduite ;
- Aucune zone à urbaniser n'est ouverte ;
- Aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Le PLU est modifié en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme, *« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».*

1.3.2 Cadre de l'évaluation environnementale

La modification n'ayant pas pour objet de permettre la réalisation de travaux susceptibles d'affecter un site Natura 2000, elle est soumise à un examen au cas par cas tel que prévu par l'article R104-33.

Article R104-12 – Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° **De leur modification prévue à l'article L. 153-36**, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37,

qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 – Code de l'urbanisme

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, **à l'article R. 104-12**, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou **l'évolution** du schéma de cohérence territoriale, **du plan local d'urbanisme** ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il fait l'objet d'un examen au **cas par cas dit « ad hoc »**. La commune saisit l'autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant un dossier comprenant une description du projet ainsi que les raisons selon lesquelles le projet n'aurait pas d'incidence susceptible de requérir une évaluation environnementale.

Article R104-34 – Code de l'urbanisme

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

La présente modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 12/09/2023.

1.3.3 Cadre de l'enquête publique

Le changement de zonage du secteur concerné aura pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans le secteur, en autorisant la construction d'habitat auparavant interdite. Ainsi, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la présente modification est soumise à enquête publique.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.4 Compatibilité avec les documents de rang supérieur

La présente modification du PLU est réalisée en application des différents rapports de compatibilité et de conformité avec les textes de loi et documents de rang supérieur et notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de CAP Atlantique révisé le 29 mars 2018 :
    - En assurant une offre de résidences principales à travers des outils novateurs, à l'image du Bail Réel Solidaire, la présente modification du PLU s'inscrit pleinement dans l'orientation 2-3 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT : « Développer une politique du logement qui facilite l'optimisation du parc existant, l'accès au parc pour les actifs et l'évolution des usages ».
    - En visant la réalisation d'un quartier de haute qualité environnementale et paysagère, la présente modification s'inscrit également dans l'orientation 2-4 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT : « Promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire ».
    - En assurant l'ensemble du projet en renouvellement urbain sur des terrains déjà artificialisés, la présente modification s'inscrit aussi dans l'orientation 1-3 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT : « Protéger et valoriser l'espace agricole ».
- Les dispositions particulières au titre de la loi Littoral (loi n 86-2 du 3 janvier 1986) :
    - En réalisant un projet en renouvellement urbain et en continuité d'espaces bâtis du bourg, la présente modification du PLU s'inscrit dans le principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec une agglomérations au titre de la Loi Littoral.
    - En assurant une morphologie en cohérence avec les formes urbaines patrimoniales du bourg et dans un zonage identique aux tissus pavillonnaires avoisinants, la présente modification simplifiée s'inscrit dans le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral.
- Le SDAGE (schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux) Loire-Bretagne 2022-2027 :
    - En inscrivant des orientations spécifiques relatives à la gestion de l'eau au sein d'une OAP, la présente modification s'inscrit pleinement dans l'orientation 3D du SDAGE : « Maîtrise les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme »
- ...

1.5 Analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine

1.5.1 Un équilibre des milieux préservé

La présente procédure de modification ne modifie pas la délimitation des zones agricoles et naturelles.

Aucune zone agricole ou naturelle ne passe en zone urbanisée ou à urbaniser.

Les évolutions ne représentent pas d'augmentation de la surface U ou AU de la commune ni de diminution de de la surface N ou A de la commune. La présente modification est pleinement neutre en matière d'équilibre des grandes composantes du territoire.

Bien que situé à proximité de sites à l'importance écologique majeure, le site ne dispose pas d'interface avec le milieu et son aménagement n'en crée pas de nouvelle. Les accès s'effectueront depuis la voirie existante à l'est du terrain et n'induiront pas de fréquentation supplémentaire du milieu naturel.

Le terrain de foot actuel ne présente pas d'intérêt écologique particulier : objet d'une tonte régulière, la végétation présente est typique des milieux anthropisés et ne présente pas d'autre strate qu'herbacée. Les principaux enjeux du site en matière de biodiversité résident dans les boisements au nord du terrain, ainsi qu'un arbre isolé au sud-ouest du site.

A noter que la réglementation actuelle du PLU permet l'imperméabilisation de 70% de la parcelle. **La modification du PLU fixera des objectifs de plantation et réduira les possibilités d'imperméabilisation des sols.**

La conservation des boisements sera inscrite dans l'OAP, au même titre qu'un principe de création d'une connexion entre les éléments boisés du nord et l'espace boisé classé au sud du terrain. Cette connexion permettra de combler un des derniers éléments d'un corridor écologique boisé majeur de la commune. L'OAP imposera la plantation d'essences arbustives diversifiées en vue de mettre l'accent sur une biodiversité beaucoup plus riche de celle que l'on trouve actuellement.

Le terrain n'abrite aucune zone humide. Différents types de zones humides sont recensés à proximité : marais salants, boisements humides, plan d'eau. Les différentes mesures prises quant à la gestion de l'eau (cf. partie suivante) permettront l'absence d'impact sur les milieux naturels alentours.

1.5.2 Une modification plus favorable à la gestion de l'eau

La ressource en eau potable du territoire provient exclusivement des eaux dont le captage est éloigné du site (Férel, usine de la nappe de Campbon, usine de l'étang du Sandun à Guérande). La procédure n'a ainsi pas d'influence sur la qualité de la ressource en eau potable. Quant à l'aspect quantitatif de la ressource, si les futurs logements entraîneront nécessairement une consommation d'eau potable, il convient de rappeler que le caractère principal des résidences destinera cette eau à un usage résidentiel (qui aurait eu lieu dans tous les cas, ailleurs sur le territoire, notamment en zone rétro-littorale), et non au développement d'un usage touristique.

Le terrain étant actuellement quasi-entièrement perméable, l'arrivée de nouvelles constructions aura une incidence sur la gestion des eaux pluviales qu'il convient de prendre en compte. Le règlement qui s'applique actuellement à la zone (UE) impose le maintien de 30% d'espace perméable. Le nouveau règlement de la zone de projet (UBa2) imposera une part plus importante de surfaces perméables (40 %). Les opérations d'ensemble devront également, en plus de la voirie et des espaces perméables privés, proposer au moins 20% d'espaces communs, qui ont vocation à être perméables. L'OAP énoncera également des principes sur la perméabilité, notamment du stationnement. Enfin, le zonage d'assainissement des eaux pluviales impose une gestion quantitative à l'unité foncière.

Le secteur sera raccordé à l'assainissement collectif. Ces eaux usées seront traitées par la station d'épuration de Livery à Guérande, dimensionnée pour 180 000 équivalents habitants. En 2014/2015, la charge hydraulique moyenne représente 30 % en 2015 de la capacité nominale de l'ouvrage. La charge organique moyenne représente 21,5 % en 2015 de cette même capacité nominale. La station dispose donc de la capacité de traiter ces eaux usées.

1.5.3 Une modification sans nuisances et avec une incidence énergétique et climatique favorable

Le terrain n'est pas concerné par une éventuelle pollution antérieure des sols.

Concernant les éventuelles nuisances, le terrain n'est pas dans le périmètre de classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes de la RD245. Néanmoins, le passage de la voie ferrée à proximité peut causer des nuisances sonores. Pour les limiter, au-delà de la marge d'inconstructibilité réglementaire, un principe de recul des constructions sera inscrit dans l'OAP. Le nord du terrain, en plus des arbres, accueillera des espaces de circulation et de stationnement qui agiront comme autant de mise à distance de la voie ferrée.

Le projet de logements n'aura pas d'incidences sur le voisinage (équipements sportifs, village vacances et cimetière) et moins d'incidence sur l'environnement que l'aménagement d'un équipement public pouvant entrainer de fortes fréquentations ponctuelles.

Enfin, d'un point de vue global le projet a un impact positif sur la qualité de l'air, l'énergie et le climat. En effet, il a pour but de maintenir des actifs sur place, évitant un report de ceux-ci en zone rétro-littorale et donc limitant les déplacements domicile-travail, sources de consommation énergétique et de pollution atmosphérique.

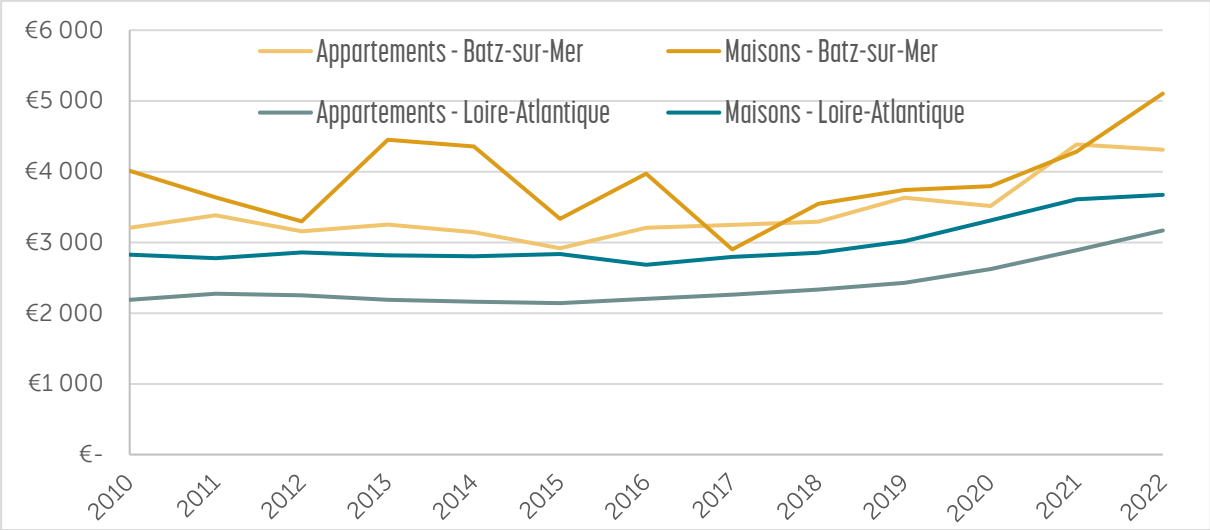
En conclusion, les différentes évolutions inscrites dans le projet de modification du PLU auront une incidence globalement favorable à l'environnement et à la préservation des milieux sensibles.

2 Description des modifications apportées au PLU

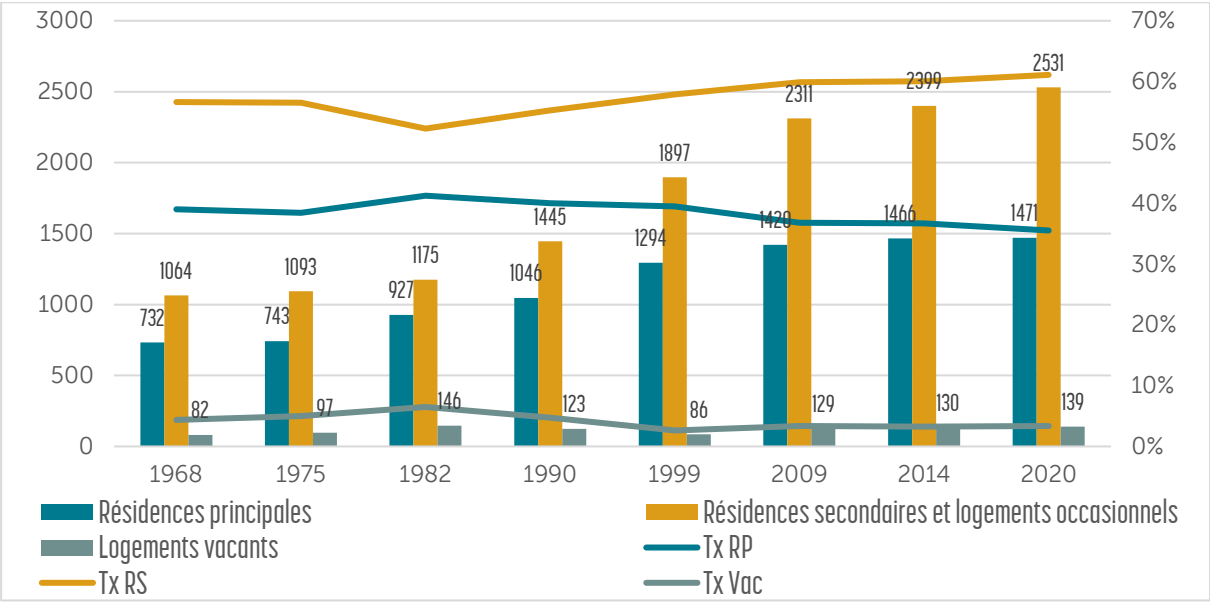
2.1 Contexte des modifications apportées au PLU

Le cadre naturel et patrimonial privilégié de la commune de Batz-sur-Mer en ont fait un lieu d'accueil d'un important développement touristique depuis la fin du XIXe siècle. La commune compte ainsi plus de 60% de résidences secondaires. Conséquence actuelle, l'évolution des prix de l'immobilier rend inaccessible l'accès à un logement à l'année pour une partie de la population locale, ce qui génère un report de l'accueil de population en zone rétro-littorale, potentiellement générateur de nuisances pour l'environnement – déplacements contraints en automobile, dont le temps de trajet et les coûts représentent également une perte de qualité de vie.

Prix de vente médian au m² des maisons et des appartements
Source : DV3F, Cerema



Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968
Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

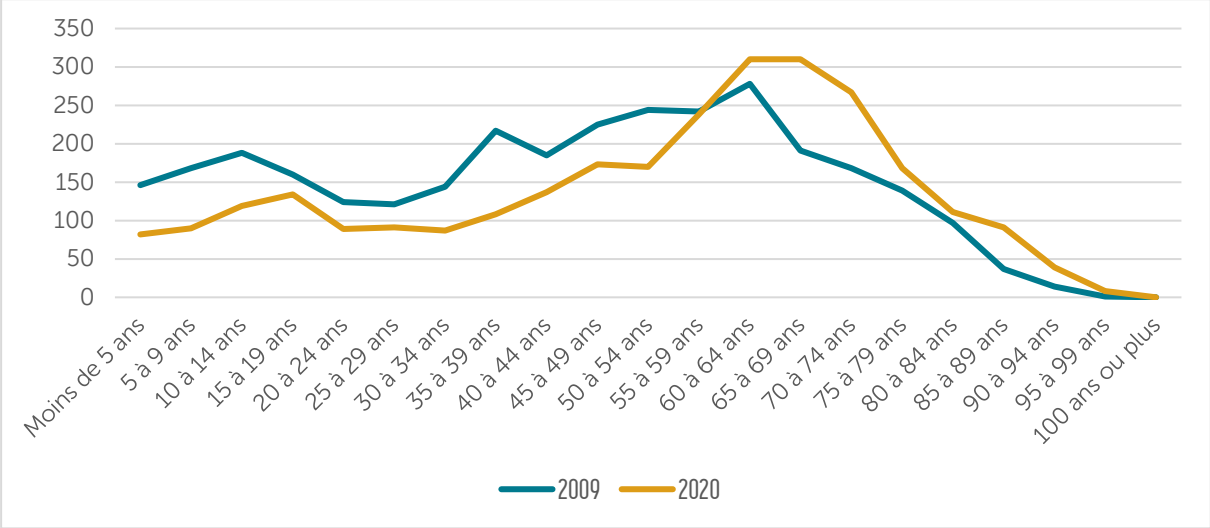


Les difficultés d'accession à un logement à coût abordable ont des conséquences directes sur la commune : vieillissement et baisse de la population à l'année, et affaiblissement la vie de village qui l'accompagne : effectifs scolaires, commerces non-saisonniers...

Ainsi, entre 2009 et 2020, la commune a perdu plus de 250 habitants. Sur la même période, le taux de retraités parmi la population de plus de 15 ans a augmenté de plus de 10 points (de 34 à 44%). L'analyse de l'évolution de la structure par âge de la population révèle un vieillissement marqué.

Évolution de la population par âge quinquennal

Source : Insee, RP2015 et RP2020, exploitations principales.



Consciente de ces enjeux, la municipalité de Batz-sur-Mer a travaillé dès le début du mandat afin de proposer une offre de logements permettant l'accueil d'une population permanente, active, de manière pérenne. Les conditions retenues pour l'accueil d'un tel programme de logement ont été les suivantes :

- une taille de foncier suffisante pour pouvoir accueillir un programme significatif ;
- une maîtrise foncière publique, permettant de réduire les coûts et les délais, ainsi que de contrôler la qualité effective de l'opération ;
- la présence préalable de réseaux à proximité, permettant un raccordement à coût maîtrisé ;
- la proximité avec le bourg et ses services ;
- l'absence d'enjeu environnemental fort, afin d'éviter un impact sur les milieux naturels remarquables qui caractérisent la commune.

Dans ce contexte, un des deux terrains de football du complexe sportif de la Bonne Eau a été retenu. En effet, les réflexions engagées en vue de la réhabilitation de ce complexe ont mis en avant le surdimensionnement des équipements, notamment des terrains extérieurs. Le club de football a fusionné avec celui de la commune voisine du Croisic en 2010 pour former le FC Côte Sauvage, qui dispose également de deux terrains au Croisic. Un des deux terrains batziens est inutilisé depuis plusieurs années. Le terrain voisin, proche de la salle de sports, peut être réhabilité pour permettre de subvenir aux besoins de l'équipe en tant que terrain d'entraînement comme en tant que terrain d'honneur. Ainsi, l'actuel terrain d'honneur peut évoluer sans porter préjudice à l'activité sportive. Au-delà de la disponibilité foncière, ce terrain présente une localisation optimale (proximité du centre-bourg, des commerces, des services et de la gare) favorable aux modes actifs.

La commune s'est rapprochée de la SCIC Maisons familiales de Loire-Atlantique afin de mener les premières études pré-opérationnelles permettant d'établir une programmation. L'objectif est de proposer sur ce terrain un programme d'environ 40 logements, une part significative sera en Bail Réel Solidaire (BRS) portée par l'Office Foncier Solidaire de Loire Atlantique, le reste du programme sera partagée entre des logements locatifs sociaux, et une offre de lots libres pour lesquels une clause anti-spéculative sera mise en œuvre.

Définition du Bail Réel Solidaire : cela consiste à dissocier le terrain du bâti pour permettre de baisser le prix des logements en zones tendues. En effet, l'acquéreur achète uniquement le logement et le terrain reste propriété d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) qui le loue pour un loyer faible. Conditionné à

un usage de résidence principale et à des plafonds de ressources et corrélé à certains avantages, le bien conserve les mêmes conditions en cas de revente. C'est donc la garantie à long terme de maintenir des résidences principales en accession aidée.

Par ailleurs, l'opération sera exemplaire sur le plan social mais également sur le plan environnemental, la maîtrise foncière permettant d'augmenter le niveau d'exigence de la commune.

La présente modification vise à modifier le zonage de ce terrain afin de permettre la réalisation de cette opération. Actuellement en zone Ue (secteur d'équipements), un nouveau secteur est créé spécifiquement, en remplacement du zonage Ue du terrain d'assiette du projet. Nommé UBa2, il est une déclinaison de la zone UB, correspondant au tissu récent de la commune. Le règlement de ce secteur UBa2 reprend la plupart des éléments qui s'appliquent aujourd'hui au secteur UBa (tissu récent en extension du centre-bourg).

Par ailleurs, pour renforcer un certain nombre d'exigences environnementales, paysagères, architecturales et urbaines, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera également l'aménagement du terrain.

2.2 Contexte du secteur faisant l'objet de la modification





Le secteur concerné par la modification est situé au nord-ouest du bourg de la commune. Il est constitué des parcelles AC003, AC073 ainsi que d'une partie de la parcelle AC105, formant un ensemble d'environ 14 000 m^2. Le terrain est bordé :

- au nord, par la ligne ferroviaire de Saint-Nazaire au Croisic ;
- à l'ouest, par le complexe sportif de la Bonne-Eau, comprenant notamment un terrain de football ainsi qu'un gymnase ;
- au sud, par un village vacances ;
- à l'est, par le cimetière communal et la réserve dédiée à son extension, en léger surplomb par rapport au talus.

La majeure partie du terrain est occupée par un terrain de football désaffecté. Les seules constructions sont un bâtiment d'environ 130m^2 au sud-ouest, une tribune au nord ainsi que deux antennes-relais. La partie nord du terrain est bordée par un talus formant la limite avec la voie ferrée et accueillant des pins remarquables.







1. Vue générale depuis le sud du terrain, vers le nord

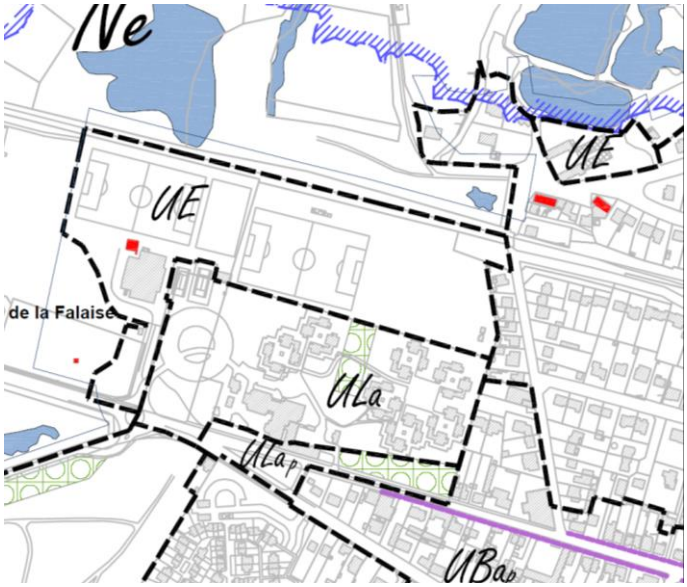
2. Vue depuis l'entrée au nord-est du terrain ; à droite, la voie ferrée

3. Vue générale depuis l'angle nord-est du terrain

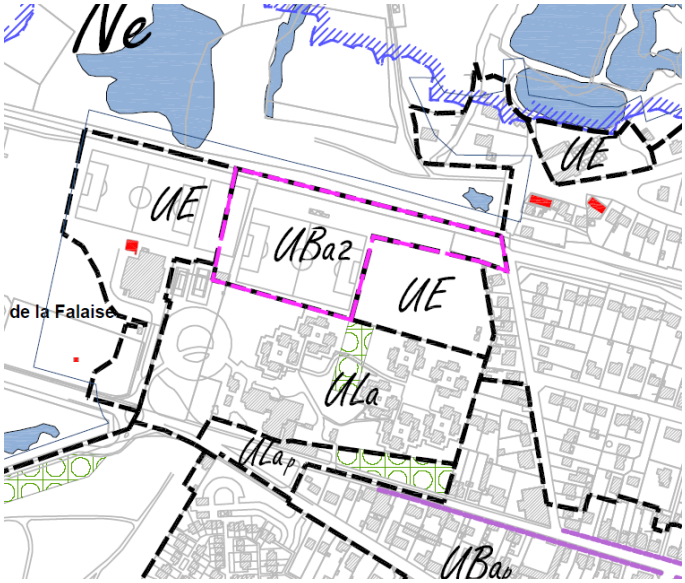
2.3 Modifications apportées au règlement graphique

Les parcelles AC003, AC073 ainsi qu'une partie de la parcelle AC105 sont reclassées de UE (secteur d'équipements) vers UBa2 (nouveau secteur attribué uniquement au terrain concerné). Le périmètre d'OAP est également reporté sur le plan.

Avant modification n°2



Après modification n°2



LIMITE DE ZONE ET SECTEUR

PERIMETRES D'OAP

Zone UB: *tissu récent*

UBa2 : en extension du centre-bourg, correspondant au nouveau quartier de la Bonne-Eau

Zone UE : secteurs d'équipements et d'installations d'intérêt collectif

2.4 Modifications apportées au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit portent sur la création d'un nouveau secteur UBa2 au sein de la zone UB et l'énoncé de règles spécifiques à ce nouveau secteur.

L'esprit du règlement adopté est d'inscrire le nouveau quartier dans la continuité du tissu pavillonnaire de la commune, en reprenant la plupart des règles qui s'appliquent actuellement au secteur UBa.

La recherche d'une meilleure optimisation foncière et le fait que le terrain fait l'objet d'une réflexion d'ensemble couplé à une maîtrise foncière communale amène à favoriser une réglementation plus favorable à la constructibilité du site.

Ainsi, si le règlement reprend la plupart des dispositions du secteur UBa (notamment sur l'emprise au sol des constructions), un certain nombre de points fait l'objet d'une rédaction différente, visant à adapter le règlement au contexte de l'opération :

- Les règles d'implantation des constructions ;
- L'aspect extérieur ;
- Les hauteurs.

2.4.1 Mise à jour de la liste des secteurs

Du fait de l'ajout d'un nouveau secteur, il convient de mettre à jour la liste des secteurs dans les dispositions générales, ainsi que dans l'introduction du chapitre 2.

Avant modification

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » (UAp, UBa, UBa1, UBa1p, UBap, UBbp, UBc, UBe, UBh, UBhp, UE, UEp, Ui, Uip, UL, ULp, ULc, ULcp) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- (...)

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

(...)

Elle comprend les secteurs suivants :

- UBa/UBap : en extension du centre bourg
- UBa1/UBa1p : en extension des villages situés dans la coupure d'urbanisation mentionnée au document graphique (Beauregard, Kermoisan et Roffiat) et du secteur de La Masse
- UBbp : le long du littoral, tissu balnéaire
- UBc : hameau des Genêts et hameau des Ajoncs, en limite avec le territoire du Pouliguen
- UBe : quartier du Manéric
- UBh/UBhp : quartier de la Pigeonnière, correspondant à la ZAC de la Pigeonnière dont le périmètre est annexé au présent PLU.

Après modification

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » (UAp, UBa, UBa1, UBa1p, UBa2, UBap, UBbp, UBc, UBe, UBh, UBhp, UE, UEp, Ui, Uip, UL, ULp, ULc, ULcp) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- (...)

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

(...)

Elle comprend les secteurs suivants :

- UBa/UBap : en extension du centre bourg
- UBa1/UBa1p : en extension des villages situés dans la coupure d'urbanisation mentionnée au document graphique (Beauregard, Kermoisan et Roffiat) et du secteur de La Masse
- UBa2 : en extension du centre bourg, correspondant au nouveau quartier de la Bonne Eau
- UBbp : le long du littoral, tissu balnéaire
- UBc : hameau des Genêts et hameau des Ajoncs, en limite avec le territoire du Pouliguen
- UBe : quartier du Manéric
- UBh/UBhp : quartier de la Pigeonnière, correspondant à la ZAC de la Pigeonnière dont le périmètre est annexé au présent PLU.

2.4.2 Permettre l'habitat sur le secteur

Les articles UB1 et UB2 sont mis à jour, afin de tenir compte de la création du secteur UBa2. La modification vise à permettre au sein de ce secteur exclusivement les constructions à usage d'habitation, ainsi que les aménagements nécessairement liés.

Avant modification

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

Dans les secteurs UBc, UBe, UBh et UBhp:

- Seules sont autorisées les constructions listées dans l'article UB2

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp :

(...)

Dans les secteurs UBc, seuls sont autorisées :

(...)

Dans les secteurs UBe, seuls sont autorisées :

(...)

Dans les secteurs UBh/UBhp, seules sont autorisées :

(...)

Après modification

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

Dans les secteurs UBa2, UBc, UBe, UBh et UBhp:

- Seules sont autorisées les constructions listées dans l'article UB2

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp :

(...)

Dans le secteur UBa2, seules sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes* ;
- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement d'aire de stationnement à condition qu'elles soient paysagées et traitées avec des matériaux perméables ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement* soumis a permis d'aménager et de permis de construire valant division de plus de 5 habitations individuelles devront prévoir 20% de logements locatifs sociaux minimum.

Dans les secteurs UBc, seuls sont autorisées :

(...)

Dans les secteurs UBe, seuls sont autorisées :

(...)

Dans les secteurs UBh/UBhp, seules sont autorisées :

(...)

2.4.3 Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Avant modification

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

(...)

Dans les secteurs UBa, UBap, UBbp, UBc et UBe :

Dispositions générales :

Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées en retrait* d'au moins 3.00 m.

Les annexes* hors garages doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la façade principale* de la construction.

(...)

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

(...)

Dans l 'ensemble de la zone UB , à l'exception du secteur UBh :

Dispositions générales :

Les constructions principales nouvelles peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales ou en retrait.

En cas de retrait*, dans les secteurs non concernés par l'AVAP, celui-ci sera au minimum de 3.00 m.

Les annexes* dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.00 m peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*

Les annexes* dont la hauteur maximale est supérieure à 3.00 m doivent respecter en tout point une distance par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale, sauf si elles s'appuient sur une construction existante de même hauteur.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes, peuvent être admises :

Dans le cas de l'extension* d'une construction existante ne jouxtant pas les limites séparatives* latérales, l'implantation pourra conserver un retrait* identique par rapport à ces dernières,

Pour les ouvrages techniques, les constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.

Dans le secteur UBh :

(...)

Après modification

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

(...)

Dans les secteurs UBa, UBa2, UBap, UBbp, UBc et UBe :

Dispositions générales :

Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées en retrait* d'au moins 3.00 m.

À l'exception du secteur UBa2, les annexes* hors garages doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la façade principale* de la construction.

(...)

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

(...)

Dans l 'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBa2 et UBh :

Dispositions générales :

Les constructions principales nouvelles peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales ou en retrait.

En cas de retrait*, dans les secteurs non concernés par l'AVAP, celui-ci sera au minimum de 3.00 m.

Les annexes* dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.00 m peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*

Les annexes* dont la hauteur maximale est supérieure à 3.00 m doivent respecter en tout point une distance par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale, sauf si elles s'appuient sur une construction existante de même hauteur.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes, peuvent être admises :

Dans le cas de l'extension* d'une construction existante ne jouxtant pas les limites séparatives* latérales, l'implantation pourra conserver un retrait* identique par rapport à ces dernières,

Pour les ouvrages techniques, les constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.

Dans le secteur UBa2 :

Les constructions principales nouvelles peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 1,90 m.

Dans le secteur UBh :

(...)

2.4.4 Emprise au sol

La modification vise à permettre la même emprise au sol dans le nouveau secteur UBa2, que dans le secteur UBa existant. De plus, la date d'application en cas d'extension en secteur UBc est explicitée, afin que la procédure actuelle n'apporte pas de confusion sur l'interprétation de l'article.

Avant modification

ARTICLE UB9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Dans les secteurs UBa/UBap : 50%
- Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp, UBc et UBe : 30%

Dans le secteur UBc, lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m^2, il sera malgré tout autorisé une augmentation d'emprise au sol jusqu'à 30m^2 supplémentaires maximum (à partir de la date d'approbation du présent règlement, rédigé dans le cadre de la modification n°1 du PLU) pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes à cette construction principale.

Après modification

ARTICLE UB9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Dans les secteurs UBa/UBa2/UBap : 50%
- Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp, UBc et UBe : 30%

Dans le secteur UBc, lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m², il sera malgré tout autorisé une augmentation d'emprise au sol jusqu'à 30m² supplémentaires maximum (à partir de la date d'approbation du ~~présent~~ règlement, rédigé dans le cadre de la modification n°1 du PLU, soit le 26/05/2021) pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes à cette construction principale.

2.4.5 Hauteurs

Avant modification

ARTICLE UB10 – HAUTEURS

(...)

Pour les constructions principales :

Dans les secteurs UBa et UBb :

(...)

Dans les secteurs UBa1, UBc et UBe :

(...)

Dans le secteur UBh/UBhp :

(...)

Après modification

ARTICLE UB10 - HAUTEURS

Pour les constructions principales :

Dans les secteurs UBa et UBb :

(...)

Dans les secteurs UBa1, UBc et UBe :

(...)

Dans le secteur UBa2 :

- Pour les constructions individuelles, la hauteur ne peut dépasser 8.50 m au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur ne peut dépasser 6.30 m au sommet de façade.
- Pour les constructions intermédiaires et collectives, la hauteur du sommet de façade du volume principal ne peut excéder 6.00 m à laquelle peut s'ajouter la hauteur d'un volume en attique correspondant à 3.00m au maximum. La hauteur ne peut dépasser 9.00 m au faîtage ou point le plus haut.

Dans le secteur UBh/UBhp :

(...)

2.4.6 Aspect extérieur

Avant modification

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR

(...)

Dans l 'ensemble de la zone UB, hors AVAP et hors secteur UBh :

(...)

Dans le secteur UBh

(...)

Après modification

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR

(...)

Dans l 'ensemble de la zone UB, hors AVAP et hors secteurs UBa2 et UBh :

(...)

Dans le secteur UBa2 :

Pour les clôtures*:

Sur voie, elles auront une hauteur maximale de 1.50 m et seuls les dispositifs suivants sont autorisés :

- Muret compris entre 60 et 80 cm de haut maximum surélevé d'un dispositif pouvant être composé de grilles, lices, barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc. L'usage du PVC de teinte blanche comme composante de la clôture est interdit ;
- Haie d'essences locales composées avec au moins 2 variétés en proportion équivalente, doublées ou non d'un grillage ;
- Dispositifs végétaux semi-rigides constitués de végétaux tressés ou palissés type brande.

En limite séparative, elles auront une hauteur maximale d'1.80 m et seuls les dispositifs suivants sont autorisés

- Mur plein en pierre ou maçonné enduit ;
- Muret compris entre 60 et 80 cm de haut maximum surélevé d'un dispositif pouvant être composé de grilles, lices, barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc. L'usage du PVC de teinte blanche comme composante de la clôture est interdit ;
- Haie d'essences locales composées avec au moins 2 variétés en proportion équivalente, doublées ou non d'un grillage ;
- Dispositifs végétaux semi-rigides constitués de végétaux tressés ou palissés type brande.

Dans le secteur UBh

(...)

2.4.7 Espaces libres et plantations

L'article UB13 est modifié afin de proposer le même pourcentage d'espace perméable sur le secteur UBa2 que sur le secteur UBa.

Avant modification

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

(...)

Un % minimum de l'unité foncière* devra être maintenu en espace perméable :

- Dans les secteurs UBa/UBap : 40%
- Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp, UBc et UBe : 50%. En UBc, les 50% peuvent être modulés uniquement pour la réalisation des emprises au sol supplémentaires visées à l'article UB9.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés et les toitures végétalisées pourront être assimilés en espace perméable pour 50% de leur surface.

(...)

Après modification

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

(...)

Un % minimum de l'unité foncière* devra être maintenu en espace perméable :

- Dans les secteurs UBa/UBa2/UBap : 40%
- Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp, UBc et UBe : 50%. En UBc, les 50% peuvent être modulés uniquement pour la réalisation des emprises au sol supplémentaires visées à l'article UB9.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés et les toitures végétalisées pourront être assimilés en espace perméable pour 50% de leur surface.

(...)

2.4.8 Stationnement

Avant modification

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales	Dispositions particulières
Habitat • 1.5 place / logement collectif • 2 places / logement individuel	Dans le cas de rénovation ou d'extension* de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée. • 1 place supplémentaire pour 4 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.
(...)	

- Bicyclettes

(...)

Habitation (hors maison individuelle)	• 1 emplacement (1,5 m2) par logement
(...)	

Après modification

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales	Dispositions particulières
Habitat Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBa2 1.5 place / logement collectif 2 places / logement individuel Dans le secteur UBa2 1.5 place / logement collectif ou intermédiaire 2 places / logement individuel	Dans le cas de rénovation ou d'extension* de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée. • 1 place supplémentaire pour 4 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée. Pour le stationnement des véhicules électriques, se référer aux dispositions de l'article R113-6 du code de la construction et de l'habitation.
(...)	

- Bicyclettes

(...)

Habitation (hors maison individuelle)	Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBa • 1 emplacement (1,5 m2) par logement Dans le secteur UBa Se référer aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.
(...)	

2.5 Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur qui fait l'objet de la présente modification dispose d'enjeux spécifiques et bien que le site classé en zone urbaine et ne soit pas dans l'obligation de disposer d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la volonté d'encadrer l'aménagement du terrain à travers des orientations complémentaires au règlement a conduit à créer une OAP sur le secteur.

Cette OAP s'ajoute au contenu actuel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sans apporter de modification aux dispositions préexistantes.

Voir pièce spécifique « OAP Modification n°2 ».

2.6 Adaptation du rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation n'est pas modifié.

2.7 Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du PADD n'est pas modifié.

2.8 Absence de modification des annexes

Le contenu des annexes n'est pas modifié.

Plan Local d'Urbanisme de Batz-sur-mer

Modification n°1

I. Notice explicative valant rapport de présentation

Version approuvée le 26 mai 2021



LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

1 Cadre global de la procédure 3
1.1 Contexte communal 3
1.2 Contexte du document d'urbanisme 3
Le PLU de Batz-sur-mer 3
1.3 Cadre réglementaire 4
1.3.1 Objectif de la procédure de modification 4
1.3.2 Cadre de l'Evaluation Environnementale 4
1.3.3 Cadre de l'enquête publique 4
1.3.4 Compatibilité avec les documents de rang supérieur 5
1.4 Analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine 5
1.4.1 Un équilibre des milieux préservé 5
1.4.2 Une majorité de modifications à l'incidence neutre sur l'environnement et la santé humaine 5
1.4.3 Une faible évolution des règles constructives avec des incidences à la fois positives et négatives 5
1.4.4 Des règles spécifiques allant dans le sens d'une meilleure préservation de l'environnement et du paysage 6
2 Description des modifications apportées au PLU 7
2.1 Les assouplissements légers des règles en vue d'une évolution du bâti existant plus adaptée 7
2.1.1 Préciser la constructibilité des annexes et extensions dans les villages en zone Uap et UBa, ainsi qu'en UBe : 7
2.1.2 Permettre l'extension mesurée des constructions dans les espaces urbanisés de la bande des 100 mètres en UB 9
2.1.3 Permettre les aménagements et installations liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en zone Anp 10
2.1.4 Assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB 11
2.1.5 Assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones Ad et Ap 13
2.1.6 Assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB 14
2.1.7 Ajuster légèrement les coefficients d'emprise au sol en zone UB 15
2.1.8 Compléter la règlementation de l'aspect extérieur des toitures, volets, clôtures et pompes à chaleur en zone UB 16
2.1.9 Ajouter une règlementation pour les clôtures en zone N 18
2.1.10 Assouplir les règles de stationnement en cas de rénovation ou d'extension en zones UA et UB 18
2.1.11 Mettre en cohérence les coefficients d'espaces perméables avec les coefficients d'emprise au sol et interdire les plantes invasives en zone UB 20
2.1.12 Suppression d'une prescription sur un élément commercial ponctuel à préserver à Roffiat 25
2.2 La clarification des termes et des règles incohérentes ou peu compréhensibles 26
2.2.1 Clarification de la définition des hauteurs de construction et des termes associés en zone UB 26
2.2.2 Harmonisation des termes relatif à la perméabilité 28
2.2.3 Remplacement du terme connexe par le terme complémentaire 28
2.2.4 Harmonisation des termes du glossaire avec le lexique national d'urbanisme 29
2.3 Rectification d'erreurs matérielles et actualisation d'annexe 32
2.3.1 Rectification d'une erreur matérielle entre règlement écrit et graphique concernant les marges de recul relatives au schéma routier départemental en zones N 32
2.3.2 Rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle AW2 située en zone d'équipement 33
2.3.3 Rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle AX8 située en zone de camping 34
2.3.4 Rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle AS119 située en zone indicée « patrimoine » 35
2.3.5 Mis à jour du plan de classement sonore des infrastructures de transport terrestres bruyantes 36
2.3.6 Ajout des servitudes d'utilité publique relatives aux risques autour des canalisation de gaz 43
2.3.7 Ajout de la fiche relative à la servitude d'utilité publique T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées 49
2.4 Adaptation du rapport de présentation 50
2.5 Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 50
2.6 Absence de modification aux Orientations d'Aménagement et de Programmation 50

1 Cadre global de la procédure

1.1 Contexte communal

Situé au pied des remparts de Guérande et entouré par Le Pouliguen et Le Croisic, le bourg de Batz et ses quatre villages (Roffiat, Trégaté, Kermoisan et Kervalet) s'étend sur une surface de 927 hectares, dont la moitié de marais salants.

Batz-sur-mer fait partie de la communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande – Atlantique, dite « Cap Atlantique ».

Elle compte 2 974 habitants au 1er janvier 2018 sur une superficie de 927 hectares.

La commune de Batz-sur-mer est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. La municipalité engage ici la première procédure d'évolution depuis la révision de son Plan Local d'Urbanisme, le 20 décembre 2017.

La commune dispose également d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) (anciennement Aire de Valorisation de l'architecture et du Patrimoine - AVAP) approuvé en décembre 2017.

1.2 Contexte du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous.

Le PLU de Batz-sur-mer

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvée le 20 décembre 2017 par le conseil municipal.

Le PLU a été conçu et adopté en même temps que le Site Patrimonial Remarquable et s'organise autour de 4 grands axes déclinés dans le PADD :

- Assurer le développement communal en privilégiant le bien vivre ensemble, en veillant à la mixité sociale, à l'équilibre démographique et résidentiel et en recherchant les possibilités de densification et de renouvellement urbain dans un souci de maîtrise des consommations de foncier et d'énergie, tout en tenant compte des risques existants ;
- Conforter et renforcer l'attractivité économique locale dans toutes ses spécificités : vocation commerciale du centre bourg, vocation salicole, accueil de nouvelles activités dans les parcs dédiés, développement d'un tourisme familial de qualité ;
- Garantir un cadre de vie harmonieux dans le respect et la mise en valeur du patrimoine en s'appuyant sur une redynamisation du centre bourg, sur des équipements publics de qualité et en développant les liaisons douces ;
- Garantir la préservation de la richesse environnementale et paysagère de Batz sur Mer, notamment par une réflexion sur les interfaces entre espaces urbains et espaces naturels.

1.3 Cadre réglementaire

1.3.1 Objectif de la procédure de modification

La commune lance une procédure de modification de son PLU dans l'objectif de **rectifier plusieurs erreurs matérielles** et de **faire évoluer certains aspects règlementaires apparues incohérents ou peu lisibles** dans le cadre de plusieurs instructions de permis depuis l'approbation du PLU en 2017.

Cette modification « technique » ne remet pas en question le l'économie générale du projet et ne fait pas évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette modification ne concerne aucune des conditions impliquant une révision du PLU détaillés à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas changées ;
- Aucun espace boisé classé, ni aucune zone agricole ou naturelle et forestière n'est réduite ;
- Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance n'est réduite ;
- Aucune zone à urbaniser n'est ouverte ;
- Aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Le PLU est modifié en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme :
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme, *« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».*

1.3.2 Cadre de l'Evaluation Environnementale

La présente modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas transmis à la Mission Régionale d'autorité environnementale le **11 décembre 2020.**

Extrait de la décision de la MRAE (n°2021DKPDL27/PDL-2020-5050 du 9 février 20021) :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification du PLU de Batz-sur-Mer présentée par la commune de Batz-sur-Mer **n'est pas soumise à évaluation environnementale**.

1.3.3 Cadre de l'enquête publique

Dans au moins une des zones du PLU, la présente modification aura pour incidence de diminuer les possibilités de construction. Ainsi, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la présente modification est soumise à enquête publique.

Article L153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 15 février 2021 09h00 au mercredi 17 mars 2021 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Extrait du rapport du commissaire enquêteur :

Au vu de mon analyse du dossier, de l'examen par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, des réponses de la commune, j'estime que le projet de modification du PLU s'inscrit bien dans une démarche de développement durable de la commune ;
Je donne ***un avis favorable à la modification du PLU de la commune de Batz-sur-Mer*** *révisé en 2017.*

1.3.4 Compatibilité avec les documents de rang supérieur

La présente modification du PLU est réalisée en application des différents rapports de compatibilité et de conformité avec les textes de loi et documents de rang supérieur et notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de CAP Atlantique révisé le 29 mars 2018.
- Les dispositions particulières au titre de la loi Littoral (loi n 86-2 du 3 janvier 1986).
- Le SDAGE (schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux) Loire-Bretagne.
- ...

1.4 Analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine

1.4.1 Un équilibre des milieux préservé

La présente procédure de modification ne modifie pas la délimitation globale des zones agricoles et naturelles.

Ponctuellement et de manière très limitée pour rectifier une erreur matérielle, une délimitation est retravaillée entre une zone A et N.

Aucune zone agricole ou naturelle ne passe en zone urbanisée ou à urbaniser.

Les évolutions ne représentent pas d'augmentation de la surface U ou AU de la commune ni de diminution de de la surface N ou A de la commune. La présente modification simplifiée est pleinement neutre en matière d'équilibre des grandes composantes du territoire.

1.4.2 Une majorité de modifications à l'incidence neutre sur l'environnement et la santé humaine

L'essentiel des évolutions apportées par la présente modification sont pleinement neutres quant à leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, dans le sens où elles ne modifient pas les règles en vigueur mais rectifient des erreurs matérielles, clarifient la compréhension de termes ou facilitent la lisibilité du document.

1.4.3 Une faible évolution des règles constructives avec des incidences à la fois positives et négatives

Plusieurs évolutions auront une incidence sur la constructibilité des parcelles.

Des mesures pour davantage de densification :

- Certaines évolutions visent à simplifier la constructibilité en zone UB, notamment en permettant de construire à 3 mètres des emprises et voies publiques contre 5 mètres au préalable ou encore de simplifier les règles de stationnement pour la rénovation de logements.
- Dans le secteur spécifique UBe, dont l'emprise au sol était limitée à 20%, la présente évolution vise à permettre 30%, (ce qui reste très limité).

Des mesures pour maitriser la densification :

- A contrario, une mesure assure le « garde-fou » quant à l'artificialisation renforcée sur l'essentiel de la zone UB : l'évolution des emprises au sol en UBa. En passant en UBa (principale zone résidentielle du PLU) de 60% d'emprise au sol à 50%, les règles constructives viennent réduire les surfaces constructibles au sol, contrebalançant les mesures précédentes.
- De même, la suppression de l'implantation obligatoire en limite latérale (toujours en zone UB) vise également à permettre des implantations moins denses.

Ces différentes règles ne sont pas incohérentes, elles assurent un équilibre et visent à favoriser certaines opérations (rénovation de l'existant par des extensions…) et à cadrer d'autres opérations (construction massives et surdimensionnées sur des petites parcelles).

La complémentarité de ces différentes règles vise un équilibre constructif et ne fait pas évoluer des grands objectifs du PADD, à savoir une production d'environ 18 logements par an (axe 1 du PADD). Les différentes évolutions proposées faisant varier les règles de constructibilité de manière très marginale et demeurent neutre quant à une évolution des constructions. Par extension, les incidences démographiques qui constituent également une menace pour la vulnérabilité des milieux, sont neutres.

1.4.4 Des règles spécifiques allant dans le sens d'une meilleure préservation de l'environnement et du paysage

A noter qu'au-delà des règles constructives, plusieurs évolutions de la présente modification visent à avoir des incidences positives sur l'environnement en général et la préservation des milieux sensibles en particulier.

La présente modification prévoit notamment l'ajout d'une règle visant **à interdire les espèces invasives dans l'article 13 de la zone UB**, relatif aux espaces libres et plantations. A noter que les « espèces exotiques envahissantes » sont caractérisées comme menace de haute importance pour les deux sites Natura 2000 de la commune. **Cette règle en particulier aura une incidence favorable aux milieux protégés.**

Plusieurs évolutions visent également à cadrer les possibilités d'aménagement ou de constructions autorisés dans la zone naturelle, notamment en instaurant une règle pour les clôtures (non règlementées dans le PLU en vigueur), précisant les marges de recul par rapport aux emprises et voies publiques (non règlementées dans le PLU en vigueur) et limitant l'emprise des annexes (non règlementée dans le PLU en vigueur).

Ces différentes évolutions auront une incidence favorable sur l'environnement et les milieux de la commune.

En conclusion, les différentes évolutions inscrites dans le projet de modification du PLU auront une incidence globalement favorable à l'environnement et à la préservation des milieux sensibles.

2 Description des modifications apportées au PLU

Suite à l'application du PLU révisé en 2017, l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en avant un certain nombre de règles peu adaptées, difficilement compréhensibles, parfois incohérentes ou excessivement contraignantes. La présente modification vise donc à modifier, compléter et ajuster de manière ponctuelle et limitée le PLU sans remise en question de l'économie générale de celui-ci.

Les différentes évolutions portées par la présente modification se répartissent en 3 grandes catégories :

- Le léger assouplissement de règles en vue de favoriser l'évolution du bâti existant.
- La simplification, l'harmonisation et la clarification de règles incohérentes ou difficilement compréhensibles à l'instruction ;
- La rectification d'erreurs matérielles et l'actualisation d'annexe existante.

Les évolutions portent à la fois sur les règlements écrit et graphique mais aussi sur le rapport de présentation et les annexes.

Le rapport de présentation est adapté pour tenir compte de ces différentes modifications.

2.1 Les assouplissements légers des règles en vue d'une évolution du bâti existant plus adaptée

2.1.1 Préciser la constructibilité des annexes et extensions dans les villages en zone Uap et UBa, ainsi qu'en UBe :

Le PLU approuvé en 2017 fait référence à la notion d'« enveloppe bâtie existante », pour limiter les nouvelles constructions en extension des zones urbaines existantes, annexes et extensions comprises. La notion d'enveloppe bâtie pose des soucis d'application, notamment pour les extensions et les annexes dans les villages en effet cela interdit dans certains cas la construction d'extensions et d'annexes en fond de parcelle à l'arrière des constructions principales ce qui est très contraignant pour les habitants.

Aussi, la présente modification vise :

- pour les zones Uap et UBa à différencier les annexes et extensions d'une part et les constructions principales d'autre part dans l'optique de permettre les annexes et les extensions à l'arrière de la construction principale tout en respectant les protections de fond de parcelle fixés par le SPR.
- pour la zone UBe, la présente modification vise à supprimer la notion d'enveloppe bâtie existante, afin de permettre les constructions d'habitation et leurs annexes.

Ce léger assouplissement n'aura qu'une portée limitée sur l'environnement et les paysages :

- dans la zone Uap et UBa, il ne concerne que les parcelles situées en limite avec les zones naturelles périphériques tout en respectant les zones naturelles fixées par le SPR ;
- dans la zone UBe qui est une zone de faible emprise dont les possibilités en frange restent limitées, il ne concerne donc qu'un nombre de parcelles concernées extrêmement réduit.

Les articles 1 et 2 des zones UAp et UB sont modifiés.

- Zone Uap :

Avant modification :

ARTICLE UAp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits : • Toutes constructions en extension de l'enveloppe bâtie existante des villages paludiers et du hameau de Kerdrean-Beauregard, à la date d'approbation du présent PLU.

Après modification :

ARTICLE UAp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions en extension de l'enveloppe bâtie existante des villages paludiers et du hameau de Kerdrean-Beauregard, à la date d'approbation du présent PLU. Cette disposition ne concerne pas les constructions annexes ainsi que l'extension de constructions existantes.

Avant modification :

UAp2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UAp :

[...]

Après modification :

UAp2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UAp :

- Lorsque la parcelle est en frange d'une zone A ou d'une zone N, la construction d'une annexe située entre la construction principale et la limite d'une zone A ou N, devra être implantée à une distance inférieure à 15m de la construction principale - toute partie de l'annexe incluse dans cette distance de 15m.

- Zone UBa

Avant modification :

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp sont interdits :

[...]

- Toutes constructions en extension de l'enveloppe bâtie existante des villages paludiers de Kermoisan et Roffiat et du secteur de la Masse, à la date d'approbation du présent PLU.

Après modification :

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

- Toute construction en extension de l'enveloppe bâtie existante des villages paludiers de Kermoisan et Roffiat et du secteur de la Masse, à la date d'approbation du présent PLU. Cette disposition ne concerne pas les constructions annexes ainsi que l'extension de constructions existantes

Avant modification :

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp :

[...]

Dans les secteurs UBe, seuls sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes* à condition qu'elles ne soient pas implantées en extension de l'enveloppe bâtie existante, à la date d'approbation du PLU.

Après modification :

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp :

[...]

- Lorsque la parcelle est en frange d'une zone A ou d'une zone N, la construction d'une annexe située entre la construction principale et la limite d'une zone A ou N, devra être implantée à une distance inférieure à 15m de la construction principale - toute partie de l'annexe incluse dans cette distance de 15m.

Dans les secteurs UBe, seuls sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes* ~~à condition qu'elles ne soient pas implantées en extension de l'enveloppe bâtie existante, à la date d'approbation du PLU~~.
- Lorsque la parcelle est en frange d'une zone A ou d'une zone N, la construction d'une annexe située entre la construction principale et la limite d'une zone A ou N, devra être implantée à une distance inférieure à 15m de la construction principale - toute partie de l'annexe incluse dans cette distance de 15m.

2.1.2 Permettre l'extension mesurée des constructions dans les espaces urbanisés de la bande des 100 mètres en UB

Dans la rédaction actuelle, il est inscrit que sont interdits « dans la bande des 100m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante... ». Cette application s'avère très restrictive notamment pour les constructions existantes dans les espaces urbanisés, qui ne peuvent pas évoluer, même de manière mesurée. La modification vise donc à permettre l'évolution de ces constructions dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

Avant modification :

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp sont interdits :

- Dans la bande des 100m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension* de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables*.

Après modification :

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp sont interdits :

- Dans la bande des 100m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction~~, extension* de construction existante~~, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables*. Cette disposition ne concerne pas l'extension de constructions existantes.

Avant modification :

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp :

• Les aménagements et extension* des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;

Après modification :

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES Dans les secteurs UBa, UBa1 et UBbp : • Les aménagements et extension* des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ; • Les extensions des constructions existantes dans la bande littorale des cent mètres à compter de la limite haute du rivage, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement, rédigé dans le cadre de la modification n°.1

2.1.3 Permettre les aménagements et installations liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en zone Anp

Le PLU révisé en 2017 ne permet pas les aménagements ni installations liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ce qui peut être problématique notamment pour l'installation et le passage de réseaux ou d'infrastructures publiques.

Le règlement de la zone Anp est modifié afin de les permettre.

Avant modification :

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES [...] Dans le secteur An : • Seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions* ou d'annexes*, dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que : o Les extensions* soient limitées à 30% de la surface existante ou 50 m² de surface de plancher, selon la condition la plus favorable ; o Les annexes* soient implantées à une distance maximale de 15.00 m du bâtiment d'habitation principale, sauf si cela correspond à une extension de l'enveloppe bâtie existante et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher. [...] • L'aménagement d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagées et traitées avec des matériaux perméables.

Après modification :

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES [...]

Dans le secteur An :

- Les aménagements et les installations à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, dans le respect de la compatibilité avec les prescriptions du SCoT ;
- Seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions* ou d'annexes*, dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que :
  - Les extensions* soient limitées à 30% de la surface existante ou 50 m² de surface de plancher, selon la condition la plus favorable ;
  - Les annexes* soient implantées à une distance maximale de 15.00 m du bâtiment d'habitation principale, sauf si cela correspond à une extension de l'enveloppe bâtie existante et que leur surface cumulée soit inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher.

[...]

- L'aménagement d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagées et traitées avec des matériaux perméables.

2.1.4 Assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB

Actuellement, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres en zone UB. Cela est excessivement contraignant pour les petites parcelles peu profondes. Afin de permettre des constructions qui préservent des jardins d'un seul tenant et non répartis entre l'avant et l'arrière de la construction, la modification vise à réduire le retrait obligatoire pour le passer de 5 mètres à 3 mètres.

Sur les parcelles d'angle ayant deux limites avec des voies et emprises publiques, la superposition des deux retraits réduit fortement les possibilités d'implantation, notamment pour les petites parcelles. La modification vise à permettre de n'appliquer le retrait que sur l'une des limites.

Avant modification :

ARTICLE UB3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès* :

[...]

Après modification :

ARTICLE UB3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès* :

[...]

- Lorsque la parcelle du projet de construction se situe en angle de voies, un seul accès sera autorisé, s'effectuant sur la voie où il présente le plus de sécurité.

Avant modification :

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, se reporter également aux dispositions de l'AVAP.

Dans les secteurs UBa, UBap, UBbp, UBc et UBe :

Dispositions générales :

• Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées en retrait* d'au moins 5.00 m.

•Les annexes* hors garages doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la façade principale* de la construction.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

• pour respecter l'alignement* par rapport aux constructions les plus proches déjà édifiées en tout ou partie, dans la marge de 5.00 m,

• pour des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...),

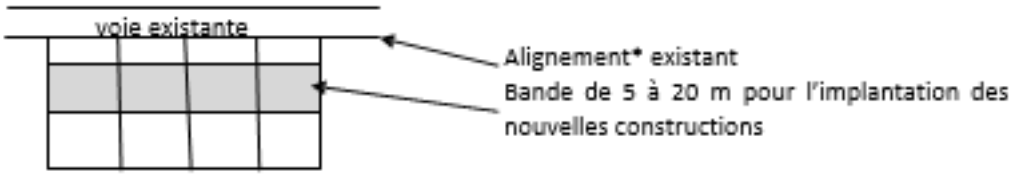
• pour les ouvrages techniques, constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.

• pour toutes les constructions, le long de la voie de chemin de fer, ou il est demandé un recul minimum de 2,00 m.

Dans les secteurs UBa1/UBa1p :

Dispositions générales :

• Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions nouvelles, extension et annexes* doivent être implantées dans une bande de 5 à 20 m* comptée à partir de l'alignement* existant.



Après modification :

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, se reporter également aux dispositions de l'AVAP.

Dans les secteurs UBa, UBap, UBbp, UBc et UBe :

Dispositions générales :

• Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées en retrait* d'au moins ~~5.00 m~~ 3.00 m.

•Les annexes* hors garages doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la façade principale* de la construction.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

• pour respecter l'alignement* par rapport aux constructions les plus proches déjà édifiées en tout ou partie, dans la marge de ~~5.00 m~~ 3.00 m,

• pour des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...),

• pour les ouvrages techniques, constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.

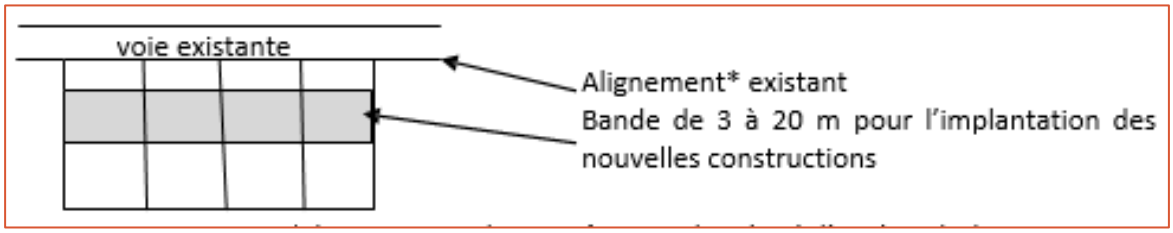
• pour toutes les constructions, le long de la voie de chemin de fer, ou il est demandé un recul minimum de 2,00 m.

Lorsque la parcelle du projet de construction se situe en angle de voies, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

Dans les secteurs UBa1/UBa1p :

Dispositions générales :

• Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions nouvelles, extension et annexes* doivent être implantées dans une bande de ~~5~~ 3 à 20 m* comptée à partir de l'alignement* existant.



2.1.5 Assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones Ad et Ap

Actuellement, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres en zone Ad et Ap. Cela peut être contraignant pour l'implantation des bâtiments agricoles et notamment salicoles sur des petites parcelles peu profondes. Afin de faciliter leur implantation, la modification vise à réduire le retrait obligatoire pour le passer de 5 mètres à 3 mètres en secteur Ad et à le supprimer en secteur Ap.

Avant modification :

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

[...]

Dans tous les autres secteurs :

• Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU :

• dans la zone A et les secteurs Ad, les constructions doivent être implantées en retrait* d'au moins 5.00 m.

Après modification :

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

[...]

Dans les secteurs Ap, les constructions peuvent être implantées à l'alignement* des voies* ou en retrait*.

Dans tous les autres secteurs :

• Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU :

• dans la zone A et les secteurs Ad, les constructions doivent être implantées en retrait* d'au moins ~~5.00~~ 3.00 m.

2.1.6 Assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB

Etant donné le caractère déjà urbanisé avec une mitoyenneté relativement faible de la zone, la règlementation telle qu'inscrite dans le PLU révisé en 2017 ne s'avère pas adaptée aux enjeux de la zone. Ces implantations peuvent engendrer des incidences peu souhaitables sur l'intimité des riverains avec l'arrivée de murs mitoyens aveugles et de réduction de l'ensoleillement. Aussi, la présente modification vise à retirer l'obligation de s'implanter sur au moins une limite latérale, tout en permettant une telle implantation. L'implantation en retrait permet de ménager des marges paysagères entre les constructions, ce qui est conforme à la morphologie urbaine de la zone UB.

En compléments, également dans une optique de limiter les incidences sur l'intimité des riverains et éviter les vues directes trop proches entre la construction et la parcelle voisine, la distance minimale de retraits par rapport aux limites séparatives passe de 1.90 mètres à 3 mètres.

Concernant les annexes, les règles inscrites étaient erronées dans le sens où elles règlementaient à la fois les annexes de hauteur supérieure à 3 mètres et celles de hauteur inférieure à 3 mètres, sans règlementer celles qui mesurent exactement 3 mètres. Aussi la présente modification clarifie la règle pour ces dernières.

Avant modification :

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, se reporter également aux dispositions de l'AVAP.

Dans l 'ensemble de la zone UB , à l 'exception du secteur UBh :

Dispositions générales :

• Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées sur au moins une limite latérale.

• En cas de retrait* celui-ci sera au minimum de 1.90 m.

• Les annexes* dont la hauteur maximale est inférieure à 3.00 m peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*

• Les annexes* dont la hauteur maximale est supérieure à 3.00 m doivent respecter en tout point une distance par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale, sauf si elles s'appuient sur une construction existante de même hauteur.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes, peuvent être admises :

• Dans le cas de l'extension* d'une construction existante ne jouxtant pas les limites séparatives* latérales, l'implantation pourra conserver un retrait* par rapport à ces dernières,

• Pour les ouvrages techniques, les constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.

Après modification :

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, se reporter également aux dispositions de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBh :

Dispositions générales :

• Les constructions principales nouvelles ~~doivent~~ peuvent être édifiées sur ~~au moins~~ une ou plusieurs limites latérales ou en retrait.

• En cas de retrait*, dans les secteurs non concernés par l'AVAP, celui-ci sera au minimum de ~~1.90m~~ 3.00 m.

• Les annexes* dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.00 m peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*

• Les annexes* dont la hauteur maximale est supérieure à 3.00 m doivent respecter en tout point une distance par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale, sauf si elles s'appuient sur une construction existante de même hauteur.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes, peuvent être admises :

• Dans le cas de l'extension* d'une construction existante ne jouxtant pas les limites séparatives* latérales, l'implantation pourra conserver un retrait* identique par rapport à ces dernières,

• Pour les ouvrages techniques, les constructions et équipements d'intérêt collectif ou service public.

2.1.7 Ajuster légèrement les coefficients d'emprise au sol en zone UB

La notion d'emprise au sol possède des incidences directes à la fois sur les possibilités de construire sur une parcelle mais aussi de préserver sa perméabilité. Après application de la règle durant plusieurs années et afin d'assurer un équilibre adapté aux différentes zones, une légère évolution du coefficient d'emprise au sol est nécessaire :

- En zone UBa –60 % d'emprise au sol possible permet une densification très forte de la zone, ce qui n'est pas conforme avec la morphologie urbaine en zone UBa où la proportion de jardins reste importante. Passer de 60% d'emprise au sol à 50% permet en outre de favoriser la perméabilité des sols et de cadrer les constructions de grande ampleur sur des petites parcelles ;
- En zone UBc – la zone est concernées par de grandes copropriétés dont les règles rédigées à l'unité foncière ne sont pas applicables. Afin de permettre les extensions et annexes pour chacune des constructions, mais de manière modérée, même si le coefficient d'emprise au sol est atteint à l'échelle de l'unité foncière, il est proposé une règle spécifique permettant 30m^2 d'emprise au sol pour chaque construction principale.
- En zone UBe - Avec 20% d'emprise au sol possible la limitation de la constructibilité est très forte, notamment pour les petites parcelles. Afin d'assouplir légèrement la règle, notamment pour permettre l'adaptation du bâti sous la forme d'extensions, sans changer le caractère peu urbanisé de la zone, la présente modification vise à passer de 20 % d'emprise au sol possible dans le PLU révisé en 2017 à 30%.

Avant modification :

ARTICLE UB9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

• Dans les secteurs UBa/UBap : 60%

• Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp et UBc : 30%

• Dans les secteurs UBe : 20%

Ne sont pas assujetties à cette règle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Après modification :

ARTICLE UB9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Dans les secteurs UBa/UBap : ~~60%~~ 50%
- Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp, UBc et UBe : 30%
- ~~Dans les secteurs UBe : 20%~~

Dans le secteur UBc, lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m², il sera malgré tout autorisé une augmentation d'emprise au sol jusqu'à 30m² supplémentaires maximum (à partir de la date d'approbation du présent règlement, rédigé dans le cadre de la modification n°1 du PLU) pour permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes à cette construction principale.

Ne sont pas assujetties à cette règle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.8 Compléter la règlementation de l'aspect extérieur des toitures, volets, clôtures et pompes à chaleur en zone UB

Plusieurs points relatifs à l'aspect extérieur des constructions nécessitent d'être adaptés afin d'assurer une meilleure applicabilité et une meilleure qualité paysagère :

- Pentes de toit : Le PLU révisé en 2017 règlementait les pentes de toit à 45°, ce qui s'avère très contraignant et limites certains projets qualitatifs. La présente modification vise donc à assouplir légèrement le degré des pentes de toits pour permettre des pentes entre 35° et 45°
- Matériaux des toitures : en cohérence avec le point précédent, la présente modification vise également à permettre d'autres matériaux pour s'adapter à la pente.
- Matériaux des volets : le PLU révisé en 2017 imposait le maintien des matériaux d'origine pour les volets existants et ceci indépendamment de la qualité ou du type de matériaux utilisés. Ainsi, si un volet bois devait le rester, un volet en PVC également. La présente modification vise donc à permettre la modification des volets extérieurs.
- Clôtures : Actuellement le règlement autorise uniquement 2 types de clôtures sur rue avec une hauteur maximale de 1,50m. Au regard des besoins des habitants, des difficultés d'application de ces règles et de l'existence de nombreux autres types de clôture actuellement sur la commune, il est souhaité permettre une hauteur allant jusqu'à 1,80m et compléter les types de clôtures.
- En zone UBh, correspondant à la ZAC de la Pigeonnière, en vue de permettre l'occultation temporaire des clôtures avant la présence d'une végétation adaptée, il est proposé de permettre en complément du grillage galvanisé, l'usage de de dispositifs occultants composés de matériaux naturels.
- Pompes à chaleur : L'installation de pompes à chaleur est de plus en plus importante et le règlement ne les mentionnait pas. En vue de favoriser le développement des énergies renouvelables, des préconisations relatives à la bonne intégration des pompes à chaleur sont donc ajoutées.

Avant modification

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR
Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.
Dans l 'ensemble de la zone UB, hors AVAP et hors secteur UBh :
Pour les constructions nouvelles (hors bâtiments publics ou d'intérêt collectif):
- Les toitures des constructions principales devront être à deux versants de pente à 45°.

[...]
Pour l 'ensemble des constructions :
- Les toitures auront un aspect ardoise. Toutefois d'autres matériaux pourront être acceptés pour des raisons architecturales et pour les annexes* et vérandas sous réserve d'une bonne intégration.

[...]

• Seuls les volets roulants avec caisson intérieur sont autorisés. Les volets extérieurs existants doivent être conservés dans leur matériau d'origine.
[...]
Pour les clôtures* :
• Sur rue, elles auront une hauteur maximale de 1.50 m et seuls les dispositifs suivants sont autorisés :
o Muret compris entre 60 et 80 cm de haut maximum surélevé de lices verticales ou horizontales avec des vides supérieurs aux pleins.
o Haies d'essences locales composées avec au moins 2 variétés en proportion équivalente, doublées ou non d'un grillage.

Dans le secteur UBh
• Les dispositions applicables sont celles du cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales et Paysagères en annexe 3 du présent règlement.

Après modification

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR
Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.
Dans l 'ensemble de la zone UB, hors AVAP et hors secteur UBh :
Pour les constructions nouvelles (hors bâtiments publics ou d'intérêt collectif):
• Les toitures des constructions principales devront être à deux versants de pente comprise entre 35° et 45°.
[...]
Pour l 'ensemble des constructions : [...]
• Les pompes à chaleur devront être implantées dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où elles seraient disposées en façade donnant sur l'espace public, elles devront être intégrées à la façade et non saillantes sur l'emprise publique. Si elles sont posées sur des toitures terrasses elles devront être intégrées à des éléments d'architecture. Pour leur bonne implantation, il est préconisé :
• D'éviter l'implantation dans un angle ou dans une cour intérieure, préférer les champs libres et surélever la pompe à chaleur si possible du sol.
• De s'écarter au maximum des limites de propriété.
• De s'éloigner le plus possible des fenêtres situées à proximité.
• De pas diriger la ventilation vers les voisins.
[...]
• Les toitures auront un aspect ardoise. Toutefois d'autres matériaux, comme le zinc « prépatiné », le bac acier imitation zinc, le cuivre, pourront être acceptés pour des raisons architecturales et pour les annexes* et vérandas sous réserve d'une bonne intégration.
[...]
• Seuls les volets roulants avec caisson intérieur sont autorisés. Les volets extérieurs existants doivent être conservés ~~dans leur matériau d'origine~~ ou remplacés.
[...]
Pour les clôtures* :
• Sur rue, elles auront une hauteur maximale de ~~1.50 m~~ 1.80 m et seuls les dispositifs suivants sont autorisés :
O Mur plein en pierre ou maçonné enduit
O Muret compris entre 60 et 80 cm de haut maximum surélevé ~~de lices verticales ou horizontales avec des vides supérieurs aux pleins~~ d'un dispositif pouvant être composé de grilles, lices, barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc. L'usage du PVC de teinte blanche comme composante de la clôture est interdit ;
O Haies d'essences locales composées avec au moins 2 variétés en proportion équivalente, doublées ou non d'un grillage.

Dans le secteur UBh
• Les dispositions applicables sont celles du cahier des Prescriptions Urbaines Architecturales et Paysagères en annexe 3 du présent règlement.

• Concernant plus particulièrement les clôtures : en complément des prescriptions détaillées dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères, il est précisé qu'en appoint du grillage galvanisé, l'usage de dispositifs occultants est autorisé, à condition qu'il soit uniquement composé de matériaux naturels.

2.1.9 Ajouter une règlementation pour les clôtures en zone N

Il n'y a aucune règle pour les clôtures en zone naturelle dans le PLU approuvé en 2017. Dans une optique de meilleure intégration paysagère, il est proposé de les règlementer.

Avant modification

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs Np, NLp et NLcp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Après modification

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs Np, NLp et NLcp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans les autres secteurs, les clôtures telles que le grillage seront de manière privilégiée associées à des plantations d'essences locales diversifiées.

Les parpaings apparents, les palplanches (autre qu'un soubassement ou soutènement) ne sont pas autorisées

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

• Sur voie ou emprise publique : La hauteur maximale sera de 1,80 mètre et pourra admettre une partie pleine de 30 cm maximum.

• En limite séparative : La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les prescriptions concernant l'édification des clôtures ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.

2.1.10 Assouplir les règles de stationnement en cas de rénovation ou d'extension en zones UA et UB

La rédaction du PLU révisé en 2017 précisait à la fois qu'aucune place de stationnement n'était exigée en cas de rénovation ou d'extension mais aussi imposait de conserver une place de stationnement.

Afin de favoriser la réhabilitation et la mise aux normes, l'habitabilité du bâti existant il est proposé de supprimer l'obligation de conserver au moins une place.

Avant modification

ARTICLE UAp12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- Véhicules légers

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2

Dispositions générales	Dispositions particulières
Habitat : **1 place par logement**	• Dans le cas de rénovation ou d'extension* de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il reste au moins 1 place par logement sur la parcelle. • Dans le cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, 1 place par logement, à partir de 3 nouveaux logements. S'il n'est pas créé plus de 3 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement. • Pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif de plus de 5 logements, il doit être prévu 1.5 places par logement. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

Après modification

ARTICLE UAp12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- Véhicules légers

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2

Dispositions générales	Dispositions particulières
Habitat : **1 place par logement**	• Dans le cas de rénovation ou d'extension* de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée ~~à condition qu'il reste au moins 1 place par logement sur la parcelle~~. • Dans le cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, 1 place par logement, à partir de 3 nouveaux logements. S'il n'est pas créé plus de 3 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement. • Pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif de plus de 5 logements, il doit être prévu 1.5 places par logement. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

Avant modification

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- Véhicules légers

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2

Dispositions générales	Dispositions particulières
Habitat **1.5 places / logements collectifs** **2 places / logement individuel**	• Dans le cas de rénovation ou d'extension* de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il reste au moins 1 place par logement sur la parcelle. • 1 place supplémentaire pour 4 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

Après modification

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- Véhicules légers

La superficie minimum (y compris les accès) à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2

Dispositions générales	Dispositions particulières
Habitat **1.5 places / logements collectifs** **2 places / logement individuel**	• Dans le cas de rénovation ou d'extension* de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée ~~**à condition qu'il reste au moins 1 place par logement sur la parcelle**~~. • 1 place supplémentaire pour 4 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements. Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

2.1.11 Mettre en cohérence les coefficients d'espaces perméables avec les coefficients d'emprise au sol et interdire les plantes invasives en zone UB

De manière à adapter les coefficients d'espaces perméables avec la modification du coefficient d'emprise au sol détaillée précédemment, la rédaction est adaptée. Ainsi, en zone UBa dont la superficie est très importante, la réduction du coefficient d'emprise au sol est compensée par une augmentation du coefficient d'espaces perméables ce qui sera très positif sur le plan environnemental et à contrario, en Ube, l'augmentation du coefficient d'emprise au sol est corrélée à une diminution du coefficient d'espaces perméables. Du fait de la petite taille de la zone UBe, les conséquences sur l'environnement et les paysages sont très faibles.

Dans une optique de maîtriser la progression des espèces invasives sur le territoire communal, leur plantation est interdite.

Avant modification

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

- Pour les arbres d'intérêt identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme se référer aux prescriptions réglementaires de l'annexe 2.

- Minimiser les surfaces imperméables, (terrasses, aire de stationnement, allées, annexes*) afin de favoriser l'absorption de l'eau de pluie.

- Un % minimum de l'unité foncière* devra être maintenu en espace perméable :

o Dans les secteurs UBa/UBap : 30%

o Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp et UBc : 50%

o Dans les secteurs UBe : 60%

• Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés et les toitures végétalisées pourront être assimilés en espace perméable pour 50% de leur surface.

• Favoriser la biodiversité :

o Dans le cas de réalisation d'une haie, préconiser au moins deux essences locales en proportion équivalente, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

Après modification

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

• Pour les arbres d'intérêt identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme se référer aux prescriptions réglementaires de l'annexe 2.

• Minimiser les surfaces imperméables, (terrasses, aire de stationnement, allées, annexes*) afin de favoriser l'absorption de l'eau de pluie.

• Un % minimum de l'unité foncière* devra être maintenu en espace perméable :

o Dans les secteurs UBa/UBap : ~~30%~~ 40%

o Dans les secteurs UBa1/UBa1p, UBbp, UBc et UBe : 50%. En UBc, les 50% peuvent être modulés uniquement pour la réalisation des emprises au sol supplémentaires visées à l'article UB9.

~~o Dans les secteurs UBe : 60%~~

• Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés et les toitures végétalisées pourront être assimilés en espace perméable pour 50% de leur surface.

• Favoriser la biodiversité :

o Dans le cas de réalisation d'une haie, préconiser au moins deux essences locales en proportion équivalente, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

• La plantation d'espèces invasives est interdite. La liste située en annexe du présent règlement reprend les plantes identifiées dans la « Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire » rédigé par le Conservatoire Botanique de Brest.

Ajout de l'annexe4 règlementaire après modification

ANNEXE 4 REGLEMENTAIRE – Liste des espèces invasives et potentiellement invasives

Détail de la liste présentée par catégorie (cf Annexe 1 pour les argumentaires).
(Nomenclature employée : Noms de référence CBNB avec correspondance Taxref V.11).

Nota : Pour chaque département (44 : Loire-Atlantique, 49 : Maine-et-Loire ; 53 : Mayenne, 72 : Sarthe, 85 : Vendée), est indiquée la répartition de chaque plante de la liste (Source : Inventaires de terrain intégrés à la base *Calluna* du CBN de Brest, extraction du 01/03/2016) : «-» non signalé à l'état sauvage ; « I » : Isolée (moins de 1,5% des mailles UTM de 10x10km) ; « R » : Restreinte (de 1,5 à 20% des mailles UTM de 10x10km) ; « G » : Généralisée (plus de 20% des mailles UTM de 10x10km). Horti : taxon d'origine horticole.

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques (IA1/3i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Baccharis halimifolia L.*	*Baccharis halimifolia* L., 1753*	Baccharis à feuilles d'arroche / Séneçon en arbre	G	R			G	R	x
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Gynérium / Herbe de la pampa	G	R		R	G	R	x
Cuscuta australis R.Br.	*Cuscuta scandens* Brot., 1804	Cuscute volubile	G	G			R	R	
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven*	*Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven, 1963*	Jussie faux-pourpier	G	G	R	R	R	G	x
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara*	*Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet, 1987*	Jussie à grandes fleurs / Ludwigie d'uruguay	G	R	R	R	R	G	x
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.*	*Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc., 1973*	Myriophylle du brésil	G	R	R	R	G	R	x

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	G	G	R	R	G	G	x
Aster lanceolatus Willd.	*Symphyotrichum lanceolatum* (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé	R	R			I	R	x
Azolla filiculoides Lam.	*Azolla filiculoides* Lam., 1783	Azolle fausse-filicule / Azolle fausse-fougère	G	G	R	R	G	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Bidens frondosa L.	*Bidens frondosa* L., 1753	Bident feuillé / Bident à fruits noirs	G	G	G	G	G	G	
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	*Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de helms / Orpin des marais	R	R	I		R	R	x
Egeria densa Planch.	*Egeria densa* Planch., 1849	Egérie dense / Elodée dense	G	R	I		R	R	x
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	*Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites / Elodée de nuttal	R	R	R	R	R	R	x
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	*Eragrostis pectinacea* (Michx.) Nees, 1841	Eragrostide pectinée	R	G	R	I	R	R	
Lemna minuta Kunth	*Lemna minuta* Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	G	G	G	G	G	G	
Lindernia dubia (L.) Pennell	*Lindernia dubia* (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiole	G	G	R		R	R	
Paspalum distichum L. subsp. *paspalodes* (Mich.) Thell.	*Paspalum distichum* L., 1759	Paspale à deux épis	R	R			R	R	
Paspalum distichum L. subsp. *paucispicatum* (Vasey) Verloove & Reynders	*Paspalum paucispicatum* Vasey, 1893	?	R	R			I	R	
Reynoutria japonica Houtt. var. *japonica*	*Reynoutria japonica* Houtt., 1777	Renouée du Japon	G	G	G	G	G	G	x
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková	*Reynoutria x bohemica* Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohème	R	R		I	R	R	x
Robinia pseudoacacia L.	*Robinia pseudoacacia* L., 1753	Acacia / Robinier faux-acacia	G	G	G	G	G	G	x
Spartina x townsendii H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	*Spartina anglica* C.E.Hubb., 1978	Spartine d'Angleterre	R				R	I	

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*	*Datura stramonium L., 1753*	Stramoine, Datura officinal	G	G	G	G	G	G	

Espèces émergentes (IAe) :

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Hydrocotyle ranunculoides L.f.*	*Hydrocotyle ranunculoides* L.f., 1782*	Hydrocotyle fausse-renoncule	R			I		R	x
Sagittaria latifolia Willd.	*Sagittaria latifolia* Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	R	R				R	x

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2e) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Ambrosia artemisiifolia L.	*Ambrosia artemisiifolia L., 1753*	Ambroisie à feuilles d'Armoise	R	R	R	R	R	R	

Espèces invasives potentielles :

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde dans des régions à climat proche (IP2) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Artemisia verlotiorum Lamotte	*Artemisia verlotiorum* Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	
Buddleja davidii Franch.	*Buddleja davidii* Franch., 1887	Lilas de chine / Buddleia de david / Arbre aux papillons	G	G	G	G	G	G	x
Erigeron karvinskianus DC.	*Erigeron karvinskianus* DC., 1836	Vergerette mucronée / Pâquerette des murailles	G	R	R	R	G	G	x
Lagurus ovatus L.	*Lagurus ovatus* L., 1753	Lagure ovoïde / Queue de lièvre	G	R	R	R	G	R	x
Laurus nobilis L.	*Laurus nobilis* L., 1753	Laurier sauce / Laurier d'apollon	G	G	R	R	G	G	x
Paspalum dilatatum Poir.	*Paspalum dilatatum* Poir., 1804	Paspale dilaté / Millet bâtard	G	R	I	R	G	G	
Senecio inaequidens DC.	*Senecio inaequidens* DC., 1838	Séneçon du cap / Séneçon sud-africain	G	G	G	G	R	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Sporobolus indicus (L.) R.Br.	*Sporobolus indicus* (L.) R.Br., 1810	Sporobole d'inde / Sporobole tenace	G	G	R	G	G	G	
Artemisia verlotiorum Lamotte	*Artemisia verlotiorum* Lamotte, 1877	Armoise de chine / Armoise des frères verlot	G	R		G	R	R	

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier*	*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier, 1895*	Berce du caucase	R	R	R	R	I	R	x

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Acacia dealbata Link	*Acacia dealbata* Link, 1822	Mimosa argenté	R				R	R	x
Acer negundo L.	*Acer negundo* L., 1753	Erable à feuilles de frêne / Erable négondo	R	G	R	R	G	R	x
Acer pseudoplatanus L.	*Acer pseudoplatanus* L., 1753	Erable sycomore / Erable faux-platane	G	G	G	G	G	G	x
Amorpha fruticosa L.	*Amorpha fruticosa* L., 1753	Faux-Indigo		I				I	x
Anthemis maritima L.	*Anthemis maritima* L., 1753	Camomille maritime	R					I	x
Aster squamatus (Spreng.) Hieron.	*Symphyotrichum squamatum* (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailleux	R	R			R	R	
Berteroa incana (L.) DC.	*Berteroa incana* (L.) DC., 1821	Alysson blanc	R	G	R	R		R	
Brassica napus L.	*Brassica napus* L., 1753	Colza	R	G	G	R	R	R	
Cabomba caroliniana A.Gray*	*Cabomba caroliniana* A.Gray, 1848*	Cabombe de Caroline, éventail de Caroline					I	I	x
Carpobrotus acinaciformis / edulis		Griffes de sorcière	R				R	R	x
Centipeda cunninghamii (DC.) A.Braun & Asch.	*Centipeda cunninghamii* (DC.) A.Braun & Asch., 1867	"Old man weed"					I	I	
Cotula coronopifolia L.	*Cotula coronopifolia* L., 1753	Cotule pied-de-corbeau	R				R	R	x

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.	*Crocosmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia	R		I		R	R	x
Cyperus eragrostis Lam.	*Cyperus eragrostis* Lam., 1791	Souchet robuste	G	G	R	I	R	R	
Eleocharis bonariensis Nees	*Eleocharis bonariensis* Nees, 1840	Scirpe de buenos aires	R					R	
Epilobium adenocaulon Hausskn.	*Epilobium ciliatum* Raf., 1808	Epilobe cilié / Epilobe glanduleux	G	G	G	G	G	G	
Galega officinalis L.	*Galega officinalis* L., 1753	Galéga officinal / Sainfoin d'espagne	G	R	R	G	R	R	
Helianthus tuberosus L.	*Helianthus tuberosus* L., 1753	Patate de Virginie / Topinambour	R					I	x
Impatiens balfouri Hook.f.	*Impatiens balfouri* Hook.f., 1903	Balsamine de balfour	G	G	G	R	G	G	x
Impatiens capensis Meerb.	*Impatiens capensis* Meerb., 1775	Balsamine du Cap	R	I				R	x
Impatiens glandulifera Royle*	*Impatiens glandulifera* Royle, 1833*	Balsamine géante / Balsamine glanduleuse / Balsamine de l'himalaya / Grande balsamine	R	R	R	R	R	R	x
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss*	*Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss, 1928*	Elodée crépue	R	I	I	I	R	R	x
Lobularia maritima (L.) Desv.	*Lobularia maritima* (L.) Desv., 1815	Alysson maritime / Corbeille d'argent	R	R		I	R	R	x
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	*Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	R	G	R	R	G	G	x
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl	*Petasites pyrenaicus* (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant / Héliotrope d'hiver	G	R	G	G	G	G	x
Phytolacca americana L.	*Phytolacca americana* L., 1753	Raisin d'amérique / Phytolaque d'amérique	R	G	R	G	R	R	x
Prunus laurocerasus L.	*Prunus laurocerasus* L., 1753	Laurier palme / Laurier cerise	G	G	G	G	G	G	x
Prunus serotina Ehrh.	*Prunus serotina* Ehrh., 1784	Cerisier tardif / Cerisier noir / Cerisier d'automne	R	R	R	R	R	R	x
Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach	*Pterocarya fraxinifolia* (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase / Pterocarier à feuilles de frêne / Ptérocaryer du Caucase	R	I				R	x
Rumex thyrsiflorus Fingerh. subsp. *thyrsiflorus*	*Rumex thyrsiflorus* Fingerh., 1829	Oseille à oreillettes	R	G		G	R	G	

Nom CBNB	Nom Taxref 11	Nom vernaculaire	44	49	53	72	85	PDL	Horti
Stenotaphrum secundatum (Walter) Kuntze	*Stenotaphrum secundatum* (Walter) Kuntze, 1891	Sténotaphrum	I				R	I	x
Vallisneria spiralis L.	*Vallisneria spiralis* L., 1753	Vallisnérie en spirale	R	R				R	x
Xanthium orientale/italicum	*Xanthium orientale* L., 1763	Lampourde à gros fruits/Lampourde d'Italie	G	R	I		R	R	
Yucca gloriosa L.	*Yucca gloriosa* L., 1753	Yucca	R	R			R	R	x

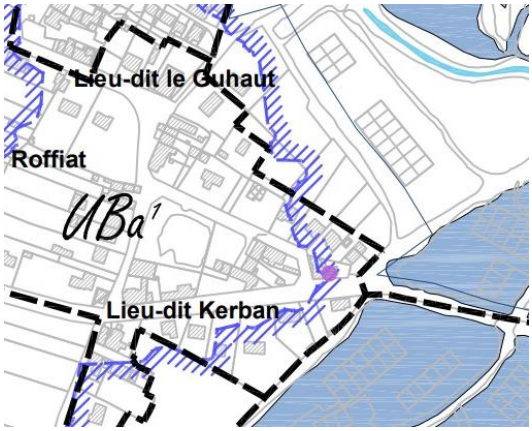
2.1.12 Suppression d'une prescription sur un élément commercial ponctuel à préserver à Roffiat

Le PLU identifie des linéaires et éléments à vocation commerciale à préserver en interdisant le changement de destination pour un usage autre que commercial ou artisanal. Au village de Roffiat, un ancien bar, qui n'est plus en activité depuis plusieurs années, est le seul bâtiment concerné par ce classement. Il est aujourd'hui isolé et ne répond donc pas à une concentration commerciale ou d'activités. Il est donc souhaité supprimer cette prescription pour le bâtiment en question.
Par ailleurs, le PADD du PLU approuvé en 2017 identifie clairement la volonté de maintenir les activités commerciales au niveau du bourg. Le fait de permettre un changement de destination au niveau du village de Roffiat est donc compatible avec le PADD et notamment son axe 2 : « Axe 2 : Conforter et renforcer l'attractivité économique locale dans toutes ses spécificités : vocation commerciale du centre bourg, vocation salicole, accueil de nouvelles activités dans les parcs dédiés, développement d'un tourisme familial de qualité »

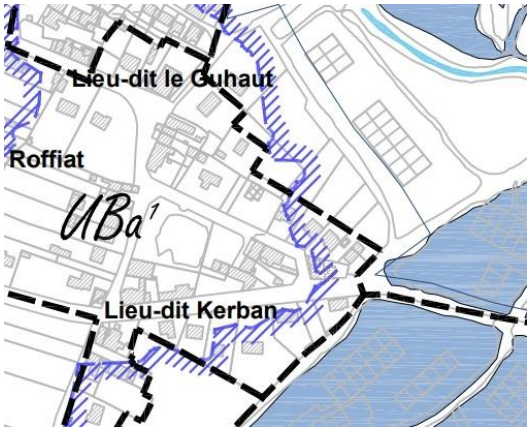
Deux planches du règlement graphique sont concernées :

- 04. Règlement graphique // 1- Commune
- 04. Règlement graphique // 3- Planche Est

Avant Modification



Après modification



2.2 La clarification des termes et des règles incohérentes ou peu compréhensibles

2.2.1 Clarification de la définition des hauteurs de construction et des termes associés en zone UB

Cette modification vise à clarifier et préciser les hauteurs autorisées dans la zone et les modalités de calcul de celles-ci, afin de veiller à une meilleure applicabilité de celles-ci. A l'instruction, il s'est avéré notamment que l'application pouvait être compliquée pour les constructions contemporaines pour lesquelles la notion d'égout de toiture n'était pas adaptée. Les hauteurs autorisées ne sont pas modifiées.

Pour le calcul des hauteurs, plusieurs notions sont évoquées dans le règlement, la présente modification vise à préciser ces notions ainsi que certains cas d'application.

Pour les extensions, la hauteur était limitée à celle du volume principal existant, n'évoquant pas les possibilités de surélévation. Afin de permettre aux extensions d'être réalisées avec la hauteur permise aux constructions principales dans la zone, cette notion est retirée.

Pour les annexes, il y a dans le PLU révisé en 2017 une incohérence entre les règles de recul par rapport aux limites séparatives qui permettent d'avoir une hauteur supérieure à 3 mètres, tout en cadrant leur implantation et la règle de l'article 10 qui limitait à 3 mètres la hauteur des annexes.

Avant modification

ARTICLE UB10 - HAUTEURS

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone UB

- Le point de référence pour le calcul des hauteurs est :

o Le trottoir au droit de la construction en cas d'implantation à l'alignement* de la voie,

o Le terrain naturel* avant travaux, en tout point de la construction, dans les autres cas.

Pour les constructions principales : Dans les secteurs UBa et UBb :

- la hauteur ne pourra excéder 8,00 m au faîtage* ou 6.30 m à l'acrotère*. Toutefois, une hauteur inférieure pourra être demandée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti.

Dans les secteurs UBa1, UBc et UBe :

- la hauteur ne peut dépasser 3.80 m à l'égout du toit ou à l'acrotère*.
- Toutefois une hauteur supérieure ou inférieure, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage* avec celles des constructions voisines.

Dans le secteur UBh/UBhp :

- Les constructions individuelles ne peuvent dépasser 7.50 m à l'égout du toit.
- Les constructions individuelles groupées ne peuvent dépasser 4.50 m à l'égout du toit.
- Les constructions collectives ne peuvent dépasser 8.00 m à l'égout du toit.

Pour les extensions* :

- La hauteur ne peut dépasser celle du volume principal sur lequel elle s'appuie.

Pour les annexes* :

- Les annexes* doivent avoir une hauteur maximale au point le plus haut de 3.00 m.
- Toutefois, leur hauteur peut être portée à 3.80 m dans le cas de carport destiné à abriter des campings-car.

Après modification

ARTICLE UB10 - HAUTEURS

Dans les secteurs UBap, UBa1p, UBbp, UBhp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone UB

o Seules les parties visibles de la construction sont prises en compte dans le calcul des hauteurs, excluant les parties enterrées.

- Le point bas de référence pour le calcul des hauteurs est :

o Le trottoir au droit de la construction en cas d'implantation à l'alignement* de la voie,

~~o Le terrain naturel* avant travaux, en tout point de la construction, dans les autres cas.~~

o Dans les autres cas :

- en cas de terrain plat ou en pente inférieure à 10%, le terrain naturel* avant travaux, en tout point de la construction, sert de référence.

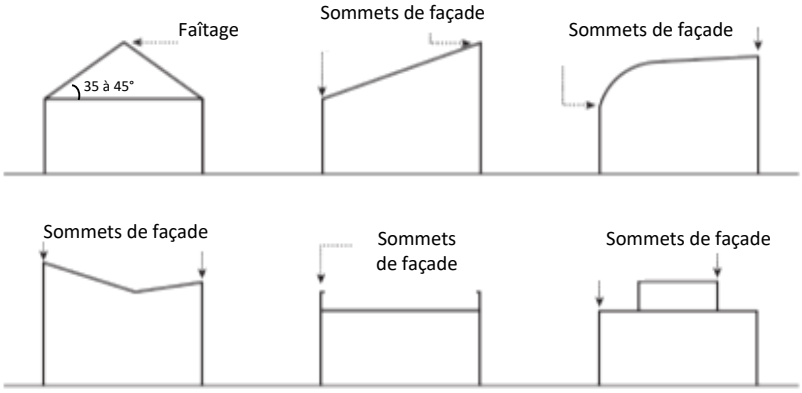
- en cas de terrain en pente supérieure à 10%, la cote au niveau du sol, prise au milieu du linéaire de façade, sert de référence.

- Le point haut de référence pour le calcul de la hauteur mentionne :

o Le faîtage* correspondant au point le plus haut de la construction en cas de toiture à pente ;

o Le sommet de façade pouvant correspondre à l'égout de toiture ou à l'acrotère* selon la construction.

o Croquis règlementaire du point haut de référence :



Pour les constructions principales : Dans les secteurs UBa et UBb :

- la hauteur ne pourra excéder 8,00 m au faîtage* en cas de toiture à double pente ou 6.30 m ~~à l'acrotère*~~ au sommet de façade dans les autres cas. Toutefois, une hauteur inférieure pourra être demandée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement bâti.

Dans les secteurs UBa1, UBc et UBe :

- la hauteur ne peut dépasser 3.80 m ~~à l'égout de toit ou à l'acrotère*~~ au sommet de façade.

- Toutefois une hauteur supérieure ou inférieure, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs ~~à l'égout~~ au sommet de façade ou au faîtage* avec celles des constructions voisines.

Dans le secteur UBh/UBhp :

- Les constructions individuelles ne peuvent dépasser 7.50 m ~~à l'égout de toit~~ au sommet de façade.

- Les constructions individuelles groupées ne peuvent dépasser 4.50 m ~~à l'égout de toit~~ au sommet de façade.
- Les constructions collectives ne peuvent dépasser 8.00 m ~~à l'égout de toit~~ au sommet de façade.

~~Pour les extensions* :~~

- ~~La hauteur ne peut dépasser celle du volume principal sur lequel elle s'appuie.~~

~~Pour les annexes* :~~

- ~~Les annexes* doivent avoir une hauteur maximale au point le plus haut de 3.00 m.~~
- ~~Toutefois, leur hauteur peut être portée à 3.80 m dans le cas de carport destiné à abriter des campings-car.~~

2.2.2 Harmonisation des termes relatif à la perméabilité

Dans un souci d'harmonisation des règles et notions inscrites dans le règlement écrit, la notion de « pleine terre » présente uniquement dans l'article 13 de la zone Uap est remplacée par la notion « d'espace perméable » utilisée dans les articles 13 des autres zones.

Avant modification :

ARTICLE UAp13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

[...]

- Pour les parcelles non repérées comme jardins à protéger au titre de l'AVAP, il est demandé :

o le maintien de 30% minimum de l'unité foncière* en espace de pleine terre.

Après modification :

ARTICLE UAp13 – ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

[...]

- Pour les parcelles non repérées comme jardins à protéger au titre de l'AVAP, il est demandé :

o le maintien de 30% minimum de l'unité foncière* en espace ~~de pleine terre~~ perméable (pleine terre mais aussi gravillons, sables...).

2.2.3 Remplacement du terme connexe par le terme complémentaire

Dans un souci de clarification des termes et de facilitation de l'instruction des demandes en zones d'activités, la notion d'activité « connexe » à une activité autorisée pour les constructions à usage commercial est remplacée par la notion d'activité « complémentaire » dans les zones Ui et 1AUi.

Avant modification :

ARTICLE Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente soit d'une surface minimale de 200 m^2 et qu'il s'agisse d'une activité connexe à l'activité principale autorisée ;

Après modification :

ARTICLE Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente soit d'une surface minimale de 200 m^2 et qu'il s'agisse d'une activité ~~connexe~~ complémentaire à l'activité principale autorisée. La surface autorisée pour les activités complémentaires, sera intérieure à celle de l'activité principale ;

Avant modification :

ARTICLE 1AUi2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente soit d'une surface minimum de 200 m² et qu'elles soient connexes à une activité autorisée dans la zone ;

Après modification :

ARTICLE 1AUi2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente soit d'une surface minimum de 200 m² et qu'elles soient ~~connexes~~ complémentaires à une activité autorisée dans la zone. La surface autorisée pour les activités complémentaires, sera intérieure à celle de l'activité principale ;

2.2.4 Harmonisation des termes du glossaire avec le lexique national d'urbanisme

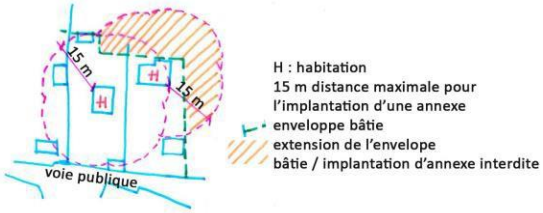
Afin d'assurer une harmonisation avec les autres documents d'urbanisme et de s'appuyer sur une notion nationale, les termes du « lexique national d'urbanisme » présents dans le règlement sont remplacés.

Avant modification

Annexe : Bâtiment dissocié de la construction principale et dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celle-ci (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos).

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Extension de l'enveloppe bâtie existante



[...]

Emprises publiques : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, aires de stationnement publiques, voies ferroviaires ...

[...]

Extension : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

[...]

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

[...]

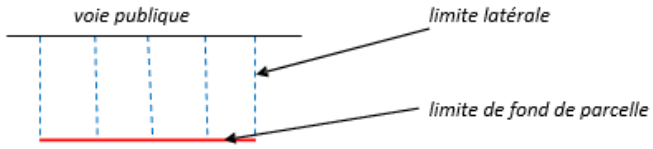
Hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel*, en tout point de la construction, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

[...]

Limites séparatives : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public). On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés et qui croisent l'espace public
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public. Dans le règlement, quand il est fait état de « limites séparatives », il est fait référence à l'ensemble des limites séparatives (latérales et fond de parcelles). A défaut il est précisé limites latérales ou limites de fond de parcelle.

Limites séparatives = limites latérales et limites de fond de parcelle



[...]

Voie ouverte au public : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Après modification

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

[...]

Emprises publiques : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, aires de stationnement publiques, voies ferroviaires ...

[...]

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

[...]

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

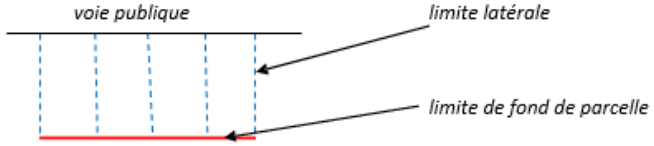
[...]

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Les règles du PLU peuvent préciser le calcul de la hauteur.

[...]

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limites séparatives = limites latérales et limites de fond de parcelle



[...]

Voie ouverte au public : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

2.3 Rectification d'erreurs matérielles et actualisation d'annexe

2.3.1 Rectification d'une erreur matérielle entre règlement écrit et graphique concernant les marges de recul relatives au schéma routier départemental en zones N

Le PLU approuvé en 2017 ne précise pas les marges de recul inscrites au règlement graphique dans la zone N. La présente modification rectifie cette erreur matérielle.

Par ailleurs, afin de clarifier l'application des marges de recul en cas d'évolution des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération, un article est ajouté dans les dispositions générales.

De plus, les marges de recul concernant également le périmètre du SPR, la notion « hors AVAP » est supprimée dans l'article N6.

Avant modification

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans les secteurs Np, NLp et NLcp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone N, hors AVAP :

• Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait* avec un minimum de 3.00 m.

Après modification

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Dans les secteurs Np, NLp et NLcp, les dispositions applicables sont celles de l'AVAP.

Dans l'ensemble de la zone N~~, hors AVAP~~ :

• Toute construction hors agglomération doit respecter, soit une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale, si celle-ci est classée dans le réseau de desserte locale (RD45 et RD245), soit une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale si celle-ci est classée route principale de catégorie 2 (RD774).

• Sauf indications contraires portées au règlement graphique (marges de recul de 25 ou 35 mètres) du présent PLU, les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait* d'au moins 3.00 m.

Après modification

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 13 : MARGES DE RECUL LE LONG DES DEPARTEMENTALES

Les marges de recul sont intégrées au règlement graphique. Elles s'appliquent sur l'ensemble de la commune hors zone en agglomération.

La zone en agglomération correspond à la zone située entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

En cas de différence entre le règlement graphique d'une part et les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération en vigueur d'autre part, ce sont les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération qui prévalent.

2.3.2 Rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle AW2 située en zone d'équipement

La parcelle AW2 est occupée par une maison d'habitation et située entre deux grandes parcelles aux vocations non résidentielles : à l'ouest la parcelle AW341 zonée en Uep qui concerne l'EHPAD rue des Tamaris et à l'est la parcelle AW3 zonée en Ntvp qui concerne des espaces naturels. La parcelle AW2 se trouve également limitrophe de la zone UBap correspondant au tissu récent en extension du bourg.

La parcelle AW2 a été englobée dans la zone Uep de manière erronée. Le règlement écrit précise bien qu'il s'agit du « secteur accueillant l'EHPAD, rue des Tamaris (concerné par le SPR) » et n'a pas d'autre vocation.



Extrait du cadastre et orthophoto

La présente modification vise donc à intégrer la parcelle AW2 dans une zone à vocation résidentielle, la zone UBap située de l'autre côté de la rue des Etaux, au nord de la parcelle.

Deux planches du règlement graphique sont concernées :

- 04. Règlement graphique // 1- Commune
- 04. Règlement graphique // 2- Planche Ouest

Avant Modification



Après modification



2.3.3 Rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle AX8 située en zone de camping

La parcelle AX8 est occupée par une maison d'habitation (voir photo ci-dessous) et située entre le camping Les paludiers à l'ouest d'une part et une résidence vacance intégrées au tissu résidentiel à l'est d'autre part.

La parcelle AX8 a été englobée dans la zone ULCp de manière erronée. Le règlement écrit précise bien qu'il s'agit d'un secteur qui « correspond au camping des Paludiers » et n'a pas d'autre vocation.

La présente modification vise donc à intégrer la parcelle AX8 dans une zone à vocation résidentielle, la zone UBa située à l'ouest de la parcelle.

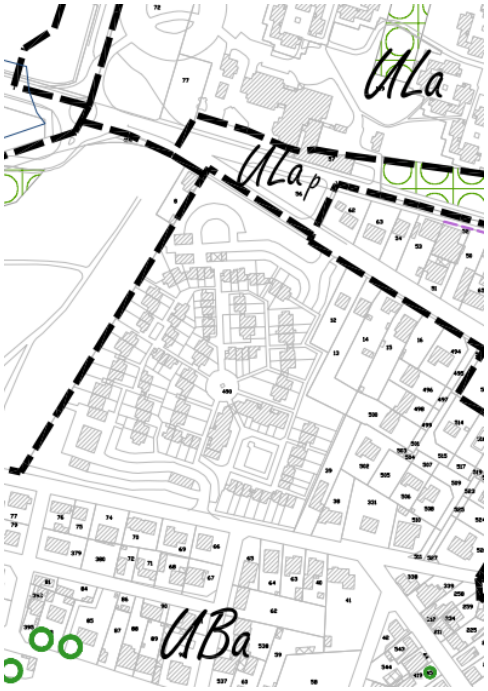


Extrait du cadastre et orthophoto

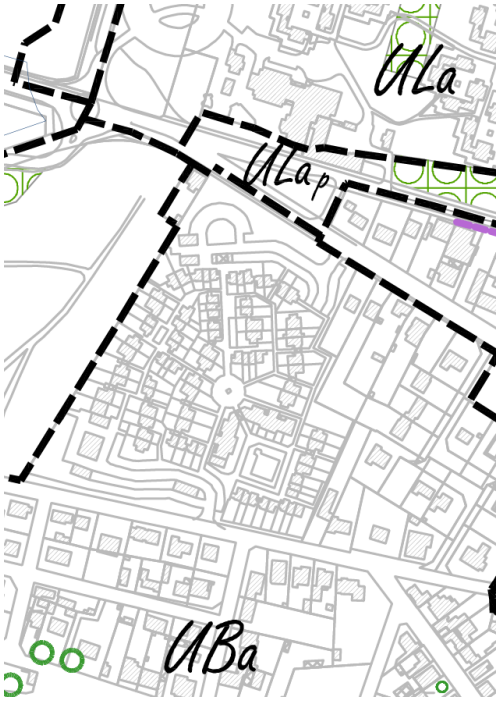
Deux planches du règlement graphique sont concernées :

- 04. Règlement graphique // 1- Commune
- 04. Règlement graphique // 3- Planche Est

Avant modification



Après modification



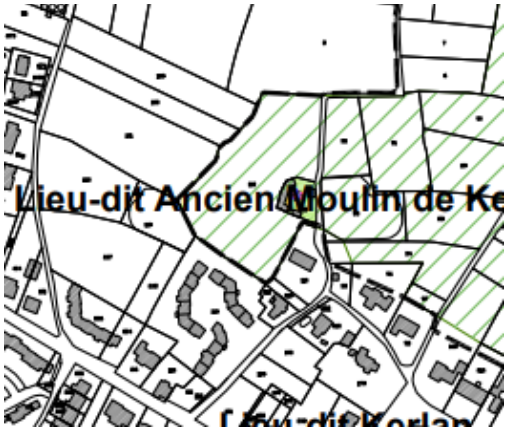
2.3.4 Rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle AS119 située en zone indicée « patrimoine »

Les secteurs présentant un indice « p » concernent le secteur du Site Patrimonial Remarquable. Ainsi, la zone Anp concerne normalement des espaces agricoles situés au sein du Site Patrimonial Remarquable. La parcelle AS 119 est classée de manière erronée en zone Anp, car elle est située en dehors du Site Patrimonial Remarquable.

La présente modification vise donc à intégrer la parcelle dans la zone A limitrophe de la parcelle en frange sud et ouest.

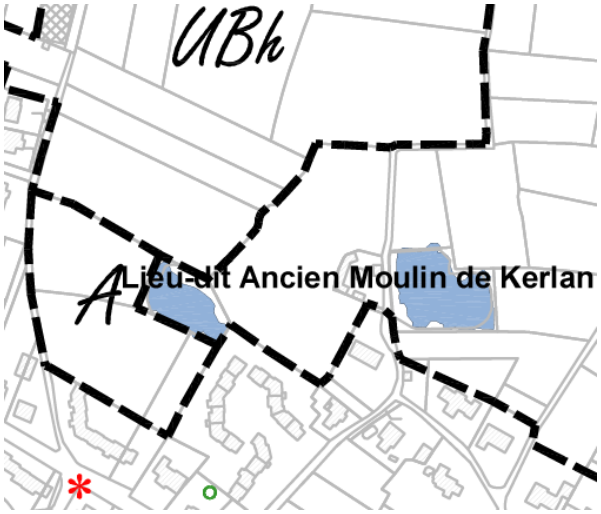
Deux planches du règlement graphique sont concernées :

- 04. Règlement graphique // 1- Commune
- 04. Règlement graphique // 3- Planche Est

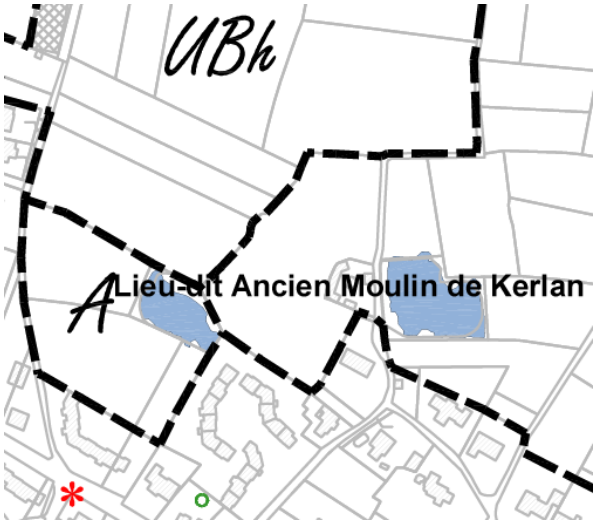


Extrait de la carte du Site Patrimonial Remarquable

Avant modification



Après modification



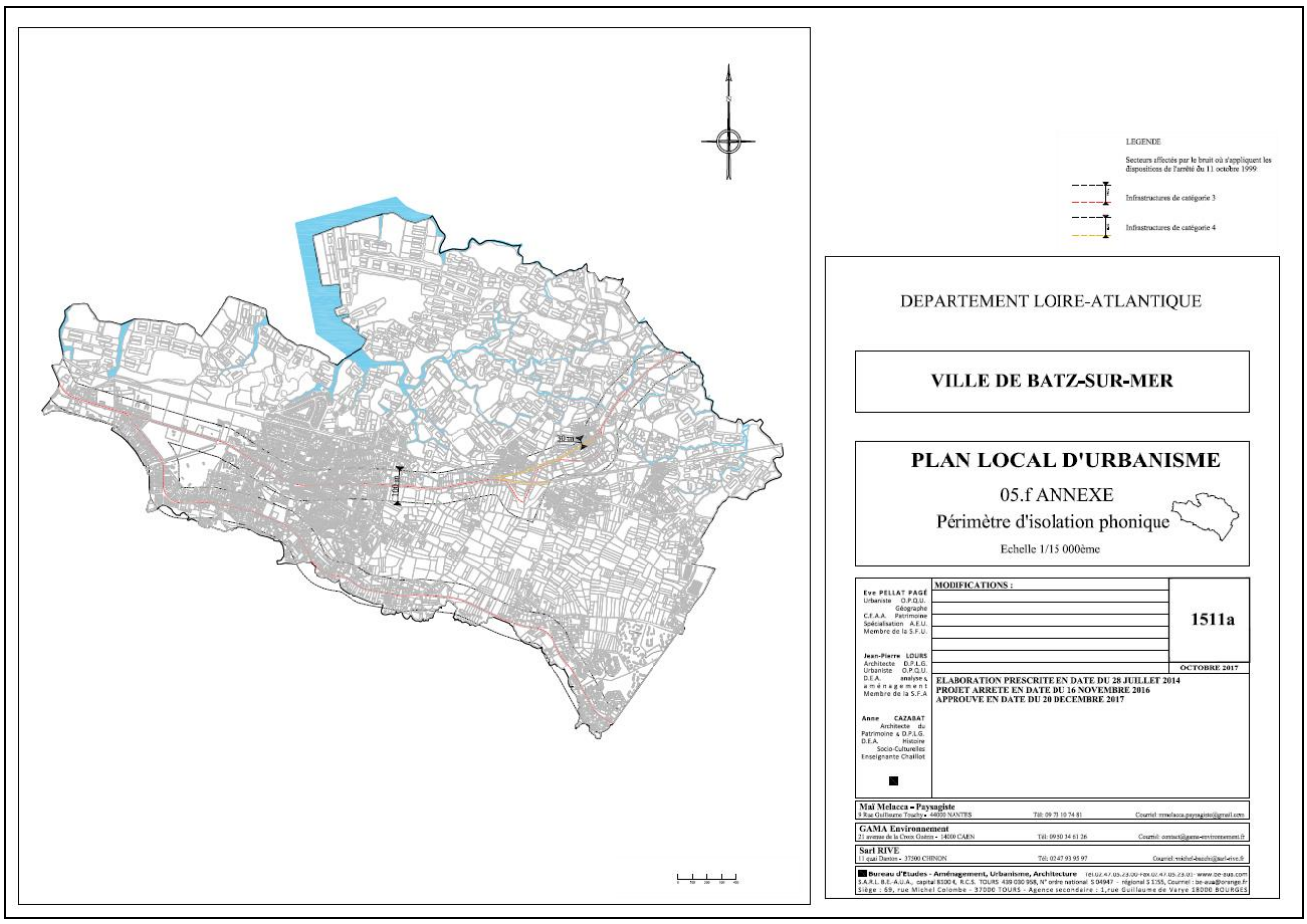
2.3.5 Mis à jour du plan de classement sonore des infrastructures de transport terrestres bruyantes

Le 5 novembre 2020, le plan de classement sonore des infrastructures terrestres bruyantes a été mis à jour par l'arrêté préfectoral n°2020/RTE/0269. La présente modification remplace la pièce existante située en annexe et la remplace par le nouveau plan.

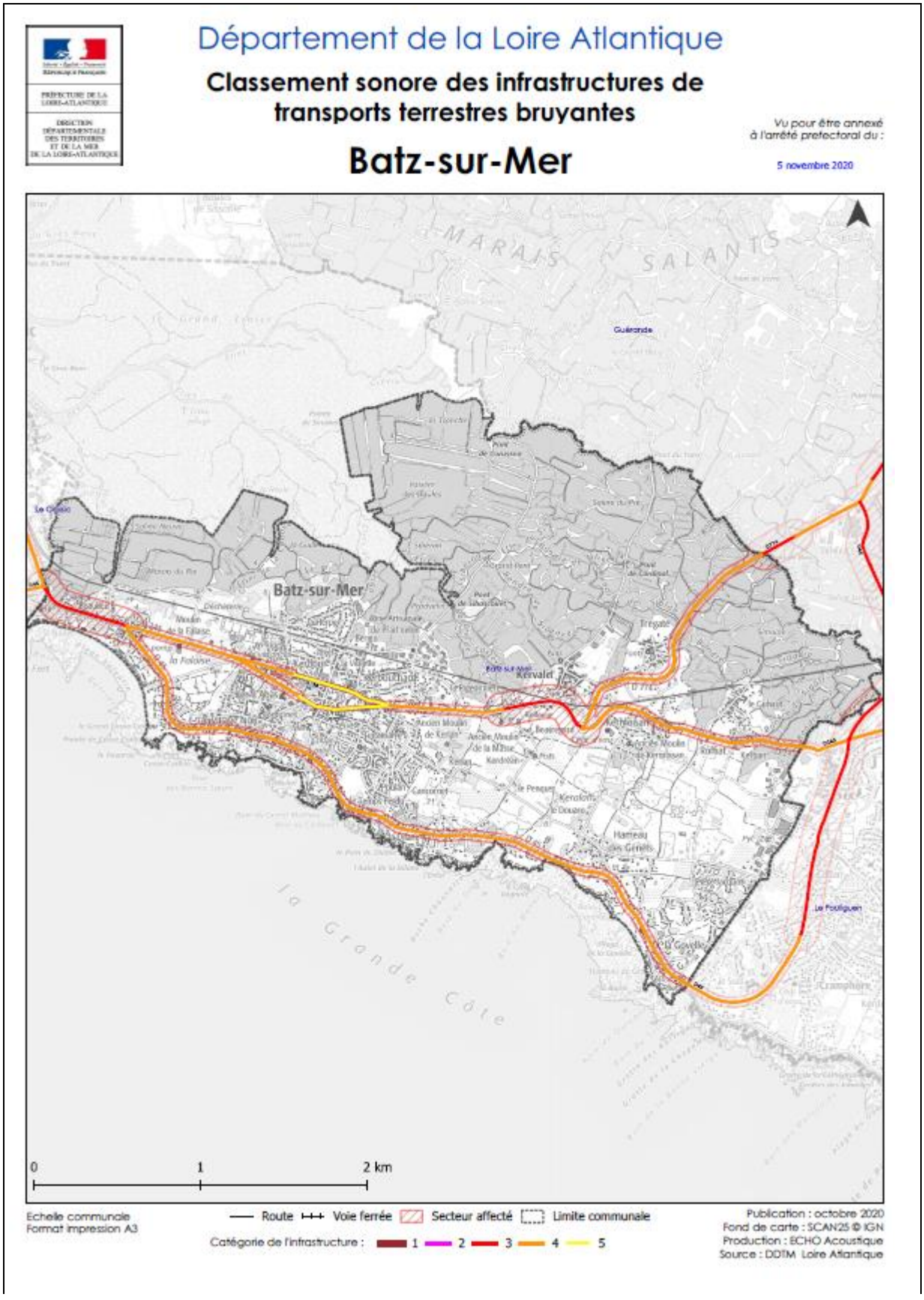
La pièce « 05.f Annexe // Périmètre d'isolation phonique » est actualisée et remplacée par la pièce suivante :

- Annexe // plan de classement sonore des infrastructures de transport terrestres bruyantes et arrêté préfectoral n°2020/RTE/0269 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Loire-Atlantique

Avant Modification



Après modification



PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
départementale
des territoires et de la mer

LE PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE
PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Arrêté n° 2020/RTE/0269

portant révision du classement sonore
des infrastructures routières et ferroviaires du département de la LOIRE-ATLANTIQUE

Vu la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 571-10 et R. 571-32 à R 571-43.

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 123-13, R. 123-14 et R. 151-53.

Vu le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L111-11-1 du code de la construction et de l'habitation, et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements.

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Vu les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.

Vu l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Vu les arrêtés préfectoraux de 1999, 2000, 2001, 2009, 2011, 2016, 2017 et 2018.

Vu la consultation préalable des gestionnaires sur le trafic et les caractéristiques de leurs réseaux respectifs.

Vu les résultats des études réalisées par les bureaux d'études ECHO ACOUSTIQUE et SYMBIANCE INGENIERIE.

10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 26 26
Mél : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

Direction départementale des territoires et de la mer

Vu la consultation des communes concernées du 10 juin au 15 septembre 2020, et les avis formulés.

Vu l'arrêté préfectoral du 24 août 2020 portant délégation de signature à Thierry LATAPIE-BAYROO, directeur départemental des territoires et de la mer.

Considérant que le classement sonore du réseau routier du département de la Loire-Atlantique a lieu d'être actualisé.

ARTICLE 1 :

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié sont applicables aux abords du tracé des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Loire-Atlantique.

ARTICLE 2

Les tableaux en annexe 2 donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnées, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 modifié et la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons routiers et ferroviaires. Une représentation cartographique de ce classement est disponible sur le site internet des services de l'État en Loire-Atlantique (http://www.loire-atlantique.gouv.fr/) à la rubrique suivante : Politiques publiques > Environnement > Bruit > Classement des voies bruyantes.
Elle a un caractère illustratif et seul fait foi le texte du présent arrêté.

ARTICLE 3

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R. 571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 susvisés précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

ARTICLE 4

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Pour les infrastructures routières et pour les lignes ferroviaires à grande vitesse :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (dB(A))
1	81	76
2	76	71
3	70	65

10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 26 26
Mél : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

Direction
départementale
des territoires et de la mer

4	65	60
5	60	55

Pour les infrastructures ferroviaires conventionnelles :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (dB(A))
1	84	79
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

ARTICLE 5

Les communes concernées par le présent arrêté sont mentionnées dans le tableau joint en annexe 1.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera annexé au document d'urbanisme par le maire de chaque commune visée à l'article 5, ou par l'autorité compétente en matière d'urbanisme si la commune a délégué sa compétence en matière d'urbanisme à un EPCI, conformément à l'article R. 151-53-5e du code de l'urbanisme. Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 pourront être reportés, pour information, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, par une procédure de modification simplifiée ou lors d'une prochaine évolution de ce document. En application de l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme, un arrêté du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme constatera qu'il a été procédé à la mise à jour du plan local d'urbanisme (ou du plan d'occupation des sols). Cet arrêté sera affiché pendant un mois en mairie, ou au siège de l'EPCI compétent et dans les communes membres concernées.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 8

Une copie de cet arrêté sera affichée à la mairie de chaque commune visée à l'article 5, pendant un mois au minimum.

ARTICLE 9

Le présent arrêté, ainsi que la cartographie et l'ensemble des documents relatifs au classement sonore, sont accessibles sur le site internet des services de l'État en Loire-Atlantique (www.loire-atlantique.gouv.fr), dans la rubrique suivante : Politiques publiques > Environnement > Bruit > Classement des voies bruyantes.

10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 26 26
Mél : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

ARTICLE 10

Les arrêtés préfectoraux de 1999, 2000, 2001, 2009, 2011, 2016, 2017 et 2018 fixant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Loire-Atlantique sont abrogés.

ARTICLE 11

Le secrétaire général de la Préfecture de la Loire-Atlantique, le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique, les maires des communes concernées, ainsi que les présidents d'EPCI compétents en matière d'urbanisme concernés sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

À Nantes, le – 5 NOV. 2020

Pour le Préfet et par délégation
Le directeur départemental des territoires et de la mer

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
Direction Départementale des Territoires et de la mer
10, Bd Gaston Serpette
BP 53606
44036 NANTES Cedex 1

Thierry LATAPIE-BAYROO

10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 26 26
Mél : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

Annexe 2 - Arrêté Préfectoral Classement Sonore - Liste des tronçons routes

COMMUNE	NOMROUTE	NOMTRONCON	DEBUTANT	FINISSANT	TISSU	CATEGORIE	LARGEUR	
BATZ-SUR-MER	D138	D138_1	LIMITATION 30/50	R DES ETAUX	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D138	D138_2	R DES ETAUX	LIMITATION 30/50	Tissu ouvert		5	10
BATZ-SUR-MER	D245	D245_2	LIMITE COMMUNE LE POULIGUEN	LIMITATION 80/50	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D245	D245_3	LIMITATION 80/50	LIMITATION 50/70	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D245	D245_4	LIMITATION 50/70	D774	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D245	D245_5	D774	LIMITATION 70/50	Tissu ouvert		3	100
BATZ-SUR-MER	D245	D245_6	LIMITATION 70/50	LIMITATION 50/30	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D245	D245_7	LIMITATION 50/30	R DES ETAUX	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D245	D245_8	R DU CROISIC	LIMITATION 30/50	Tissu ouvert		5	10
BATZ-SUR-MER	D245	D245_9	LIMITATION 30/50	R DU CROISIC	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D245	D245_10	R DES ETAUX	D45	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D245	D245_11	D45	D45	Tissu ouvert		3	100
BATZ-SUR-MER	D45	D45_5	D245	R DU CARBONET	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D45	D45_6	R DU CARBONET	LIMITE COMMUNE LE POULIGUEN	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D774	D774_17	LIMITE COMMUNE GUERANDE	LIMITATION 80/70	Tissu ouvert		4	30
BATZ-SUR-MER	D774	D774_18	LIMITATION 80/70	D245	Tissu ouvert		4	30

2.3.6 Ajout des servitudes d'utilité publique relatives aux risques autour des canalisation de gaz

Le 25 février 2021, l'arrêté préfectoral n°2021/BPEF/016 a institué les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de distribution de gaz naturel ou assimilé.

La présente modification ajoute cet arrêté en annexe du PLU.

La pièce « 05.a.2 Annexe // Servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de distribution de gaz naturel ou assimilé » est ajoutée.

Après modification :

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la coordination
des politiques publiques et de l'appui territorial

Arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de distribution de gaz naturel ou assimilé

Commune de Batz-sur-Mer

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 555-16, R. 555-30, R. 555-30-1 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 101-2, L. 132-1, L. 132-2, L. 151-1 et suivants, L. 153-60, L. 161-1 et suivants, L. 163-10, R. 431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 122-22 et R. 123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu l'étude de dangers du distributeur GRDF pour le département de la Loire-Atlantique – version 2 en date du 28 août 2018 complétée par le courrier du 6 novembre 2019 ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Pays de la Loire, en date du 18 décembre 2020 ;

Vu l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de la Loire-Atlantique le 19 janvier 2021 ;

CONSIDÉRANT que selon l'article R. 555-30-1 du code de l'environnement, les canalisations de distribution de gaz dont les caractéristiques dépassent l'un ou l'autre des seuils mentionnés au 2° du II de l'article R. 554-41 du code de l'environnement et qui ont été mises en service avant le 1er juillet 2012, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent ;

CONSIDÉRANT que selon l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement pris en application du troisième alinéa de l'article L. 555-16, trois périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont définis ; les critères de ces périmètres sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Loire-Atlantique ;

ARRÊTE

Article 1er :
Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée (1) au présent arrêté.

Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP2 ou SUP3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP1.

NOTA : Dans les tableaux ci-dessous :

- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation.
- Distances S.U.P : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Nom de la commune : BATZ-SUR-MER

Code INSEE : 44010

CANALISATIONS DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL EXPLOITÉE PAR LE DISTRIBUTEUR :

GRDF
6 Rue Condorcet
75009 Paris

Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur (en km)	Implantation	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
GRDF MPC 100	25	100	4,541	ENTERRÉ	10	5	5
GRDF MPC 150	25	150	0,359	ENTERRÉ	25	5	5

Installations annexes situées sur la commune :

Type d'installation	Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
		SUP1	SUP2	SUP3
Distribution publique	BATZ / MER	20	5	5

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Implantation	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
				SUP1	SUP2	SUP3
GRDF MPC 100	25	100	ENTERRÉ	10	5	5

Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :

Non concerné.

Article 2 :
Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 3 :
Conformément à l'article R. 555-30-1 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur ou le distributeur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones définies à l'article 2.

Article 4 :
Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L. 151-43, L. 153-60, L. 161-1 et L. 163-10 du code de l'urbanisme.

Article 5 :
En application de l'article R.554-50 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs et sur le site internet de la Préfecture de la **Loire-Atlantique** et adressé au maire de la commune de **Batz-sur-Mer**.

Article 6 :
Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction et peut être déféré à la juridiction administrative compétente (Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Ile Gloriette – CS 24111 – 44041 Nantes Cedex 1) :

1. Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de ces décisions ;
2. Par les demandeurs ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée.

Les décisions mentionnées au premier alinéa peuvent faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1 et 2.
La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

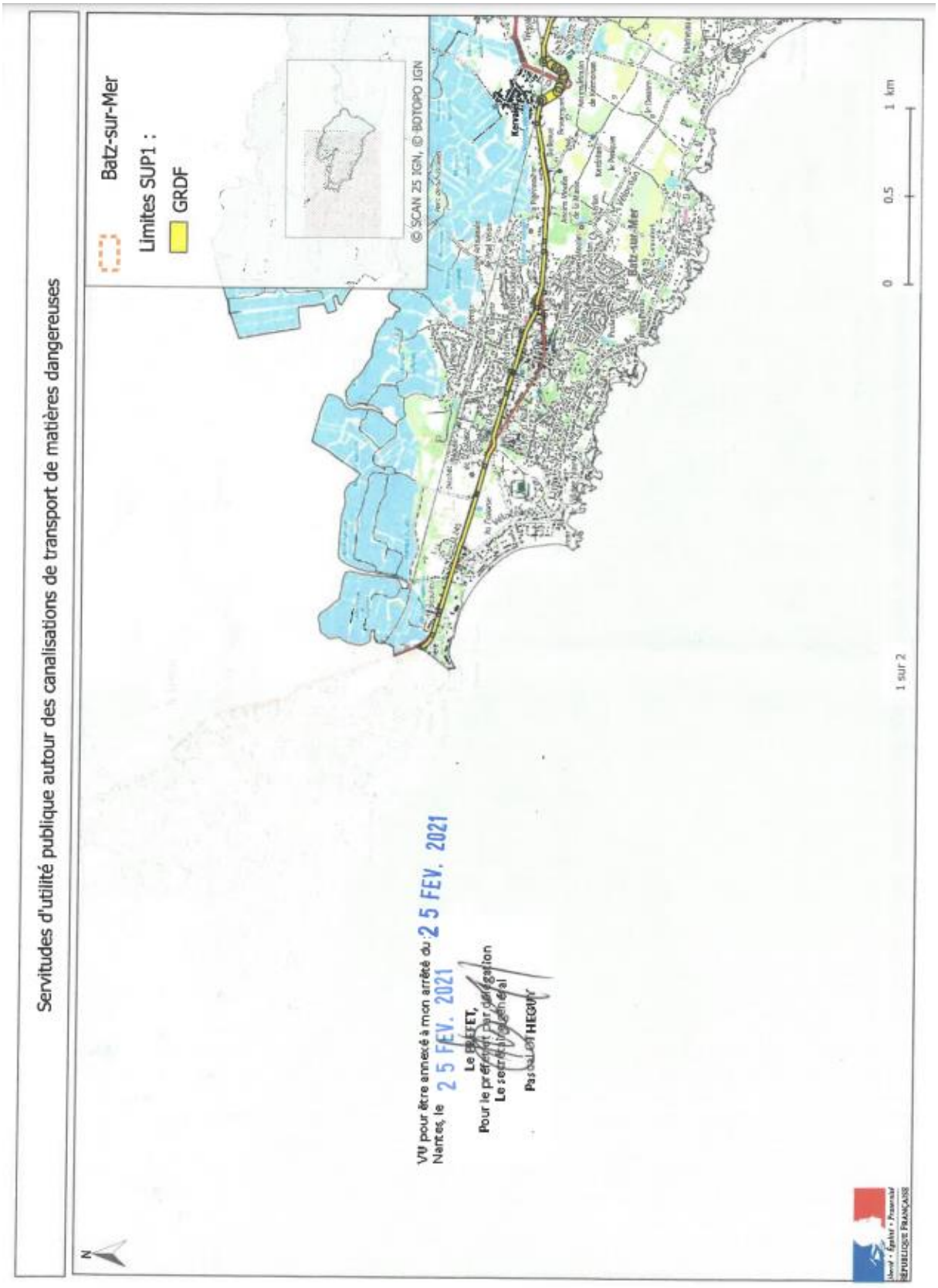
Article 7 :
Le Secrétaire Général de la Préfecture de la **Loire-Atlantique**, la présidente de la **Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique**, le maire de la commune de **Batz-sur-Mer**, le Directeur Départemental des Territoires **et de la Mer** de la **Loire-Atlantique**, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée, ainsi qu'au directeur général de GRDF.

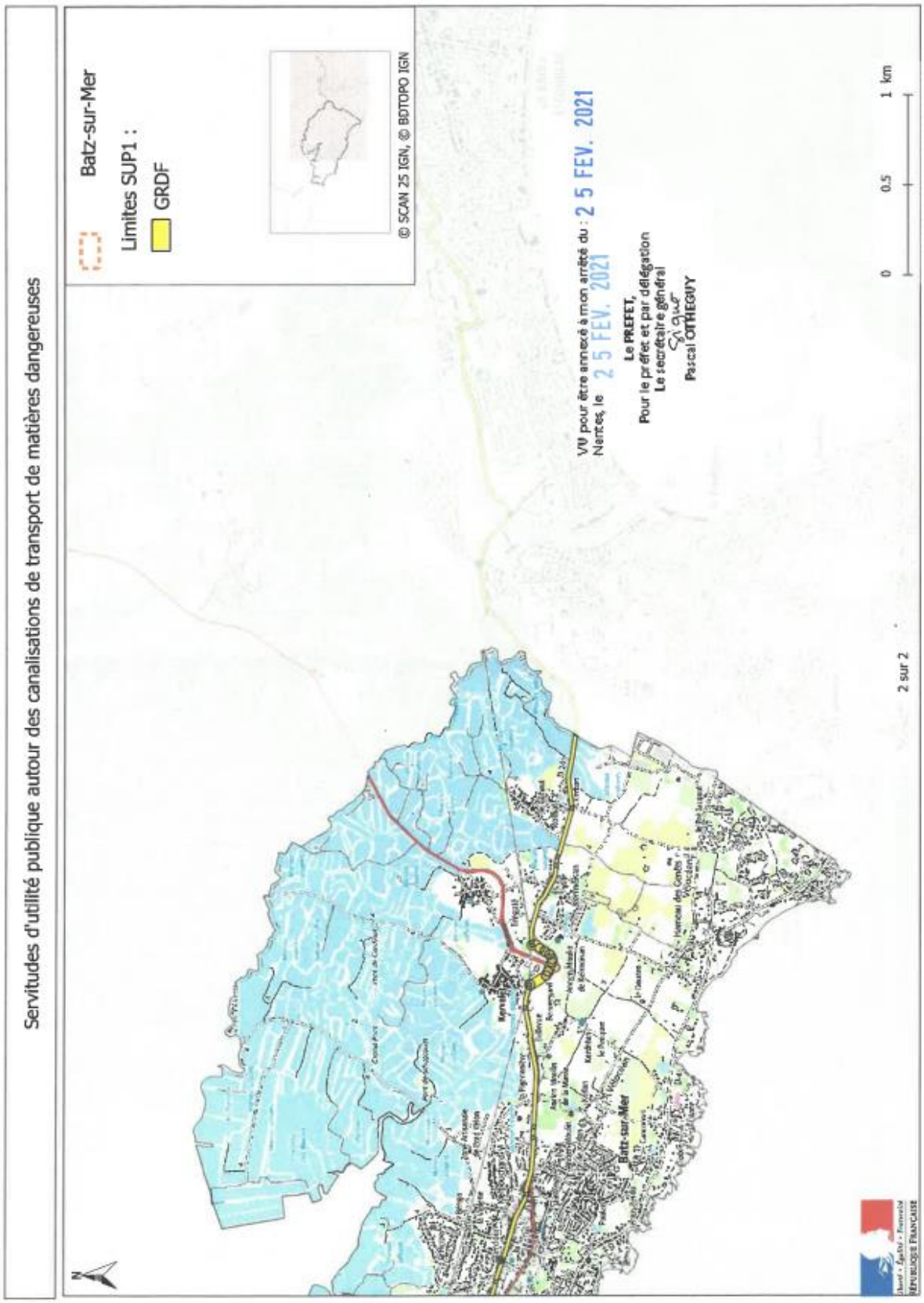
Fait à, **Nantes** le 25 FEV. 2021

Le PRÉFET,
Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général

Pascal OTHEGUY

(1) La carte annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de :
- *la préfecture de la Loire-Atlantique*
- *la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire*
- *la Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique ou la mairie de Batz-sur-Mer*


Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses
Batz-sur-Mer
Limites SUP1 :
GRDF
© SCAN 25 IGN, © BDTOPO IGN
Batz-sur-Mer
0
0,5
1 km
N
1 sur 2
VU pour être annexé à mon arrêté du 25 FEV. 2021
Nantes, le 25 FEV. 2021
Le PRÉFET,
Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général
Pascal LE HEGUIN


Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses
Batz-sur-Mer
Limites SUP1 :
GRDF
© SCAN 25 IGN, © BDTOPO IGN
VU pour être annexé à mon arrêté du : 25 FEV. 2021
Nantes, le 25 FEV. 2021
Le PREFET,
Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général
Pascal OTHEGUY
0
0,5
1 km
2 sur 2

2.3.7 Ajout de la fiche relative à la servitude d'utilité publique T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées

La présente modification ajoute la fiche explicative de la servitude T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées.

La pièce « 05.a.3 Annexe // Servitudes d'utilité publique T1 » est ajoutée.

Elle détaille :

- Les fondements juridiques
- La définition des servitudes
- Les autres servitudes pouvant exister
- Les autres dispositions
- Les prospects susceptibles d'affecter le domaine ferroviaire
- Le texte de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer

2.4 Adaptation du rapport de présentation

Les éléments modifiés présentés dans les parties précédentes sont également modifiés, le cas échéant, lorsqu'ils sont évoqués dans le rapport de présentation.

Ces modifications concernent essentiellement le tableau « Synthèse des grandes lignes du règlement par zone et cohérence avec le projet d'AVAP » partie 2 Les traductions graphiques et règlementaires, sous-partie 2.2 Le règlement écrit et graphique pages 192 et suivantes.

2.5 Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du PADD n'est pas modifié.

2.6 Absence de modification aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des OAP n'est pas modifié.

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

batz sur mer

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

01. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Eve PELLAT PAGÉ
Urbaniste O.P.Q.U.
Géographe
C.E.A.A. Patrimoine
Spécialisation A.E.U.
Membre de la S.F.U.

Jean-Pierre LOURS
Architecte D.P.L.G.
Urbaniste O.P.Q.U.
D.E.A. analyse & aménagement

Anne CAZABAT
Architecte du Patrimoine & D.P.L.G.
D.E.A. Histoires socio-culturelles
Enseignante à Chaillot

REVISION APPROUVÉE LE 20 DECEMBRE 2017

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 26 MAI 2021

Maï MELACCA - Paysagiste
31 rue Fontaine de Barbin - 44000 NANTES — Tél. 06 73 08 66 79 — Courriel : mmelacca.paysagiste@gmail.com

GAMA Environnement
21 avenue de la Croix Guérin - 14000 CAEN — Tél. 09 50 34 61 26 — Courriel : contact@gama-environnement.fr

Sarl RIVE
11 quai Danton - 37500 CHINON — Tél. 02 47 93 95 97 — Courriel : michel-bacchi@sarl-rive.fr

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture** — Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01– www.be-aua.com
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr Siège : 69, rue Michel Colombe 37000 TOURS – Agence 1, rue G. de Varye 18 000 BOURGES

Pour la modification n°1 :
LA BOITE DE L'ESPACE
18 boulevard Babin Chevaye 44200 Nantes — 20 40 20 30 57 — contact@laboitedelespace.fr — www.laboitedelespace.fr

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE **4**

1. Objectifs de révision du PLU 5
2. Situation géographique et administrative 7

PARTIE 1 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **12**

1. Climat, énergie, qualité de l'air 13
2. Milieu physique 33
3. Milieu naturel 41
4. Paysages entre Océan et marais salants 73
5. Risques naturels et technologiques 79

PARTIE 2 – TERRITOIRE ET POPULATION **92**

1. Histoire du développement urbain 93
2. Fonctionnement urbain 100
3. Mobilité, Transports, Déplacements 106
4. Dynamique socio-économiques 133
5. Dynamique agricole 144
6. Consommation de l'espace 153
7. Servitudes d'utilité publique 159

PARTIE 3 – HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT 160

1. Valorisation du fonctionnement urbain 162
2. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 163
3. Synthèse des disponibilités foncières sur le territoire de Batz-sur-Mer 164

PARTIE 4 – EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS 169

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 170
2. Les traductions réglementaires et graphiques 179
3. Les emplacements réservés 197
4. Compatibilité avec les documents supra-communaux et la loi littoral 205
5. Tableau des surfaces comparées PLU mis en révision / projet de PLU 224
6. L'évolution des Espaces Boisés Classés 226

PARTIE 5 – EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 231

PARTIE 6 – INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LES SITES NATURA 200 280

PARTIE 7 – OUTILS DE SUIVI 285

PARTIE 8 – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 291

PREAMBULE

1.OBJECTIFS DE REVISION DU PLU

« Un Nouveau PLU,

Dès la prise de responsabilité, Madame L'Honen, Maire et l'ensemble de la nouvelle équipe municipale ont souhaité que la stratégie de maîtrise de l'urbanisme et donc de l'aménagement du territoire, fasse l'objet d'une réflexion nouvelle.

Il s'agissait de retrouver une dynamique forte s'appuyant sur un juste équilibre entre développement économique et mise en valeur d'un patrimoine naturel et architectural exceptionnel.

En Outre le plan local d'urbanisme avait été approuvé en Juin 2010, sur la base de la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de Décembre 2000, de La Loi « Urbanisme et Habitat » de Juillet 2003. Il était donc nécessaire de mettre celui-ci en conformité avec la Loi Grenelle II de Juillet 2010 et avec la Loi « Accès au Logement et Urbanisme Rénové » de Mars 2014.

Dans le même temps il était nécessaire de tenir compte d'un nouveau contexte législatif (Schéma de Cohérence Territoriale de Juillet 2011, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Estuaire).

C'est sur ces deux préoccupations majeures que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Batz sur Mer a été construit.

Quatre axes principaux ont été retenus pour en construire la démarche

1) Assurer le développement de la Commune en privilégiant le bien vivre ensemble, en veillant à la mixité sociale, à l'équilibre démographique et résidentiel - *l'âge moyen est élevé, la commune perd des habitants depuis plusieurs années et près des deux tiers des habitations sont des résidences secondaires*- en recherchant toutes les possibilités de densification et de renouvellement urbain dans un soucis permanent de maîtrise de la consommation des espaces.

Ces orientations sont pour l'essentiel reprises par le Plan Local de l'Habitat adopté par la communauté d'agglomération

2) Renforcer l'activité économique locale dans toutes ses spécificités : vocation commerciale du centre bourg, vocation salicole, accueil de nouvelles activités dans les parcs dédiés, développement d'un tourisme familial de qualité.

3) Garantir un cadre de vie harmonieux dans le respect et la mise en valeur du patrimoine en s'appuyant sur une redynamisation du centre bourg, sur des équipements publics de qualité et en développent les liaisons douces.
Un certain nombre d'actions ont déjà été engagées en ce sens : la réhabilitation de l'ancienne gare, la mise en valeur et en sécurité de l'Eglise Saint Guénolé.

4) Garantir la préservation et la mise en valeur de la richesse environnementale et paysagère de Batz sur Mer, notamment par une réflexion sur les interfaces entre espaces urbains et espaces naturels.
Il faut noter qu'en parallèle de cet axe la commune a engagé une démarche de « Préservation des Espaces Agricoles et Naturels » dans la coupure d'urbanisation et a mis en œuvre avec la communauté d'agglomération la préservation de la dune de la Falaise, dernière dune grise de la presqu'ile guérandaise, reconnue pour sa richesse faunistique et floristique.

C'est sur la base de ces grandes orientations que le Conseil Municipal dans sa séance du 28 Juillet 2014 a décidé à l'unanimité de lancer le processus de révision du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Bat sur Mer.

Afin de donner un caractère global à cette réflexion, le Conseil Municipal, toujours à l'unanimité, décidait le 21 Novembre 2014 de transformer la « Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager » en « Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine »

Contenu du rapport de présentation du PLU :

Art. - L. 151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

2.SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMNISTRATIVE

2.1 - Contexte géographique

Commune de 927 ha, Batz-sur-Mer est située sur le littoral Atlantique, dans la presqu'île guérandaise. Son territoire est caractérisé par la présence des marais au Nord, avec le bassin salicole de Batz / Guérande, et celle de l'océan au Sud. Son histoire est marquée par l'importance du commerce du sel et le développement touristique depuis le 19ème siècle. L'évolution de la commune correspond à celle de l'ensemble de la presqu'île qui connaît une forte pression foncière.

Batz-sur-Mer fait partie du canton de La Baule-Escoublac et de la communauté d'agglomération CAP Atlantique, créée le 9 janvier 2003.

La Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique, Cap Atlantique, est un périmètre communautaire comprenant 15 communes s'étendant sur 2 départements (Loire-Atlantique et Morbihan) et 2 régions (Pays de la Loire et Bretagne).

En 2013, Batz-sur-Mer compte 3 008 habitants soit une densité de 324 habitants au km². La densité est plus faible que celle du canton (560 hab. /km²). Elle est toutefois faussée par l'importance des marais dont la superficie est prise en compte dans ce calcul. La population est en légère baisse par rapport au recensement précédent.

Traversée par l'ancienne RN 171 (Le Croisic/Saint-Nazaire) et les RD 774 (Batz-sur-Mer / Guérande) et 45, elle bénéficie, non sans difficultés de circulation, d'une double desserte, l'une le long de la côte, l'autre en bordure des marais, les deux se rejoignant après le centre-bourg, en direction du Croisic, là où le territoire se resserre pour n'être plus qu'une mince frange de terres.

2.2 – Repères administratifs

2.2.1 – La Communauté d'Agglomération Cap Atlantique

La Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande - Atlantique, **Cap Atlantique**, est un périmètre communautaire comprenant 15 communes s'étendant sur 2 départements (Loire-Atlantique et Morbihan) et 2 régions (Pays de la Loire et Bretagne).

Chiffres clefs

Population :
72 500 habitants, autour de 360 000 habitants en saison estivale
Croissance de la population : + 3% entre 2009 et 2016. (INSEE)
Superficie :
395 km² / 2 600 hectares de marais salants (2 000 ha pour le bassin de Guérande et 600 ha pour le bassin du Mès).
Réseau routier :
25 km de routes nationales / 250 km de routes départementales
181 km d'itinéraires cyclables
Logements :
70 877 logements dont 51,6 % de résidences principales *(source : Filicom 2013)*

Economie :

Entreprises

17 parcs d'activités économiques dont 4 d'intérêt communautaire, 3 en phases d'extension, 3 en phase de commercialisation et 7 en cours de requalification (modernisation).
7 236 établissements (dont 95 % ont moins de 10 salariés) ;
6 119 entreprises et commerces (hors agriculture) ;
24 400 emplois (+ 4 000 depuis 1999) ;
30 000 actifs soit 42 % de la population.

Economie primaire

2 premiers ports de pêche de Loire-Atlantique : La Turballe et Le Croisic,
Environ 290 producteurs de sel,
7 500 tonnes de production conchylicole (moules, coques, huîtres, palourdes), sans compter la pêche à pied professionnelle,
214 exploitations agricoles (hors saliculture),
16 232 hectares agricoles exploités + 1 126 hectares entretenus.

Tourisme

58 hôtels, 62 campings,
Une capacité d'accueil de 44 451 lits tous types d'hébergements confondus.

Les actions de la Communauté d'Agglomération s'inscrivent dans le cadre de 21 compétences :

1) Développement économique et touristique

Les actions de développement économique comprennent la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires qui sont d'intérêt communautaire.



2) Aménagement de l'espace

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- la création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
- l'organisation des transports urbains.

3) Équilibre social de l'habitat

Cette compétence concerne la définition du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de la politique du logement, d'intérêt communautaire, et la mise en œuvre :

- d'actions et d'aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
- d'actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,

- de l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- de la constitution de réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.

4) Politique de la ville

Cette compétence concerne les dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire, et les dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

5) Alimentation en eau potable

L'objectif de cette compétence est d'assurer la fourniture d'une eau de qualité à l'ensemble des habitants dans des conditions de sécurité et de prix optimales.

6) Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Cette compétence concerne notamment la garantie de :

- la mise en œuvre d'une stratégie de valorisation de l'identité culturelle, et du patrimoine communautaire,

- l'aménagement et du suivi d'exploitation des équipements sportifs, de tourisme et de loisirs, d'intérêt communautaire

7) Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire, création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

8) Etudes d'intérêt communautaire

Les études d'intérêt communautaire sont des études qui permettent d'explorer tout domaine susceptible d'intéresser la communauté d'agglomération dans sa globalité ou une partie significative de son territoire, dans les domaines relevant des compétences de Cap Atlantique ou dans les domaines susceptibles de relever de compétences futures.

9) Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés

Cette compétence concerne la collecte, le traitement ou le recyclage des ordures ménagères, des déchets recyclables, des déchets végétaux…

10) Protection des espaces naturels d'intérêt communautaire et des milieux aquatiques

Elle concerne les actions, moyens techniques et de recherche et aides financières d'intérêt communautaire contribuant à :

- la protection, la gestion ou l'aménagement durable des espaces naturels, aménagés ou non par l'homme, d'intérêt communautaire.

- une politique de bassin-versant de protection, de gestion ou d'aménagement des milieux aquatiques ainsi que l'amélioration de la qualité des eaux, dans les limites territoriales de la communauté.

11)) Assainissement des eaux usées (collectif et non collectif)

Les objectifs sont :

- d'assurer la collecte et le traitement des eaux usées,
- de veiller au bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

Cette compétence ne comprend pas la gestion des eaux pluviales.

12) Création ou aménagement et entretien de voies, chemins, sentiers pédestres, équestres et cyclables d'intérêt communautaire.

Une voie, un chemin ou un sentier sera d'intérêt communautaire s'il s'inscrit dans un schéma cohérent établi à l'échelle de la communauté et qui devra être approuvé par le conseil de la communauté.

13) Soutien par des actions d'intérêt communautaire à la maîtrise de la demande d'énergie.

Les actions de soutien peuvent être de nature technique ou financière. Elles peuvent aussi prendre la forme de coordination, de mise en commun de moyens, de procédures, d'information, de formation, de conseil ou de promotion sur les différentes manières de maîtriser la demande en énergie. Elles peuvent être conduites par les communes ou par d'autres collectivités territoriales ainsi que d'autres acteurs (les ménages, les entreprises, les administrations...).

14) Contribution, par des actions d'intérêt communautaire, à la lutte contre les espèces végétales ou animales dommageables à la communauté.

Les espèces végétales ou animales dommageables à la communauté sont des espèces qui répondent à l'un des critères suivants :

- espèce pour laquelle les autorités compétentes auront préalablement prescrit des actions de lutte ou de régulation sur au moins deux communes de la communauté

- espèce pour laquelle aucune autorité n'aura prescrit ou autorisé d'action de lutte ou de régulation mais qui occasionnent ou sont susceptibles d'occasionner des dommages pour la population, les activités humaines, économiques ou non, la biodiversité, les espaces naturels, les paysages et l'environnement en général.

Les actions d'intérêt communautaire sont de nature technique (contribution à la coordination, la surveillance, l'élimination ou la régulation) ou financière. Elles peuvent aussi prendre la forme d'information, de formation, de conseil ou de promotion sur les différentes manières de lutter contre l'espèce considérée.

15) Transports urbains

16) Prévention des submersions marines

- Animation de dispositifs contractuels d'actions de prévention des submersions marines

- Collecte, centralisation, mise en forme et mise à disposition de données utiles
- Assistance des communes, à leur demande, à la mise au point des actions en matière de prévention des submersions marines relevant de leurs compétences
- Actions d'intérêt communautaire de prévention des submersions marines. Sont d'intérêt communautaire les opérations suivantes conduites à l'intérieur d'un bassin de risque cohérent délimité par le conseil communautaire : soutien aux diagnostics de vulnérabilité d'immeubles

17) Enseignement musical

- Création, aménagement, entretien et gestion d'établissements publics locaux d'enseignement musical

- Soutien à l'éveil et à l'enseignement musical

- Soutien à la pratique et à la diffusion de la musique d'intérêt communautaire. Est d'intérêt communautaire un soutien à une action de pratique ou de diffusion utile à l'enseignement musical

18) Eaux pluviales

Schémas de cohérence en matière d'eaux pluviales, par bassins versants ou portant sur tout ou partie d'un ou plusieurs territoires communaux.

Et, au 1er janvier 2015, construction, aménagement, entretien et gestion :
- d'ouvrages de régulation hydraulique, de pompage et de traitement et de collecte et transport, des eaux pluviales générées par les zones urbanisées,
- et, si des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ou des pollutions apportées au milieu par le rejet des eaux pluviales, la collecte et le stockage de ces eaux ainsi que le traitement de ces pollutions dans les zones délimitées par la communauté en application des 3° et 4° de l'article L. 2224-10.

19) Infrastructures et réseaux de communication électroniques

La communauté d'agglomération deux mois au moins après la publication de son projet dans un journal d'annonces légales et sa transmission à l'autorité de régulation des communications électroniques, peut établir et exploiter des infrastructures et des réseaux de communication électroniques au sens du 3° et du 15° de l'article L.32 du code des postes et communications électroniques, acquérir des droits d'usage à cette fin ou acheter des infrastructures ou réseaux existants. Mettre de telles infrastructures ou réseaux à disposition d'opérateurs ou d'utilisateurs de réseaux indépendants.

20) Equipement funéraire

Création, extension, aménagement, entretien et gestion de crématorium et de sites cinéraires d'intérêt communautaire. Les sites cinéraires d'intérêt communautaire seraient ceux prévus dans un schéma arrêté à l'échelle de la communauté par le conseil communautaire, tenant compte des sites cinéraires communaux.

21) Accueil des grands passages des gens du voyage

- Coordination territoriale, en soutien des services de l'Etat, de l'accueil des grands passages des gens du voyage.

- Financement de l'accueil des grands passages des gens du voyage, accueil qui reste assuré par les communes dans le cadre de leurs obligations réglementaires.

PARTIE 1 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Climat/Énergie/Qualité de l'air

1.1. Les documents-cadres

1.1.1. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), créé par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Loi Grenelle 2 », constitue un document stratégique fixant les orientations régionales en matière de maîtrise des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air, d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation.

Il vise à accompagner les acteurs du territoire en déclinant à l'échelle de la région les objectifs nationaux et en fournissant un cadre, prenant en compte les caractéristiques et potentialités de la région, pour les politiques et les actions dans les domaines de l'énergie, de l'air et du climat, traitées jusqu'à présent de manière distincte (Plan Régional pour la Qualité de l'Air, Schéma Régional Éolien…).

En lançant à l'été 2011 de façon conjointe les travaux d'élaboration de ce schéma, le préfet de région et le président de Région ont souhaité que ce schéma soit le fruit d'une réflexion collective et concertée avec les différents acteurs de la région : collectivités, services de l'État, institutions et acteurs économiques des différentes thématiques abordées (bâtiment, transport, industrie, agriculture…), associations de protection de l'environnement…

Ce schéma définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Ces grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET), seront à leur tour, prise en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT], Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou intercommunaux…).

Les grandes orientations du SRCAE des Pays-de-la-Loire sont définies dans le tableau ci-dessous : 29 orientations sur 8 thèmes.

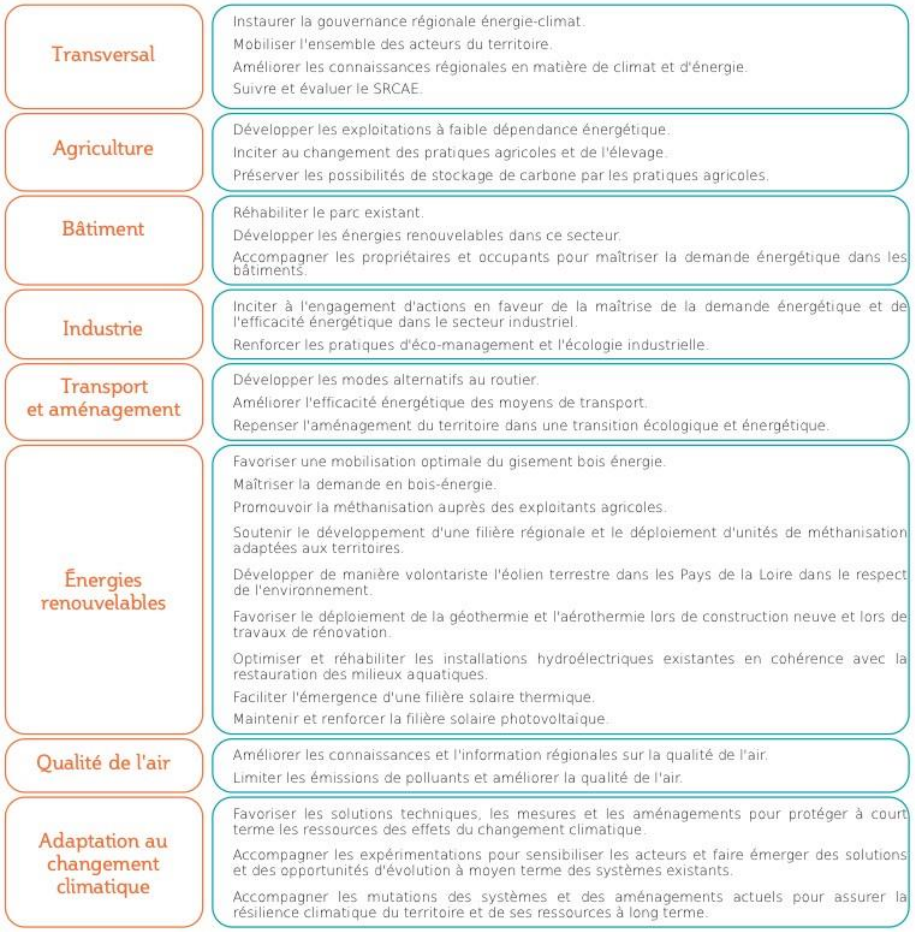


Figure 1 : Les grandes orientations du SRCAE

1.1.2. Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique

Pour répondre au défi de lutte contre le réchauffement climatique et pour que les habitants et usagers de la communauté d'agglomération puissent jouir d'une vie agréable, Cap Atlantique a décidé de construire et de mettre en œuvre son Plan Climat Energie Territorial (PCET).

Celui-ci vise deux objectifs :

- Adopter des mesures d'atténuation pour diviser par quatre, d'ici 2050, les émissions de GES générées par les activités humaines sur son territoire
- Adopter des mesures d'adaptation pour prendre en compte les effets déjà perceptibles du réchauffement climatique et anticiper les impacts à venir

Cap Atlantique reprend ainsi sur son propre territoire les engagements nationaux formulés dans la loi POPE de 2005 et précisés dans la loi 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (notamment son article 2).

Cet engagement est aussi cohérent avec les ambitions du paquet européen « énergie climat » adopté en février 2007, dénommé « 3x20 » et qui impose de réduire de 20 % les émissions de CO2, d'augmenter de 20 % l'efficacité énergétique et d'atteindre 20 % de production d'énergie à partir de sources renouvelables avant l'échéance de 2020.

L'engagement dans cette démarche fortement liée à l'énergie a été initié le 19 juillet 2007 par la prise de compétence « Soutien aux actions de maîtrise de la demande en énergie ». Cap Atlantique s'est ensuite engagée en 2009 dans un Contrat d'Objectifs Territorial contractualisé avec l'ADEME. L'enjeu pour CAP Atlantique était d'inscrire son territoire et ses partenaires locaux dans une démarche de responsabilité et de performance énergétique, afin de contribuer à son niveau à la lutte contre le réchauffement climatique et la diminution de la consommation d'énergie fossile, en lien avec les politiques nationales dans ce domaine.

L'outil réglementaire et organisationnel qu'est le Plan Climat Energie Territorial est la suite logique des opérations menées depuis 2009. Cap Atlantique s'est engagée volontairement depuis le 17 novembre 2011 dans la construction officielle de son PCET, prenant en compte non

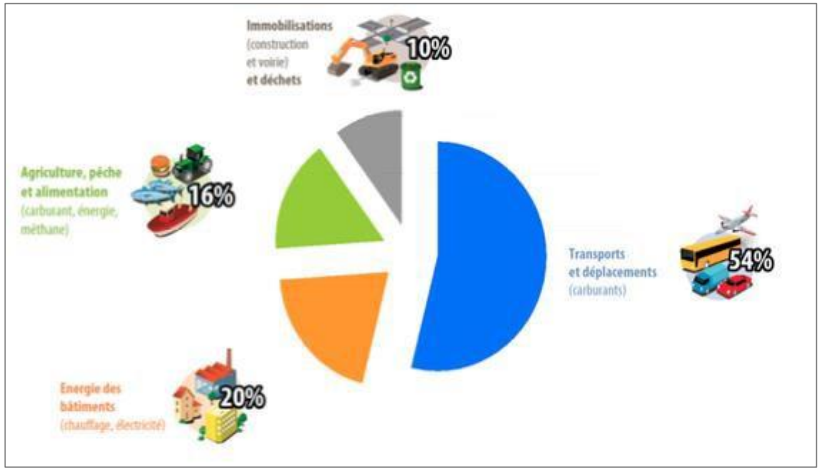
seulement les émissions dues aux activités et au patrimoine de Cap Atlantique, mais l'ensemble des émissions du territoire et des communes dans son champ d'action.

Le Bilan carbone réalisé sur les données 2009 a mis en évidence les actions prioritaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs réglementaires, mais aussi pour permettre au territoire d'anticiper les hausses de coût des énergies. Les principaux constats sont les suivants :

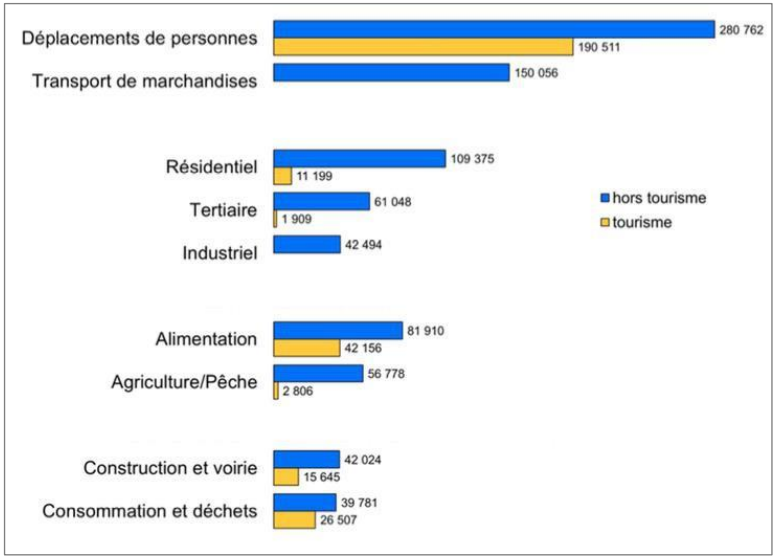
- Un poids relatif, mais notable (5 %) des émissions de GES de Cap Atlantique et des communes membres



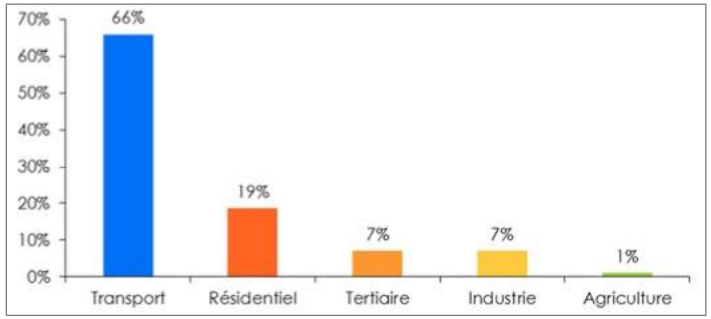
- Un poids majoritaire du secteur « transports et déplacements » (consommation de carburants) pour les des émissions de GES



- Un impact « tourisme » (en matière d'émission de GES) important et présent dans de nombreux domaines



- 2/3 des consommations d'énergie liées aux transports



Le plan d'action du PCET par thème se décline comme suit :

Thèmes	***Actions***	***Objectifs pour le territoire***
Mobilité	Réalisation d'un PDU	Mise en place d'une stratégie globale de déplacements
	Développement du covoiturage	Développement de l'usage du covoiturage
	Favoriser les déplacements doux	Inciter aux déplacements doux pour tous les trajets de proximité
	Développer l'usage du rail	Développer l'intermodalité autour du rail
Tourisme	Sobriété en carbone	Mettre en place et valoriser les composantes d'une offre sans voiture pour les touristes
Bâtiments	Filière éco-rénovation	Soutenir la formation des professionnels et la réalisation de rénovations énergétiques sur le territoire
	Aides aux travaux de rénovation énergétique	Soutenir la rénovation énergétiques des logements du territoire
	Lutte contre la précarité énergétique	Permettre à un maximum de ménages d'assumer leurs charges d'énergie à confort égal ou supérieur
	Visites habitat-énergie	Sensibiliser les habitants et entreprises aux bonnes pratiques de rénovation et de construction
	Communication dans les bâtiments communaux Optimiser l'éclairage public	Sensibilisation des usagers des bâtiments communaux et intercommunaux
	Sensibilisation artisans et commerçants	Réduire les consommations d'énergie liées à l'éclairage public
	Fonds de concours énergie	Réduire les consommations énergétiques des TPE et PME du territoire
	Confort d'été économe en énergie	Diminuer l'usage énergétique des climatisations
Energies renouvelables	Bois-énergie	Monter une filière locale d'approvisionnement en bois énergie
	Méthanisation	Etudier les possibilités d'assurer le développement d'unités de méthanisation sur le territoire
Agriculture	Circuits courts	Favoriser l'émergence et la pérennisation de circuits courts sur le territoire
	Gestion de l'eau	Réduire les consommations d'eau dans les pratiques agricoles de la zone agricole desséchante ouest
	Intrants agricoles	Réduire les intrants azotés
Consommation	Gestion des déchets	Réduire les tonnages de déchets produits sur le territoire
	Réduction des déchets verts	Diminuer les tonnages de déchets verts entrant en déchèteries
Aménagement	SCOT	Soutenir le SCoT dans ses dimensions climat-énergie et ses déclinaisons au niveau local
	Formations AEU	Former les élus et techniciens en charge de l'urbanisme et des travaux à l'AEU
	Végétaux et changement climatique	Insérer le paramètre climat et entretien dans le choix d'espèces végétales
	Adaptation au changement climatique	Etudier les risques liés au changement climatique sur le territoire

1.1.1. Ce que dit le SCOT

La 3ème partie du Document d'Orientations Générales du SCOT (l'approche environnementale de l'urbanisme) comprend une sous-partie intitulée « Agir en faveur de la performance énergétique par l'aménagement », qui se décline ainsi :

- **A.** Les secteurs stratégiques de performance énergétique. Ils prendront la forme d'écoquartiers emblématiques, situés dans les 3 pôles structurants (Herbignac, Guérande, La Baule) avec l'objectif de généraliser progressivement cette approche
- B. Des objectifs de qualité de l'aménagement en faveur de l'énergie
    - a. Améliorer la fonctionnalité du réseau viaire (réduire le phénomène d'enclavement, hiérarchiser les axes de circulation…)
    - b. Développer la dynamique et la sensibilisation en faveur des économies d'énergie et de réduction des GES (via le PCET notamment)
    - c. Inciter et faciliter la mise en œuvre des modes constructifs écologiques
- **C.** Les énergies renouvelables
    - a. Intégrer l'implantation de parcs éoliens dans le cadre d'une prise en compte accrue des sensibilités paysagères et écologiques et des nuisances au regard de l'habitat
    - b. Disposer de bâtiments publics passifs (généraliser la production autonome d'énergie sur les nouveaux bâtiments publics).
    - Être attentif aux programmes hydroliens et éoliens offshore qui seraient envisagés au large de Cap atlantique

1.2. Le Climat

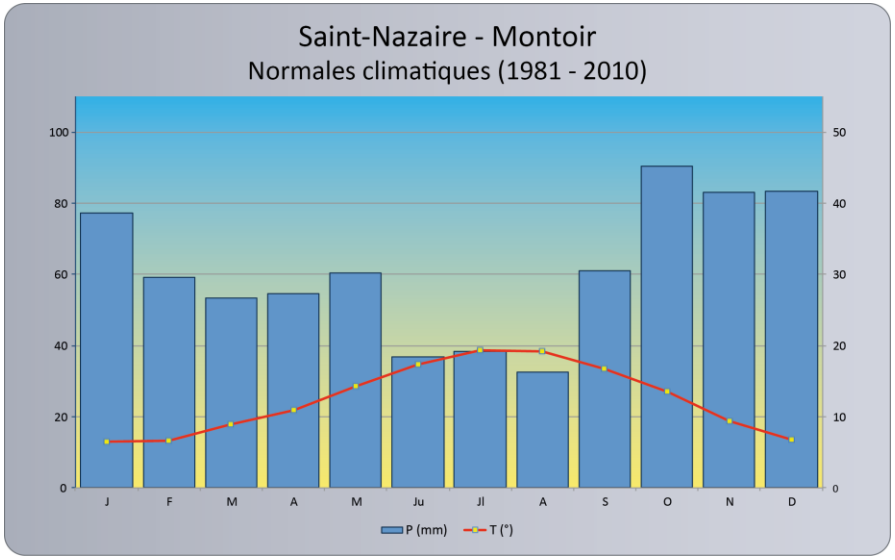


Figure 3 : Diagramme ombro-thermique de la station de Nantes Atlantique

Le climat de Batz-sur-Mer est de type océanique. Il se caractérise par :

- **Une répartition régulière des pluies tout au long de l'année :**

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Precip	77.2	59.2	53.4	54.6	60.4	36.7	38.5	32.6	61	90.4	83	83.3	730.3

Figure : Précipitations (mm)

La pluviométrie est relativement élevée (730,3 mm par an en moyenne) et fréquente avec 108 jours de pluie par an (cumul journalier supérieur ou égal à 1 mm), dont 50 jours avec un cumul de précipitations supérieur à 5 mm, et moins de 22 jours par an où la hauteur de précipitations dépasse 10 mm. Notons que la pluviosité de la Cote d'Amour figure parmi les plus faibles du littoral atlantique.

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
P > 1 mm	11.7	8.6	9.3	9.3	9.1	6.4	6.3	5.8	7.4	11.3	11.4	11.9	108.5
P > 5 mm	5.5	4.6	3.4	4.1	4.1	2.5	2.3	2.2	4	5.7	6.1	6.1	50.6
P > 10 mm	2.2	1.9	1.6	1.3	1.8	0.9	1.1	0.8	2.2	2.8	2.7	2.5	21.8

Figure : précipitations (mm), P>=1 mm, P>=5, P>=10 en nombre de jours

Ceci n'exclut pas les évènements extrêmes. Le record journalier de précipitations est de 61,8 mm enregistré le 13/11/2010 à la station de St-Nazaire — Montoir.

- **Une faible amplitude thermique et un hiver « doux » :**

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Tx	9.2	9.9	12.8	15.1	18.7	22.2	24.3	24.4	21.8	17.4	12.8	9.7	16.6
Tn	3.7	3.3	5.3	6.6	9.9	12.4	14.2	13.9	11.6	9.6	6.1	3.9	8.4
Tm	6.5	6.6	9	10.9	14.3	17.3	19.3	19.2	16.7	13.5	9.4	6.8	12.5

Figure : Tx : Température maximale (°C), Tn : Température minimale (°C), Tm : Température moyenne (°C)

Le mois le plus froid est janvier (6,5 °C), et le mois le plus chaud, juillet avec 19,3 °C en moyenne, soit une amplitude thermique annuelle de 12,8 °C. La douceur de l'hiver s'explique principalement par l'influence océanique. On compte seulement 1 jour par an où la température maximale est inférieure à 0 °C et moins de 4 jours où la température minimale descend sous les -5°C.

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Tx > 30°C	0	0	0	0	0.1	1.4	3.9	2.9	0.8	0	0	0	9.1
Tx > 25°C	0	0	0	0.2	3.3	7.7	11.8	11.6	5.4	0.4	0	0	40.4
Tx < 0°C	0.9	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.2	1.2
Tn < 0°C	7.9	7.6	2.8	0.7	0.1	0	0	0	0	0.6	3.9	7.9	31.5
Tn < -5°C	1.4	0.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0.5	0.8	3.6
Tn < -10°C	0.2	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.3

Figure : Tx > 30°C, Tx > 25°C, Tx < 0°C, Tn < 0°C, Tn < -5°C, Tn < -10°C en nombre de jours

À noter cependant que le mercure descend 31 jours sous les 0°C (température minimale négative).

À l'inverse, les températures élevées restent relativement rares. La température maximale journalière ne dépasse 30°C que 9 jours par an.

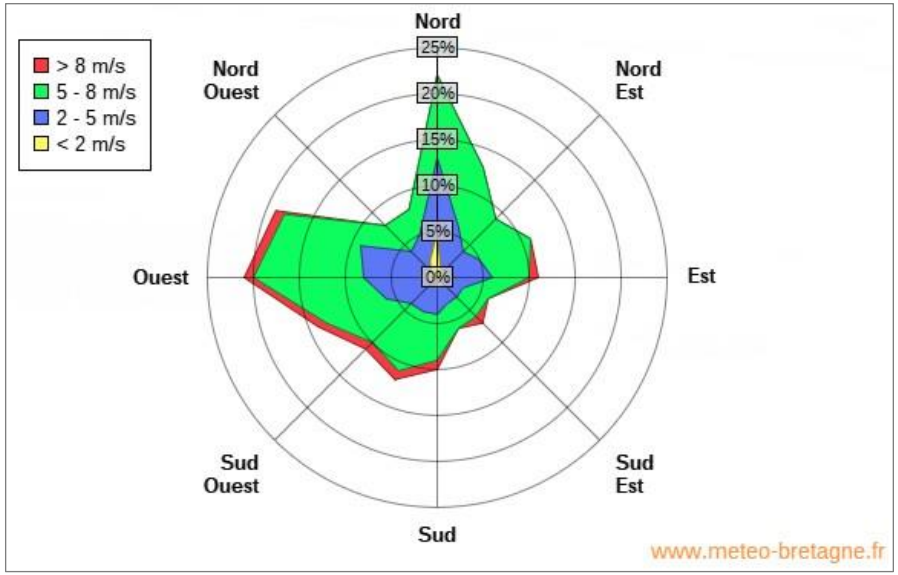
Le record de température est enregistré le 26/06/1976 (station de St-Nazaire – Montoir) avec 37,3°C.

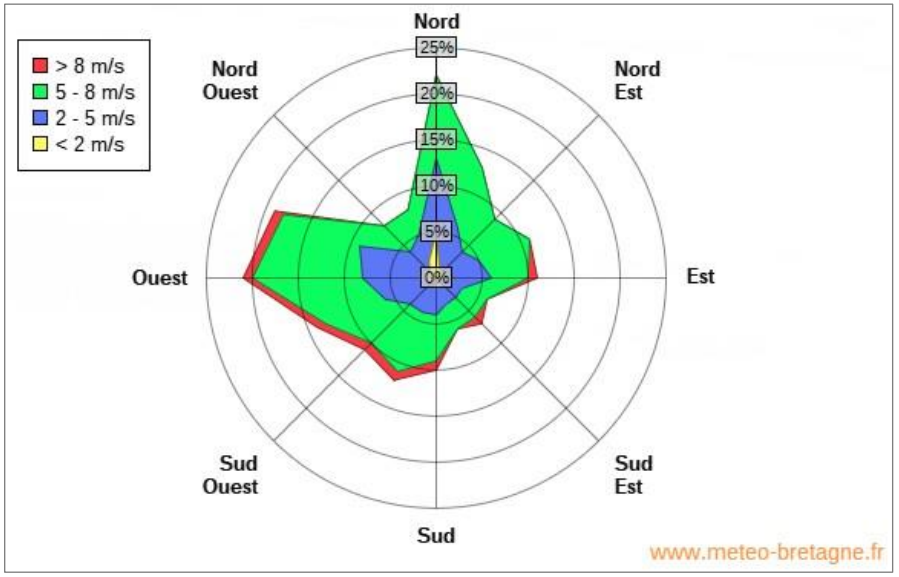
- **Un bon ensoleillement :**

La cote d'Amour jouit également d'un bon ensoleillement voisin de 2 100 heures annuelles.

- **Des vents de secteur ouest et nord**

La rose des vents de la station de St-Nazaire — Montoir (sur l'année 2014), fait ressortir une prédominance des vents de secteur ouest à Nord.





La vitesse moyenne des rafales enregistrées est de 14,4 km. Là encore, la moyenne masque des disparités importantes avec le risque de vents violents relativement présent sur la façade atlantique. Le record enregistré en 2014 est de 103 km à la station de St-Nazaire — Montoir.

En façade ouest à Sud-ouest, et avec la présence des marais au Nord, la commune reste relativement exposée aux vents dominants, qui peuvent avoir un impact notable sur la déperdition thermique des logements.

Jour	Vent moyen	Rafale max	Direc. vent
Janvier	17.5	94.4	ONO
Février	23.8	103.6	O
Mars	12.9	79.6	N
Avril	14.6	77.7	O
Mai	15.3	75.9	O
Juin	13.5	59.2	NNE
Juillet	12.9	55.5	ONO
Août	14	75.9	O
Septembre	10.7	61.1	ENE
Octobre	11.9	70.3	N
Novembre	14.5	88.8	ENE
Décembre	11.6	72.2	ONO
Moyenne/total (Ecart normale*)	**14.4 km/h**	**103.6 km/h**	**O**

1.3. L'énergie

1.3.1. Gisement solaire

Évaluation du potentiel photovoltaïque :

Source : http://ines.solaire.free.fr/

Les chiffres ci-dessous sont issus du logiciel « Calsol » disponible sur internet, à partir des données de la station de Nantes, jugée la plus représentative du secteur parmi celles disponibles.

Les données utilisées ci-dessous peuvent donc être maximisées étant donné que l'ensoleillement sur la commune de Batz-sur-Mer est a priori plus important qu'au niveau de Nantes.

Considérons :

- Une installation photovoltaïque (technologie : silicium cristallin) d'une puissance crête de 2 KW, soit environ 16 m²
- Une orientation sud et une inclinaison de 30°, sans masque et avec un albédo moyen de 0,2
- Un rendement de conversion électrique module photovoltaïque vers réseau de 75 %

Estimation de la production d'une installation type :

Dans les conditions optimales décrites ci-dessus (orientation, inclinaison…), une installation d'une puissance crête de 2 kW dans les environs de Batz-sur-Mer produit 2 082 kWh par an, soit plus de 50 % de la consommation d'électricité d'un foyer moyen (4 personnes), sans eau chaude et chauffage.

	J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	an
IGP (kWh/m²)	44	68	132	144	154	173	178	167	139	96	57	36	1 388
Prod. (kWh)	65	101	199	216	230	260	267	251	209	144	85	55	2 082

Figure : Production du photovoltaïque

Estimation de la rentabilité économique de l'installation :

Le nombre de critères rentrant en jeu et la variabilité de ces derniers invitent à prendre les résultats présentés ci-dessous avec la plus grande prudence. L'objectif est d'évaluer de manière approximative la rentabilité économique d'une installation photovoltaïque type sur le territoire de Batz-sur-Mer, pour un particulier.

Considérons :

- Un investissement initial de l'ordre de 4 €/W crête
- Un taux de subvention de 0 % (la loi de finances pour 2014 a supprimé l'éligibilité des équipements photovoltaïques au crédit d'impôt, pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2014.)
- Que l'électricité produite est renvoyée au réseau avec un tarif de rachat de 26,15 c€/kWh (réévalué en 2015), cas de panneaux intégrés à la toiture (cf. tableau ci-dessous).

Type de tarif de rachat	Puissance (kWc)	Tarif (c€/kwh)	Evolution par rapport au tarif précédent
Intégration au bâti (pour particuliers)	0-9	26,15	- 1,5%
Intégration simplifiée au bâti (ISB)	0-36	13,95	+ 3,6 %
	36-100	13,25	+ 3,6 %

Source : http://blog.solorea.com/tarif-achat-photovoltaique-2015

- Un coût de la maintenance annuel correspondant à 1 % de l'investissement initial
- Un taux d'actualisation de 2 % (« valeur temps de l'argent »)
- Une durée de vie de l'installation de 20 ans

Productivité électrique annuelle par kilowatt de puissance crête	1 041 kWh/kWc.an
Recette annuelle (CF ou Cash flow)	544,46 € par an
Temps de Retour Brut (TRB)	14,7 ans
Prix de revient du kWh photovoltaïque (CGA)	0,273 €/kWh
Marge sur le prix de vente (MPV)	-4,55 %
Temps de Retour Actualisé (TRA)	21,3 ans
Gain ou Valeur Actuelle Nette (VAN) en fin d'exercice	-405,4 €
Taux de subventions à l'investissement initial pour une rentabilité nulle	5,1 %

Figure 17 : Rentabilité du photovoltaïque

Il en ressort que le temps de retour sur investissement (environ 21 ans) est supérieur à la durée de vie espérée de ce type d'installation (20 ans), d'où une rentabilité économique nulle, voire déficitaire.

Ce constat pourrait être relativisé dans le cas d'une :

- Augmentation significative de l'électricité (ce qui est prévu)
- Baisse relative du coût du Wc installé (le retour sur investissement est inférieur à 15 ans dans le cas si dessus avec un investissement initial de 3 €/W crête)
- Revalorisation du tarif de rachat

À l'heure actuelle, les installations photovoltaïques peuvent également être intéressantes dans le cas d'une réhabilitation de bâtiment nécessitant de refaire la toiture. Le coût de la couverture du bâtiment peut alors être mutualisé avec l'installation de panneaux.

Estimation des rejets de gaz à effet de serre évités :

Il s'agit maintenant d'évaluer la quantité de CO2 économisée grâce à une installation solaire photovoltaïque de 2 kWc :

Il en ressort que le gain en CO2 est limité (185 kg de CO2 soit 4 500 km en voiture diesel de taille et de motorisation moyennes), du fait qu'en France la majeure partie de l'électricité (74 % en 2010) est de source nucléaire.

Emission de CO2 évitée (moyenne France : 0,089 kg/kWh)	185 kg par an
Matières hautement radioactives à longue vie évitées (0,0034 g/kWh)	7,079 g / an
Temps de retour énergétique (modules polycristallins : 3 kWh/Wc)	2,9 ans

Cependant, le gain environnemental n'est pas pour autant négligeable, considérant que l'énergie nucléaire est également polluante (déchets radioactifs).

Évaluation du potentiel de production en Eau Chaude Sanitaire

Évaluation du potentiel de production en Eau Chaude Sanitaire

Source : http://ines.solaire.free.fr/

Estimation de la production :

Considérons :

- Un logement de 4 personnes consommant chacune une moyenne de 50 l d'eau chaude par jour (soit 200 l au total) à une température maximale de 55°C
- 1 installation de 5 m — orientée Sud, inclinée de 30°, un albédo de 0,2 et sans masque
- Un rendement thermique de l'échangeur et du stockage de 70 %

	J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	an
T eau (C°)	8.3	8.5	9.9	11	13	14	15	15	14	12	9.8	8.6	11.6
Besoins (kWh)	336	302	325	307	302	286	288	288	286	310	315	334	3678
Apports (kWh)	77	118	234	250	267	306	324	307	260	182	105	65	2419
Couverture (%)	22.8	39.1	72	81.7	88.4	100	100	100	91.2	58.7	33.2	19.4	65.8

Ainsi, une installation de 5 m — idéalement orientée et inclinée répond aux besoins en eau chaude à hauteur de 65,8 %.

À noter qu'il s'agit d'une moyenne annuelle qui masque des fluctuations saisonnières marquées. Les besoins en eau chaude sanitaire sont couverts en totalité de juin à août et à 19 % en décembre, du fait d'apports solaires moindres et d'une eau plus froide.

Estimation de la rentabilité :

Outre les conditions techniques définies ci-dessus, considérons :

- Un investissement initial de 1 000 €/m²
- Un taux de subventions à l'investissement de 30 % (crédit d'impôt selon le matériel installé)
- Un coût de la maintenance annuelle de l'investissement initial de 0,5 %
- Un coût de l'énergie substituée pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire de 0,1 €/kWh
- Un taux d'actualisation de 2 % (« valeur temps de l'argent »)
- Une durée de vie de l'installation de 20 ans.

Energie solaire thermique produite par unité de surface de capteurs par an :	484 kWh/m².an
Coût évité sur l'année en énergie d'appoint	242 €
Temps de Retour Brut (TRB)	14,5 an(s)
Prix de revient (CGA) du kWh solaire thermique	0,099 €/kWh
Temps de Retour actualisé (TRA)	19,7 an(s)
Taux de Rentabilité interne (TRI)	2,3 %
Gain ou Valeur actuelle nette (VAN) en fin d'exercice (20 ans)	47 €
Taux de subventions à l'investissement initial pour une rentabilité nulle :	29,1 %

Selon les critères fixés ci-dessus, le temps de retour sur investissement d'une telle installation est d'approximativement 20 ans, soit équivalent à la durée de vie estimée du matériel. La rentabilité d'une telle installation dans les conditions décrites est donc presque nulle.

Toutefois, une augmentation du coût de l'énergie substituée (électricité, gaz, fioul…) ces prochaines années avec un prix moins élevé que 1 000 €/m — à l'investissement peut rendre cette installation rentable.

Conclusion :

Le territoire dispose d'un potentiel solaire intéressant, mais qui n'est toutefois pas suffisant pour être attractif sur le plan économique pour les particuliers, dans les conditions actuelles exposées ci-dessus (subventions, coût de l'électricité, tarif de rachat, coût et durée de vie des installations photovoltaïques et thermiques…).

Certaines conditions (réhabilitation de toiture, besoins importants…) rendent toutefois ces dispositifs intéressants ; ainsi que les perspectives d'augmentation du coût de l'énergie et de diminution du coût d'installation qui vont participer à rendre l'utilisation de panneaux solaires rentables à une échéance relativement proche.

1.3.2. Potentiel éolien

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, impose l'élaboration conjointe par le préfet de région et le président du conseil régional d'un Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) dont une annexe doit traiter de l'éolien terrestre.

Cette annexe, constituant le Schéma Régional Éolien, doit répondre aux objectifs suivants :

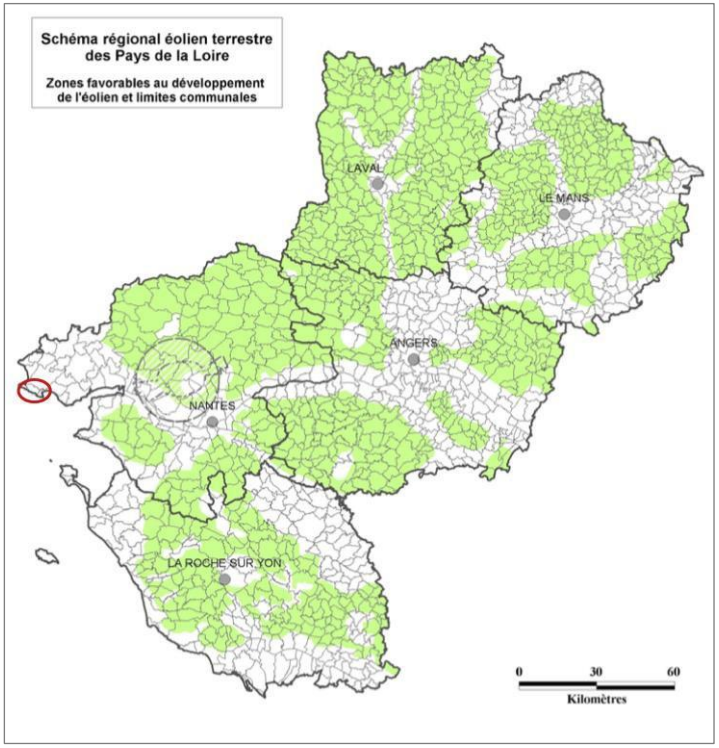
- Identifier les zones géographiques jugées favorables au développement de l'éolien
- Fixer des objectifs qualitatifs explicitant les conditions de développement par zone géographique identifiée et au niveau régional
- Fixer des objectifs quantitatifs en matière de puissance à installer par zone et au niveau régional

Le SRE des Pays de la Loire, approuvé en janvier 2013 a défini les secteurs plus ou moins favorables au développement de l'énergie éolienne.

Pour ce faire, différents critères ont été pris en compte, à savoir :

- Les sensibilités patrimoniales, architecturales et culturelles (sites classés, inscrits, Zones de Protection du Patrimoine de l'Architecture de l'Urbanisme et du Paysage, monuments historiques…)
- Les contraintes et servitudes techniques (radar de météo France, couloir de vol à basse altitude…)
- Les unités paysagères
- Les sensibilités écologiques (notamment pour l'avifaune et les chiroptères)

À ce titre, le territoire de Batz-sur-Mer n'est pas en zone favorable pour le développement du grand éolien (cf. carte ci-contre), du fait des sensibilités paysagères, patrimoniales (ZPPAUP) et écologiques (Natura 2000) spécifiques à la commune. Par ailleurs, CAP Atlantique considère qu'un développement important et significatif de l'éolien à terre n'est pas une solution adaptée à son territoire.



En revanche, la situation de la commune, en bord de Mer, face aux vents d'Ouest peut présager d'un potentiel pour le développement du petit éolien.

Ce potentiel ne peut être évalué précisément dans le cadre du présent diagnostic. Cette évaluation doit s'appuyer sur des données techniques issues d'une campagne de mesures faite sur site. En effet, le relief (même peu accidenté) et/ou le contexte urbain (bâtiments existants) peuvent perturber les vents de basse altitude et influencer significativement le rendement de dispositif type petites éoliennes sur mat ou sur pignon.

1.3.3. La filière bois-énergie : une ressource disponible et mobilisable

Sources : Atlanbois – Note bois énergie en Pays de la Loire – avril 2008

Le bois est une source d'énergie locale, naturelle et renouvelable par photosynthèse. Sa consommation raisonnée n'entame pas le patrimoine des générations futures et permet d'économiser les énergies fossiles et fissiles (pétrole, gaz, charbon, uranium) dont les stocks sont limités. La durée de reconstitution du bois est de loin la plus rapide en comparaison avec les énergies fossiles.

En France, le bois énergie représente 4 % de l'énergie primaire, il s'agit de la première énergie renouvelable thermique nationale. Le secteur domestique représente 84 % des consommations de bois énergie, essentiellement sous forme de bûches. Le secteur industriel compte pour 12 % des consommations, le secteur collectif/tertiaire pour 2 % et le secteur agricole pour 1 % (ADEME – 2005).

L'utilisation du bois énergie contribue à l'entretien de la forêt et du paysage. La valorisation énergétique des sous-produits forestiers et bocagers permet d'améliorer l'état sanitaire des espaces boisés. La collecte des rémanents d'exploitation ou d'élagage évite le développement et la propagation des parasites et des maladies, facilite les replantations et encourage les travaux sylvicoles tels que le dépressage ou les éclaircies.

L'utilisation du bois énergie permet également de valoriser les sous-produits et déchets de la filière « bois » en combustible. Le combustible bois peut aussi provenir des bois de rebut collectés par les sociétés du recyclage : une chaufferie bois peut alors valoriser ces déchets industriels banals s'ils ne contiennent pas de traitement.

Le bois énergie permet de lutter contre la dérive de l'effet de serre. La quantité de CO2 dégagée lors de la combustion du bois est comparable à celle reprise lors de la croissance des arbres lors de la photosynthèse. Le bilan carbone de la filière bois énergie est donc neutre dans le cadre d'une gestion forestière durable, comme cela prévaut en Europe. Rappelons qu'en France, sur environ 100 millions de m3 d'accroissement biologique annuel, le prélèvement de bois est de l'ordre de 60 millions de m3.

Le bois énergie est créateur d'emplois : il permet de créer en moyenne trois fois plus d'emploi local que les énergies fossiles. Ceci s'explique par la nécessité de :

- mobiliser le bois issu de l'entretien des milieux naturels (bois et forêts, bords de rivière, chemins de randonnée, haies, arbres d'alignements urbains) ou issus des activités commerciales, artisanales ou industrielles ;
- collecter et transformer les matières premières en combustible ;
- livrer le bois en chaufferie ;
- exploiter les chaufferies ;
- recycler les cendres en agriculture ou en forêt.

Renouvelable, disponible, neutre en CO2, source d'entretien du paysage, créateur d'emplois, le bois est une ressource contribuant à répondre aux défis énergétiques du XXIème siècle.

En région Pays de la Loire :

La ressource bois énergie peut se décomposer en trois filières :

- La ressource forestière et bocagère
- La ressource issue de l'industrie de transformation du bois
- Les déchets industriels banals

La recherche sur le potentiel en approvisionnement de la filière a permis de confirmer que la ressource en bois était bien présente sur la région. Le tableau suivant synthétise la ressource totale estimée (estimation basse et estimation haute) qu'il reste à mobiliser ; il ne prend pas en compte les difficultés de mobilisation (accès aux parcelles, morcellement de la

propriété forestière, multitude des détenteurs de ressource...). Ce tableau est indissociable du tableau suivant, estimant la ressource mobilisable réellement à court, moyen et long terme.

Synthèse des évaluations de ressources mobilisables pour le bois énergie (2010)

Type de ressource bois	Ressource mobilisable théoriquement			
	Estimation Basse		Estimation Haute	
	Tonnages annuels mobilisables (T/an)	Equivalent énergétique (kTep/an)	Tonnages annuels mobilisables (T/an)	Equivalent énergétique (kTep/an)
Bois de rebut et refus de criblage de compost	20 000	5	70 000	15
Produits connexes industrie du bois	40 000	10	90 000 (*)	20
Plaquettes forestières (rémanents de coupes, éclaircies...)	300 000 (*)	60	600 000 (*)	130
Peupleraies	30 000	5	50 000 (*)	10
Plaquettes bocagères (haies agricoles, bosquets)	100 000	20	200 000	40
Autres arbres hors forêt (vergers, vignes, arbres d'alignements, boisement urbains	Quelques dizaines de milliers de tonnes	10	Quelques dizaines de milliers de tonnes	>15
TOTAL	**490 000**	**110**	**1 010 000**	**215**

Figure : Source : ADEME — Atlanbois — Étude « Biomasse Normandie » 1996 — IFN/Solagro

Les conclusions de l'étude « Note bois énergie en Pays de la Loire » sont les suivantes :

À l'échelle régionale, plusieurs acteurs de l'approvisionnement bois énergie sont susceptibles de mobiliser ces différentes ressources, mais les contraintes technico-économiques (dessertes forestières, équipements en matériels de broyage et autres matériels forestiers, coût acceptable du bois énergie…) imposeront un développement progressif de l'usage du bois énergie étalé sur plusieurs années.

Les fournisseurs de bois énergie peuvent assurer des livraisons et sont capables de s'engager sur plusieurs années pour l'approvisionnement des chaufferies bois.

La ressource annuellement disponible et mobilisable ces prochaines années est estimée à entre 200 000 t. et 400 000 t/an en Pays de la Loire avec un potentiel à moyen terme probablement supérieur, fonction des conditions techniques et économiques acceptables pour mobiliser la matière.

En conclusion, la ressource disponible n'est pas un problème pour le développement des chaufferies bois.

1.3.4. Maîtrise énergétique

Formes bâties et ancienneté des logements comme indicateurs de l'efficacité énergétique des bâtiments sur la commune

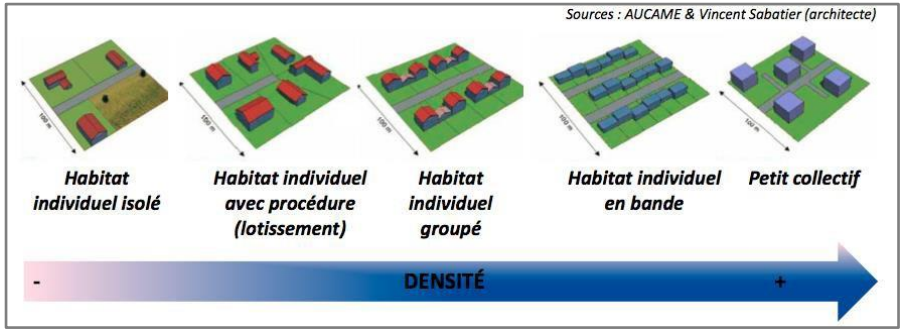
Une prédominance de l'habitat individuel isolé :

Les chiffres 2012 de l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Economiques) indiquent une prédominance de la maison individuelle sur le logement collectif. **Ainsi, les maisons représentent plus de 82 % des logements sur la commune en 2012,** contre 84,4 % en 2007 (cf. tableau ci-dessous).

	2012	%	2007	%
Ensemble	**3 973**	**100,0**	**3 903**	**100,0**
Résidences principales	*1 490*	*37,5*	*1 459*	*37,4*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*2 355*	*59,3*	*2 314*	*59,3*
Logements vacants	*128*	*3,2*	*129*	*3,3*
Maisons	*3 273*	*82,4*	*3 294*	*84,4*
Appartements	*679*	*17,1*	*603*	*15,4*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Cette distinction de l'INSEE ne rend toutefois pas bien compte des différentes typologies de logement possibles entre la maison individuelle et le collectif (cf. schéma ci-dessous).



L'habitat individuel isolé est plus exposé aux variations climatiques extérieures du fait de la compacité[1] moindre par rapport à l'habitat groupé ou collectif. Il en résulte une efficacité énergétique moindre (à isolation comparable) de l'habitat individuel isolé par rapport à l'habitat groupé ou collectif.



Figure : Vue 3D de Batz sur Mer depuis la mer

Une majorité de logements anciens avec près de ¾ des résidences principales construites avant 1990. Il en résulte un parc de logements potentiellement énergivore.

[1] rapport entre son volume protégé (chauffé) et sa surface de déperdition (l'enveloppe extérieure du bâtiment)

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	**1 434**	**100,0**
Avant 1946	*326*	*22,7*
De 1946 à 1990	*722*	*50,3*
De 1991 à 2009	*386*	*26,9*

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Notons que les chiffres exploités ci-dessus ne sont que des indicateurs permettant d'appréhender de manière très approximative l'efficacité énergétique des logements sur la commune.

Eclairage public

En France, l'éclairage public représente en moyenne 40 % du budget « électricité » des municipalités. Il constitue un potentiel d'économie d'énergie considérable. La gestion des éclairages publics doit donc être réfléchie de manière à limiter les consommations énergétiques et les nuisances associées (pollutions lumineuses).

Sont beaucoup utilisés sur la commune des lampadaires « boule » (cf. photo ci-dessous) faiblement efficaces puisque 50 % de la lumière émise depuis ces points sert à éclairer le ciel (cf. illustration ci-dessous).

1.4. Qualité de l'air

Cadre réglementaire

La loi sur l'air et le transport public du 30 décembre 1996, le décret 98-360 du 6 mai 1998 et les arrêtés du 17 août 1998 et du 24 juin 1999 ont pour objectif de « mettre en œuvre le droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé ». La loi rend obligatoires :



Lampadaire « boule », village de Trégaté



Lampadaire « boule » (Kermoisan)

La modernisation progressive du parc de lampadaire apparaît comme un levier intéressant pour améliorer la maîtrise énergétique de la commune.

Il s'agit également de s'interroger sur une meilleure adaptation du système d'éclairage à l'usage des lieux et à une limitation de la pollution lumineuse par l'éclairage public, qui peut avoir des impacts sur la biodiversité.

La pollution lumineuse est une menace pour la biodiversité. La lumière bouleverse l'horloge biologique, les repères, les rythmes naturels, les modes de reproduction, d'alimentation ou de chasse. Elle perturbe de nombreuses espèces : chauves-souris, batraciens, reptiles, espèces aquatiques, tout particulièrement les insectes…

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'État
- la définition d'objectifs de qualité
- l'information du public, dont l'État est le garant. La loi a donné aux collectivités territoriales un rôle en matière de prévention, de surveillance, réduction ou suppression des pollutions atmosphériques.

La surveillance porte sur l'ensemble du territoire national depuis le 1er janvier 2000. Une information du public doit être réalisée périodiquement et une alerte doit être déclenchée en cas de dépassement de seuil.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

La Région Pays de la Loire élabore le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA), ainsi que son suivi et son évaluation depuis la loi du 27 février 2002.

La dernière version de ce plan a été approuvée par arrêté préfectoral le 24 décembre 2002.

Il est constitué :

- D'une évaluation de la qualité de l'air,
- D'une évaluation des effets de la qualité de l'air sur la santé et les conditions de vie,
- D'un inventaire des substances polluantes.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) fixe les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique due au trafic routier, aux émissions agricoles, aux plantes allergisantes. Par ailleurs, il incite à la réalisation d'économies d'énergie et à la prévention de la pollution agricole.

De plus, la Région soutient l'association « Air Pays de la Loire » qui a plusieurs missions :

- mettre en place des dispositifs de mesure dans les grands centres urbains, les agglomérations de taille moyenne, les zones rurales,
- modéliser pour comprendre et anticiper les pics de pollution,
- informer le public sur la qualité de l'air et prévenir en cas de pics de pollution.

Les orientations structurantes :

1. Améliorer les connaissances
   a. Mieux connaître la qualité de l'air sur l'ensemble de la Région
   b. Élargir le champ des polluants mesurés
   c. Améliorer la connaissance globale des impacts de la pollution atmosphérique
   d. Améliorer la connaissance de l'exposition de la population et des impacts sanitaires
   e. Développer la connaissance des origines des polluants
   f. Améliorer la connaissance de la pollution de l'air intérieur
   g. Prévoir les niveaux de pollution

2. Réduire l'exposition à la pollution
   a. Réduire les émissions dues au trafic routier
   b. Réduire les émissions industrielles
   c. Réduire les émissions agricoles
   d. Favoriser les économies d'énergie
   e. Favoriser la diminution des plantes allergisantes
   f. Réduire l'exposition de la population à la pollution intérieure
3. Informer et sensibiliser
   a. Améliorer l'information de fond du public
   b. Sensibiliser le milieu scolaire
   c. Sensibiliser les médias
   d. Développer l'information auprès des professionnels
   e. Améliorer l'information lors des pics de pollution

Le Schéma Régional Climat, Air, Énergie

La loi « Engagement National pour l'Environnement » (ENE) du 12 juillet 2012 demande l'élaboration de Schéma Régionaux Climat, Air, Énergie (SRCAE). Ce dernier doit être élaboré conjointement par le préfet de région et le président du conseil régional.
Le présent schéma fixe des orientations destinées à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique afin de respecter les objectifs de qualité de l'air mentionnés aux articles L.221-1 et R. 221-1 du Code de l'environnement.
Ces orientations tiennent compte et reprennent en partie celles du plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) adopté le 24 décembre 2002, auquel le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie se substitue.

Les orientations du SRCAE doivent également contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux de réduction des émissions pris dans le cadre des engagements européens (plafonds d'émissions fixés par le plan PREPA). Dans cet objectif, une attention particulière doit être portée sur la réduction des émissions d'oxydes d'azote et de particules, polluants pour lesquels la situation française est plus critique.
En lien notamment avec ce dernier objectif, des orientations du schéma visent à promouvoir la mise en œuvre du plan particules adopté par le ministère de l'écologie en juillet 2010 visant à diminuer l'exposition des personnes aux particules fines dans l'air, reconnues comme ayant un impact sanitaire important.

- **Les pollutions à l'échelle de la Région Pays de la Loire**

L'évaluation de la qualité de l'air a été réalisée en 2010 par l'association Air Pays de la Loire agréée par le ministère en charge de l'écologie. Celle-ci met en œuvre les moyens techniques permettant d'assurer la surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble de la Région. Aucun dépassement des valeurs limites n'est enregistré en 2010 sur les sites fixes du réseau de surveillance.

Par ailleurs on constate depuis le début des années 2000 une baisse régulière (de l'ordre de 10%/an) des concentrations moyennes de polluants tels que le monoxyde de carbone, les benzènes, le SO2, une stabilisation des concentrations pour l'ozone et pour le NO2.

Lors d'épisodes estivaux de pollution photochimique, 1 à 3 jours de dépassements (9 jours lors de l'épisode de canicule de l'été 2003) du seuil d'information sont enregistrés en milieu urbain et rural. Ce nombre de dépassements est comparable à celui enregistré dans les autres régions de la façade ouest (Bretagne, Poitou-Charentes, Aquitaine) et demeure inférieur aux dizaines de dépassements enregistrés dans le sud-est de la France.

La pollution par les particules très fines (PM 2.5) a dépassé l'objectif de qualité sur l'ensemble des sites fixes. En 2010, un seul épisode de pollution particulaire PM10 dépassant le seuil d'information et de recommandations a été enregistré à Nantes le 11 décembre lié à une situation généralisée sur la façade ouest de la France.

De façon générale, les épisodes de pollution par les particules fines enregistrées dans les Pays de la Loire ne sont pas spécifiques à la région, mais correspondent plutôt à une pollution plus large touchant une partie du territoire français. Ils sont dus à des transports longue distance de pollution en provenance de régions voisines.

- **Les pollutions à l'échelle locale**

Il est difficile d'appréhender de manière précise la qualité de l'air à l'échelle de la commune de Batz-sur-Mer.

La qualité de l'air est très variable dans le temps et l'espace. Par ailleurs, l'association « Air Pays de la Loire » en charge du suivi de la qualité de l'air sur la région, ne dispose pas de station de mesures sur ou à proximité immédiate du territoire. La station la plus proche se situe sur le territoire de Saint-Nazaire, à l'est de la commune.

Notons que la commune se trouve en bord de Mer, en façade ouest avec des vents dominants en provenance de l'Ouest et du Nord. Par ailleurs, le territoire n'héberge pas d'activité fortement émettrice en polluants atmosphériques.

Ainsi, étant donné le constat régional et la situation géographique de la commune, il est fortement probable les habitants de la commune ne soit pas impactés, ou de manière très ponctuelle par la pollution atmosphérique.

À titre d'information et sans que cela ne présage de la situation à l'échelle de la commune, on compte respectivement 5 jours et 1 jour où l'indice Atmo[2] a été jugé mauvais ou très mauvais au niveau de la station de Saint-Nazaire, sur l'ensemble de l'année 2014.

[2] L'indice de qualité de l'air croît de 1 (très bon) à 10 (très mauvais). Il permet de caractériser de manière simple et globale la qualité de l'air d'une agglomération urbaine.

Éléments de synthèse du diagnostic

- 3 principaux documents-cadres à prendre en compte en matière de politique énergétique : SRCAE, SCOT, PCET (cf. tableau page suivante pour le PCET)
- Un bilan carbone réalisé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération) qui permet d'identifier des postes émetteurs en GES et des leviers d'action associés (transport et tourisme notamment)
- Un climat de type océanique se caractérisant par :
- Une répartition régulière des pluies (730 mm sur 108 jours de pluie par an)
- Une faible amplitude thermique (< 13°C) et un hiver doux
- Des vents dominants de secteur ouest
- Un ensoleillement important en lien avec la situation littorale
- Un climat clément, mais qui n'exclut pas les événements extrêmes
- Un potentiel de développement en énergies renouvelables à explorer et à valoriser (en fonction des opportunités) :
- Un potentiel solaire thermique et photovoltaïque significatif (rentabilité économique sous certaines conditions)
- Une ressource disponible et des conditions technico-économiques qui rendent la solution biomasse-énergie intéressante
- Une configuration « Est-Ouest » du territoire (trait de côte, routes principales…) et une topographie qui peuvent favoriser l'exploitation du solaire passif (orientation sud)
- Des sensibilités écologiques, paysagères et patrimoniales qui interdisent le développement du grand éolien (cf. Schéma Régional Eolien). Des formes urbaines et bâties variées (mitoyenneté), moins consommatrices en foncier et moins énergivores
- Un patrimoine bâti ancien potentiellement énergivore (datant pour une majeure partie de la période 1960-2000)
- Un éclairage public vieillissant (lampadaires « boule » quasi exclusivement), peu performant énergétiquement et vecteur de pollutions lumineuses

Enjeux mis en perspectives :

- ➲ **S'inscrire en compatibilité avec les politiques énergétiques définies à l'échelon supra-communal (SRCAE, PCET)**
- ➲ **Œuvrer localement et au travers des leviers offerts par le PLU pour limiter les consommations d'énergie, de foncier et les émissions de GES (transport et chauffage notamment) :**
  - **Prendre en compte le contexte bioclimatique**
  - **Poursuivre la logique de diversification des formes bâties**
  - **Permettre l'évolution et la réhabilitation des logements (en adéquation avec les enjeux paysagers et patrimoniaux)**
  - **Rechercher la proximité entre logements, commerces, services…**
- ➲ **Concilier les enjeux d'efficacité énergétique des bâtiments, de développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et du caractère de Batz-sur-Mer**

2. Milieu physique

2.1. Relief

Relevé à une dizaine de mètres en moyenne au-dessus du niveau de la mer, au Sud, le territoire se termine par une côte rocheuse, semblable à celle du Pouliguen, découpée, sauvage, abritant de petites criques sableuses.
Au Nord, au contraire, le territoire plonge doucement sous les marais. De ce fait, le modelé de la commune présente une légère dépression est-ouest, décalée vers le Nord. L'église de Batz est située au niveau du point culminant de la commune (23 mètres).
Quelques buttes au Nord-Est dominent le marais. Elles correspondent à l'îlot granitique de Batz. Les villages de Kervalet et Trégaté y sont implantés. Cette implantation des villages explique partiellement l'orientation économique et sociale vers le travail de la terre et des marais salants, et non vers celui de la mer.

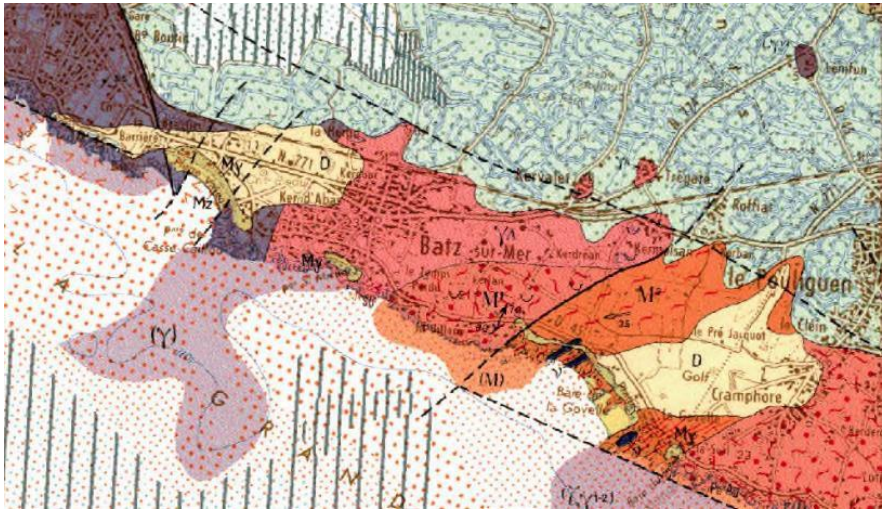




2.2. Géologie (le sous-sol)

Le sous-sol de la presqu'île du Croisic est constitué de terrains métamorphiques d'orientation sud-est/nord-ouest, transverses par rapport à la direction hercynienne générale de la Bretagne méridionale.

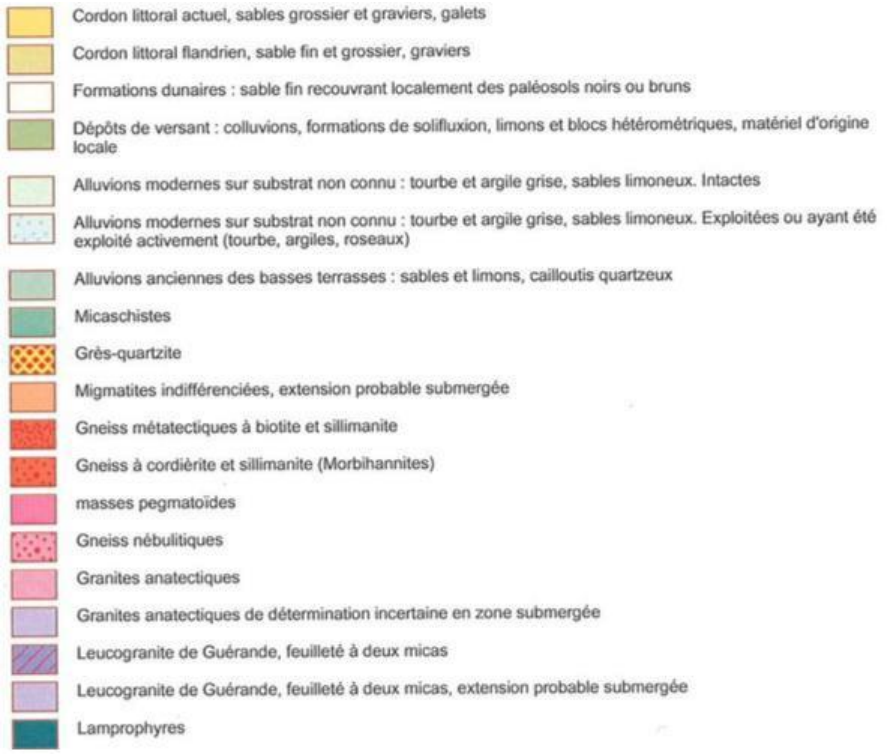
Les plages de Batz-sur-Mer (Valentin, Baie de la Govelle, Baie du Scall) sont constituées de cordons littoraux flandriens (sable fin et grossier, graviers) ou actuels (sables, sables grossiers et graviers, galets).



Les ressources en eau souterraine sont faibles au regard des besoins des importantes agglomérations de Saint-Nazaire et de la Cote d'Amour (La Baule...). Il existe néanmoins des aquifères exploités sur la commune :

- Le granit de Guérande, dont la zone supérieure est arénisée, fournit localement l'eau nécessaire à des alimentations privées.
- Les sables des cordons flandriens et des dunes côtières qui sont exploités pour l'alimentation en eau de la Communauté d'Agglomération de Cap Atlantique, mais ne sont pas menacés par l'urbanisation.

Aujourd'hui, les captages alimentant Batz-sur-Mer en eau potable sont situés à Férel et Sandun, près de Saint-André-des-Eaux. Il n'existe pas de périmètre de protection de captage sur la commune de Batz sur Mer.



2.3. Hydrographie

2.3.1. Les documents-cadres pour la protection de la ressource en eau

Dans une volonté de garantir une gestion équilibrée de la ressource en eau, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a instauré deux outils de planification des usages de l'eau :

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé qui définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire Bretagne. Il est établi en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) décline à l'échelle d'un bassin versant et de son cours d'eau, la politique locale de gestion de l'eau. Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document qui vise à gérer de façon durable les différents usages liés à la ressource locale en eau sans porter d'atteintes irrémédiables aux milieux aquatiques. Le SAGE fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur un territoire cohérent, le bassin versant. Le SAGE est établi de manière collective par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire et est approuvé par le préfet. Il doit être compatible avec les objectifs et dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Selon la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent prendre en compte les préconisations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le SDAGE Loire Bretagne :

Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 a été adopté le 4 novembre 2015 par le comité de bassin puis arrêté le 18 novembre 2015 par le préfet coordinateur de bassin. Il s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Pour atteindre l'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2021, il apporte deux modifications de fond :

Le rôle des commissions locales de l'eau et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est renforcé pour permettre la mise en place d'une politique de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente, en lien avec les problématiques propres au territoire concerné.

La nécessaire adaptation au changement climatique est mieux prise en compte : il s'agit de mieux gérer la quantité d'eau et de préserver les milieux et les usages.

Autre évolution, le SDAGE s'articule désormais avec d'autres documents de planification encadrés par le droit communautaire :

- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) défini à l'échelle du bassin Loire-Bretagne,
- les plans d'action pour le milieu marin (PAMM) définis à l'échelle des sous-régions marines.

Ce nouveau SDAGE s'articule autour de 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique et bactériologique,
- Maitriser et réduire la pollution par les pesticides,
- Maitriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- Maitriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatique,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser et favoriser les échanges.

Les deux principaux axes de progrès pour améliorer l'état des milieux aquatiques du bassin Loire Bretagne sont :

La restauration du caractère naturel des rivières et la lutte contre les pollutions diffuses en créant les conditions favorables au maintien ou au retour des espèces vivant dans les cours d'eau (poissons, invertébrés,…). Il s'agit par exemple de remettre en état des zones humides servant de frayères, d'aménager ou de supprimer les obstacles à la migration des poissons, de restaurer la continuité écologique et sédimentaire.

La lutte contre les pollutions diffuses en encourageant le retour à une fertilisation équilibrée et la réduction de l'usage des pesticides et en limitant le transfert des polluants vers les eaux, par la mise en place par exemple de bandes enherbées le long des cours d'eau.

D'une manière générale, le SDAGE préconise de « respecter, voire rétablir les dynamiques naturelles des cours d'eau et mieux gérer les abords » pour « retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer ».

Plus largement, le SDAGE a pour ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

Aujourd'hui, le SDAGE est l'outil principal de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Les collectivités, les organismes publics doivent se conformer au SDAGE : leurs actions et leurs décisions de financement dans le domaine de l'eau, certains documents d'urbanisme tel que les plans locaux d'urbanisme et les schémas de cohérence territoriale (PLU et SCOT) doivent être compatible avec le SDAGE.

Deux cours d'eau sont identifiés sur le territoire communal au titre de la loi sur l'eau, ils sont repérés sur le règlement graphique et des dispositions sont prises dans le règlement écrit pour protéger leurs abords de toute construction (recul obligatoire de 5.00 m minimum).

La commune de Batz sur Mer est parcourue par deux cours d'eau (cf. carte ci-dessous) : l'un situé en centre bourg à proximité de la rue de la violette et un autre situé à l'Est de la ville qui longe le chemin du pré du sucre. Il y a une multitude d'exutoires des réseaux d'eaux pluviales. Les rejets s'effectuent pour une partie vers la mer et pour une autre partie vers les marais salants.

Le marais de Batz sur Mer fait partie du grand marais de Guérande. L'alimentation en eau salée est effectuée par une succession de chenaux de plus en plus ramifiés, et donc de taille de plus en plus modeste : les traicts, les étiers puis les bondres. En bout de chaine, les salines sont approvisionnées en eau salée.

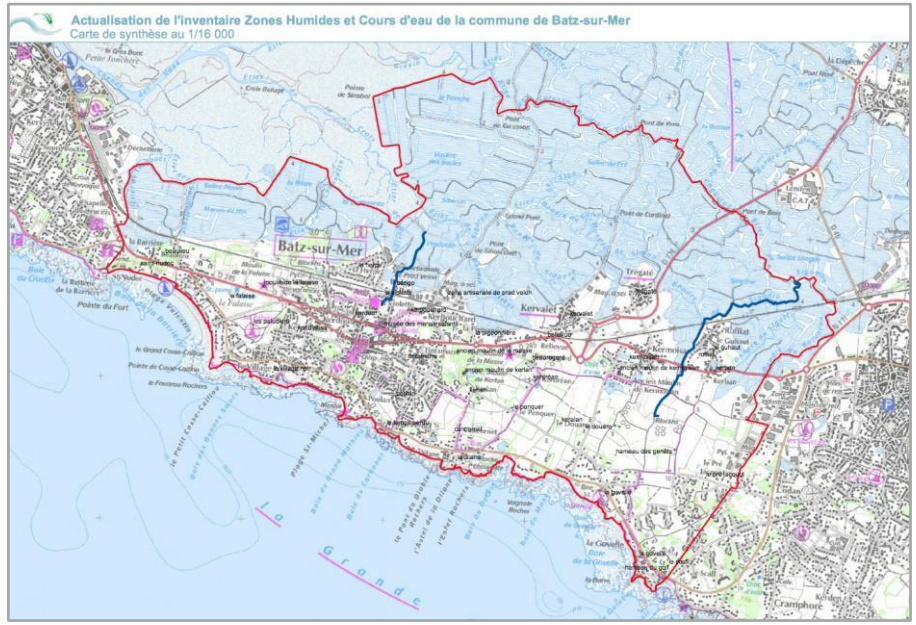
Les chenaux, dont la pente hydraulique est nulle servent à marée montante à alimenter le marais en eau de mer et à marée descendante à évacuer les eaux de pluie.

2 grands traicts servent au transit des eaux dans le marais guérandais :

- Le grand et le petit traict à l'ouest
- Le traict du Pouligen à l'est

Le mode de fonctionnement d'une saline sur une année est le suivant :

- Période de production du sel de mi-mars à fin septembre ou début octobre selon les années. Pendant cette période, des prises d'eau sont effectuées régulièrement à chaque grande marée (environ tous les 15 jours)
- Période d'entretien (entretien des talus, curage des vasières) et de préparation des salines entre octobre et février. Cette période présente moins de contraintes en termes d'écoulement même s'il faut périodiquement remplir et vider les salines pour nettoyer les sédiments. Au mois de mars, les paludiers doivent évacuer les eaux douces qui se sont accumulées durant l'hiver.



Le SAGE de l'estuaire de la Loire

Le territoire de Batz-sur-Mer est concerné par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'estuaire de la Loire.

Dans son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable, approuvé en septembre 2009 par arrêté préfectoral, le SAGE de l'estuaire définis les principaux enjeux, déclinés en objectifs par niveau de priorité (cf. tableau ci-dessous) :

Enjeux		Objectifs	Priorité
Enjeu transversal Cohérence et organisation	1 – Qualité des milieux	Atteindre le bon état	
		Reconquérir la biodiversité	
		Trouver un équilibre pour l'estuaire	
	2 - Qualité des eaux	Satisfaire les usages	
		Atteindre le bon état	
	3 - Inondations	Mieux connaître l'aléa	
		Réduire la vulnérabilité	
	4 – Gestion quantitative	Maîtriser les besoins	
		Sécuriser	

Priorité ou valeur ajoutée du SAGE
Importante
Moyenne
Moins importante

2.3.2. La qualité des eaux :

Qualité sanitaire des zones de pêche à pied de Loisir :

Sur son site internet, l'Agence Régionale de Santé (ARS) met à disposition l'historique de qualité sanitaire des zones de pêche à pied de Loisir depuis début 2013. L'illustration ci-dessous reprend cet historique pour la commune de Batz-sur-Mer, sur le site de « La Govelle ». Le coquillage surveillé est la Moule.

Sur les 3 dernières années, moins de 10 % des résultats sont de mauvaise qualité. Sur les 32 derniers mois, la pêche à pied n'a jamais été interdite. La qualité sanitaire de la zone de pêche à pied a été jugée moyenne à médiocre 7 mois sur 32, avec des précautions demandées pour la consommation des coquillages.



Qualité des eaux de baignade :

Le contrôle sanitaire comprend des analyses régulières de l'eau. Le résultat pour chaque prélèvement est qualifié en « mauvais », « moyen » ou « bon ».

Un classement de la qualité de l'eau est calculé à la fin de chaque saison estivale.

Quatre niveaux de classement existent : insuffisant, suffisant, bon et excellent.

Le classement de la qualité de l'eau en 2014 sur la plage Valentin à Batz-sur-Mer est jugé excellent.
La qualité de l'eau de baignade n'est toutefois pas acquise et peut varier ponctuellement. Elle est par exemple jugée moyenne lors du prélèvement du 7 juillet 2015.



Plage Valentin (Batz-sur-Mer)

3. Les Milieux naturels

Sont rappelées ci-dessous les principales orientations relatives à la protection de l'environnement tiré du Document d'Orientations Générales du SCOT :

1re partie : Une authenticité et une modernité du territoire qui repose sur un fonctionnement de l'environnement et des activités humaines optimisées dans leur gestion spatiale :

1. Assurer la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre d'une trame verte et bleue
   A. Reconnaître et gérer les secteurs à enjeux de fonctionnalité environnementale
   B. Protéger les espaces remarquables du littoral et/ou les pôles de biodiversité
   C. Définir les coupures d'urbanisation pour appuyer cette stratégie

2. Préserver un espace agricole exploitable cohérent et suffisant
3. Infléchir le mode de développement d'un territoire littoral
   A. Mieux utiliser l'espace dans le cadre d'une gestion économe
   B. Alléger les pressions littorales et intégrer une gestion continue de la capacité d'accueil

3ème partie : L'approche environnementale de l'urbanisme

1. La mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle du projet
   A. La perméabilité écologique (définition/préservation de la trame verte et bleue)
   B. La maîtrise des pressions sur le réseau hydrographique

3.1. Inventaire patrimonial

3.1.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe, mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental de niveau supra-communal, qui doit être pris en compte dans l'élaboration de documents de planification.

Ces inventaires permettent d'avoir une base de connaissance associée à un zonage accessible à tous dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet. Ils permettent également d'anticiper une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur les milieux sensibles et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Il existe deux types de ZNIEFF.

- **Les ZNIEFF de type I** qui correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable. Leur intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles aux aménagements ou à d'éventuelles modifications du fonctionnement écologique du milieu.
- **Les ZNIEFF de type II** sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et en particulier la faune sédentaire ou migratrice.

On recense sur le territoire de Batz-sur-Mer :

- 2 ZNIEFF de type 1
- 2 ZNIEFF de type 2

ZNIEFF de type 1 « MARAIS SALANT DE BATZ-GUERANDE-LE CROISIC » :

Elle couvre 2 658,75 hectares répartis sur 6 communes (Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Baule-Escoublac, Guérande, Le Pouliguen, La Turballe).



Marais salants (Batz-sur-Mer)

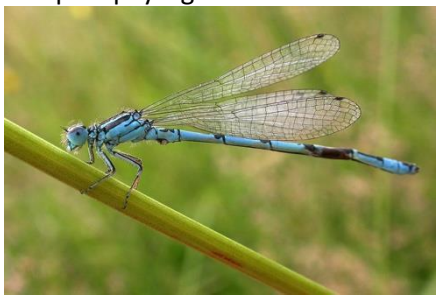
<u>Commentaire général :</u>

- Vaste étendue de slikke et de schorres soumis au balancement des marées en quelques points de bordure et au long des étiers.
- Zone surtout constituée des marais salants inondés à un rythme différent, en activités ou bien en partie abandonnés

- Productivité primaire très élevée se répercutant sur l'avifaune et point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles
- Groupements végétaux variés abritant une flore d'une grande richesse comprenant de nombreuses plantes rares et protégées.
- Intérêt ornithologique exceptionnel, zone humide d'importance internationale selon les critères de la convention de RAMSAR et zone d'intérêt communautaire (ZICO) pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Grands échassiers, Limicoles, Rapaces, Sternidés, Passereaux) en tant que zone de reproduction et zone d'hivernage.
- Présence de trois espèces prioritaires de la directive CE « Habitat, faune, flore » : la Loutre d'Europe, le Triton crêté et l'Agrion de mercure.
- Site particulièrement original sur le plan paysager.



Triton crêté (source : Wikipedia)



Agrion de mercure (source : Wikipedia)

Critères d'intérêt de la zone :

- Patrimoniaux : Ecologique, Faunistique, Insectes, Amphibiens, Oiseaux, Mammifères, Floristique.
- Fonctionnels : Fonctions de régulation hydraulique, fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales.
- Complémentaires : paysager, historique, artistique, pédagogique…

Les facteurs influençant l'évolution de la zone :

FACTEUR	Pontentiel / Réel
Habitat humain, zones urbanisées	pontentiel
Infrastructures linéaires, réseaux de communication	pontentiel
Autres infrastructures	Réel
Rejets de substances polluantes dans les eaux	Réel
Nuisances liées a la surfréquentation, au piétinement	Réel
Comblement, assèchement,drainage, poldérisation des zones humides	Réel
Chasse	Réel
Envahissement d'une espèce ou d'un groupe	Réel

L'exploitation extensive du sel qui est liée à la vocation même du marais participe à la richesse biologique du milieu. Paradoxalement, l'intensification extrême de la saliculture peut, à long terme devenir préjudiciable à la richesse biologique du site si les surfaces non exploitées diminuent dans de trop fortes proportions ou à l'inverse l'abandon peu probable de cette même activité dans des proportions inverses. La mosaïque de milieux naturels ou exploités extensivement constitue un équilibre fragile.

ZNIEFF de type 1 « DUNE DE LA FALAISE ENTRE BATZ-SUR-MER ET LE CROISIC »

Elle couvre 27 ha, en intégralité sur le territoire de Batz-sur-Mer.

Commentaire général :

- Dunes fixées à une riche végétation, avec tout un lot de plantes rares et protégées sur le plan national ou régional.
- Recouvre toute une gamme d'espèces caractéristiques à la fois des bordures marécageuses de la zone salicole et les sables dunaires.

- Les fossés tributaires des marais et les quelques points d'eau isolés permettant la reproduction de diverses espèces de batraciens dont certains considérés comme rares en Pays de la Loire.
- Vaste espace de dunes présentant un intérêt paysager et historique indéniable lié entre autres à la présence d'un vieux moulin à vent et de murets (bastions) typiques des clôtures de parcelles en région Bretagne.



Pelodytes punctatus (source : inpn.mnhn)



Daucus carota (source : inpn.mnhn)



Dunes entre Batz-sur-Mer et Le Croisic

Critères d'intérêt de la zone :

- Patrimoniaux : Faunistique, Poissons, Amphibiens, Floristique, Phanérogames
- Fonctionnels : Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales
- Complémentaires : Paysager et historique

Les facteurs influençant l'évolution de la zone :

FACTEUR	Pontentiel / Réel
Habitat humain, zones urbanisées	pontentiel
Extraction de matériaux	Réel
Dépots de matériaux, décharges	Réel

ZNIEFF de type 2 « CÔTE ROCHEUSE, LANDES ET PELOUSES DU CROISIC, BATZ, LE POULIGUEN »

Elle couvre 148 hectares répartis sur 3 communes (Batz-sur-Mer, Le Croisic, Le Pouliguen).

Commentaire général :

- Côte rocheuse alternant avec quelques criques et de petites étendues dunaires.
- Milieux variés comprenant des estrans rocheux avec leurs ceintures d'algues, des pans de falaises, des pelouses, des landes littorales et arrières littoraux et quelques petits boisements. Malgré son caractère relictuel, la flore des rochers littoraux conserve un grand intérêt, avec la présence de diverses espèces rares ou protégées.
- Des landes, pelouses et mares encore riches, avec une série de plantes intéressantes.

- Petites dunes perchées résiduelles et boisements de chênes verts présentent aussi un intérêt indéniable sur le plan floristique.
- Falaises maritimes abritant aussi en période de nidification un petit passereau rare en Région Pays-de-la-Loire. Présence de petites mares constituées par d'anciennes carrières, aux fonds meubles, abritant d'intéressants peuplements de batraciens et d'odonates.



Anthus petrosus (source : inpn.mnhn)



Lotus glaber (source : inpn.mnhn)



Côte rocheuse (Batz-sur-Mer)

Critères d'intérêt de la zone :

- Patrimoniaux : faunistiques, oiseaux, floristiques, ptéridophytes, phanérogames
- Fonctionnels : Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales
- Complémentaires : Paysager, géomorphologique, géologique

Les facteurs influençant l'évolution de la zone :

FACTEUR	Pontentiel / Réel
Habitat humain, zones urbanisées	Réel
Rejets de substances polluantes dans les eaux	
Nuisances liées a la surfréquentation, au piétinement	Réel
Sports et loisirs de plein-air	Réel
Erosions	Réel

ZNIEFF de type 2 « POINTE DE PEN-BRON, MARAIS SALANTS ET COTEAUX DE GUÉRANDE »

Commentaire général :

- Vaste ensemble naturel littoral formant une mosaïque de milieux : Dunes, plages, vasières, prés-salés, étendues d'eaux marines, étiers, digues, marais salants, landes, boisements de résineux, de feuillus...

- L'essentiel de cette zone est surtout constitué de marais salants inondés à un rythme différent, en activités ou bien en partie abandonnés.
- Productivité primaire très élevée se répercutant sur l'avifaune et point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles.
- Groupements végétaux variés abritant une flore d'une grande richesse comprenant de nombreuses plantes rares et protégées.
- Intérêt ornithologique exceptionnel, zone humide d'importance internationale selon les critères de la convention de RAMSAR et zone d'intérêt communautaire (ZICO) pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Grands échassiers, Limicoles, Rapaces, Sternidés, Passereaux) en tant que zone de reproduction et zone d'hivernage.
- Présence de trois espèces prioritaires de la directive CE « Habitats, faune, flore » : la Loutre d'Europe, le Triton crêté et l'Agrion de mercure.
- Site particulièrement original sur le plan paysager.



Tadorne de Belon (source : inpn.mnhn)



Loutre d'Europe (source : inpn.mnhn)

<u>Critères d'intérêt de la zone :</u>

- Patrimoniaux : Ecologique, faunistique, insectes, Amphibiens, oiseaux mammifères, floristiques, phanérogames
- Fonctionnels : Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales, étapes migratoires, zone particulière d'alimentation
- Complémentaires : Paysager, Géomorphologique, historique, scientifiques

<u>Facteurs influençant l'évolution de la zone :</u>

- Pratiques liées à la gestion des eaux,
- Pratiques agricoles et pastorales,
- Pratiques et travaux forestiers,
- Pratiques liées aux loisirs,

Pratiques de gestion ou d'exploitation des espèces et habitats

3.1.2. Les Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)

L'inventaire des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (Z.I.C.O) recense les habitats des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages. Il est établi en application de la directive européenne du 6 avril 1979 (directive CEE 79/409), dite directive « Oiseaux ». Elle a pour objet la protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi que la préservation des sites de reproduction, d'hivernage, de mue ou de migration.
En procédure, à partir de 1980, le Muséum d'Histoire Naturelle a réalisé cet inventaire pour le compte du Ministère en charge de l'Environnement. Il a été complété et actualisé en 1991 pour la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO).
La désignation d'un espace en ZICO implique sa prise en compte par les documents d'urbanisme et dans les études d'impacts.
Ces zones ne confèrent aux sites concernés aucune protection réglementaire. Par contre, il est recommandé une attention particulière à ces zones lors de l'élaboration de projets d'aménagement ou de gestion. C'est un élément déterminant pour apprécier la légalité d'un acte administratif, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.
Une ZICO est recensée sur le territoire de Batz-sur-Mer :

La ZICO « TRAICTS ET MARAIS SALANTS DE LA PRESQU'ÎLE GUERANDAISE »

Cet ensemble littoral regroupe des marais salants en partie exploités, mais aussi des marais saumâtres et doux à l'arrière, deux baies maritimes plus ou moins fermées (les traicts) avec vasières et prés salés, et enfin un massif dunaire en partie boisé avec une vaste plage sableuse à l'avant. Ces marais littoraux accueillent en période de reproduction une avifaune nicheuse remarquable (Aigrette garzette, Tadorne de Belon, Échasse blanche, Avocette, Gravelot à collier interrompu, Chevalier gambette, Sterne Pierre-Garin, Gorgebleue, etc.). Ils constituent aussi des étapes migratoires et des zones d'hivernage importantes pour les Ardéidés, les Anatidés (Bernache cravant, Tadorne de Belon...), les limicoles (Avocette, Huîtrier-pie, Bécasseau variable...), les Laridés (Mouettes Pygmées...) et les passereaux.


Aigrette garzette (source : inpn.mnhn)


Échasse blanche (source : inpn.mnhn)


Gravelot à collier interrompu (source : inpn.mnhn)

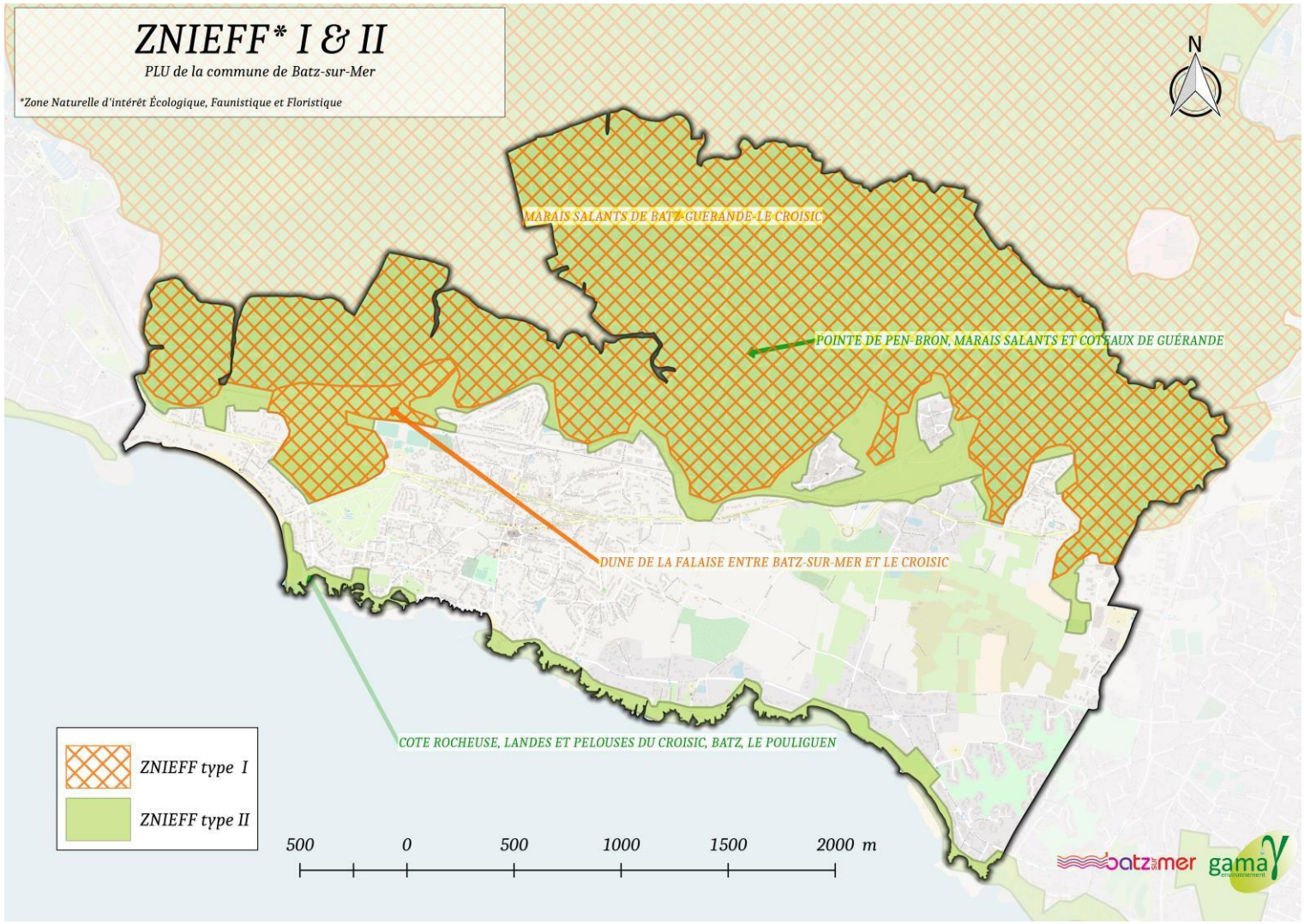

Chevalier gambette (source : inpn.mnhn)

Cet espace est par ailleurs concerné par plusieurs protections réglementaires :

- Zone de Protection Spéciale : 550 ha (réserve de chasse).
- Réserve de chasse maritime des traicts du Croisic : 550 ha.
- Site classé de 1620 ha.
- Site inscrit des marais salants de Guérande et de la presqu'île de Pen-Bron.
- Réserve libre des salines du Grand Bal, de la Paroisse, de Mirebelle, de Leniviquel et du Grand Quifistre : 19,70 ha.
- Site désigné au titre de la convention de Ramsar.

Les principales menaces pour ce site sont :

- Abandon de l'activité salicole traditionnelle
- Aménagements hydrauliques
- Extension des zones conchylicoles
- Surfréquentation estivale
- **Urbanisation en périphérie**
- Remblayages
- **Pollution chronique**
- **Déprise agricole**


ZNIEFF* I & II
PLU de la commune de Batz-sur-Mer
*Zone Naturelle d'intérêt Écologique, Faunistique et Floristique
N
MARAIS SALANTS DE BATZ-GUERANDE-LE CROISIC
POINTE DE PEN-BRON, MARAIS SALANTS ET COTEAUX DE GUÉRANDE
DUNE DE LA FALAISE ENTRE BATZ-SUR-MER ET LE CROISIC
COTE ROCHEUSE, LANDES ET PELOUSES DU CROISIC, BATZ, LE POULIGUEN
ZNIEFF type I
ZNIEFF type II
500 0 500 1000 1500 2000 m

3.1.3. Le réseau NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur l'ensemble du territoire de l'Union européenne en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvages d'intérêt communautaire. Il est composé de sites naturels désignés spécialement par chacun des 27 pays de l'Union en application de deux directives européennes :

- la directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des Oiseaux sauvages (« directive Oiseaux ») qui désigne des Zones de Protection Spéciales (ZPS) et qui permet de conserver sur le long terme 181 espèces et sous-espèces d'oiseaux sauvages menacées.
- La directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des Habitats naturels ainsi que de la Faune et de la Flore sauvages (« directive Habitats »), qui désigne des Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection.

  La désignation des ZSC est plus longue que les ZPS. Chaque État commence à inventorier les sites potentiels sur son territoire. Il fait ensuite des propositions à la Commission européenne, sous la forme de pSIC (proposition de Site d'Intérêt Communautaire). Après approbation par la Commission, le pSIC est inscrit comme Site d'Intérêt Communautaire (SIC) pour l'Union Européenne et est intégré au réseau Natura 2000. Un arrêté ministériel désigne ensuite le site comme ZSC, lorsque son document d'objectif (DOCOB) est terminé et approuvé.

Le réseau de sites Natura 2000 a la particularité de protéger les habitats et les habitats d'espèces plutôt que les seules espèces tout en tenant compte des activités sociales, économiques et régionales présentes sur le site. Il aborde la préservation de la nature par la notion de réseau fonctionnel.

Ainsi, Natura 2000 est le moyen principal de l'Union Européenne pour orienter ses aides en faveur de la biodiversité.

La commune de Batz-sur-Mer est concernée par 4 Sites Natura 2000 :

- 2 Zones de Protection Spéciale (« directive Oiseaux ») :
  - La ZPS « MARAIS SALANT DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON »
  - La ZPS « Mor-Braz »
- 2 Sites d'Intérêt Communautaire (« directive habitats ») :
  - Le SIC « MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON »
  - Le SIC « PLATEAU DU FOUR »

Le SIC « "MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON" :

Il s'étend sur 4376 ha répartis sur 5 communes : Batz-sur-Mer, Le Croisic, Guérande, Le Pouliguen, La Turballe.

Descriptif/intérêt :

Il s'agit d'un complexe littoral regroupant un ensemble de marais endigués dont la plupart sont encore exploités pour la production de sel avec, à l'avant, une baie maritime (les Traicts) en partie fermée par une flèche dunaire (dunes de Pen-Bron).

Le site présente un grand intérêt paysager. Les modes artisanaux de récolte du sel représentent une activité économique importante et un élément du patrimoine culturel local.

La qualité et l'importance du site s'expliquent par la diversité de milieux et de groupements végétaux : slikke et schorre, marais salants avec compartiments de salinité différente, dunes fixées et mobiles, dépressions arrière-dunaires.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	15 %
N02 : Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	14 %
N03 : Marais salants, Prés salés, Steppes salées	35 %
N04 : Dunes, Plages de sables, Machair	5 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	5 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	10 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	15 %



OSEILLE DES ROCHERS (RUMEX RUPESTRIS), espèce d'intérêt communautaire observé sur la côte rocheuse de Batz-sur-Mer (source : DOCOB du site Natura 2000)

<u>Facteurs de vulnérabilité :</u>

La régression de la saliculture a été stoppée par une démarche de qualité qui en a renforcé le poids économique ; les dispositifs agroenvironnementaux successifs ont complété cet effort de la profession.

On note toutefois une pression forte de l'urbanisation et des aménagements touristiques sur les bordures du site.

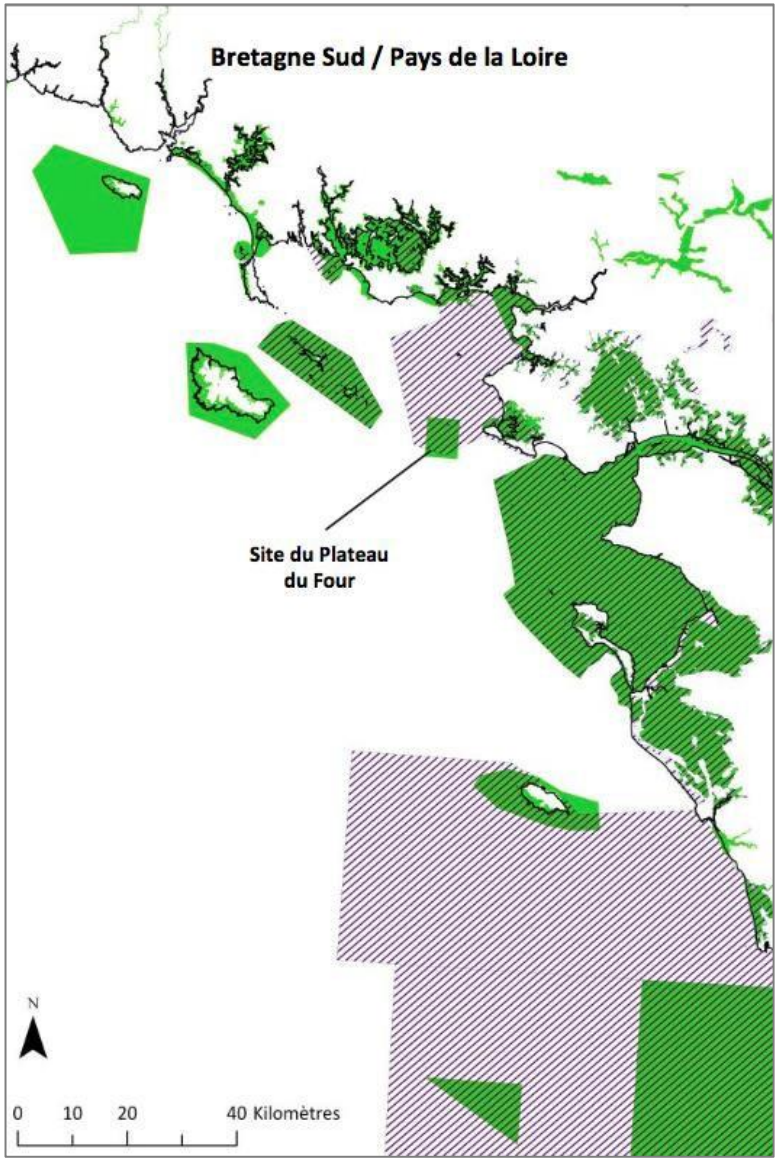
L'intensification de l'agriculture sur une partie du bassin versant peut également être source de problèmes.

Le SIC "PLATEAU DU FOUR" :

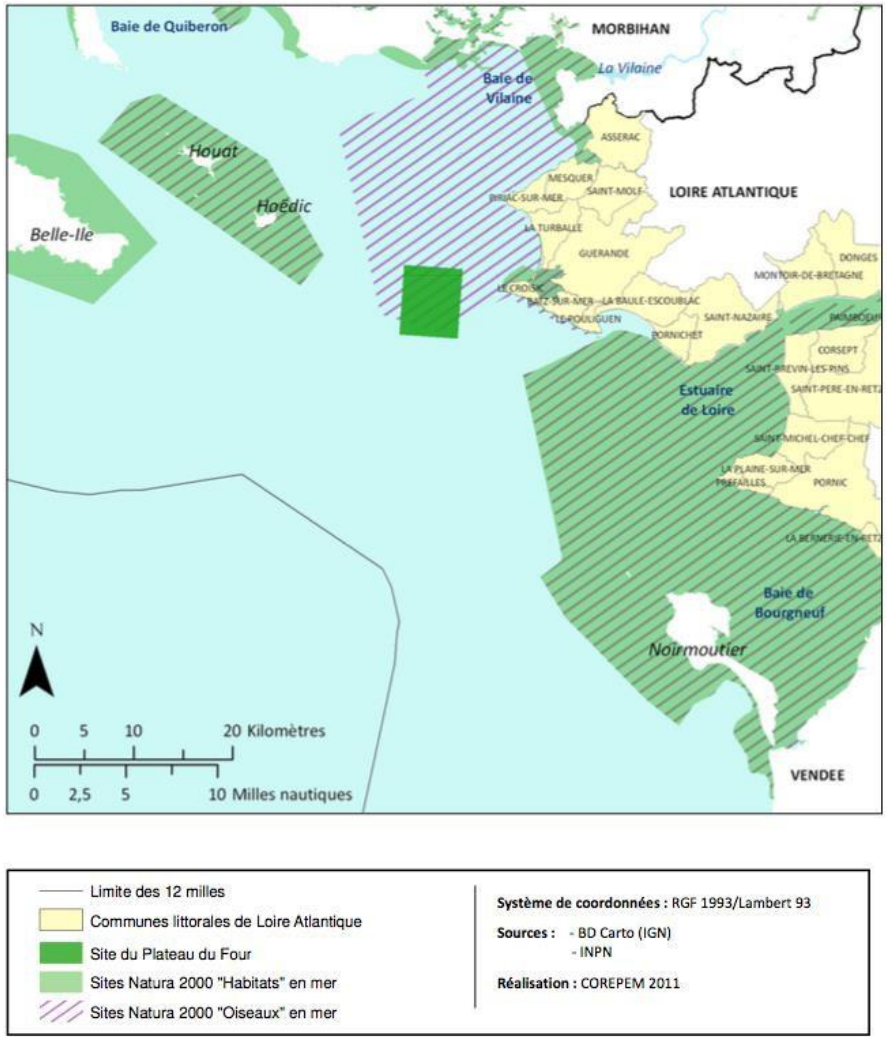
Le site du Plateau du Four se situe au large de la pointe du Croisic. Sa surface couvre 4 208 ha, intégralement situés sur le domaine public maritime, dans les eaux territoriales françaises (cf. carte page suivante).

Légende :





Situation du site du Plateau du Four sur le littoral



Descriptif/intérêt :

Le Plateau du Four est un platier rocheux qui constitue un secteur de hauts fonds découvrant d'un grand intérêt écologique. Cet intérêt tient notamment à sa nature géologique (roche gréso — calcaire), peu commune dans ce secteur, qui permet la présence d'espèces incrustantes. Le contexte hydrodynamique du secteur ainsi que la nature géomorphologique et géologique (micro reliefs) du plateau favorisent de plus le développement de ceintures algales typiques de cette partie est de la Bretagne Sud ainsi que celui d'une faune fixée suspensivore exceptionnelle : alcyons (Alcyonium digitatum), concombres lèche-doigts (Aslia lefevrei), gorgones (Eunicella verrucosa), etc.

Deux habitats et deux espèces ont justifié la désignation du site du Plateau du Four :

- L'habitat "récifs", qui couvre 37 % du site.
- L'habitat "Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine", qui couvre 18 % du site
- Le Grand Dauphin (Tursiops truncatus)
- Le Marsouin commun (Phocoena phocoena)

Le site a été désigné au titre de la préservation du Grand Dauphin et du marsouin commun, car il est situé à proximité de la zone de fréquentation régulière de ces espèces pour raisons alimentaires. Il peut en conséquence être utilisé comme une zone de passage. Il ne s'agit par contre pas d'un habitat d'espèces. Le Plateau du Four a par ailleurs été identifié comme un site pouvant abriter deux autres espèces d'importance pour la faune et la flore (conventions internationales) : le dauphin commun à bec court (Delphinus Delphis) et la tortue luth (Dermochelys coriacea), dont l'aire de distribution est très large. Cette identification n'induit rien de spécifique au titre de Natura 2000.

Facteurs de vulnérabilité :

Site entièrement marin, le secteur est fréquenté par la navigation maritime (pourtour en particulier) et est vulnérable aux pollutions marines. Il est le lieu d'usages particuliers (pêche, plongée sous-marine).



Dauphin commun à bec court (source : inpn.mnhn)



Grand Dauphin commun (source : inpn.mnhn)

La ZPS "MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON" :

Descriptif/intérêt :

Cette ZPS s'étend sur 3622 ha répartis sur les communes de Batz sur Mer, Le Pouliguen, Guérande, La Turballe, La Baule-Escoublac et Le Croisic.

Il s'agit d'un site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais poitevin, axe ligérien).

Ce site est en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais du Mès (FR5212007), du Mor Braz (FR5212013), et de l'estuaire de la Loire — Baie de Bourgneuf (FR5212014).

La ZPS forme un ensemble fonctionnel constitué par les baies, les marais salants, la zone maritime proche, la côte et l'estran rocheux, un massif dunaire en partie boisé et quelques boisements. Le site abrite régulièrement au moins 45 espèces d'intérêt communautaire dont 10 s'y reproduisent et plus de 20 000 oiseaux d'eau. **L'enjeu ornithologique du site justifie donc son classement en Natura 2000 (ZPS).**

Facteurs de vulnérabilité :

- Évolution des salines en relation avec l'abandon ou la modification de la gestion.
- Forte pression urbaine et touristique sur le littoral.
- Enjeux de défense contre la mer pouvant induire des aménagements excessifs au détriment des dunes et de l'estran.
- Dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers).

La ZPS "MOR-BRAZ" :

Descriptif/intérêt :

Cette ZPS s'étend sur 40 276,00 ha répartis sur les communes de Batz sur Mer, le Pouliguen, la Turballe, Mesquer, Asserac, Piriac-sur-Mer et Le Croisic.

Le secteur du Mor Braz, allant de la presqu'île de Quiberon jusqu'au Croisic, constitue un ensemble fonctionnel remarquable d'une grande importance pour les regroupements d'oiseaux marins sur la façade atlantique. Le site accueille, principalement en septembre et octobre, un nombre important de Puffins des Baléares (Puffinus mauretanicus), espèce pour laquelle la France porte une responsabilité particulière. De même, en hiver, le Mor Braz est un site de grande importance pour les plongeons, notamment le Plongeon catmarin (Gavia stellata), mais aussi le Guillemot de Troïl (Uria aalge), le Pingouin torda (Alca torda) et la Mouette tridactyle (Rissa tridactyla). À noter aussi la présence de la Macreuse noire (Melanitta nigra) et aussi de la Harelde de Miquelon (Clangula hyemalis) en petit nombre. Le site est également un lieu d'alimentation important pour les sternes (Sterne pierregarin, Sterne caugek) qui nichent dans le secteur. Enfin, un grand nombre d'espèces d'oiseaux marins fréquentent le site en période de migration

- Dérangements dans les zones de nidification.
- Prolifération des espèces envahissantes.

pré et postnuptiale, parfois en nombre important, comme le Fou de Bassan (Morus bassanus), le Grand Labbe (Catharacta skua), l'Océanite tempête (Hydrobates pelagicus). Le périmètre s'appuie sur les zones de présence les plus importantes d'oiseaux, intégrant les zones d'alimentation, les zones d'hivernage, les zones de stationnement et de passage des oiseaux marins ainsi que des zones de nidification (sur l'île Dumet).

Les alcidés sont présents dans ce secteur d'octobre à avril. Ainsi, au début de l'hiver de nombreux Guillemots de Troïl stationnent et se regroupent autour de l'île Dumet et du plateau de la Recherche sur des fonds inférieurs à 20 m puis ils se répartissent sur tout le Mor Braz en privilégiant les fonds supérieurs à 20 m de profondeur. Enfin, au début du printemps les oiseaux se regroupent sur les bancs de Guérande et le plateau de la Recherche.



Plongeon catmarin (source : inpn.mnhn)



Guillemot de Troïl (source : inpn.mnhn)



Grand Labbe (source : inpn.mnhn)



Fou de Bassan (source : inpn.mnhn)

Le Fou de Bassan est présent dans le Mor Braz toute l'année, mais avec des effectifs variables d'une saison à l'autre. Ainsi, les maxima sont notés en mai et juin pendant l'estivage des jeunes. Un important site d'estivage existe au large du Croisic longeant le plateau du Four jusqu'aux îles bretonnes. Ce site est riche en nourriture (chinchards et maquereaux) pour les juvéniles.
L'Océanite tempête est noté en petit nombre pendant la saison d'estivage (juillet et août) dans le Mor Braz puis les effectifs augmentent nettement en automne, les oiseaux se regroupant avant la migration. De beaux stationnements peuvent ainsi être observés à cette époque en stationnement au large du Croisic.

Le Grand Labbe est présent dans le secteur tout au long du cycle annuel, mais on observe un pic d'observations au large de l'estuaire de la Vilaine et autour du plateau du Four au mois de novembre. Les autres espèces de labbes peuvent être observées aux deux passages.

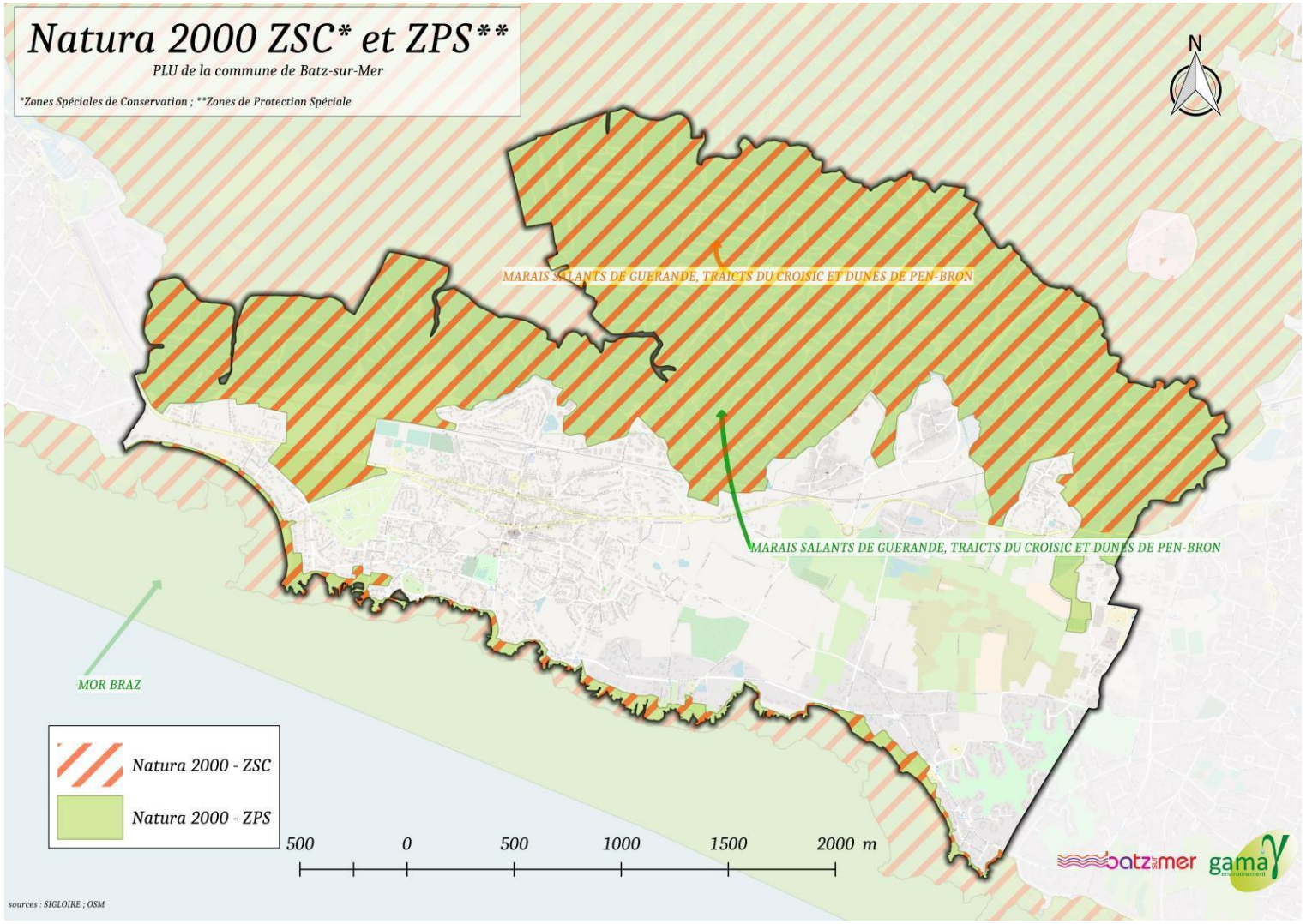
La Mouette tridactyle est observée toute l'année dans le secteur du Mor Braz. Les maxima sont toutefois notés en hiver (novembre, décembre, janvier, février) d'abord au large de l'estuaire de la Vilaine, dans les fonds de 10 à 30 m de profondeur, puis entre Le Croisic, les Grands Cardinaux et au nord de l'île Dumet. La Mouette pygmée est également présente au printemps (mars-avril) et en hiver.

Plusieurs autres espèces fréquentent le secteur notamment lors des passages migratoires comme le Labbe parasite ou le Labbe pomarin.

Facteurs de vulnérabilité :

Compte tenu de son caractère totalement marin et des regroupements d'oiseaux observés (en particulier en période d'hivernage), le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines.

Au vu des dispositions introduites par les articles L.121-10 et R.121-14 du code de l'urbanisme, en application de la directive européenne relative "à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement" (EIPPE) du 27 juin 2001 et de sa transposition en droit français (ordonnance de 2004), le PLU devra faire l'objet d'une "évaluation environnementale" pour examiner si le PLU autorise des travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter de façon notable les sites Natura 2000.


Natura 2000 ZSC* et ZPS**
PLU de la commune de Batz-sur-Mer
*Zones Spéciales de Conservation ; **Zones de Protection Spéciale
N
MARAIS SALANTS DE GUERANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON
MARAIS SALANTS DE GUERANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN-BRON
MOR BRAZ
Natura 2000 - ZSC
Natura 2000 - ZPS
500 0 500 1000 1500 2000 m
sources : SIGLOIRE ; OSM

3.1.4. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

La commune de Batz-sur-Mer est concernée par une zone de préemption à l'intérieure de laquelle le Département a un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ainsi que le conservatoire de l'Espace Littoral et la Commune par substitution.
Cette zone a été créée par délibération du conseil municipal du 1er janvier 1999 et par délibération du Conseil général de Loire Atlantique du 1er décembre 1999. Cette préemption, située le long du trait de côte entre les villages de Kerdréan et Codan, ainsi que sur les marais salants, s'étend sur 625 hectares environ. Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des ENS. Concernant les marais salants, la gestion des propriétés peut se faire soit par la saliculture soit, si la saline n'est pas récupérable pour une exploitation traditionnelle, par une restauration du réseau hydraulique et une gestion des niveaux d'eau afin d'y favoriser la biodiversité.

Le Département est propriétaire de plus de 18 hectares au titre des ENS dans les marais salants, sur la dune de la falaise et sur le littoral.

3.1.5. Les zones humides

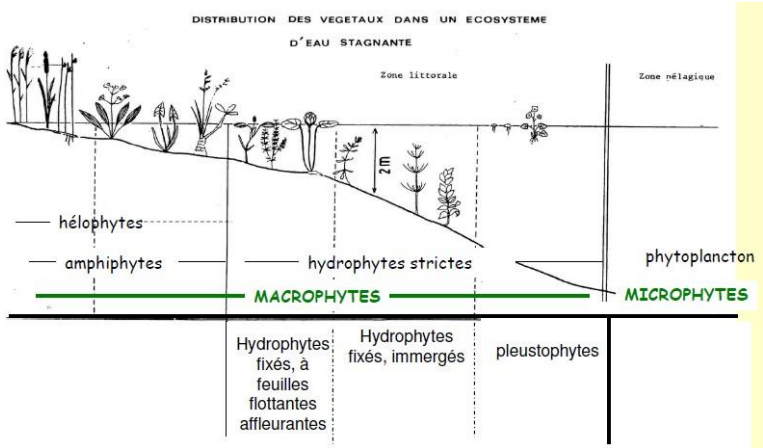
Rappel de la méthode d'inventaire des zones humides
Les zones humides effectives ont fait l'objet d'une visite sur site pour les identifier de préférence par des critères de végétation, et si non par des critères pédologiques. L'expérience montre que dans la plupart des situations, le critère végétation est suffisant pour identifier et délimiter avec précision une zone humide.

CARACTERISATION PAR LA VEGETATION
L'Article 1er de l'arrêté du 24 Juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement dit : « **une zone est considérée comme humide si …..** :

2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :

-soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;
-soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté. »

On désigne par le terme d'hygrophytes toutes les plantes qui poussent en milieux humides mais, selon leur niveau d'adaptation, celles-ci se distribuent selon des gradients d'humidité et/ou de salinité. En France, on distingue ainsi les hydrophytes, toujours immergées ou affleurant à la surface de l'eau (cératophylles, potamots, nénuphars, élodées, lentilles d'eau…) et les amphiphytes qui poussent à la limite terre-eau et sont adaptées aux deux environnements ; ce groupe inclut les hélophytes qui sont enracinées au fond de l'eau et dont les parties aériennes sont émergentes (roseaux, Typha, Baldingère, carex…).





Cartographie des ENS transmise par le département de Loire-Atlantique

Distribution des végétaux dans un écosystème d'eau stagnante



Ranunculus fluitans - Hydrophytes



Prairies à Molinia - Hélophytes

La définition donnée par la loi sur l'eau mentionne la présence d'une végétation dominée par des plantes hygrophiles. Cette présence n'est pas obligatoire, la loi prenant soin de préciser « la végétation, quand elle existe ». D'où la présence d'un second critère de détermination pédologique lorsque la végétation n'est pas présente.

Toutefois, si la présence de ce type de végétation est confirmée, leur domination doit être constatée dans l'espace mais aussi dans le temps, « pendant une partie de l'année » (Art. L. 211-1 du code de l'environnement).

Il précise aussi que les plantes hygrophiles indicatrices des zones humides sont répertoriées dans des listes établies par région biogéographique (Art. R. 211-108 du code de l'environnement). Il s'agit de celles identifiées sur la liste de 801 taxons figurant à l'annexe II. 2.1 de l'arrêté (775 espèces et 26 sous-espèces)

Le bureau d'étude RIVE dispose de toutes les compétences nécessaires pour respecter les critères d'identification définis par cet arrêté.

Critère flore

La méthodologie proposée ci-après suggère de déterminer le caractère humide effectif en considérant les critères de végétation et de pédologie. Elle est une synthèse :

- Des méthodes les plus couramment utilisées et des procédures proposées par le MNHN (Muséum National d'Histoire Naturel) ;
- De l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et de la circulaire du 18 janvier

Les investigations ont porté prioritairement sur des points situés de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide.

Les relevés floristiques s'effectuent sur une surface homogène du point de vue floristique. Cette homogénéité peut être appréciée par l'expert grâce à la visualisation de la structure horizontale de la végétation.

A l'arrivée sur un site à expertiser, la première étape consiste à situer pour chacune des strates de végétations présentes (herbacées, arbustives, arborescentes) des placettes représentatives des groupements végétaux. Ces placettes peuvent avoir un rayon compris entre 1,5 et 10 mètres selon la strate de végétation, la strate arborescente devant avoir le plus grand rayon. Les relevés, menés de la manière la plus exhaustive possible seront réalisés au sein de zones homogènes sur les plans écologiques, floristiques et physionomiques (hauteur de végétation, structure, densité).

A noter que si dans la plupart des cas les espèces végétales sont identifiées sur site, des prélèvements sont parfois nécessaires pour une détermination précise de l'espèce au laboratoire après dissection sous loupe binoculaire et utilisation de clé de détermination.

Le bureau d'étude RIVE dispose d'un laboratoire dédié, et de nombreux ouvrages de références sur la végétation.



Ces méthodes permettent d'avoir un inventaire précis des différentes espèces végétales présentes sur le site d'étude.

CARACTERISATION PAR LA PEDOLOGIE

La pédologie est le second critère permettant de définir la nature humide d'un milieu. Dans les cas où la végétation naturelle est absente, tels que les cultures, les plantations ou les prairies artificielles, il est nécessaire d'analyser le profil pédologique pour lever le doute par l'identification de sols hydromorphes.

L'hydromorphie des sols résulte de la définition qu'un gradient d'humidité minimale ou périodique est exigé. L'humidité est la caractéristique centrale des zones humides. Il faut que les terrains en question soient en contact avec l'eau : rentrent ainsi dans la définition, les terrains « habituellement inondés ou gorgés d'eau (…) de façon permanente ou temporaire » (Art. L.211-1 du code de l'environnement). Le critère retenu est celui de la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle (Art. R.211-108 du code de l'environnement).

L'engorgement des sols par l'eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de traits appelés « traits d'hydromorphie ». Les sols de zones humides se caractérisent généralement ainsi par la présence d'un ou plusieurs traits d'hydromorphie suivants :

- Des horizons histiques ;
- Des horizons rédoxiques ;
- Des horizons réductiques.

A noter qu'un horizon dans ce cas correspond à une couche du sol homogène et parallèle à la surface.

Les sols indicateurs des zones humides

Trois grands types de sols (sans compter les cas particuliers) caractéristiques des zones humides peuvent être repérés par un sondage :

Les histosols (classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié). Un histosol est composé de matières organiques et d'eau. Le solum se construit à partir de débris végétaux morts qui se transforment lentement, en conditions d'anaérobiose, en raison de son engorgement permanent ou quasi permanent. Un histosol est constitué presque exclusivement d'horizons histiques H (horizons superficiels de tourbes);

Les réductisols (classes VI c et d du GEPPA). Les réductisols sont des sols dont le fonctionnement est dominé par l'existence de saturations par l'eau permanente ou quasi permanente. Selon la profondeur d'apparition des horizons réductiques et selon le régime hydrique, on distingue les réductisols typiques (à saturation permanente remontant saisonnièrement dans le sols suite aux fluctuations d'une nappe permanente profonde), les réductisols stagniques (à saturation prolongée affectant l'horizon de surface (A)) et les réductisols dupliques affectés par deux niveaux de saturation distincts résultant le plus souvent de deux nappes superposées.

Les rédoxisols (classes V a, b, c et d et IV d du GEPPA). Les rédoxisols sont des sols ou les processus d'oxydo-reduction sont jugés prédominants, voire seuls à s'exprimer. Le fonctionnement de ces sols est caractérisé par l'existence de saturations temporaires par l'eau, plus ou moins prolongées et ils présentent parfois un horizon humifère épais et foncé. On prendra en compte les rédoxisols présentant :

- Des traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V a, b, c et d du GEPPA ;
- Des traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits

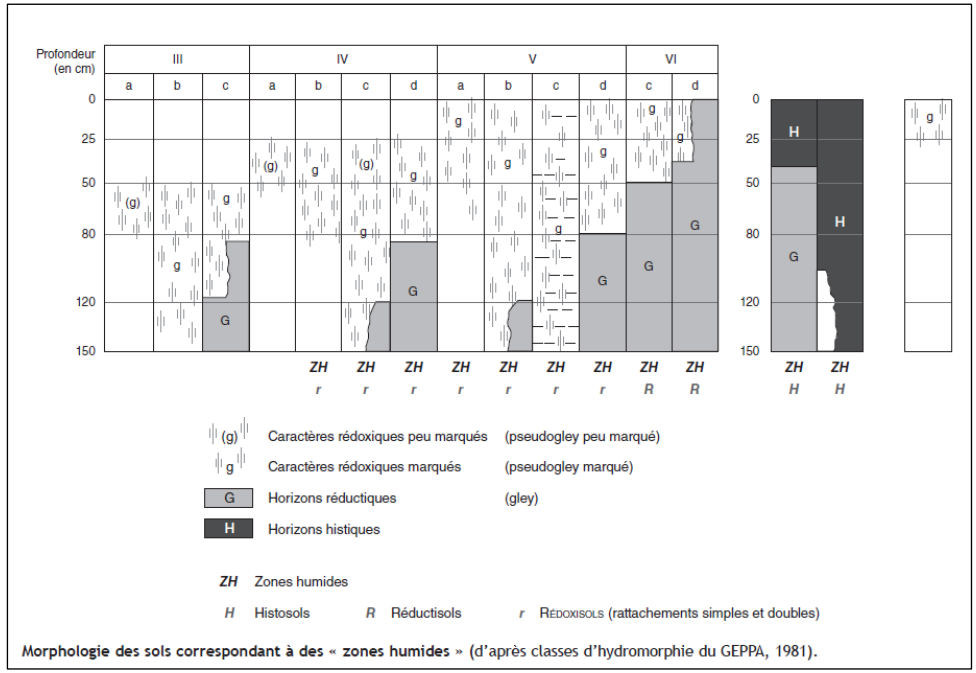
réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IV d du GEPPA.

Il peut être également cité quelques cas particuliers :

- **Les fluviosols** (c.-à-d. les sols alluviaux fluviatiles et lacustres) ils sont développés dans des matériaux déposés récemment, les alluvions fluviatiles ou lacustres, mis en place par transport, puis sédimentation en milieu aqueux. Ils sont marqués par la présence d'une nappe phréatique alluviale permanente ou temporaire à fortes oscillations et ils sont généralement inondables en période de crue.

- **Les Podzosols** (humiques et humoduriques), est un type de sol lessivé qui se forme sous les climats froids et humides sur substrat au pH très acide.

L'application de cette règle générale conduit à la liste des types de sols présentée ci•dessous (définie par Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée). Cette liste est applicable en France métropolitaine et en Corse. Elle utilise les dénominations scientifiques du Référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, Baize et Girard, 1995 et 2008), qui correspondent à des « REFERENCES »



Morphologie des sols correspondant à des « zones humides » (d'après classes d'hydromorphie du GEPPA, 1981).

Classes d'hydromorphie (GEPPA 1981 ; modifié).

Méthodes d'identification et de délimitation des sols de zones humides

Principes

Dans certains cas, le recours à des investigations sont nécessaires pour localiser les limites entre zones humides et zones non humides.

Chaque sondage est d'une profondeur de l'ordre de 1,20 m (si possible). La présence de la roche mère à moindre profondeur ou d'une charge de cailloux trop élevée peut toutefois limiter la profondeur de prospection.

On vérifiera la présence :

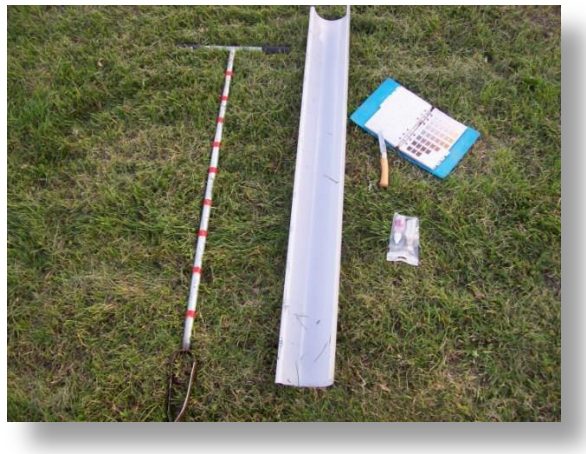
- D'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- De traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- De traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- De traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur,
- De traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

Si ces caractéristiques sont présentes, le sol pourra être considéré comme sol de zone humide. En absence de ces données, les indications fournies par l'examen de la végétation ou, le cas échéant pour les cas particuliers de sols, les résultats de l'expertise des conditions hydrogéomorphologiques seront vérifiées. Si aucun des critères d'identification n'est positif, la zone sera considérée comme non humide.

Matériel utilisé

La réalisation d'une toposéquence nécessite un matériel spécialisé. Pour effectuer les sondages, nous utilisons une **tarière à main** de 120 cm. Cet outil est composé d'une loge de 20 cm et d'un manche gradué tous les 10 cm. En pratique, on tourne la tarière toujours dans le sens horaire.
Lorsque la loge est remplie, on est à 20 cm de profondeur. On dépose l'intégralité de la loge à l'aide d'un **couteau** dans une **gouttière graduée** en prenant garde de ne pas se tromper dans les graduations. Ensuite, pour chaque prélèvement suivant, la tarière est enfoncée de 10 cm supplémentaires. Sur les 20 cm de sol récupérés, seuls les 10 cm inférieurs sont gardés et mis à la suite du précédent prélèvement dans la gouttière, les 10cm supérieurs, constituant les retombés parasites de la paroi du forage, sont éliminés.

Cette pratique est effectuée jusqu'au contact de la roche mère, d'un substrat trop dur ou de la fin de la tarière. On obtient un profil complet du sol.
Une description des différents horizons du sol est alors faite selon le critère d'hydromorphie. Elle permet de déterminer pour chaque horizon défini : sa profondeur d'apparition et de disparition, sa couleur grâce à **la charte Munsell**, outil qui permet d'universaliser une couleur, en lui attribuant un code.
On l'utilise en comparant la couleur de l'échantillon, mis à l'ombre, à une grille de couleurs types. On détermine aussi la texture des horizons en les humidifiant à l'aide **d'une pissette d'eau**, dont le nom est donné grâce au triangle de texture. On analyse également la présence d'éléments grossiers et de taches liées à l'oxydation (hydromorphisme), la réaction à l'acide avec **une pissette d'acide chlorhydrique** (pour la mise en évidence des carbonates) et son humidité relative.



Matériel utilisé pour le sondage comprenant une tarière à main, une gouttière graduée, une charte Munsell, un couteau, une pissette d'acide et d'eau.

A la fin de l'analyse du sondage pédologique, le sondage sera rebouché soigneusement à l'aide du prélèvement afin de laisser le minimum de traces du sondage.

Les zones humides sont depuis plus d'un quart de siècle reconnues comme d'importance majeure pour le bon fonctionnement des écosystèmes qu'ils abritent et des milieux qui leurs sont adjacents. En effet les zones humides, véritables interfaces entre milieux terrestre et aquatique, jouent un rôle essentiel dans le maintien ou l'amélioration de la qualité environnementale des milieux aval, par leur fonction d'écrêtement des crues, de rétention des matières en suspension, par l'élimination de certains flux polluants etc. Par ailleurs, ces milieux sont intrinsèquement des zones riches pour la diversité floro-faunistique, ainsi que des secteurs indispensables pour la reproduction et l'alimentation de nombreuses espèces animales.

« *On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Définition au sens législatif donnée par l'article L.211-1 du code de l'environnement (Medd., 2006).

Dans le cadre de la révision du PLU, une étude de mise à jour de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été menée, permettant ainsi de consolider le premier inventaire préalablement mené en 2009.

En accord avec les préconisations du SAGE Estuaire de la Loire, la méthode de délimitation des zones humides a été précisée par :
– L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement) ;
– La circulaire du 18 janvier 2010 abrogeant la circulaire du 25 juin 2008 relative à la délimitation des zones humides (articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement).

Ces deux textes ont servi de référence à la conduite des inventaires de terrain. Plus synthétiquement, deux critères permettent d'identifier et de délimiter précisément une zone humide :

- Le critère « sol » par la réalisation de sondages pédologiques et l'identification de traits d'hydromorphie ;
- Le critère « végétation » par l'identification de la flore caractéristique des zones humides.

Les inventaires de terrains ont été réalisés en deux temps : Une première phase en période printanière pour observer la flore caractéristique de la zone humide (période du « maximum de floraison »), une seconde phase en période hivernale pour apprécier l'hydromorphie des sols (période la plus propices aux fortes pluviométries).

Ces prospections de terrain ont permis de dresser un nouvel inventaire comprenant 64 zones humides (54 zones en 2009) réparties selon les typologies suivantes :

- **Prairies inondables (8)** : Ces zones humides sont composées d'une flore spécifique liée à une submersion hivernale temporaire et façonnée par des cycles de pâturage et de fauche. Ces milieux sont d'une grande valeur patrimoniale au niveau national. Ils constituent l'habitat privilégié pour de nombreuses espèces végétales menacées et représentent un enjeu majeur pour le maintien des zones humides dans un contexte de transformation des pratiques agricoles. Ces zones correspondent à une large gamme de prairies naturelles se différenciant par leurs caractéristiques stationnelles (types de sols et durée de l'inondation), par leurs structures, leurs compositions et la diversité de leur végétation.
- **Prairies humides de Bas-Fond (4)** : Ces milieux linéaires (ripisylves) ou ponctuels (petites prairies et tourbières) bordent de manière plus ou moins continue le chevelu des réseaux hydrographiques (alimentés par des ruissellements provenant du

versant et de la nappe (en hiver). Les zones humides de bas-fond peuvent se présenter sous forme de prairies, tourbières mais aussi de petits boisements plus ou moins entretenus. Les ripisylves peuvent être de simples bordures ou faire quelques mètres de large.

- **Plantations de peupliers (1)**
- **Surfaces en eaux (24)** :
  - ***Plan d'eau/étang (8)***
  - ***Ancienne Carrière en eau (12)***
  - ***Bassins anthropiques (4)***

  Un plan d'eau est une masse d'eau stagnante pouvant être d'origine naturelle ou artificielle. Les modes de gestion seront alors différents (ressource naturelle et gestion extensive). Dispersées sur l'ensemble du territoire, elles ont pour origine l'aménagement de certains réservoirs ou la réhabilitation des gravières (exploitation de granulats alluvionnaires). Plusieurs d'entre elles se sont révélées être d'un grand intérêt, principalement pour l'accueil des oiseaux d'eau migrateurs et hivernants (canards et échassiers).
- **Mare (9)** : les mares à la différence des plans d'eau et des étangs sont de petites étendues d'eau pérenne ou non, de faible profondeur abritant un écosystème « propre » à chacune d'entre elle.
- **Marais et Landes (6)** : ce sont des milieux caractéristiques présentant des végétations ligneuses basses dominées par des bruyères et des ajoncs sur des sols relativement humides au moins une grande partie de l'année.
- **Lagunes côtières (7)** : Ce sont des étendues d'eau salée côtières, peu profondes, de salinité et de volume d'eau variables, séparées de la mer par une barrière de sable, de galets ou plus rarement par une barrière rocheuse. Elles correspondent sur le territoire aux bassins et étangs de salines.
- **Bois humide (5) :** Il s'agit de bois et fourrés sur des sols gorgés d'eau pour la plus grande partie de l'année ou lors des principaux épisodes pluvieux.

Les nouvelles zones identifiées se situent majoritairement à l'est de Batz-sur-Mer. Elles sont toutes incluses dans la coupure de l'urbanisation. La prospection menée sur le site du Poull'go n'a pas permis de mettre en évidence la présence de zones humides effectives sur l'emprise théorique de la future ZA.

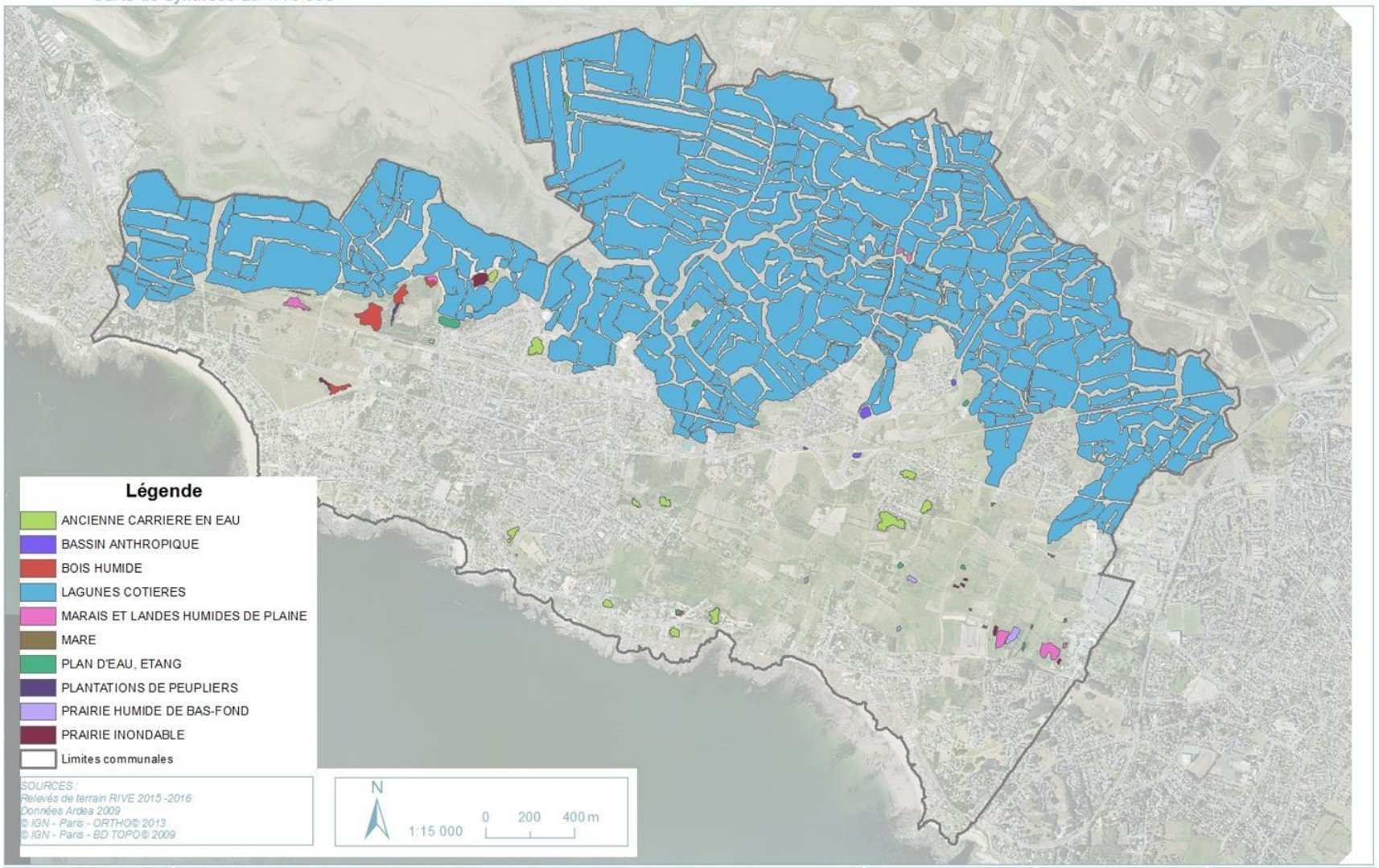
Lors des visites de terrains, il a été constaté une certaine modification des communautés végétales sur des sites humides identifiés en 2009. En effet, sur certains sites ou les espèces végétales caractéristiques des zones humides étaient dominantes en 2009 étaient, certes toujours présentes en 2016, mais dans des densités bien plus faibles et « concurrencées » par des espèces méso xérophiles, témoin d'une modification de milieux et d'une diminution du degré d'humidité du site.

Ces prospections de terrain ont permis d'observer la présence d'espèces végétales hautement patrimoniales comme l'orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*), orchidée protégée au niveau national et typique des prairies à dominante humides.



Orchis à fleurs lâches (source : J.Charrais)

Inventaire des zones humides - Commune de Batz-sur-Mer
Carte de synthèse au 1/15 000



batzmer

Maître d'ouvrage : Ville de Batz-sur-Mer

Opération : Actualisation de l'inventaire Zones Humides et Cours d'eau de la commune de Batz-sur-Mer

Saint RIVE

BATZ_INV_IZHCE
Juillet_2016
Reproduction interdite (c)

101

Ce que dit le SCOT

Le SCoT rappelle la nécessité de la prise en compte dans les orientations d'aménagement des inventaires zones humides et cours d'eau élaborés à l'échelle de chaque commune (dans le cadre des SDAGES et des SAGES).

Le SCoT caractérise les zones humides comme des pôles de biodiversité majeurs (haute valeur écologique), et doivent à ce titre, être préservés dans le respect de leur intégrité physique et de leurs caractéristiques écologiques, incluant les activités humaines directement liées à la nature de ces caractéristiques (saliculture pour marais salants par exemple…).

Le SCoT identifie les zones humides comme des zones majeures à protéger pour plusieurs raisons :

- Elles participent à la constitution des pôles majeurs de biodiversité même si elles ne sont qu'en abord de certains sites (NAURA 2000, ZNIEFF…)
- Maîtriser les pressions sur le réseau hydrographique notamment pour limiter les risques en zones urbanisées
- Elles font partie d'un ensemble : la route bleue qui traverse le territoire du nord au sud

3.2. Trame Verte et Bleue

3.2.1. Notions de base et aspects règlementaire

La Trame verte et bleue est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer et assurer ainsi leur cycle de vie. Elle joue un rôle essentiel pour la préservation de la biodiversité, capital naturel aujourd'hui menacé.

La fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité. La loi Grenelle II adoptée le 12 juillet 2010 préconise l'élaboration d'une trame verte et bleue, à l'échelle nationale, régionale et locale. Le législateur y explique qu'il est désormais indispensable de raisonner en termes de maillage et de fonctionnalité des écosystèmes à une très large échelle spatiale, intégrant d'une part la mobilité des espèces et dans une moindre mesure des écosystèmes, mais aussi la biodiversité ordinaire". À travers le Grenelle de l'environnement, afin d'enrayer la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'État se fixe comme objectifs de constituer une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales. Elle peut être décrite à plusieurs niveaux :

- Nationale, avec les orientations nationales qui définissent les enjeux nationaux et transfrontaliers
- Régional : Dans le cadre des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE). Le SRCE est un document important à l'échelle régionale mais relativement peu précis sur le territoire du SCoT ;
- Local : Dans le cadre des SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et des PLU (Plan Local d'Urbanisme).

La TVB est un véritable outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité qui se décline à différentes échelles dont l'échelle communale et intercommunale.

Plusieurs éléments constituent cette trame verte et bleue :

- **La trame verte** est constituée d'espaces naturels (milieux forestiers, boisements, landes, prairies naturelles, friches, abords de cours d'eau), de certains espaces agricoles potentiellement porteurs de biodiversité (pâtures, herbages), d'espaces de loisir

ou de grands parcs dont les superficies justifient un intérêt d'agglomération.

- **La trame bleue** comprend les milieux humides, les fleuves, les rivières, les lacs et les étangs
- La définition de différentes **sous trames** :
    - Sous trame des milieux boisés
    - Sous trame des milieux ouverts
    - Sous trame des milieux ouverts non humides
    - Sous trame des milieux ouverts humides
    - Sous trame aquatique
    - Matrice éco-paysagère (paysages de cultures agricoles)

- **Noyaux de biodiversité ou "réservoirs de biodiversité"** : c'est dans ces espaces, que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos.
- **Corridors écologiques** : il s'agit d'une voie de déplacement, empruntée par la faune et la flore (colonisation de nouveaux milieux), qui relie les noyaux de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre milieux naturels permettent la dispersion et la migration des espèces.

3.2.2. Définition de la TVB à l'échelle de la commune de Batz sur Mer

Principe d'élaboration de la TVB : Utilisation de la technique des graphes paysagers via le logiciel graphab

Le logiciel GRAPHAB 1.0 est un outil de modélisation des réseaux écologiques par des graphes paysagers. C'est une modélisation d'un réseau écologique représentant les habitats et les liens entre eux calculés selon un seuil fixé de moindre coût de déplacement. Ce logiciel, développé par le laboratoire THEMA (Université de Franche-Comté), permet de créer des graphes paysagers à partir du calcul d'indices écologiques en se basant sur la théorie de Graphes (Urban et Keitt 2001, Minor et Urban, 2007).
Le protocole suivi pour la définition de la trame verte et bleue est le suivant :

Pré requis :

- *Connaissance des espèces faunistiques présentes sur le territoire : Analyse des bases de données INPN*
- *Bases de données de l'IGN : TOPO, ORTHO*
- *Utilisation d'un SIG*

Etape 1 : Analyse de la fragmentation paysagère par cartographie des obstacles naturels et artificiels.

- Détermination de la structure paysagère du territoire
- Utilisation d'orthophotographies et codage des différents éléments paysagers.

Dans le cas de Batz sur Mer, cette étape s'est faite par photo-interprétation à l'échelle du parcellaire cadastral.

Le codage utilisé reprend pour parti celui utilisé dans la base de données Corine Land Cover

Code ODS	Code CLC	TYPE
01	11	Bâti
02	122	Routes
03	02	Territoires agricoles
04	33	Sols nus
05	23	Prairies
06	31	Forêts
07	-	Autres boisements
08	-	Haie bocagère
09	-	Jardins
10	41	Zones humides maritimes
11	422	Marais salants
12	42	Zones humides intérieures
13	512	Plans d'eau
14	511	Cours et voies d'eau
15		Espaces imperméables

Il est volontairement donné à une échelle d'interprétation faible (niveau 1 CLC). En effet, la qualité des orthophotos utilisées ne permettait pas d'augmenter la précision avec suffisamment de pertinence.

Etape 2 : Les fichiers sont rastérisés et utilisés sont le logiciel de modélisation des réseaux écologiques GRAPHAB 1.2.1.

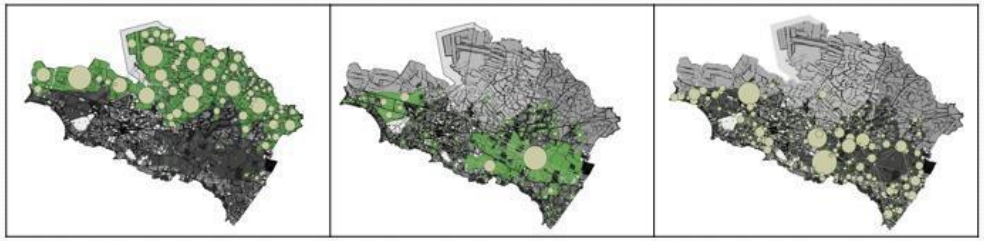
Etape 3 : Pour chaque groupement d'espèces visées (Entomofaune, Avifaune aquatique et terrestre, petits mammifères, amphibiens) on définit les habitats prioritaires de ces espèces, et les types d'occupation pénalisants via un système de pondération.

	VERSION 1	Avifaune	Avifaune aquatique	Entomofaune	Mammifères	Amphibiens/re
	Taille d'habitats (m^2)	1000	800	500	800	300
1	Bâti	1000	1000	1000	1000	1000
2	Routes	1000	1000	1000	1000	1000
3	Territoires agricoles	500	1000	800	5	800
4	Sols nus	500	800	400	300	1000
5	Prairies	5	200	1	1	300
6	Forêts	1	200	1	1	300
7	Autres boisements	1	800	1	200	300
8	Haie bocagère	1	800	5	300	500
9	Jardins	900	1000	600	800	1000
10	ZH	300	1	300	400	1
11	Marais salants	300	1	300	400	1
12	Zones humides intérieures	300	1	300	400	1
13	Plans d'eau	300	1	300	400	1
14	Cours et voies d'eau	300	5	300	300	1
15	Espaces imperméables	1000	1000	1000	1000	1000
16		800	800	800	800	800

Plus la pondération est élevée, plus l'espèce aura du mal à se déplacer. Les valeurs de pondérations sont issues de la bibliographie et chaque pixel du raster est codé en fonction de cette pondération

Le modèle calcule alors le chemin de plus faible coût entre deux habitats (il teste des milliers de combinaisons de chemins possibles entre deux habitats, fait la somme des pondérations de chaque pixel qu'il emprunte pour aller d'un habitat à un autre, et définit le chemin de plus faible poids comme le chemin prioritaire théorique).

Cela permet de créer des graphes à partir de la carte de paysage avec identification des taches d'habitats et des liens (distance euclidienne ou chemin de moindre coût)

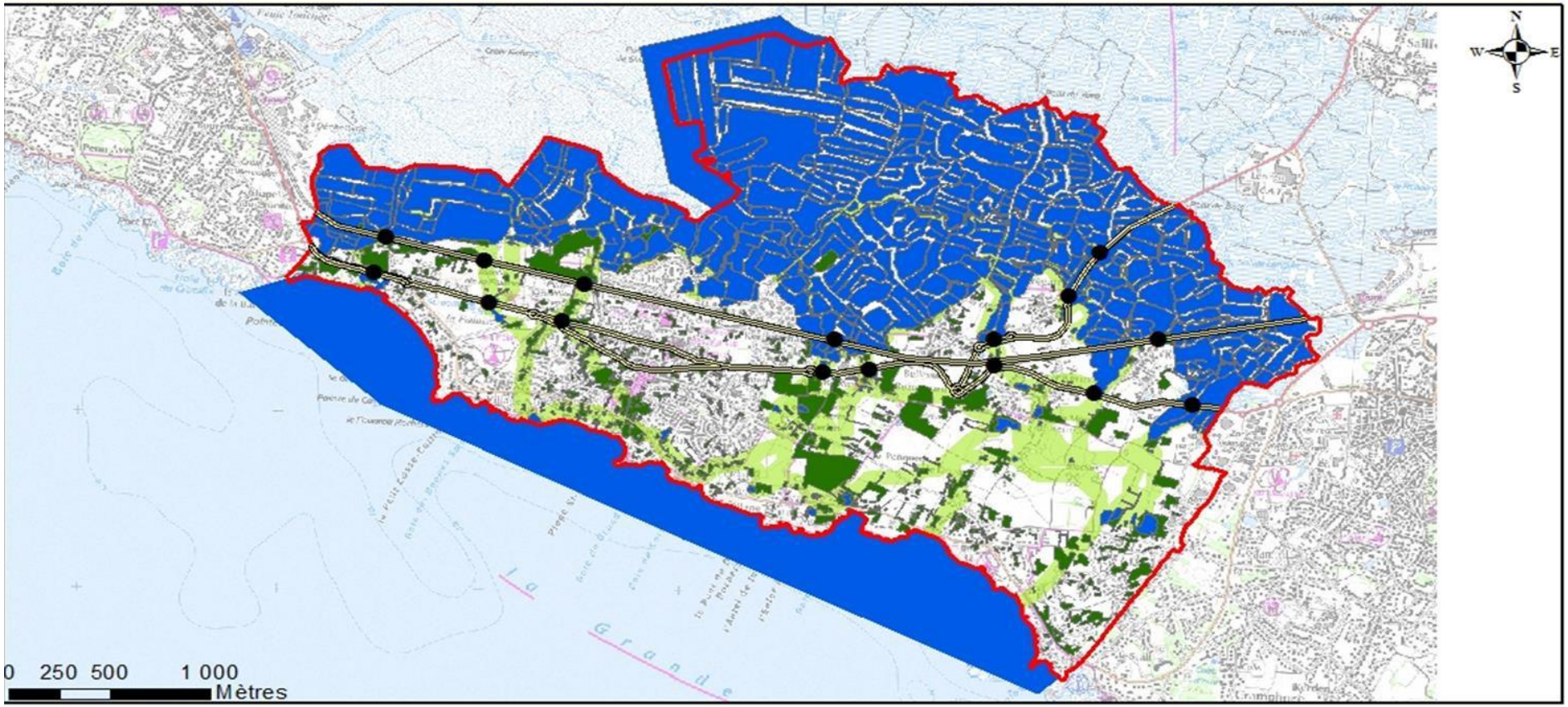


Avifaune aquatique	Entomofaune	Avifaune terrestre

Exemple de cartographies obtenues avec le logiciel Graphab.

Ces différents graphes sont ensuite combiné afin d'édifier la cartographie Trame verte et bleue.

Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune de Batz-sur-Mer



Légende

- Points de conflit
- Limites communales
- Eléments de la trame bleue (Marais, cours d'eau, plan d'eau, littoral, zones humides)
- Eléments de la trame verte
- Corridors biologiques
- Axes de communication

Auteur : Julien Charrais
Sources :
BD Scan 25
BD CADASTRE
Occupation des sols via digitalisation (BD Ortho 2013)
Modélisation écologique Logiciel GRAPHAB 1.0
Date de création : Octobre 2015

Sarl Rive

À l'échelle du PLU, la trame Verte est constituée des zones paysagées (haies bocagères, bosquets, haies accompagnants les murs de pierres sèches…) principalement à l'est de la commune, à l'ouest la trame verte est principalement constituée des parcs et jardins publics et privés. La trame Bleue, quant à elle, est composée principalement des marais et du littoral. Les points de bloclages des corridors écologiques sont principalement liés à la présence des départementales (D138 et D245). De façon générale, ces couloirs de déplacements doivent être intégrés dans l'aménagement pour assurer leur pérennité, voire même faire l'objet de mesures de restauration.

Ce que dit le SCOT

Le SCoT de Cap Atlantique fait de la TVB une priorité, la première orientation du SCoT étant d' « Assurer la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre d'une trame verte et bleue ».

Le Scot préconise de mettre en place les outils nécessaires

- A la protection des espaces amont, les têtes de bassins versants,
- A la bonne fonctionnalité du réseau hydrographique,
- Au maintien d'une perméabilité des espaces naturels et agricoles,
- A la protection des pôles de biodiversité majeurs (à forte valeur écologique),
- A la définition de coupures d'urbanisation pour faciliter les flux entre les différents pôles de biodiversité.

Enjeux :

- **La compatibilité du PLU avec les documents de portée supérieure, plus particulièrement les SAGES, le SCOT et le SRCE**
- **Évaluer, anticiper, contrer… les effets négatifs sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU et de l'AVAP**
- **Évaluer les possibilités de développement au regard des capacités d'accueil et des pressions qui pourraient s'exercer sur les espaces remarquables et plus largement sur la nature (développement urbain, touristique…)**
- **Protéger et mettre en valeur les espaces remarquables (marais, dune, littoral…), mais aussi les éléments de nature ordinaires qui participent à donner une place à la « nature » en ville**
- **S'appuyer sur la définition de la trame verte et bleue, l'inventaire des zones humides et sur le diagnostic paysager pour cibler les éléments de pouvant faire l'objet d'une protection particulière dans le PLU et dans l'AVAP (parcs et jardins, arbres remarquables, alignements d'arbres…)**
- **Mettre en œuvre les outils (PLU et AVAP) adaptés pour protéger et valoriser le patrimoine naturel**
- **Œuvrer à la pérennité des activités qui concourent à l'entretien et à la fonctionnalité des milieux naturels (saliculture par exemple)**
- **Continuer à informer/sensibiliser sur la richesse et la fragilité des milieux naturels se trouvant sur le territoire, auprès des différents publics (habitants, touristes)**
- **Sauvegarder les espaces libres de NATURA ordinaire à l'intérieur de l'urbanisation**
- **Préserver les abords du littoral et des marais pour préserver la trame bleue**
- **Créer des liaisons sur les deux départementales pour éviter les points de conflits**
- **Préservation des coupures d'urbanisation, ainsi que la relation marais salants-littoral**

4. Les paysages

4.1 Entre Océan et marais salants



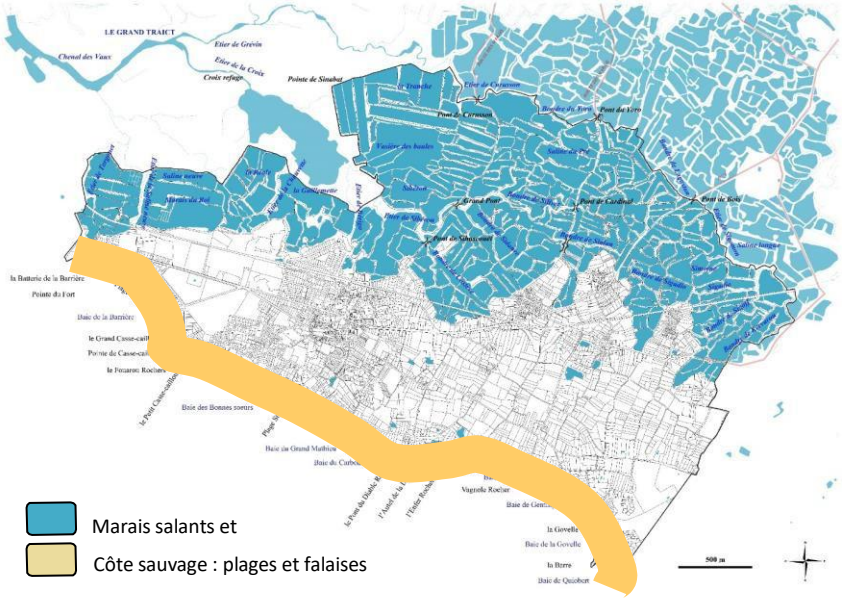
Au nord, les marais salants s'étendent à perte de vue, changeant de couleurs et reflets au fil du temps.



Le littoral sud fait partie de la Côte sauvage avec ses falaises rocheuses et ses nombreuses anses.

Les marais salants sont des paysages chatoyants, une mosaïque de couleurs grandiose, façonnés par la main de l'Homme depuis des siècles. Ils sont constitués d'un réseau complexe, aménagé par l'Homme, constitué d'étiers et de bondres, qui alimentent les vasières et les salines.

Au sud, le littoral est découpé de criques, anses rocheuses et sableuses, platiers rocheux découverts à marée basse et de plages de sable fin. D'ouest en est, les baies et plages se succèdent sur le littoral atlantique,



de la Point du Fort à la Pointe de Quiobert.

4.2 Les espaces centraux : la dune de la Falaise

La dune de la Falaise s'étend sur environ 20 hectares, entre la RD45 (route côtière) et les marais salants, elle est traversée par la RD245 et la voie ferrée.


La dune, au nord de la RD245

Ce terrain de dune qui a été partiellement cultivé jusqu'au milieu du XXe siècle, regroupait des puits d'alimentation d'eau de nappe phréatique. Il a servi de gisement de sable pour la construction (d'où probablement les dépressions dunaires qui permettent les remontées d'humidité). Les puits auraient servi à nettoyer les sacs de sel.



Cadastre napoléonien

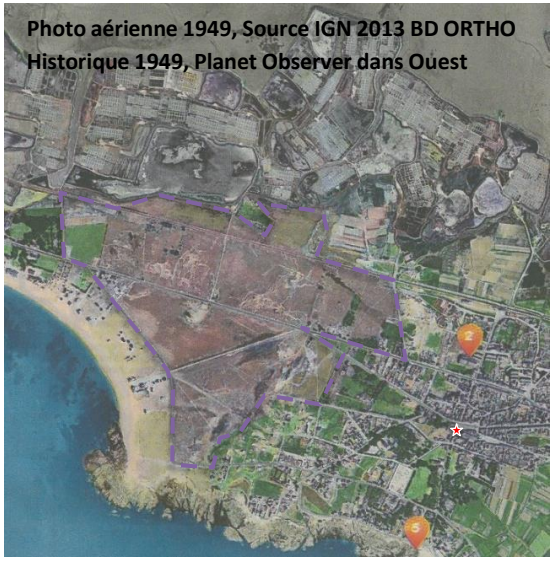
Aujourd'hui on y trouve le moulin de la Falaise qui a été déplacé et reconstruit le long de la RD245 au nord, un minigolf, des blockhaus, un chemin qui parcourt la dune et de nombreux puits et citernes qui ponctuent l'espace ouvert. La déchetterie est située près de la voie de chemin de fer. La dune de la Falaise présente une grande diversité floristique : 266 espèces de plantes ont été recensées, dont 22 espèces patrimoniales protégées, 6 espèces d'orchidées, 2 espèces d'amphibiens.



Carte d'Etat major, 1820-1866

La Falaise, au sud de la RD245 côté camping : un espace dunaire d'intérêt écologique et paysager, dont une partie a déjà été « grignotée ».









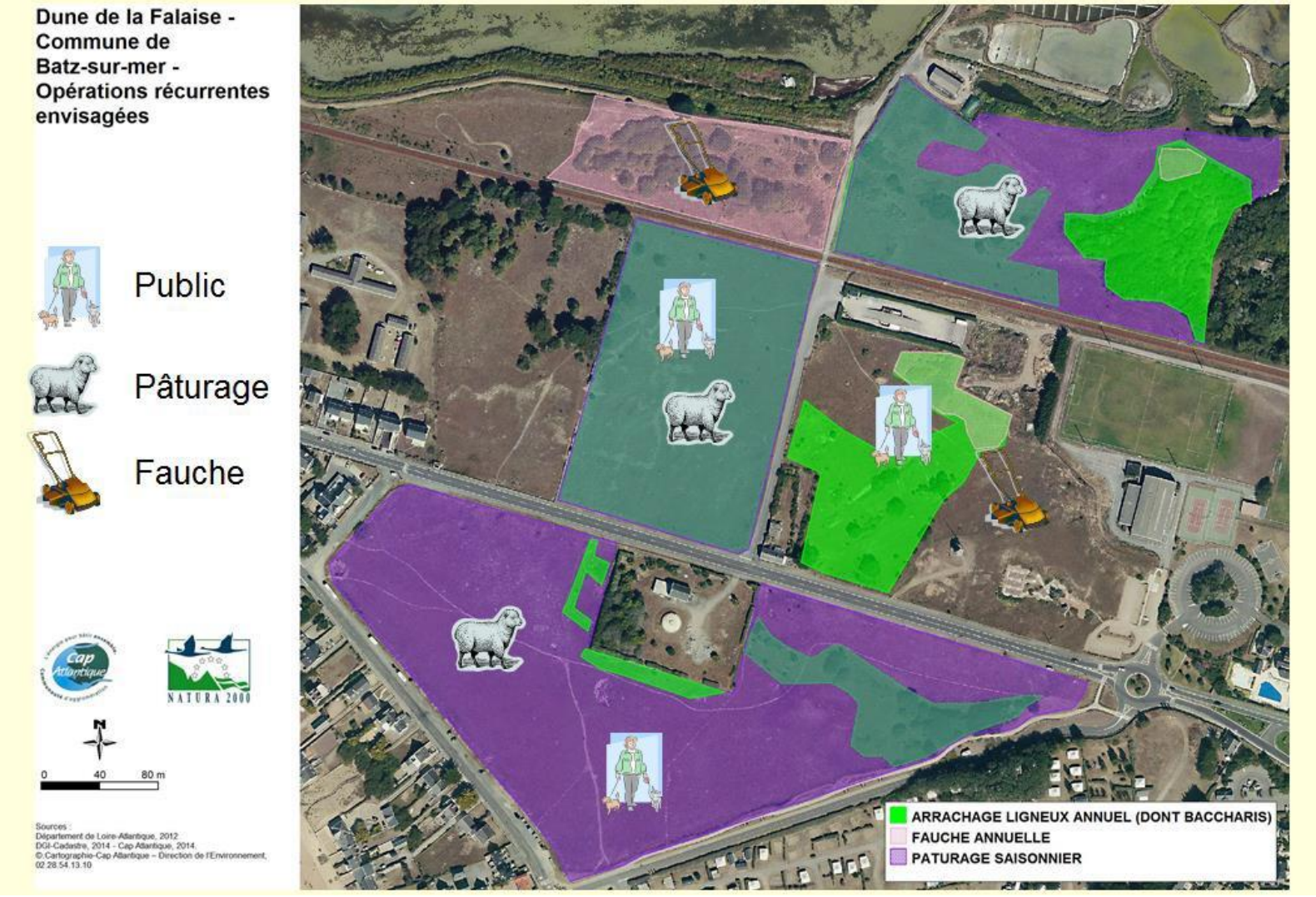
Urbanisation et régression de la Dune 1932-1949-1999-2009

Il convient de préserver et mettre en valeur ce qui reste de la Dune de la Falaise, ainsi que les points de vue qu'elle offre sur le bourg, les marais et le littoral.

L'horizontalité des paysages, d'où émergent des points d'appel visuels (clocher, château d'eau, moulin…) caractérise ces espaces ouverts.

Un projet de restauration et d'aménagement du site est en cours de réalisation sur une surface de 18.4 hectares.

**** Réouverture sélective des dépressions dunaires (Broyage ou arrachage sélectif des ligneux, décapage) et entretien par fauche***
Maintien d'espèces patrimoniales: Sérapias à petites fleurs, Spiranthe d'Automne, Pyrole à feuilles rondes, Ophrys abeille
**** Recreusement des dépressions humides et création de nouvelles dépressions***
Lutte contre l'atterrissement des points d'eau notamment pour les amphibiens, création de zones pionnières humides favorables à certaines espèces végétales
**** Gestion des pelouses dunaires***
Mise en place d'un pâturage ovin (clôtures URSUS) tournant et de fauche exportatrice sur certains secteurs.



Projet en cours de réalisation

4.3 Les espaces centraux : la coupure d'urbanisation Est

Ces espaces ouverts sont situés entre la Z.A. du Poull'Go, le littoral et le bourg de Batz.

Ils offrent des paysages agricoles et naturels semi-ouverts, avec quelques points d'appel (tunnel de maraîchage, château d'eau, blockhaus) ponctuant des paysages plutôt horizontaux.

Ce sont des espaces naturels et agricoles de qualité, appartenant à la coupure d'urbanisation.

Ces espaces sont en partie cultivés : maraîchage (tunnels), prairies pâturées, avec des parties enfrichées.

Des chemins piétons et cyclables permettent de découvrir ce patrimoine militaire (nombreux blockhaus) et les paysages ruraux de qualité.

En étudiant l'évolution de l'urbanisation (croquis topographique de 1951) on note la nette régression des espaces agricoles et naturels, au profit des espaces urbanisés.

Ce sont 130 hectares d'espaces naturels, semi-naturels et agricoles ponctués de nombreux blockhaus qu'il convient de préserver de l'urbanisation.



Serres pour le maraîchage, chemin de Herderlan/chemin du Loc



Serres de maraîchage



Blockhaus chemin de Houaré



Chemins piétons et liaisons cyclables



Croquis topographique, 1951

Il s'agit de préserver ces espaces naturels et agricoles de l'urbanisation, de mettre en valeur le riche patrimoine militaire (blockhaus, batterie de Kermoisan) à travers la servitude AVAP, tout en permettant des activités agricoles respectueuses de l'environnement et participant à l'entretien du paysage afin d'éviter l'enfrichement de ces espaces.

5. Risques naturels et technologiques

5.1 Synthèse du dossier départemental des risques majeurs

Le DDRM inventorie et décrit commune par commune les risques majeurs auxquels les citoyens pourraient être confrontés sur le territoire départemental.

Il précise également les mesures de protection et de prévention adoptées par les pouvoirs publics pour y faire face. Il rappelle enfin les consignes de comportement que chacun doit adopter si les risques se réalisent.

Il constitue un outil d'information essentiel permettant aux collectivités et au public de connaître les risques et d'assurer leurs obligations en matière de prévention.

Le DDRM a fait l'objet d'une réactualisation en 2015.

Commune	Inondations relatives aux eaux				tempête[11]	feu de forêt	Mouvement de terrain		Séisme (zonage)		Risque industriel			Transport matières dangereuses[11]
	superficielles			marines										
	X	PPRI	AZI	X			Ef-f	Cav	([12]) Ia	([13])	X X	PPRt	PPi[14]	
Batz-sur-mer				X	X		X							X

Le DDRM recense sur la commune de Batz-sur-Mer les risques :

- d'inondation relative aux eux marines (par submersion marine)
- de tempête
- de mouvement de terrain par éboulement, chutes de pierres et de bloc
- de transport de matières dangereuses

Auxquels il faut ajouter le risque sismique de niveau modéré (niveau 3).

5.2 Risques naturels

5.2.1 Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

On recense 6 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur le territoire depuis 1998.

Type de catastrophe	*Début*	*Fin*
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	13/01/1998	13/01/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	10/03/2008	10/03/2008
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	09/02/2009	10/02/2009
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	28/02/2010
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	01/01/2014	04/01/2014

5.2.2 La tempête

Une tempête est une perturbation associée à un centre de basse pression atmosphérique et provoque des vents violents tournant autour de ce centre de basse pression.

Les tempêtes peuvent être accompagnées de fortes pluies. Elles modifient le niveau normal de la marée (phénomène de surcote) et constituent ainsi un facteur aggravant du risque d'érosion du trait de côte et de submersion marine.

Ces dernières années, la commune a fait face à plusieurs tempêtes (décembre 1999, Xynthia en mars 2010…). Notons que le changement climatique pourrait se traduire à terme par une augmentation à la fois de la fréquence et de la force des tempêtes.

5.2.3 Les inondations par submersion marine

Une inondation par les eaux marines est une submersion plus ou moins rapide du sol engendrée par les eaux marines.

Cela peut se manifester de différentes manières :

- un raz de marée : énorme vague consécutive à un tremblement de terre ou une éruption volcanique (peu probable localement même cela n'est pas exclu)
- Une tempête : forts vents (et donc forte houle) en lien avec une dépression localisée, auxquels peut être associé un phénomène de surcote
- Rupture d'une défense contre la mer en lien avec l'action des vagues

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux :

Suite à la tempête Xynthia, la mise en œuvre de Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) a été décidée sur l'ensemble du littoral de Loire-Atlantique.

Cela se traduit localement par l'élaboration d'un PPRL de la Presqu'île Guérandaise — Saint-Nazaire.

Ces plans ont pour objectif de cartographier les zones exposées à la submersion marine et à l'érosion, puis de traduire la prise en compte de ces risques dans l'aménagement du territoire.

Les communes de Batz-sur-Mer, Guérande, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen sont concernées par le PPRL de la Presqu'île Guérandaise — Saint Nazaire.

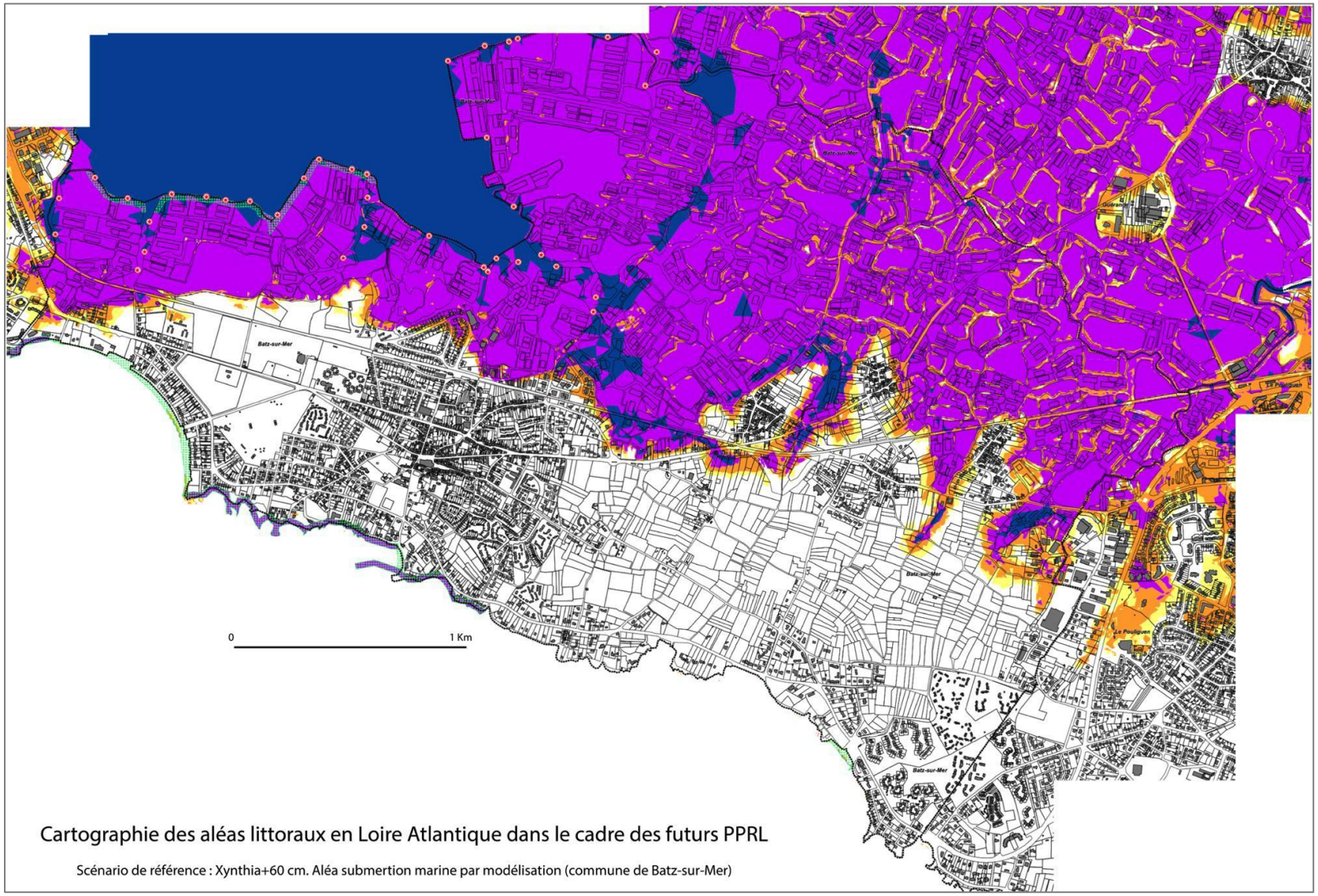
La carte page suivante cartographie l'aléa littoral via une modélisation sur la base d'un scénario « Xynthia + 60 cm ».

Il en ressort :

- une façade littorale sud relativement peu exposée au niveau de Batz sur Mer étant donné que les falaises de la Grande côte, d'une hauteur moyenne de 5 m, constituent une protection naturelle contre le risque d'inondation marine. Toutefois, les vagues venant s'y fracasser peuvent entraîner des projections d'embruns et des dégâts matériels. Elles peuvent également accélérer l'altération des falaises.
- Une façade nord (marais salants) plus exposée (cf. carte page suivante) lors des tempêtes et marées de vive eau. Le point sensible identifié est le lotissement de la Herpe avec des habitations déjà inondées lors de la tempête Xynthia. Des enjeux situés en zone basse sont également recensés au niveau des lieux-dits la Barrière, Berigo, la Pigeonnière, Kervalet et Trégaté.

Les zones de risques sont désormais connues, les PPRL doivent donc traduire ces éléments en dispositions réglementaires, notamment en matière d'urbanisation et de construction.

« Le PPRL de la Presqu'ile Guérandaise et de Saint-Nazaire est une servitude qui s'impose au PLU ».



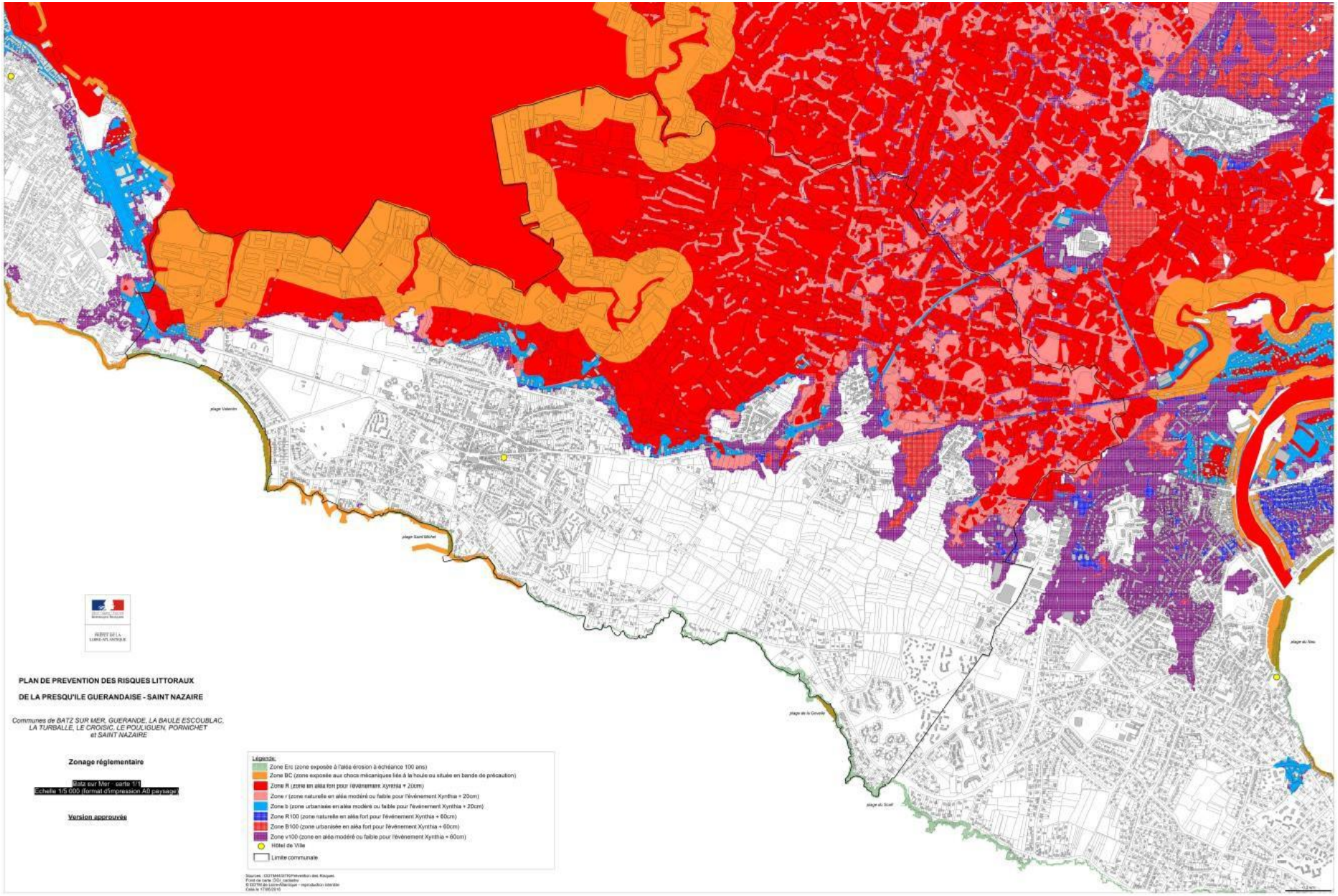
Légende de la carte ci-dessus :



Le règlement graphique du PPRL classe la partie nord du territoire en zone R (les marais). Sur la partie nord-ouest un couloir qui suit la bordure littorale est classé en zone Bc, on retrouve ce zonage sur la frange littorale sud. Sur la limite nord de l'urbanisation ainsi qu'une partie de celle-ci à l'est est classé majoritairement en b et v100 avec des poches de zone r et des tâches de zones R100. Une grande partie de la commune, celle comprise entre les marais et le littoral sud n'est pas concernée par un zonage hormis au niveau de Beaulieu — La Barrière-St Nudec qui est zonée en b et V100.

Le règlement écrit du PPRL contraint les zones R et BC : toute création ou tout changement de destination d'habitat ou de locaux d'hébergement ainsi que tout aménagement sont autorisés les locaux nécessaires à une activité qui nécessite l'immédiateté des lieux, les terrasses non couvertes de bar et restaurant. Ainsi que les ouvrages d'intérêts publics les zones b et v100 autorisent les constructions et activités, mais les contraignent par rapport à l'aléa Xynthia + 60 cm (pas de sous-sols, fonctionnement possible lors de submersions…). Les zones r et R100 autorisent quelques constructions et aménagements ainsi que le développement sur des projets existant, mais même si ces zones sont moins contraignantes que les 2 premières, elles interdisent les locaux de sommeil (habitat et hébergement) et limitent les constructions à l'aléa Xynthia + 20 ou +60.

Une grande partie du territoire est compris dans le zonage du PPRL, la délimitation des zones U devra prendre en compte celui-ci. Le règlement du PLU devra lui aussi être en adéquation avec celui du PPRL. Les règles de construction ou de transformation devront respecter celles prescrites dans ce document.


PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX
DE LA PRESQU'ILE GUERANDAISE - SAINT NAZAIRE
Communes de BATZ SUR MER, GUERANDE, LA BAULE ESCOUBLAC, LA TURBALLE, LE CROISIC, LE POULIGUEN, PORNICHET et SAINT NAZAIRE
Zonage réglementaire
Batz sur Mer - carte 1/1
Echelle 1/5 000 (format d'impression A0 paysage)
Version approuvée
Légende:
Zone Ero (zone exposée à l'aléa érosion à échéance 100 ans)
Zone BC (zone exposée aux chocs mécaniques liés à la houle ou située en bande de précaution)
Zone R (zone en aléa fort pour l'événement Xynthia + 20cm)
Zone r (zone naturelle en aléa modéré ou faible pour l'événement Xynthia + 20cm)
Zone b (zone urbanisée en aléa modéré ou faible pour l'événement Xynthia + 20cm)
Zone R100 (zone naturelle en aléa fort pour l'événement Xynthia + 60cm)
Zone B100 (zone urbanisée en aléa fort pour l'événement Xynthia + 60cm)
Zone v100 (zone en aléa modéré ou faible pour l'événement Xynthia + 60cm)
Hôtel de Ville
Limite communale

Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations

En parallèle du plan de prévention des risques littoraux a été défini un Programme d'Action de Prévention des inondations à l'échelle du littoral de Cap Atlantique. Le PAPI :

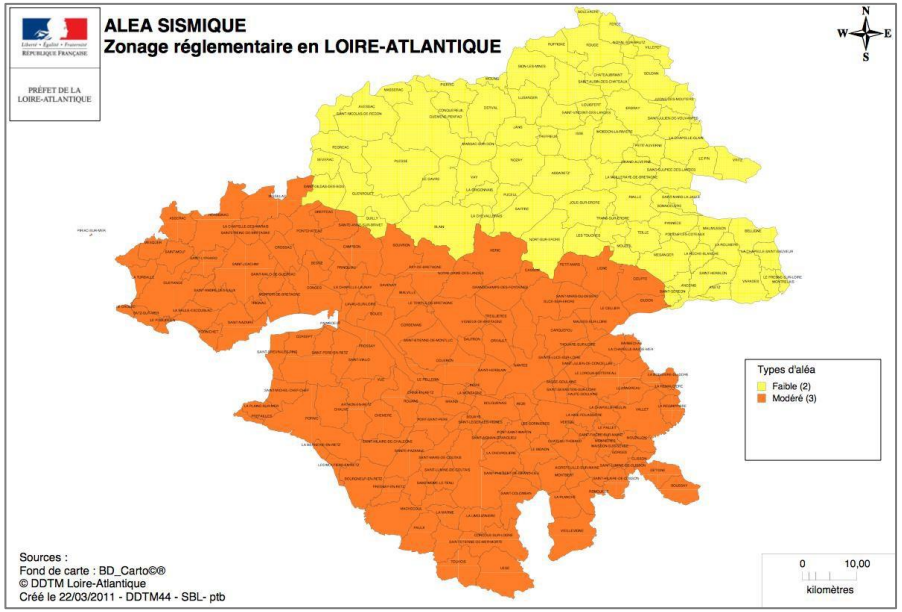
- a pour objectif de promouvoir une gestion globale et équilibrée du risque d'inondation
- offre un cadre partenarial entre l'état et les collectivités sur une compétence partagée
- définit un programme d'actions contractualisé et évolutif sur une durée de 6 ans
- s'appuie sur une structure animatrice et divers maîtres d'ouvrage
- n'est pas une réglementation supplémentaire

Conformément au cahier des charges nationales des PAPI, la stratégie est construite sur les 7 axes suivants :

- Axe 1 : amélioration de la connaissance et de la conscience du risque
- Axe 2 : surveillance, prévision des crues et des inondations
- Axe 3 : Alerte et gestion de crise
- **Axe 4 : prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme**
- Axe 5 : Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
- Axe 6 : ralentissement des écoulements
- Axe 7 : gestion des ouvrages de protection hydraulique

Risque sismique :

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation relative à l'aléa séisme. Un nouveau zonage et de nouvelles règles de constructions parasismiques sont fixés par les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 et l'arrêté du 22 octobre 2010.



La commune de Batz-sur-Mer est classée en aléa modéré (de niveau 3).

5.2.4. Risque de mouvement de terrain

Sur le littoral, le risque de mouvement de terrain peut se manifester par :

- des glissements de terrain ou des écroulements sur les côtes à falaise
- par un recul plus ou moins brutal, lors des tempêtes des espaces dunaires urbanisés

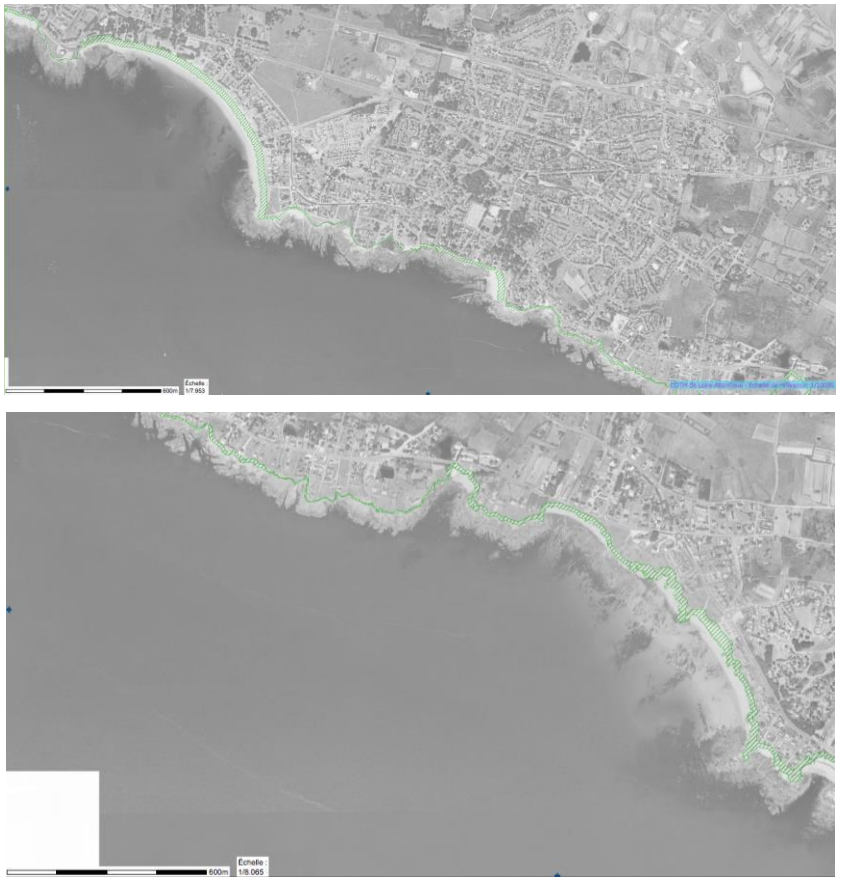
Sur la commune de Batz sur Mer, le phénomène de recul de la
est généralement lent et progressif, mais n'en demeure pas moins imprévisible. Il peut s'expliquer à la fois par :

- l'action des vagues
- La sur fréquentation (piétons sur le chemin côtier notamment).



Fréquentation du chemin côtier en août 2015

Les secteurs concernés par ce risque restent réduits. Seule une bande de 10 à 30 m est à inclure dans les zones habitées ou très fréquentées par les piétons. Bien que l'ensemble de la côte rocheuse de la commune subisse ce phénomène, il se manifeste surtout dans les baies de Govelle, de Qiobert et du Scal où l'urbanisation est proche du trait de côte (cf. extraits de carte ci-dessous). Sont présentées ci-dessous, d'Ouest en Est, deux extraits de photo aérienne avec la « zone réglementaire érosion côtière ».

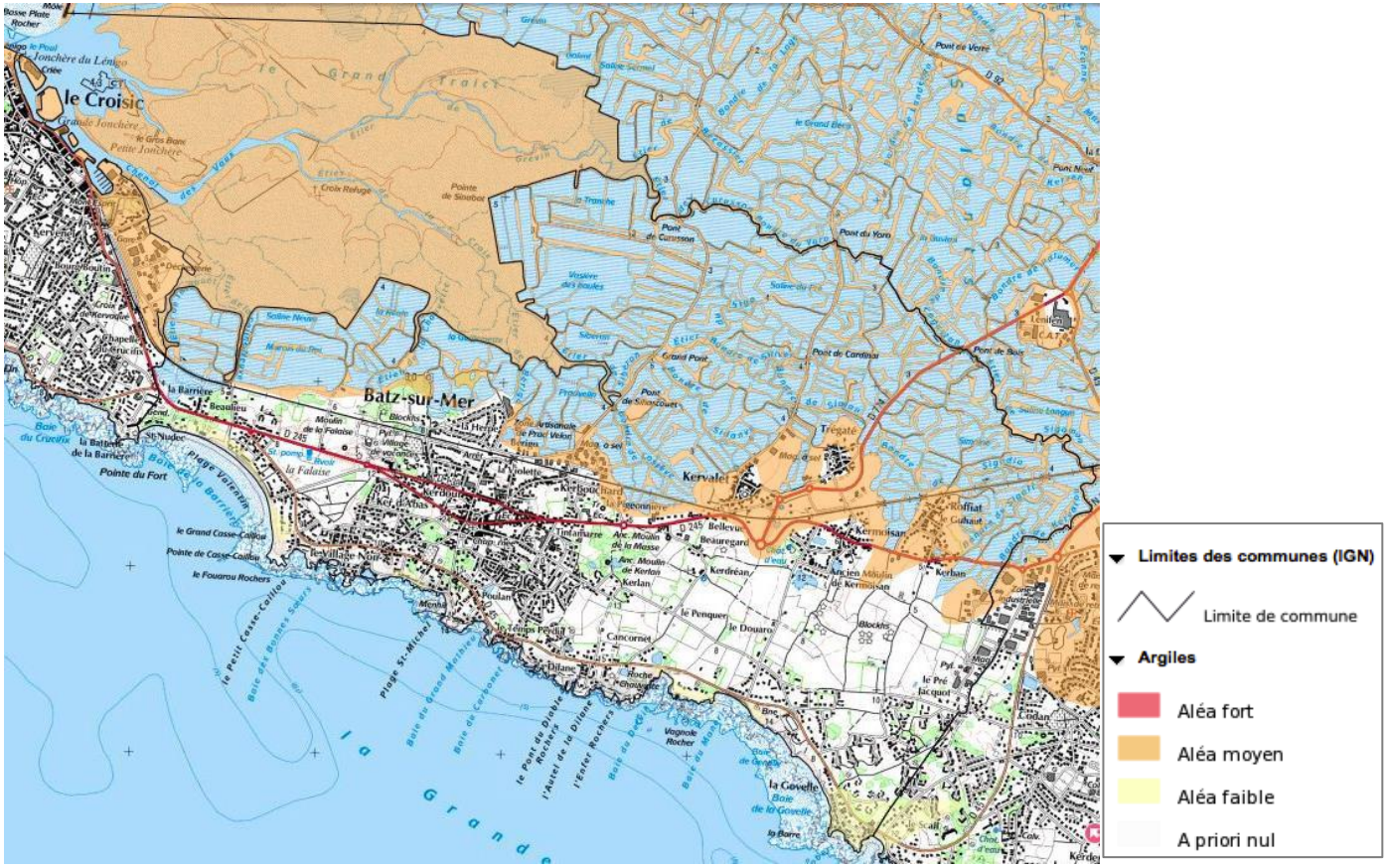


5.2.5 Le risque de retrait/gonflement des argiles :

Le volume d'un matériau argileux, tout comme sa consistance, évolue en fonction de sa teneur en eau. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

Ce phénomène est à l'origine de nombreux dégâts causés aux bâtiments, réseaux et voiries. Ces variations sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais peuvent être amplifiées par une modification de l'équilibre hydrique du sol (imperméabilisation, drainage, concentration des rejets d'eau pluviale...) ou une conception inadaptée des fondations des bâtiments.

La commune est concernée par un aléa faible à moyen sur les franges du marais (cf. carte ci-dessous).



5.3. Risques technologiques

5.3.1. Risques liés au transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

Situé sur la presqu'île Guérandaise, le territoire de Batz n'accueille pas d'activités industrielles lourdes.

La commune est concernée pour l'essentiel par le transport de matières dangereuses par la route.

5.3.2. BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service)

Basias est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante.

Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités, pour leur permettre de prévenir les risques que pourrait occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage.

15 sites BASIAS recensés sur le territoire (cf. tableau et carte ci-après).

5.3.3. ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Qu'est-ce qu'une ICPE ?

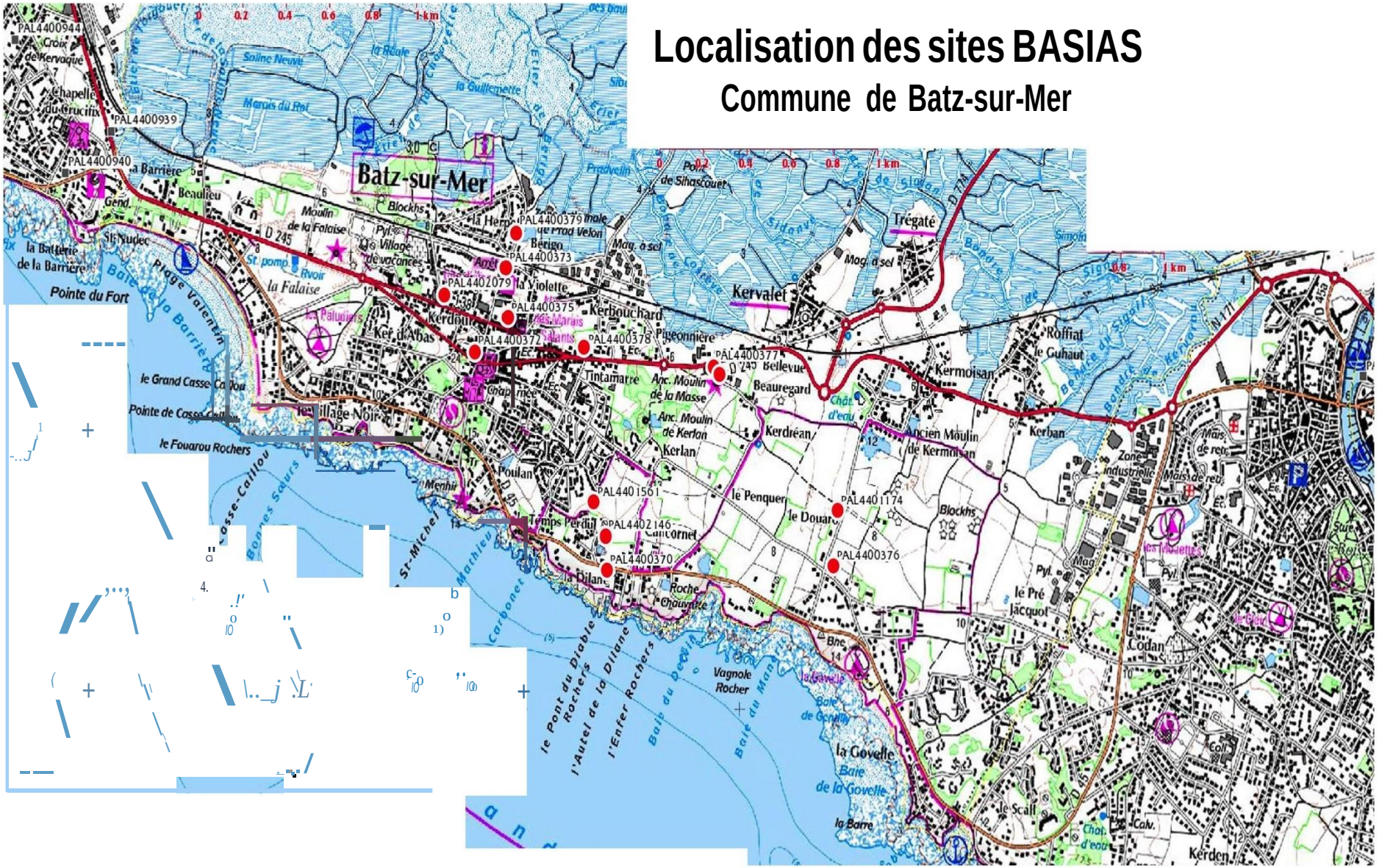
Extrait de l'article L 511-1 du Code de l'environnement : *« […] installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières […] ».*

Il n'y pas d'ICPE soumise au régime d'autorisation ou d'enregistrement sont recensées sur le territoire de la Commune.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	État d'occupation du site
PAL4400375	ARNAUD G., DLI	25 RUE PASTEUR	25 Rue PASTEUR	Activité terminée
PAL4400372	POIGNAN Jean, STATION-SERVICE, GARAGE	27 RUE DES ÉTAUX	27 Rue ETAUX (des)	Activité terminée
PAL4402079	ATELIERS MARITIMES CROISICAIS/BIHORE R., CONSTRUCTIONS NAVALES, ATELIER DE MOULAGE A FROID DES RÉSINES DE POLYESTER £	A L'ANGLE DE LA RUE DU CROISIC ET DE LA RUE BONNE EAU	A L'ANGLE DE LA RUE DU CROISIC ET DE LA RUE BONNE EAU	En activité
PAL4400376	INTERMARCHÉ, station-service, AVANT BRETECHE(R) (ETS), STATION-SERVICE	CHEMIN DE CORNEN	Chemin CORNEN (de)	En activité
PAL4400370	SPCA, DLI, NÉGOCIANT	CHEMIN DU KERLAN, RUE TINTAMARRE	Chemin KERLAN (du)	Activité terminée
PAL4401561	BATZ-SUR-MER (COMMUNE DE) DÉCHARGE D'O.M.	KERLAN	KERLAN	Activité terminée
PAL4400950	BIHORE, DLI	LA JONCHERE DU PRINCE	JONCHERE DU PRINCE (la)	Activité terminée
PAL4402098	LEBAUD Claude, GARAGE FORD, ATELIER DE CARROSSERIE-PEINTURE £	LA MASSE, ZA LE PRAD VELIN	Zone d'activité PRAD VELIN (le)	En activité
PAL4400371	PERROCHEAU, station-service, AVANT TOTAL (STE), DLI, AVANT LE MIGNOT/MOBIL OIL FRANCAISE (SA), GARAGE, STATION-SERVICE, LE MIGNOT Mr	ROUTE DE L'ATLANTIQUE, RN 771	Route ATLANTIQUE (de l')	En activité
PAL4400378	COURCOUL ETS (SA), DLI, CENTRALE A BETON	ROUTE DU POULIGUEN/36, RUE 19 MARS 1962	Route POULIGUEN (du)	En activité
PAL4400377	SHELL (SA), STATION-SERVICE £	ROUTE DU POULIGUEN, RN 771	Route POULIGUEN (du)	En activité
PAL4401174	S.A. BREMI, STATION SERVICE	RUE DE CONEN	Rue CONEN (de)	En activité
PAL4400373	CHAPON, DGCL	RUE DE LA GARE	Rue GARE (de la)	Activité terminée
PAL4400379	CIE DES SALINS DU MIDI ET DES SALINES DE L'EST (SA), DLI	USINE CODISEL, RUE BRETAGNE	Rue BRETAGNE	En activité
PAL4402146	BATZ-SUR-MER (COMMUNE DE), DÉCHARGE BRUTE			Activité terminée
PAL4400374	BRETONNE DE RAFFINAGE (CIE), DLI			Partiellement réaménagé et partiellement en friche

Localisation des sites BASIAS

Commune de Batz-sur-Mer



Éléments de synthèse du diagnostic

Risques :

- Plusieurs risques naturels et technologiques : Submersion marine, tempête, chutes de pierre et de blocs au niveau de la Falaise (côté Grande côte), transport de matières dangereuses
- Un aléa de submersion bien identifié dans l'espace avec des simulations pointant les secteurs à risques (lotissement de la Herpe par exemple)
- Un Plan de Prévention des Risques Littoraux « Presqu'île Guérandaise — Saint-Nazaire », en cours de définition (zonage et traduction réglementaire notamment)
- Un Programme d'Actions et de Prévention des Inondations décliné autour de 7 axes
- Un aléa recul du trait de côte (érosion) cartographié et bien identifié
- 12 sites BASIAS recensés sur le territoire

Enjeux mis en perspectives :

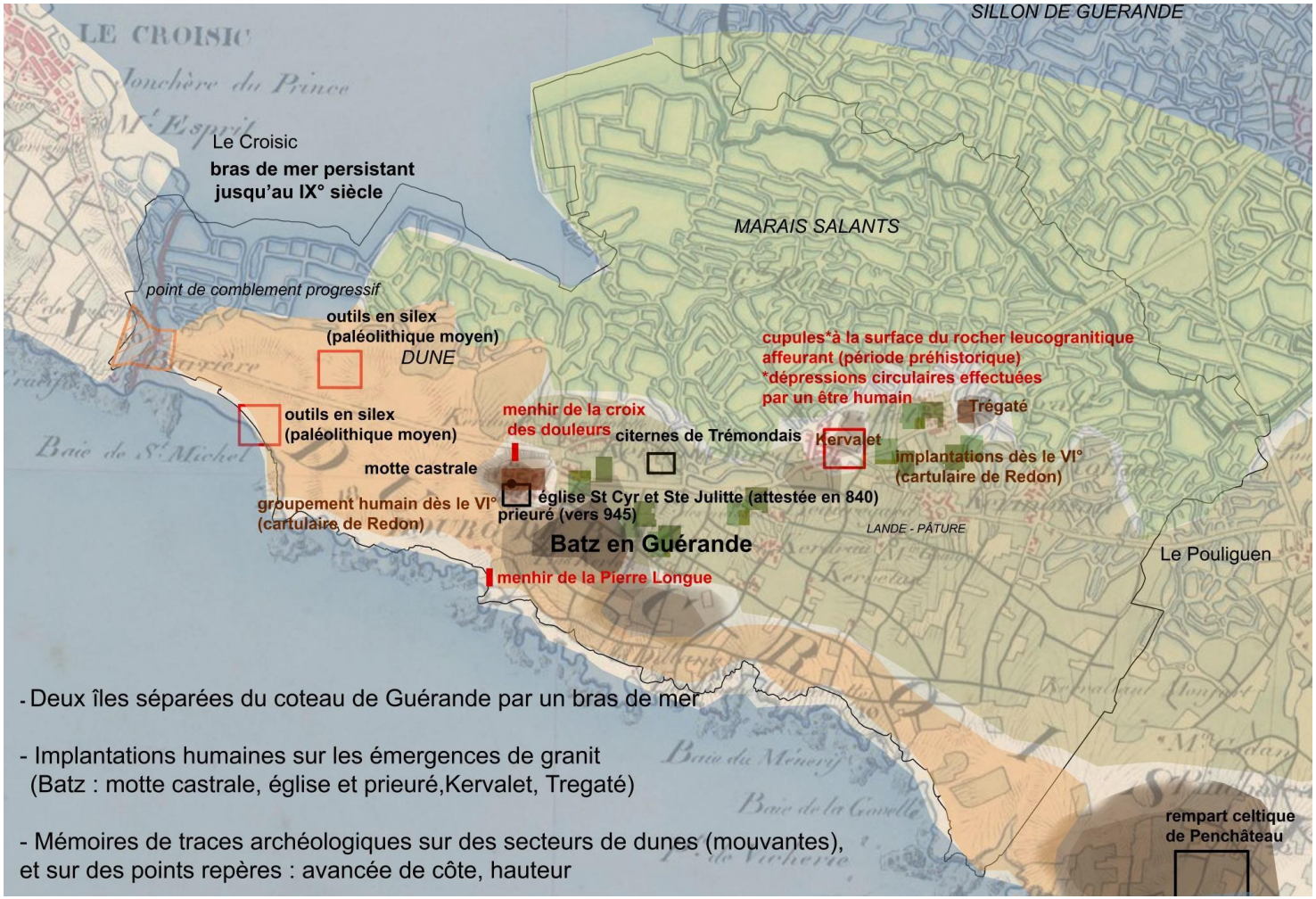
- ➲ **Prendre en compte et intégrer le PPRL et le Programme d'Actions dans la réflexion PLU (localisation/conception des secteurs de développement)**
- ➲ **Choisir la localisation et les modalités d'aménagement des futurs espaces constructibles à la lumière de l'exposition aux risques**
- ➲ **Sensibiliser les habitants, visiteurs et futurs habitants sur la problématique « risques »**

PARTIE 2 – TERRITOIRE ET POPULATION

1. Histoire du développement urbain

Ce chapitre est développé dans le cadre de la servitude AVAP.

1 .1. Les premières implantations humaines – Constitution d'une mémoire archéologique

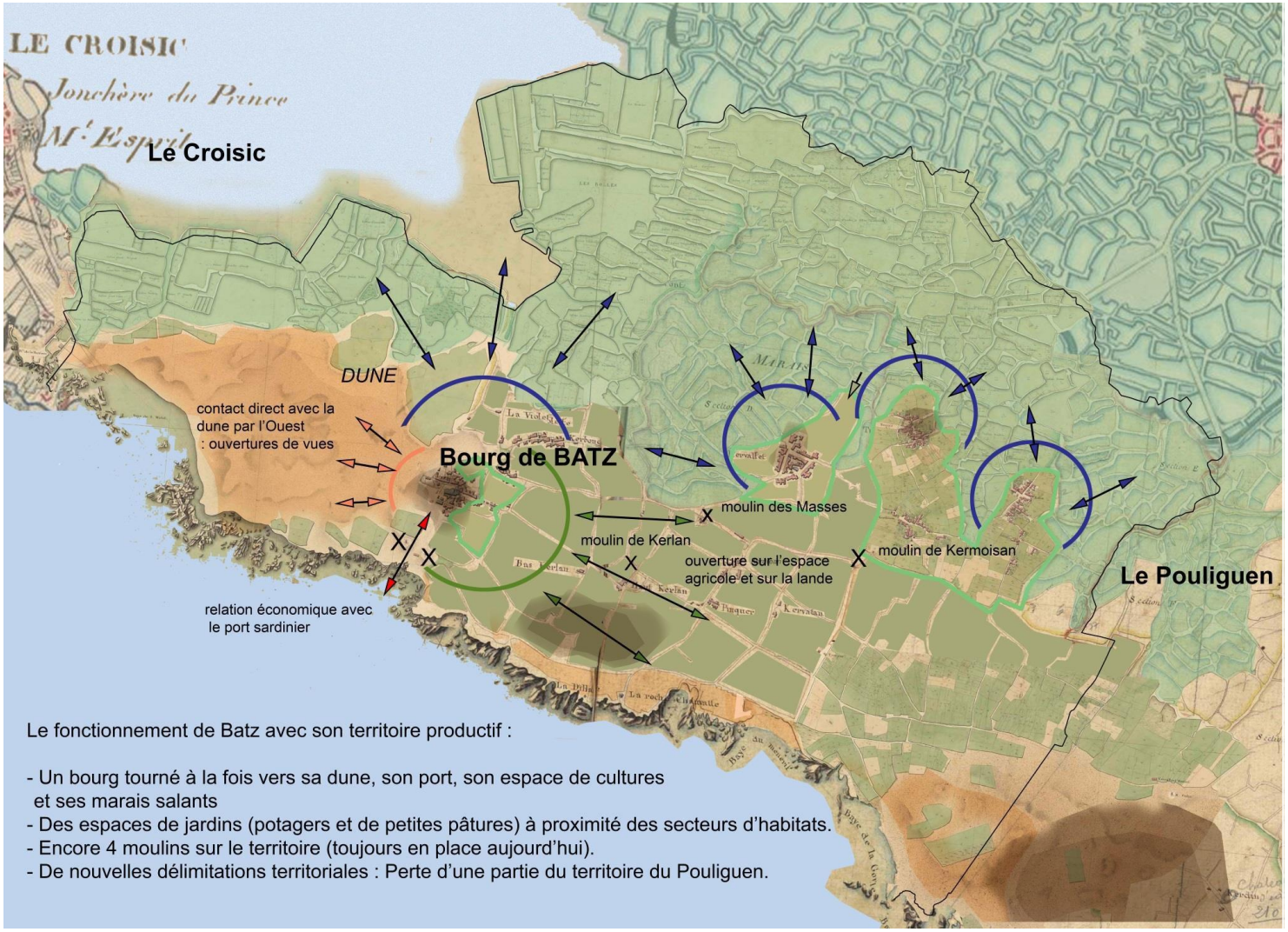


Il existe un lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation est en effet le facteur principal des systèmes d'implantations des ensembles bâtis historiques que l'on peut identifier aujourd'hui.

L'occupation celtique continentale, puis romaine est attestée par les vestiges découverts. La vocation salicole est née à cette époque, ainsi les romains ont aménagé des salines aux pieds des coteaux de Guérande.

En 945, l'établissement des moines de Landevenec à Batz, grâce à Alain Barbetorte, confirme le développement de l'activité salicole et le caractère celtique insulaire local.

1.2. Les étapes de développement XIX° - Mémoire d'un rapport au territoire productif



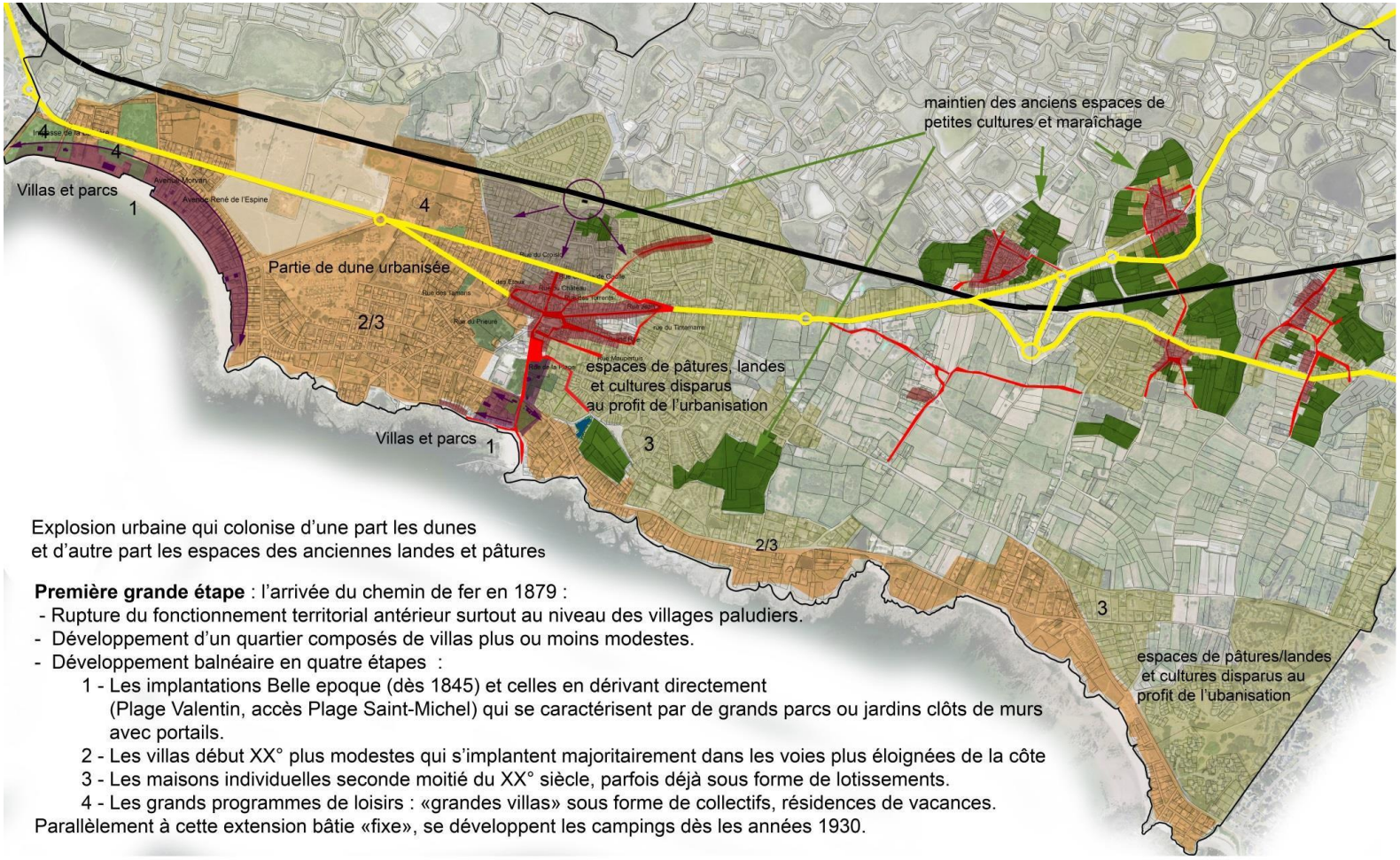
La prospérité économique du bourg de Batz va se développer, fondée sur la récolte et le négoce du sel marin. En effet, la Bretagne est l'un des principaux producteurs du sel du Royaume et le duché de Bretagne est exempté de la gabelle, le commerce du sel s'effectuera par mer et par la terre, les paludiers ayant obtenu du duc de Bretagne le droit de Troc. En 1790, ce privilège est aboli, mais parallèlement, l'abrogation de la gabelle par la révolution va ouvrir de nouveaux marchés aux paludiers.

Durant ces périodes fastes, sont construits les grands édifices religieux du bourg.

Le début du XIXe est marqué par de graves difficultés dans l'activité salicole ; en effet, le quasi-monopole de la production du sel a disparu et d'autre part, les salines du midi et de l'Est développent leurs productions avec la mise en place de la mécanisation.

L'activité paludière se restreint et de nouveaux débouchés sont envisagés sur la commune ; en 1853, la plage de St Michel est protégée par une jetée, cette jetée permettra le développement d'une activité sardinière.

1.3. Les extensions urbaines des XIX° et XX° siècles



Explosion urbaine qui colonise d'une part les dunes
et d'autre part les espaces des anciennes landes et pâtures

Première grande étape : l'arrivée du chemin de fer en 1879 :
- Rupture du fonctionnement territorial antérieur surtout au niveau des villages paludiers.
- Développement d'un quartier composés de villas plus ou moins modestes.
- Développement balnéaire en quatre étapes :
  1 - Les implantations Belle epoque (dès 1845) et celles en dérivant directement (Plage Valentin, accès Plage Saint-Michel) qui se caractérisent par de grands parcs ou jardins clôts de murs avec portails.
  2 - Les villas début XX° plus modestes qui s'implantent majoritairement dans les voies plus éloignées de la côte
  3 - Les maisons individuelles seconde moitié du XX° siècle, parfois déjà sous forme de lotissements.
  4 - Les grands programmes de loisirs : «grandes villas» sous forme de collectifs, résidences de vacances.

Parallèlement à cette extension bâtie «fixe», se développent les campings dès les années 1930.

Deuxième étape : l'échelle «routière» figurées en jaune sur le plan, c'est la mise en place d'axes de circulation larges dès le milieu des années 80, destinés à absorber le flux des vacanciers et qui se composent de voies créées, avec ronds points, et de l'élargissement de certaines voies anciennes comme la rue St Nudec.

En 1879, l'extension de la ligne de chemin de fer jusqu'au Croisic permet l'implantation d'une gare au bourg de Batz. Le choix du site d'implantation montre la volonté des élus locaux de donner une forte impulsion à cette nouvelle économie balnéaire.

Le début du XXe siècle est également la période où les premiers sanatoriums et les premières colonies de vacances apparaissent sur la Côte sauvage, et un préventorium marin s'installe à Batz-sur-mer, de même qu'est entreprise la construction, en 1906, du prieuré Saint-Georges.

À la fin de la Seconde Guerre mondiale, à cause de l'existence de la Poche de Saint-Nazaire, l'occupation allemande se prolonge à Batz comme sur l'ensemble des localités voisines de l'estuaire durant neuf mois de plus d'août 1944 au 11 mai 1945, la reddition effective de la poche intervenant trois jours après la capitulation de l'Allemagne.

On voit encore le grand Blockhaus, qui accueille le musée de la poche de Saint-Nazaire, des vestiges de blockhaus et la batterie de Kermoisan.

1.4. Les vues larges et rapprochées sur le centre historique et la silhouette de la ville

Une image emblématique qui constitue un enjeu identitaire majeur et qui présente des séquences différentes dont il faut dissocier les composantes.





Le site d'implantation se trouvant sur une légère éminence granitique, au point culminant à 24m d'altitude, l'impact de Saint Guénolé est très important et signale le centre ancien.



Rue des Tamaris



Grand rue



Rue Jean XIII



Rue des Etaux



Vue depuis la route du Croisic



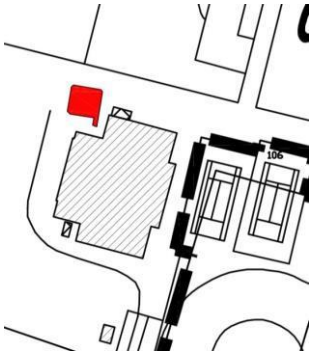
Quelques éléments bâtis et paysagers (arbres d'intérêts) situés en dehors du périmètre de l'AVAP, font l'objet d'une protection dans le projet PLU en vue de la préservation de ses éléments de qualité, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont portés en rouge sur le règlement graphique du projet de PLU, en ce qui concerne les protections bâties, il s'agit des éléments suivants :

1 - Le Blockhaus du stade

Positionné près du stade, il est aujourd'hui caché derrière une haie et « un bout de terrain de sport avec ligne » a été peint dessus afin de mieux l'intégrer.

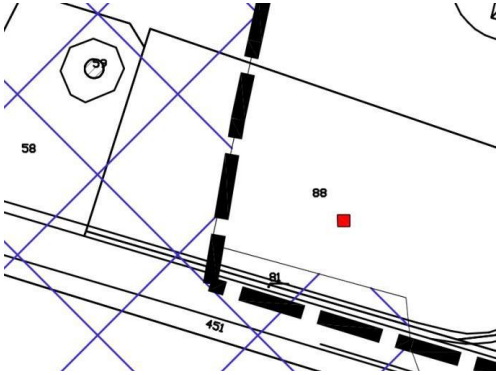




2 - Le blockhaus du minigolf

Positionné sur la dune près du moulin de la falaise, il sert de cabane de rangement pour le minigolf.





3 - Les salorges de la rue Jean De Landevennec

Ces deux salorges se trouvent de l'autre côté de la voie ferrée, dans un secteur à proximité immédiate des marais salants. Elles présentent une structure en pierre avec contreforts.







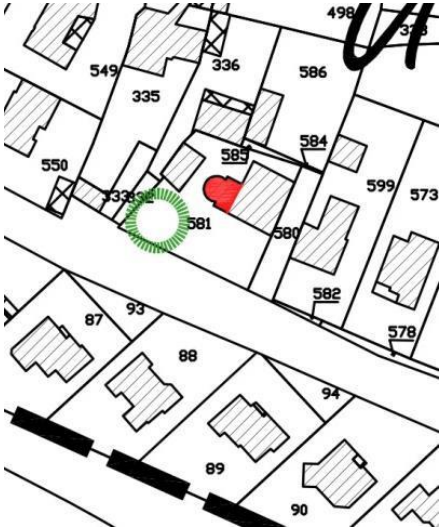
4 - Le moulin de Kermoisan

Ce moulin est accolé à une maison mais conserve sa volumétrie et une façade peu percée, qui permet de lire l'ancienne destination du bâtiment. Noyé au sein d'un espace pavillonnaire, il est aujourd'hui difficile à percevoir.





5 – La Croix route de Kerlan



Cette croix, probablement plus récente que le socle qui la porte, est placée en bordure de la route de Kerlan. Elle marque le carrefour entre la route de Kerlan et une ancienne voie , aujourd'huii chemin des Aubépines, qui descendait vers le bord de mer.





Pour les protections paysagères, elles sont portées en vert (rond) sur le règlement graphique du projet de PLU, ci-dessous quelques exemples :

Des fiches en annexe du règlement d'urbanisme illustre les éléments protégés et donnent des prescriptions pour leur préservation.

Sont protégés :

- les arbres d'intérêt paysager : les arbres perçus depuis l'espace public, ou dont les houppiers émergent, et qui participent à la qualité du paysage urbain et au cadre de vie de Batz sur Mer.
- les arbres d'intérêt patrimonial : les arbres qui participent à la composition d'origine des parcs ou jardins (allées, alignements, bosquets) et les plantations datant de la création du parc ou jardin.
- les arbres caractéristiques du littoral (pin, cyprès, cèdre).
- les arbres de grand développement au sein des grands parcs arborés, afin de conserver le couvert végétal de conifères caractéristique du paysage balnéaire de Batz sur Mer (pins et cyprès).

2. Fonctionnement urbain

2.1. Structure urbaine

a) Le secteur aggloméré et ses extensions : il s'agit du centre bourg ancien autour de Saint-Guénolé et la rue de Kerbouchard autour desquels se sont développés au fil des siècles les nouveaux quartiers qui composent aujourd'hui le centre bourg « étendu » de Batz-sur-Mer.

b) Les villages paludiers et leurs extensions : ils sont au nombre de quatre : Kervalet et Trégaté au nord de la voie de chemin de fer et Kermoisan et Roffiat au sud de cette même voie. Les deux villages de Kervalet et Trégaté ont conservé leur identité paludière de par leur situation géographique contrainte. Les villages de Kermoisan et Roffiat ont connu un développement pavillonnaire plus important « menaçant » leur identité paludière.

c) Le secteur côtier : il porté initialement depuis le Croisic vers le port avec la présence de villa balnéaire datant de l'arrivée du chemin de fer, il s'est depuis largement développé vers l'Est.

d) Les groupements constitués au sein de la coupure d'urbanisation Est : ces secteurs se sont développés principalement pour répondre aux besoins de résidences secondaires et constituent aujourd'hui de véritable groupement de par leur nombre élevé de constructions (exemple du quartier du Manéric qui présente plus de 80 habitations individuelles). Le secteur du Moulin de la Masse / rue Olivier Guichard en linéaire le long de la RD ne compose par véritablement un groupement, c'est une amorce d'urbanisation qui s'est développé à partir d'un bâti ancien et qui se trouve aujourd'hui fortement contraint par la PPRL au nord, la RD et la coupure d'urbanisation.

e) Le bâti diffus : sont regroupés ici, le secteur de Kerdréan au sein de la coupure d'urbanisation et les habitations isolées au sein de la coupure d'urbanisation et le long du littoral à l'Est (entre le panneau d'agglomération et le camping de la Govelle)

Les villages, hameaux, écarts	Projet de PLU	Situation géographique et environnement – état des lieux	Catégorie	Destination future et justifications
Kervalet	Zone UAp	Ancien village paludier, site inscrit au cœur du site classé des marais salants	Village	- Village disposant de quelques capacités de constructions dans son enveloppe bâtie actuelle. Protection des jardins dans la servitude AVAP. - Transport en commun à proximité
Trégaté	Zone UAP	Ancien village paludier, site inscrit au cœur du site classé des marais salants	Village	- Village disposant de quelques capacités de constructions dans son enveloppe bâtie actuelle. Protection des jardins dans la servitude AVAP. - Transport en commun à proximité
Kermoisan	Zone UAp et UBa1	Situé au centre de la coupure d'urbanisation Est. Ancien village paludier et ses extensions.	Village	- Village disposant de quelques capacités de constructions dans son enveloppe bâtie actuelle. Protection des jardins dans la servitude AVAP. - Les possibilités de densification sont différenciées entre zone UAp et UBa1, notamment en termes de hauteur, d'implantation, de coefficient d'emprise. - Transport en commun à proximité
Roffiat	Zone UAp et UBa1	Situé à l'Est du territoire communal, dans la coupure d'urbanisation. Ancien village paludier et ses extensions.	Village	- Village disposant de quelques capacités de constructions dans son enveloppe bâtie actuelle. Protection des jardins dans la servitude AVAP. - Les possibilités de densification sont différenciées entre zone UAp et UBa1, notamment en termes de hauteur, d'implantation, de coefficient d'emprise. - Transport en commun à proximité
Kerdréan	Zone UAp, Ad et Anp	Situé dans la coupure d'urbanisation Est, ensemble relativement peu dense, ne constituant pas un village. Pas de développement souhaité.	Bâti diffus	- Pas de construction neuve au regard de la protection des espaces paysagers, hormis les salorges à destination de l'activité des paludiers en Ad. - Coupure d'urbanisation
Le Manéric	Zone UBe	Groupement d'habitations au sud du territoire communal, dans la coupure d'urbanisation, en extension de l'urbanisation sur la commune du Pouliguen.	Groupement structuré	- Des constructions neuves possibles au sein de l'enveloppe bâtie existante. - Les possibilités de densification sont réduites, notamment en termes de hauteur, d'implantation, de coefficient d'emprise.

2.2 Caractéristique et densité du bâti

La densité est une nécessité pour :

- Répondre à la demande en logements, et favoriser la mixité.
- Economiser le foncier.
- Préserver les espaces naturels et agricoles.
- Lutter contre l'étalement urbain et économiser les investissements liés aux réseaux.

Cette analyse permet de définir les caractéristiques du tissu bâti de Batz-sur-Mer d'après l'échelle de densité et les périodes de construction.



6 secteurs sont étudiés :

- 1. Centre ancien
- 2. Village de Kervalet
- 3. Rue de la Croix de Paix
- 4. Rue des Goëlands
- 5. Chemin de Kermabon, Résidence Poulan I
- 6. La Herpe

CENTRE ANCIEN

Caractéristique et densité du bâti

- Surface bâtie : 65% à 100%
- R+1 à R+1+C*
- Taille de parcelle : 50 à 200 m²
- Surface Ilot : 8642 m² pour 44 parcelles, dont un grand nombre de grandes parcelles avec jardin sur la rue Mauperthuis.
- **Environ 60 à 80 logt/ha**





Bâti à l'alignement sur rue/mitoyenneté
Jardins en cœur d'îlot

KERVALET

Caractéristique et densité du bâti

- Surface bâtie : 50% à 100%
- R+C à R+1+C
- Taille de parcelle : 80 à 200 m²
- Surface Ilot : 5472 m² pour 42 parcelles
- **Environ 60 à 80 logt/ha**





Bâti à l'alignement sur rue/mitoyenneté
Jardin en cœur d'îlot

RUE DE LA CROIX DE PAIX

Caractéristique et densité du bâti

- Surface bâtie : 30% à 50%
- R+C
- Taille de parcelle : 80 à 280 m²
- Surface Ilot : 4053 m² (hors voirie) pour 23 parcelles
- **Environ 60 logt/ha**





Bâti à l'alignement sur rue mitoyenneté

RUE DES GOELANDS

Caractéristique et densité du bâti

- Surface bâtie : 30% à 40%
- R+C à R+1
- Taille de parcelle : 249 à 865 m² + parcelle avec collectif : 1396 m²
- Surface Ilot : 4226 m² (hors voirie)
  Environ 30 logt/ha



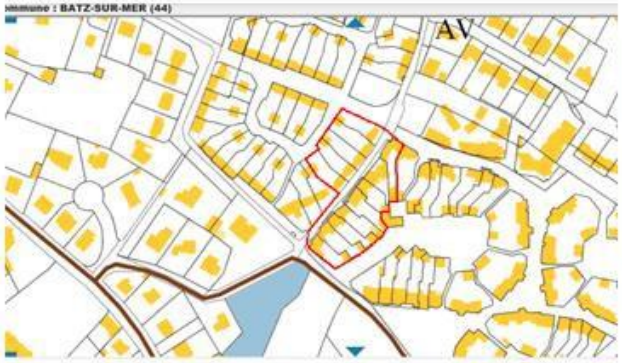


Bâti en retrait mais constituant un front de rue /mitoyenneté

CH DE KERMABON / RES POULAN I

Caractéristique et densité du bâti

- Surface bâtie : 30% à 50%
- R + C
- Taille de parcelle : 240 à 320 m²
- Surface Ilot : 4440 m² (y compris voirie) pour 13 parcelles (nombre de logements à vérifier)
- **Environ 30 à 35 logts/ha**



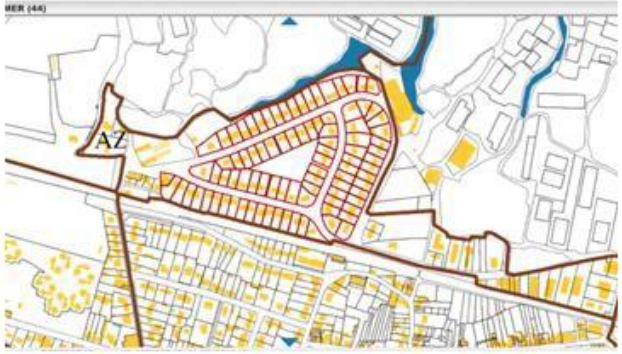
Bâti à l'alignement sur rue/mitoyenneté
Bâti en retrait, alignement marqué par un mur de clôture / bonne insertion



LA HERPE

Caractéristique et densité du bâti

- Surface bâtie : 20% à 30%
- R+C à R+1
- Taille de parcelle : 300 à 789 m²
- Surface quartier : 50 370 m² (+ espace vert central de 3471 m²) pour 93 parcelles
- **Environ 18 logt/ha**







Bâti en retrait, pas de continuité urbaine, ni mitoyenneté.
Forte déperdition énergétique

2.3 Synthèse sur la densité bâtie

Le calcul des densités sur le territoire de Batz-sur-Mer a été réalisé sur la base des îlots répertoriés ci-dessus et du rapport entre les surfaces libres et les surfaces occupées.

Le calcul des densités concernant la répartition du bâti montre :

- une très forte densité dans les secteurs anciens (centre ancien et Kervalet).

Elle met en évidence :

- des opérations récentes qui atteignent une densité sensiblement équivalente à celle des secteurs anciens (exemple : Rue de la Croix de Paix)
- et des opérations moins dense autour de 30 logements à l'hectare

qui s'intègrent très bien aux tissus plus anciens dont elles constituent des extensions et qui répondent aux objectifs du SCoT de CAP Atlantique et du PLH (Rue des Goëlands et Chemin de Kermabon).

Le secteur le moins dense, La Herpe, n'est pas significatif des opérations réalisées sur le territoire de Batz-sur-Mer.

Les formes urbaines qui découlent des opérations les plus denses ont comme point **commun la mitoyenneté des constructions et la constitution d'un front urbain** (à l'alignement ou en retrait). La mitoyenneté jouant également un rôle important en ce qui concerne les économies d'énergie.

Enjeux :

- **Prendre en compte le tissu bâti ancien dans les nouvelles formes urbaines.**
- **Poursuivre les aménagements réalisés : mitoyenneté des constructions, identité patrimoniale marquée par la constitution de front bâti et l'emploi de murs de clôtures en pierre pour marquer la limite entre espace privé et public, rappelant ainsi l'identité communale.**
- **Cohérence avec le PLH qui demande au minimum 25 à 30 logements à l'hectare.**

3. Mobilité / Transports / Déplacements

Ce que dit le SCoT
Structuration des grands flux : • Organiser les flux internes et externes : - **renforcer les connexions** du territoire avec l'extérieur, en particulier en direction de St-Nazaire et Nantes à l'est et vers la N165 au Nord et en développant les capacités offertes par la ligne ferrée Le Croisic / Paris - **améliorer les flux internes** du territoire en offrant aux habitants et aux visiteurs une plus grande diversité des modes de déplacements et un accès facilité aux sites à forte attractivité (pôles commerciaux, grands équipements, sites touristiques) et aux centralités urbaines secondaires. Les liaisons douces : • Renforcer le maillage des connexions douces, développer leur fonctionnalité et améliorer leur accessibilité : - Valoriser les modes doux associant mobilités quotidiennes et itinéraires touristiques - Densifier les connexions entre les différents réseaux de liaisons douces - Prévoir des sites spécifiques de stationnements vélos • Développer préférentiellement l'urbanisation en lien avec l'armature et les supports des mobilités (proximité par rapport au TC, au transport à la demande, aux aires de covoiturage et aux voies douces)

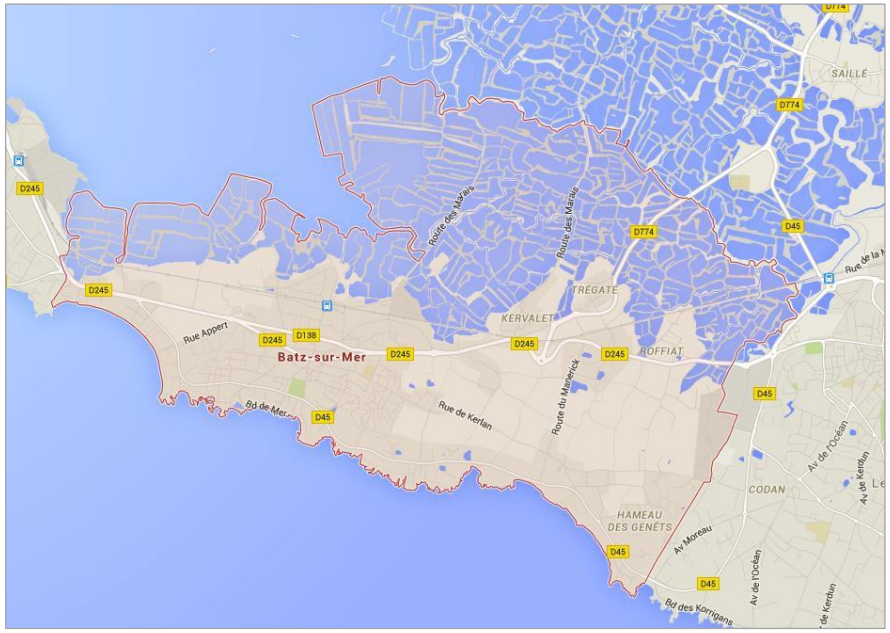
La mobilité constitue également une thématique prioritaire du Plan Climat Energie Territorial Cap Atlantique au regard des émissions importantes de gaz à effet de serre (54% des émissions). La configuration du territoire de Cap Atlantique engendre une utilisation de la voiture particulière importante et une appréhension délicate des transports collectifs.

En matière de mobilité, le PCET Cap Atlantique (fin 2013), définit les actions suivantes :

- Élaborer un Plan de Déplacements Urbains
- Renforcer le covoiturage
- Favoriser les déplacements doux
- Développer l'intermodalité autour du rail

3.1. Réseau et trafic routier :

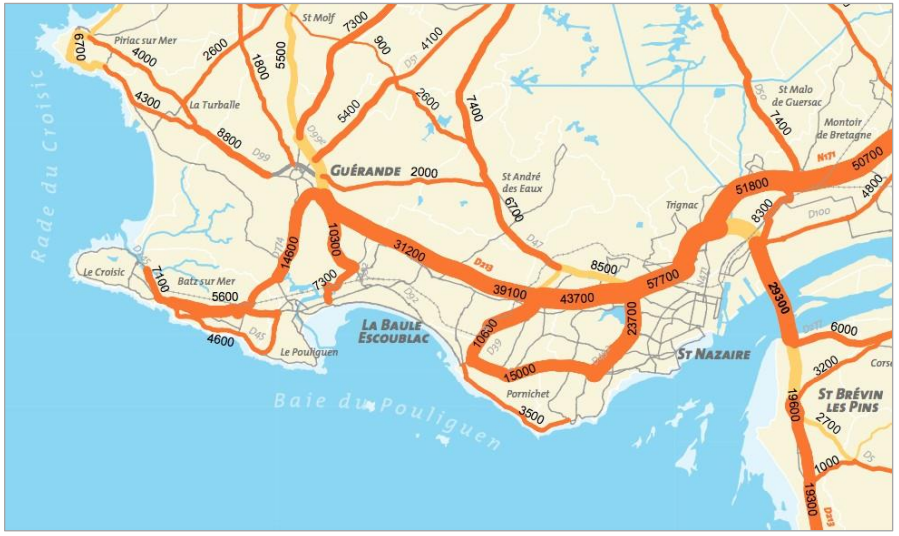
La commune de Batz-sur-Mer est principalement desservie par la RD 245 qui relie le Croisic au Pouliguen en passant par le bourg.
Une seconde voie, la RD 245 gauche qui dessert le cœur de bourg ou droite (au-dessus du bourg dans le prolongement de la voie) permettant ainsi de délester la RD 245, de répartir le trafic et de limiter les nuisances induites sur les secteurs les plus densément construits.
La RD 45 longe la côte rocheuse et offre un panorama sur l'océan.
Enfin, la RD 774, qui longe Kervalet et Trégaté permet de remonter directement sur Guérande en traversant les marais salants.





Malgré sa position excentrée par rapport aux principaux flux de déplacements (axe Guérande / St-Nazaire notamment), la commune supporte un trafic relativement important (cf. carte ci-dessous), de l'ordre de :

- 5 600 véhicules par jour sur la RD 245 (qui dessert le bourg)
- 4 600 véhicules par jour sur la RD 45 le long du trait de côte

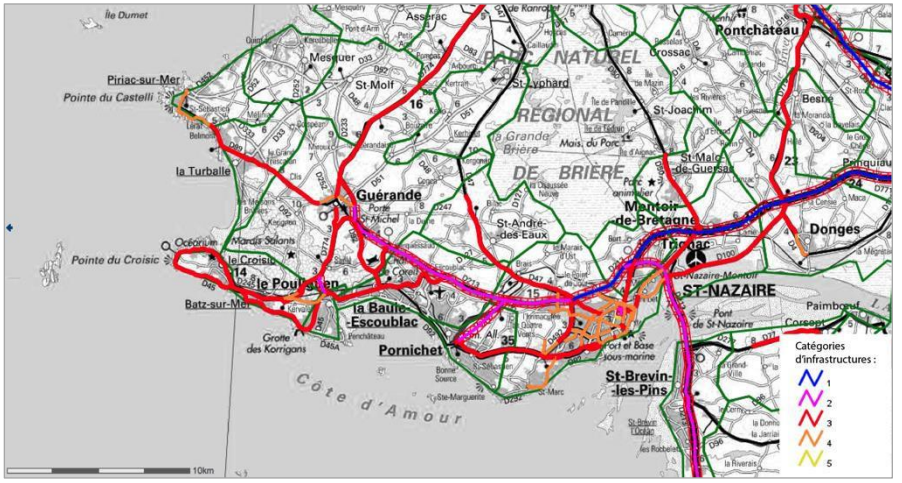


Le trafic est également dépendant du fonctionnement saisonnier du territoire avec un trafic routier ponctuellement plus important en période estival et des problèmes de congestion en entrée de bourg notamment.



Queue de voitures en entrée de bourg en venant du Croisic le 10 Aout 2015 vers 17 h 30

Ce trafic induit des nuisances qui ont conduit à classer ces 2 voies en catégorie 3 par arrêté préfectoral (cf. carte ci-après). Il en résulte une bande de 100 m de part et d'autre de ces 2 routes, affectée par le bruit et à l'intérieur de laquelle des règles de construction devront être respectées (isolation phonique). Cette bande concerne de nombreux logement du bourg et du bord de mer.



Le PLU devra déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention et la réduction des nuisances sonores (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme). Conformément à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes du Plan Local d'Urbanisme devront indiquer, à titre d'information, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.

De plus, le schéma routier départemental défini des marges de recul destinés à limiter les nuisances sonores pour les riverains. Elles sont portées sur le règlement graphique.

3.2. Mobilité professionnelle

L'analyse des mobilités professionnelles permet :

- D'identifier les flux de déplacements professionnels (déplacement pendulaire)
- D'appréhender le fonctionnement du territoire et notamment les relations entre différents espaces (résidentiels, pôles d'emplois…)
- De mettre en exergue des axes à enjeux nécessitant des aménagements, un traitement et / ou un entretien adapté aux usages qu'ils supportent
- De mieux comprendre les déplacements des actifs et d'essayer de trouver des solutions pour une diversification des modes de transport

Le présent diagnostic apporte un regard sur les points suivants :

- La portion de flux entrants, sortants et internes sur la commune de Batz
- L'orientation des principaux flux de déplacements professionnels
- Les modes de transport utilisés par les actifs

3.2.1. Répartition des flux de déplacements professionnels :

Quelques définitions :

- *Flux entrants :* Actifs résidant hors de la Communauté de Communes et travaillant sur le territoire
- *Flux internes :* Actifs résidant et travaillant sur le territoire
- *Flux sortants :* Actifs résidant sur le territoire et travaillant à l'extérieur

L'analyse de la répartition des flux de déplacements professionnels rend compte d'un territoire à vocation essentiellement résidentielle. Les flux sortants représentent près de ¾ des flux globaux. A noter toutefois des disparités significatives entre les communes. Les flux sortants varient de 66 % à 85 % des flux globaux, respectivement sur Trangé et Fay (cf. tableau et graphiques page suivante).

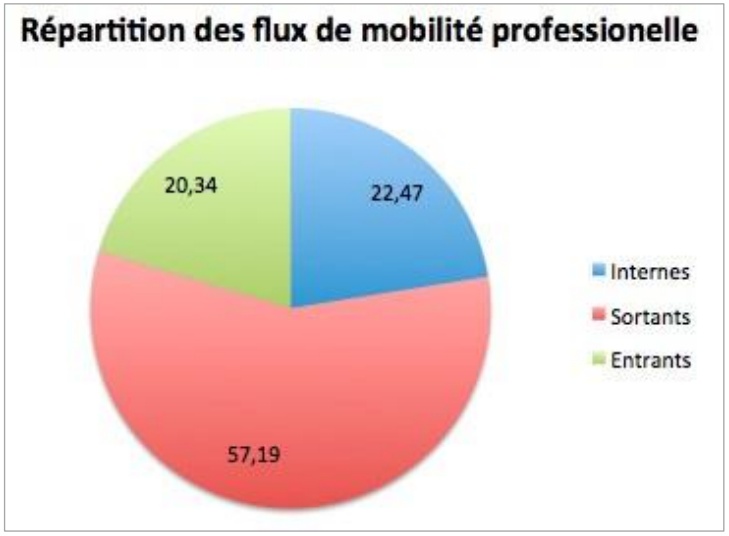


Figure : Répartition des flux de mobilité professionnelle sur la commune de Batz-sur-Mer

3.2.2. Orientation des flux de déplacements professionnels

Source : INSEE 2011

Les flux sortants :

Le graphique ci-dessous et la carte ci-contre mettent en évidence :

- Des flux sortants qui s'orientent selon 2 axes :
  - Un axe Est-ouest reliant Le Croisic à St-Nazaire
  - Un axe Nord-sud vers Guérande
- Une distance domicile / travail réduite en moyenne avec des communes de destination relativement proches
- Une répartition assez équilibrée des flux sortants sur les 5 principales communes destinataires (entre 90 et 154 flux sortants respectivement vers Le Pouliguen et Guérande)

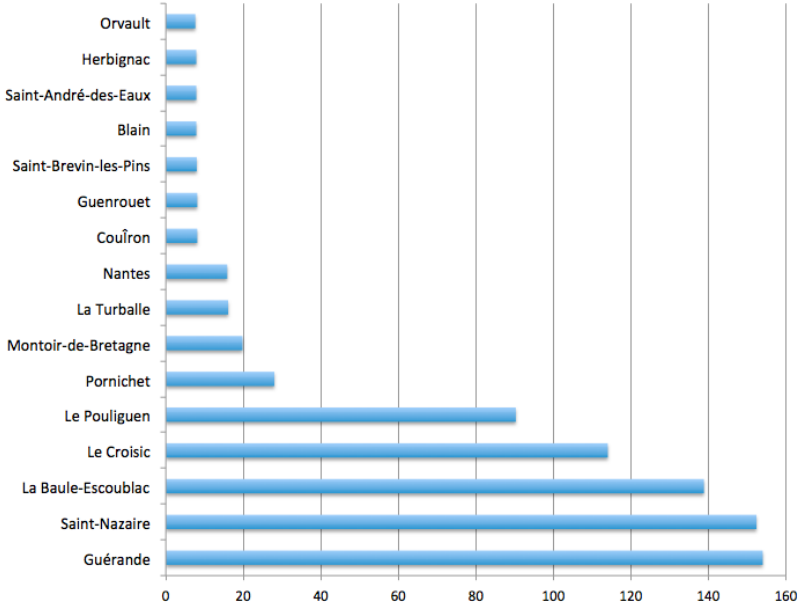
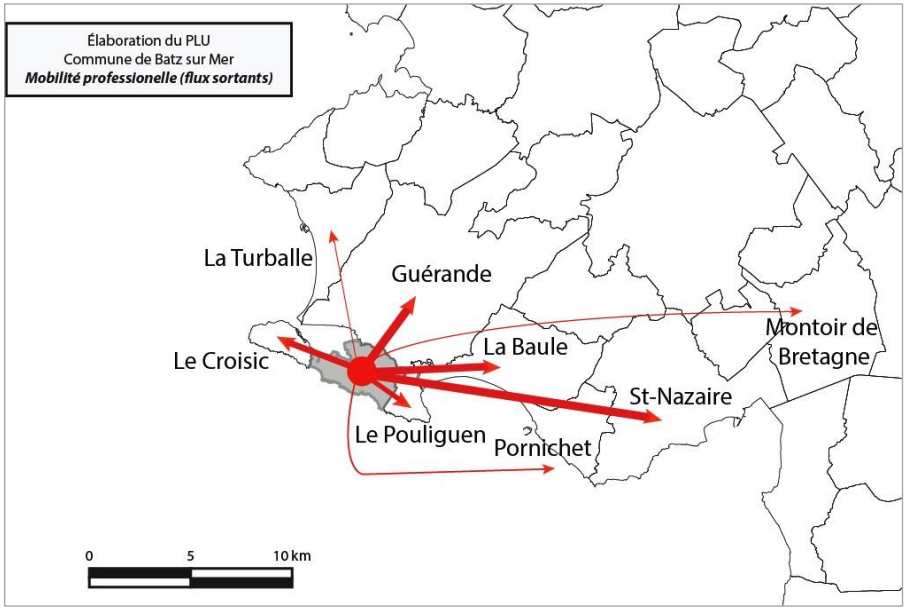


Figure : Histogramme et tableau des principales destinations des actifs de la commune travaillant à l'extérieur



Les flux entrants :

Le graphique et la carte page suivante mettent en évidence :

- Une provenance locale (communes limitrophes ou proches) des actifs habitants à l'extérieur du territoire et venant travailler à Batz-sur-Mer
- Une relativement faible dispersion des flux entrants, près des ¾ d'entre eux provient de seulement 6 communes (Guérande, Le Pouliguen, Le Croisic, Saint-Nazaire, La Baule, St-Molf)

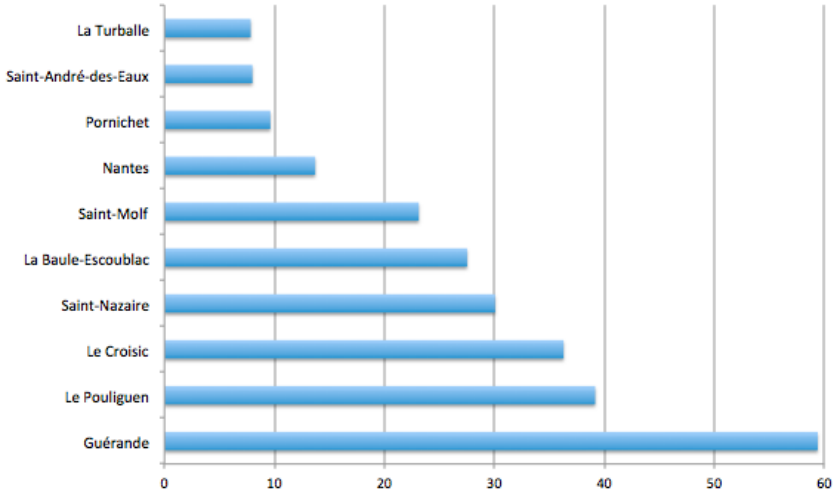


Figure : Histogramme et tableau des principales provenances des actifs travaillant sur la Communauté de communes

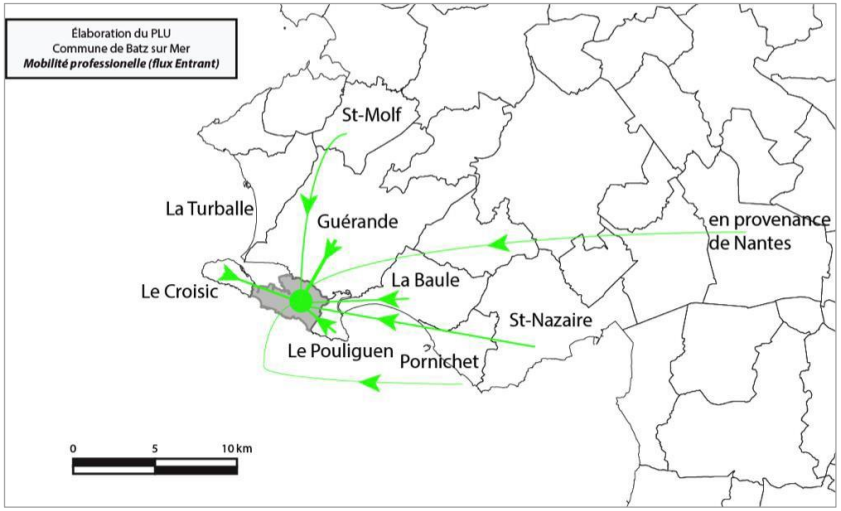


Figure : Spatialisation des flux entrants

3.3. Offre de transports en commun

3.3.1. Le Réseau Lila

La commune de Batz-sur-Mer est desservie par les ligne 5 et 6 du service de transport en commun Lila presqu'île

La ligne 5 relie Guérande au Croisic, via les communes de Le Pouliguen et Batz-sur-Mer. Le bus de la ligne 5 passe par la RD 245 et dessert directement le bourg de Batz-sur-Mer

La ligne 6 relie la Baule au Croisic par la côte, via les communes du Pouliguen et Batz-sur-Mer. Le bus de la ligne 6 passe par la RD 45 (le long du trait de côte) et ne dessert donc pas directement le bourg de Batz-sur-Mer.

Les deux lignes proposent 18 arrêts sur la commune de Batz-sur-Mer (8 pour la ligne 5 et 10 pour la ligne 6). Ces deux lignes sont reliées au réseau Lila au niveau de la Baule et de Guérande, ce qui permet des déplacements facilités vers l'Est (Saint Nazaire) et le Nord de la région.









Depuis les lignes 5 et 6, des correspondances sont possibles avec :

- la totalité des lignes Lila, permettant de relier différents points de la Presqu'île Guérandaise.
- 3 gares SNCF (Le Croisic, Batz-sur-Mer, Le Pouliguen et La Baule) dans une logique d'intermobilité.

La fréquence de passage reste globalement limitée. Cependant, les horaires peuvent correspondre aux besoins des actifs.

Ligne 5 :

En période hivernale :

Dans le sens Le Croisic vers Guérande :

- Du Lundi au Vendredi : 8 créneaux (3 départs entre 07 h 00 et 9 h 00 ; 2 retours entre 16 h 30 et 18 h 40)
- Le Samedi : 3 créneaux
- Dimanche et fêtes: 3 créneaux

Dans le sens Guérande vers Le Croisic :

- Du Lundi au Vendredi : 8 créneaux (2 départs entre 8 h et 10 h ; 3 retours entre 16 h et 18h
- Le Samedi : 3 créneaux
- Dimanche et fêtes : 3 créneaux

En période estivale :

Dans le sens Le Croisic vers Guérande :

- Du Lundi au Vendredi : 8 créneaux (3 départs entre 7 h 15 et 10 h 35 ; 2 retours entre 16 h 30 et 18 h 40)
- Le Samedi : 7 créneaux
- Dimanche et fêtes: 4 créneaux

Dans le sens Guérande vers Le Croisic :

- Du Lundi au Vendredi : 7 créneaux (2 départs entre 8 h et 10 h ; 2 retours entre 17 h 30 et 20 h)
- Le Samedi : 6 créneaux
- Dimanche et fêtes: 4 créneaux

Ligne 6 :

En période hivernale :

Dans le sens Le Croisic vers La Baule :

- Du Lundi au Vendredi : 10 créneaux (2 départs entre 07 het 9h ; 3 retours entre 16 h 50 et 19 h 40)
- Le Samedi : 6 créneaux
- Dimanche et fêtes: 3 créneaux

Dans le sens La Baule vers Le Croisic :

- Du Lundi au Vendredi : 10 créneaux (2 départs entre 7 h 45 et 9 h ; 3 retours entre 16 h et 19h)
- Le Samedi : 6 créneaux
- Dimanche et fêtes : 3 créneaux

En période estivale :

Dans le sens Le Croisic vers La Baule :

- Du Lundi au Vendredi : 11 créneaux (3 départs entre 07 h 50 et 11h ; 3 retours entre 16 h 20 et 19h)
- Le Samedi : 6 créneaux
- Dimanche et fêtes: 3 créneaux

Dans le sens La Baule vers Le Croisic :

- Du Lundi au Vendredi : 7 créneaux (2 départs entre 8 h et 10 h ; 2 retours entre 17 h 30 et 20 h)
- Le Samedi : 6 créneaux
- Dimanche et fêtes: 3 créneaux

Un temps de transport sur les lignes qui est concurrentiel sur les petits trajets (vers Le Croisic ou Le Pouliguen), pas vers les communes plus éloignées (cf. tableau indicatif ci-dessous) :

	Guérande	***La Baule***	***Le Pouliguen***	***Le Croisic***
Ligne 5	Entre 30 et 50 min		Entre 15 et 30 min	Entre 8 et 15 min
Ligne 6		Entre 25 et 40 min	Entre 10 et 15 min	Entre 7 et 20 min
Voiture	15 min	16 min	13 min	10 min
Vélo	30 min	28 min	17 min	14 min

L'offre de transport en commun se caractérise par :

- Deux lignes qui desservent les principales communes où travaillent les actifs habitants Batz-sur-Mer
- Deux tracés : un qui contourne le bourg , l'autre qui dessere le centre bourg
- Une fréquence de passage relativement faible, mais avec des horaires pouvant correspondre aux besoins d'un actif
- Un temps de transport compétitif sur les trajets courts (vers les communes limitrophes)
- Une offre pas facilement lisible, car changeante selon les périodes et non intégrée à l'offre Lila Loire Atlantique (itinéraire non disponible par ex.)
- Un nombre et une répartition des arrêts qui rendent le bus accessible depuis tous les secteurs bâtis du territoire

3.3.2. La desserte ferroviaire : un atout pour la presqu'île Guérandaise et pour la commune de Batz-sur-Mer

La desserte TER au niveau de la gare SNCF de Batz-sur-Mer offre une alternative intéressante au bus avec :

- une meilleure accessibilité depuis le bourg
- un temps de transport plus performant
- des horaires différents



Passage du TGV en direction du Croisic (au niveau de la déchèterie de Batz-sur-Mer)



TER à l'arrêt (« gare » de Batz-sur-Mer)

Afin d'effectuer la présentation de l'offre TER, la fiche d'horaire du 28 aout au 15 octobre 2017 a été utilisée (disponible sur www.ter.sncf.com). D'après cette fiche, on compte 5 départs TER vers Nantes entre 4 h 35 et 8 h 40. Les trains concernés desservent les gares du Pouliguen, La Baule, Pornichet, Saint Nazaire, Savenay et Nantes.
Dépendamment du nombre d'arrêts, le temps de transport atteint au maximum 1 h 10 pour rejoindre Nantes, soit légèrement moins qu'en voiture sans compter les éventuels embouteillages et le temps de stationnement. Le temps de transport est de moins d'une demi-heure pour rejoindre St-Nazaire (équivalent à la voiture).

3.3.3. Le transport à la demande : un bon complément aux lignes régulières

Fonctionnement de Lila à la demande :
Lila à la demande est un service de transport collectif qui permet de réaliser des déplacements ponctuels, de proximité et complète l'offre de transport du réseau Lila.



Les passagers abonnés sont pris en charge au pas de leur porte et conduits sur le lieu de leur choix. L'accès au service est possible pour un aller, un retour simple ou un aller/retour.Un ticket Lila par trajet simple (2,40 € en plein tarif et 2,10 € par carnet de 10 tickets) et 2 tickets pour un aller-retour. Il est possible d'acheter le ticket à bord des véhicules.
Pour s'inscrire et réserver, il suffit de demander sa carte en mairie ou auprès de la communauté de communes, puis d'appeler le service au plus tard 24 h à l'avance et avant 16 h 30, plus un trajet le lendemain.
En 2014, on compte 93 personnes de la commune de Batz-sur-Mer inscrites au service Lila de transport à la demande, dont 5 Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
Du 1er Janvier au 31 Juillet 2014, ont été enregistrés :

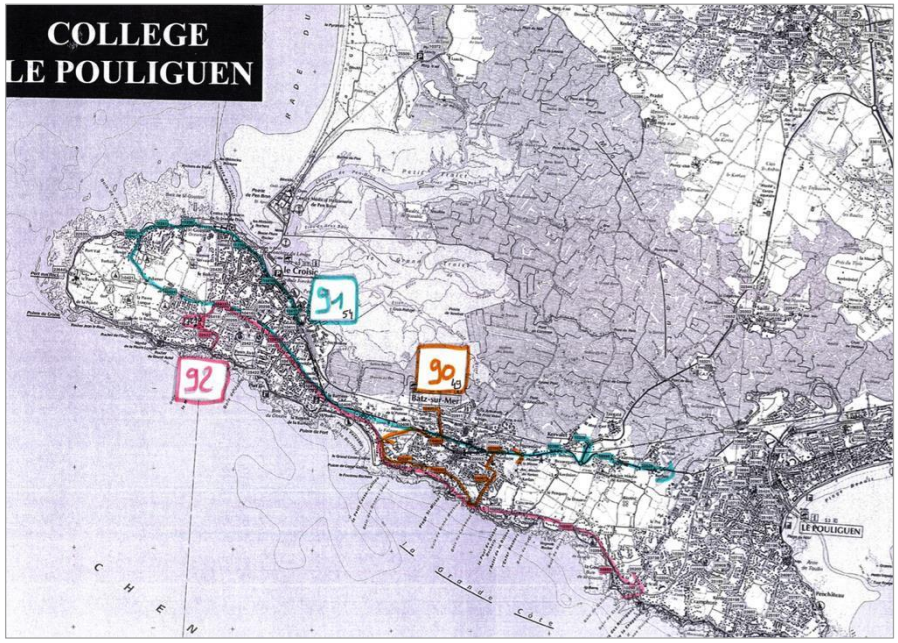
- 80 départs de Batz-sur-Mer dont :
  - 3 vers Guérande
  - 17 vers La Baule
  - 1 vers La Turballe
  - 43 vers Le Croisic
  - 16 vers Le Pouliguen
- 78 trajets vers Batz-sur-Mer :
  - 3 en provenance de Guérande
  - 16 en provenance de la Baule
  - 1 en provenance de la Turballe
  - 43 en provenance de Batz-sur-Mer
  - 15 en provenance du Pouliguen

Le service de transport à la demande dessert 19 arrêts de la commune de Batz-sur-mer, mais peut aussi être aussi en porte-à-porte pour les personnes à mobilité réduite.
Du lundi au vendredi : 9h00 - 9h30, 11h30 – 12h00, 14h00 - 14h30, 16h30 - 17h00
Le mercredi et le samedi : tranche horaire supplémentaire entre 18h00 et 18h30.
L'accès au service est possible pour un aller simple ou un aller/retour.

3.3.4 Le transport scolaire

Le réseau scolaire se compose sur la commune de Batz sur Mer de :

- 15 arrêts
- 200 élèves inscrits
- 5 circuits collègues
- 6 circuits lycées



3.4. Le covoiturage : une pratique avec un potentiel de développement

3.4.1. Qu'est-ce que le covoiturage ?

Le covoiturage consiste en l'utilisation d'un véhicule par un conducteur non professionnel et un (ou plusieurs) passager(s) dans le but d'effectuer tout ou partie d'un trajet commun. Concrètement, il vise à mettre en relation des individus effectuant un trajet qu'ils effectuaient jusque-là seuls.

Le covoiturage est une pratique qui connaît un essor important en France depuis quelques années.

Cet essor s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs : augmentation du coût de l'énergie et prise de conscience collective des enjeux environnementaux notamment.

3.4.2. Le covoiturage sur la Communauté de communes du Bocage Cénomans

La pratique du covoiturage sur la commune et par les habitants de la commune reste difficile à appréhender de manière précise pour plusieurs raisons :

- Il s'agit d'une pratique qui prend différentes formes (domicile-travail, domicile-études, longue distance ou loisirs), donc très variable dans le temps et l'espace
- Il s'agit d'une pratique qui s'organise le plus souvent de manière informelle entre 2 (ou plus) covoitureurs. Il est donc difficile de mesurer l'ampleur du phénomène du fait que la majeure partie des covoiturages est invisible.

Les simulations faites sur les principales plateformes internet de mise en relation des covoitureurs ne mettent pas en évidence une pratique soutenue du covoiturage sur le territoire. On ne compte aucun trajet régulier proposé au départ de la commune vers Saint-Nazaire, sur la plateforme du Conseil Général (simulation faite début Juillet 2015).

2 trajets réguliers sont proposés pour rejoindre tous les jours de la semaine Batz-sur-Mer à Nantes :



On récence 2 aires de covoiturage :

- Une en limite de Batz-sur-Mer sur la commune du Croisic.
- Une au niveau du Village de Trégaté (non recensé sur la carte du Conseil Général)







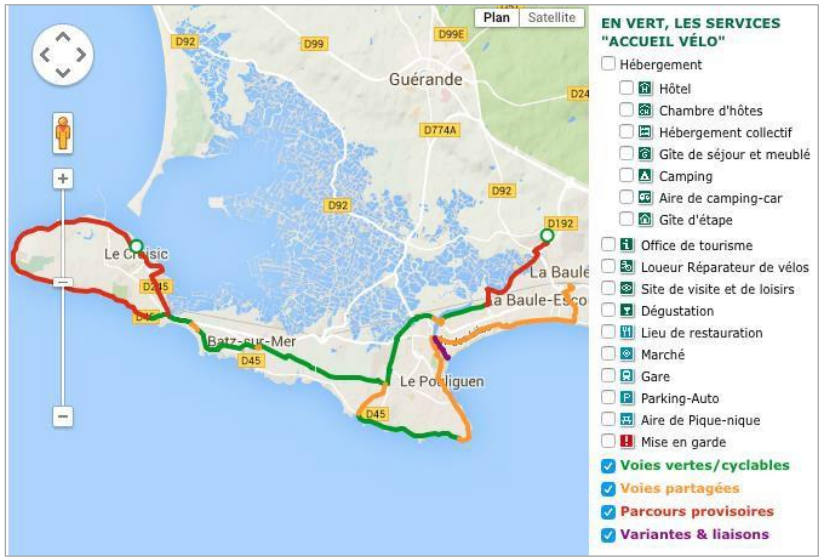
Ci-dessus et ci-dessous : aire de covoiturage de Trégaté (Batz-sur-Mer)

3.5. Les modes de déplacements doux

3.5.1. Vélocéan de Pénestin à St-Nazaire

La commune est traversée par l'itinéraire cyclable Vélocéan nord. Trait d'union entre l'estuaire de la Vilaine et la Côte d'Amour, l'itinéraire cyclable Vélocéan nord s'intègre à la véloroute 45, nommée voie n°5 en Bretagne, parcours côtier qui ambitionne à terme de relier Roscoff à Nantes.

La commune de Batz-sur-Mer est concernée par la portion de 30 km entre La Baule et Le Croisic : Au niveau de la voie verte à Beslon, une échappée du bout du monde vers Le Croisic est aménagée. L'itinéraire passe par le bourg de Batz-sur-Mer, et opère un panoramique tour de la presqu'île du Croisic. La piste cyclable de la Grande Côte permet un retour par le port du Pouliguen avant de gagner La Baule (cf. carte ci-contre).



Piste cyclable côtière (site propre), sur la commune du Pouliguen (vers Batz-sur-Mer)

Sur le territoire de Batz-sur-Mer, l'itinéraire emprunte une voie verte dédiée aux vélos. Le dénivelé du parcours reliant La Baule au Croisic est quasi nul, l'altitude maximale ne dépassant pas 20 m au-dessus du niveau de la mer.



Ce parcours est donc accessible au plus grand nombre et permet une découverte du territoire par différents publics.

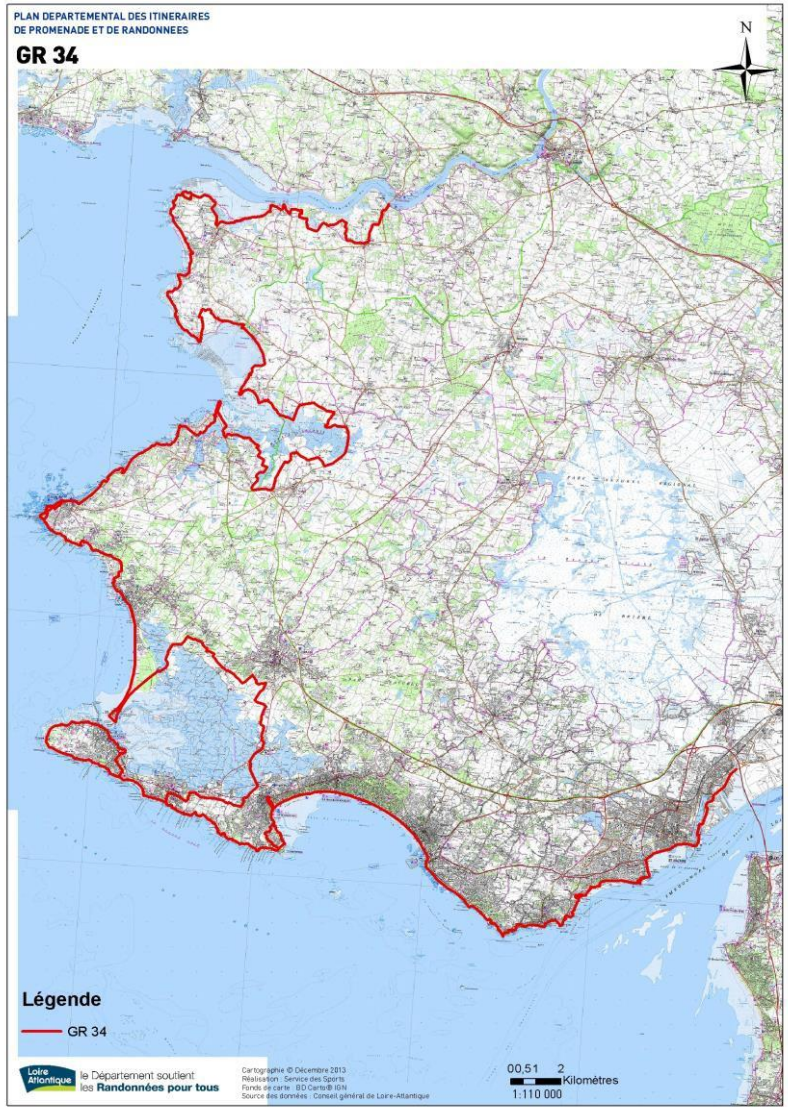
3.5.2. Le réseau de chemins de randonnées

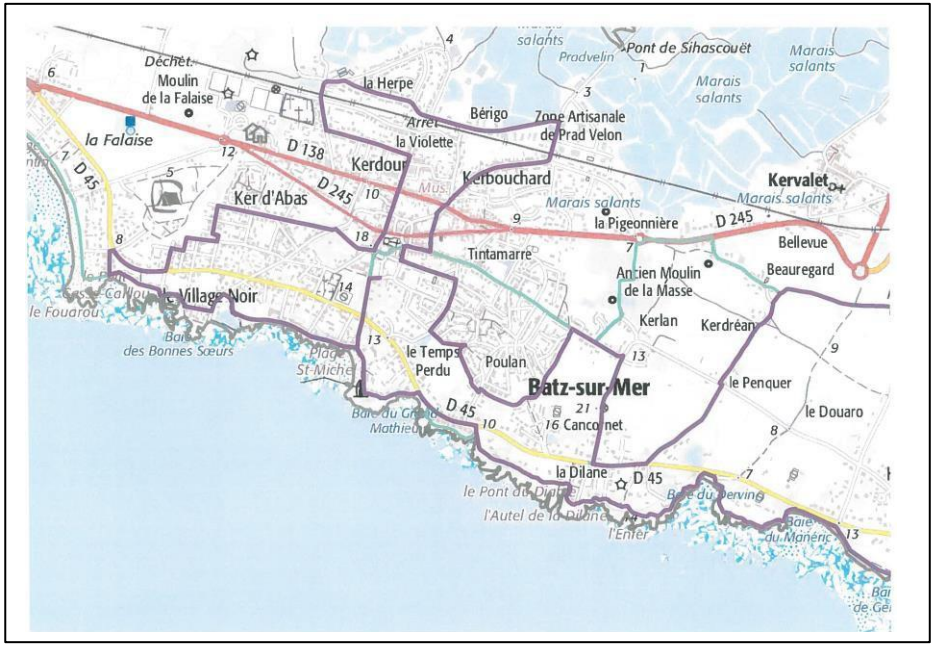
Par la délibération du 19 juin 2003, Cap Atlantique a choisi la compétence « création ou aménagement et entretien des voies, chemins, sentiers pédestres, équestres et cyclables d'intérêt communautaire » (article 7.4 des statuts) ; « une voie, un chemin ou un sentier sera d'intérêt communautaire s'il s'inscrit dans un schéma cohérent établi à l'échelle de l'intercommunalité et qui devra être approuvé par le conseil de la communauté ». Aujourd'hui, 14 circuits et une liaison ont été reconnus d'intérêt communautaire, soit 180 km balisés et gérés par Cap Atlantique conjointement avec les communes.

La politique randonnée a pour objectif de mettre en place un réseau d'itinéraires de randonnée et de découverte sur le territoire. Cette politique de développement s'accompagne d'une politique d'aménagements légers et d'une signalétique directionnelle homogène des circuits ainsi que d'un entretien régulier permettant d'en assurer la pérennité.

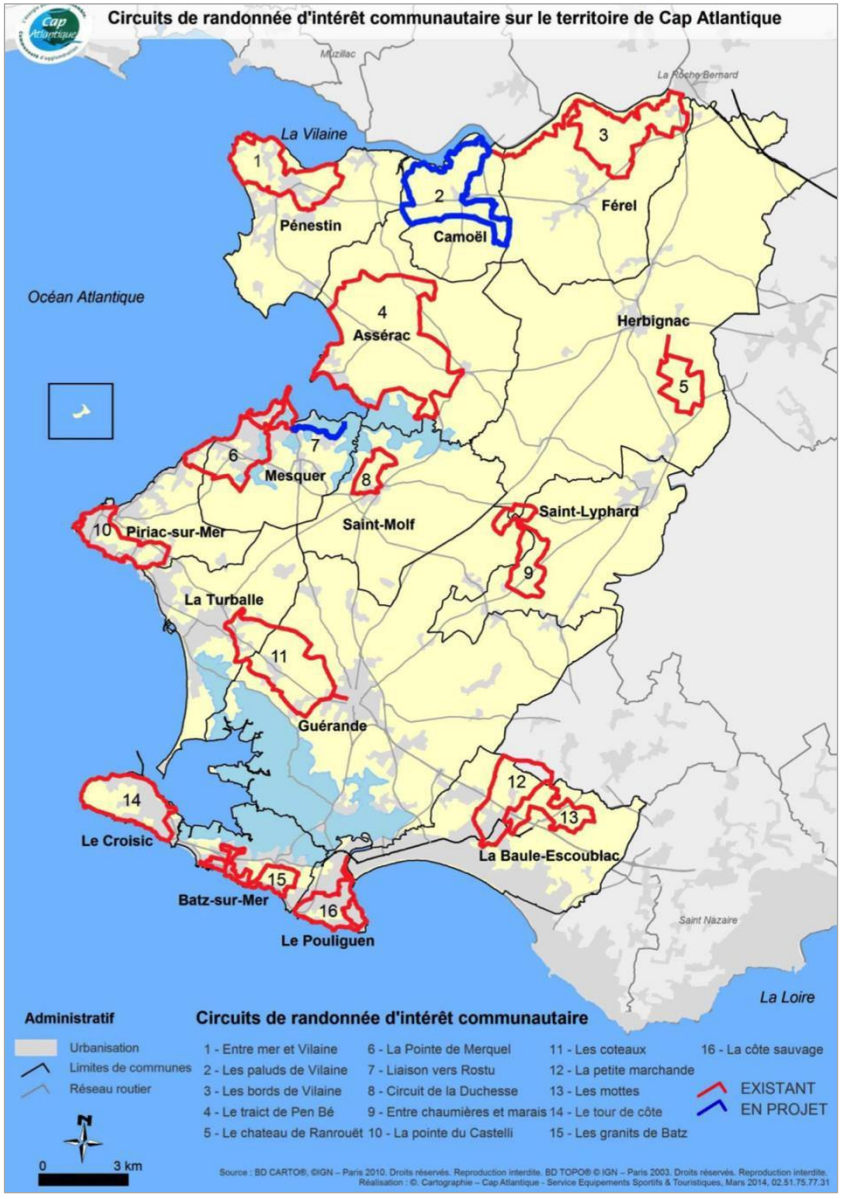
Les chemins utilisés empruntent le plus possible des chemins appartenant aux communes membres. L'usage des chemins, l'entretien, l'aménagement et la responsabilité en cas d'accident sont définis par une convention passée entre Cap Atlantique et ces communes. A ce jour, toutes les conventions entre Cap Atlantique et les communes ont été signées pour les circuits relevant de la politique intercommunale.

Ce réseau est inscrit au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.





extraits du PDIPR / carte département Loire Atlantique



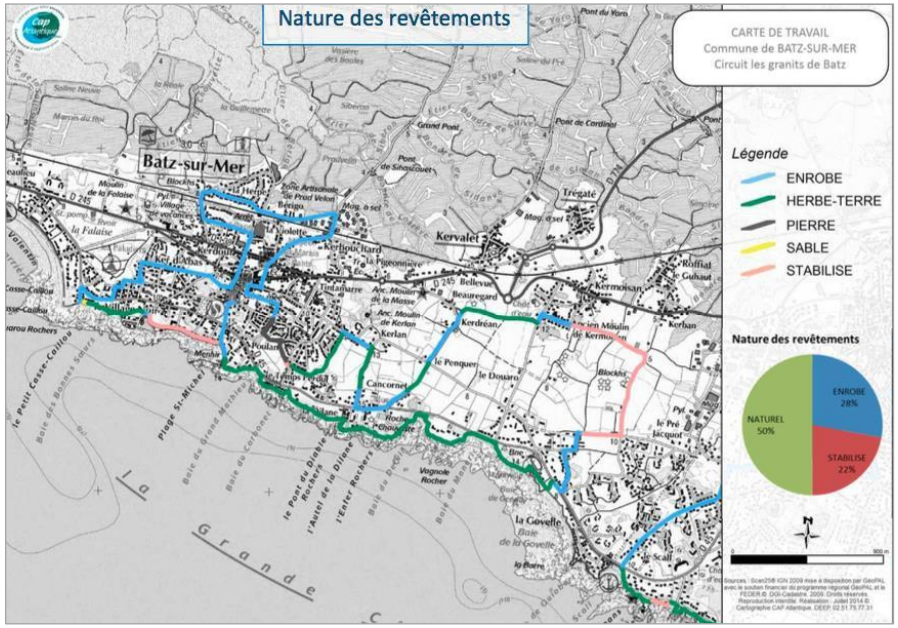
Parmi les 16 circuits identifiés et entretenus par la CdC, la commune est concernée par le circuit n°15 nommé « les granits de Batz » (cf. carte page suivante) :

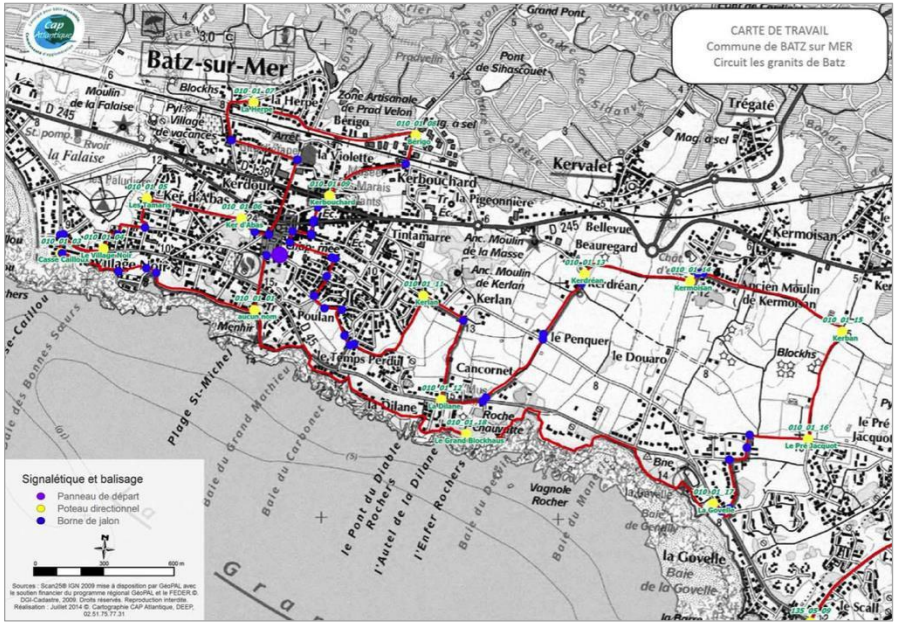
Identité	
Longueur	13 Km
Durée (base 4km/h)	3h15
Pratiques	Pédestre (sentier côtier)
Point de départ	Centre bourg de Batz, parking à côté de l'OT
Nœuds de circuits	GR 34
Période de pratique	Toute l'année
Milieux traversés	Plage, sentier côtier, bocage et marais salants
Propriétés privés	Non
Balisage et signalétique	
Balisage et signalétique directionnelle	Poteaux directionnel aux endroits stratégiques 16 poteaux (cf. fiches carrefour) Jalonnement en « dur »
Entretien	
Chemins naturels et chemins d'exploitation	CAP ATLANTIQUE en régie complété par une prestation extérieure (Entreprise d'insertion ACCES REAGIS)
Voiries	Commune
PDIPR	
Classification	Catégorie 2 – circuit de territoire

Ce circuit parcourt l'ensemble du territoire sur 13 km, longeant le bord de mer, les marais salants et traversant le bourg ; alternant les chemins « naturels » avec des portions de route (cf. carte page suivante).

Nature du revêtement	Distance (m)
ENROBE	6 240,99
STABILISE	2 115,33
NATUREL	4 511,92
total	12 868,24

Le circuit permet de mieux apprécier la position particulière de Batz-sur-Mer entre océan et marais salants. Il emmène à la découverte de son riche patrimoine dont la tour Saint- Guénolé et les vestiges de la chapelle Notre-Dame-du-Mûrier, chefs-d'œuvre du gothique flamboyant.





Le parcours est jalonné par près de 16 poteaux directionnels aux endroits stratégiques (cf. carte ci-contre).

De par son tracé qui emprunte le bourg et le trait de côte, le circuit est également adapté pour les usages du quotidien.

A noter qu'il n'existe pas de connexion aménagée pour la randonnée entre le circuit n°15 et les autres circuits de la CdC.

3.5.3. Les déplacements à l'échelle de la commune et du bourg, les déplacements du quotidien

A l'échelle du bourg et plus largement de la commune, le travail de terrain a permis de mettre en évidence un réel effort global pour faciliter et concilier les déplacements de tout type, dans le but notamment de s'adapter au fonctionnement saisonnier du territoire qui suppose des besoins de déplacement accrus en période estivale.

De nombreux dispositifs et équipements permettent aujourd'hui de gérer de façon convenable les besoins de déplacements des habitants, vacanciers et visiteurs de la commune. Sont notamment proposées plusieurs alternatives au déplacement voiture, qui ne pourrait à lui seul suffire en période estivale :

- Une place importante accordée aux déplacements doux avec (cf. photos ci-contre et pages suivantes) :
  - Un réseau de chemin relativement dense (à valoriser)
  - De nombreuses venelles invitant à la marche à pied, notamment sur les villages de Trégaté et Kervalet
  - Des liaisons en site propre (piétonnes et/ou cycle) reliant des espaces bâtis au bourg et à la zone commerciale
  - Des bandes cyclables le long des principaux axes pour sécuriser les cyclistes
  - Des voies partagées ou la chaussée est un espace de rencontre en cycles et voitures
  - Une signalétique adaptée aux cycles permettant de s'orienter facilement
  - Un schéma de circulation vélo avec quasiment pas de sens interdit pour optimiser la circulation des cycles et la rendre attractive par rapport à la voiture
  - Des stationnements vélo proches des principaux équipements.
  - Des espaces de stationnement « en îlots » avec des cheminements piétons pour relier les parkings aux logements et pacifier les déplacements sur plusieurs secteurs pavillonnaires ou résidences de vacances
  - En secteur pavillonnaire, de nombreux cheminements piétons permettant de déboucher des voies sans issue pour les voitures



Ci-dessus et ci-dessous : Voie douce déconnectée de la route pour sécuriser les piétons et les cycles, à l'entrée de la commune sur la RD 774.





Ci-dessus et ci-dessous : bande cyclable et cheminement piéton protégé le long de la route côtière



Route partagée sur l'itinéraire Vélocéan (Batz-sur-Mer)





Ci-dessus et ci-dessous : Nombreux chemins « ruraux » sur l'ensemble de la commune (à valoriser)





Ci-dessus : Liaison douce reliant le hameau des genêts à la zone commerciale ; ci-dessous : barrière située en entrée de cette même voie pour en réserver l'accès au mode doux





Ci-dessus et ci-dessous : Panneaux de signalisation facilitant l'orientation des piétons et des cycles





Ci-dessus et ci-dessous : venelles piétonnes (village de Trégaté)





Ci-dessus : Cheminement doux au bout de l'impasse de l'étang du Binen (Kermoisan) ; Ci-dessous : perméabilité piétonne sur une opération pavillonnaire du bourg





Ci-dessus : Illustration de l'utilisation importante du vélo en période estivale (plage de Valentin) ; Ci-dessous : voie avec sens interdit sauf pour les cycles (bourg de Batz)





Ci-dessus et ci-dessous : Ilots de stationnement (La Govelle)





Ci-dessus : photo aérienne illustrant l'organisation en îlots de stationnement sur l'opération du Pré Jacquot ; Ci-dessous : venelle piétonne permettant de relier les logements aux espaces de stationnement



3.6. Le stationnement

Dans le cadre de l'étude PLU, la loi ALUR impose d'établir un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces.
Une enquête a donc été transmise à la commune dont l'objet était de localiser les parkings publics et de renseigner dans un tableau les principales caractéristiques de ces derniers, par exemple :

– Nombre de places
– Type de revêtement
– Saturation ou sous-utilisation
– Présences de places PMR, de stationnement pour les vélos…

Sont listés ci-dessous les principaux éléments de synthèse issus de l'enquête :

Une vingtaine de parkings ont été recensés sur le territoire communal.

Ces 23 parkings représentent approximativement sept cent dix-sept places, principalement réparties au centre de la partie urbanisée de la commune.

On recense environ 3 % de places de parking accessibles aux personnes à mobilité réduite et uniquement la moitié des parkings leurs sont inaccessibles.

La place accordée aux deux-roues est assez importante, puisqu'une centaine de places de parking vélo est disponible (Grande-Vallée, Gare, Saint Michel, La Govelle).

La plupart des parkings sont imperméabilisés, quinze en enrobé et deux en béton délavé.

Concernant l'utilisation des différents parkings, certains comme le montre le tableau sont saturés de manière ponctuelle, en saison estivale ou lors de manifestation. Cependant, il ne s'agit ici que d'une saturation ponctuelle. Seul le parking de la Mairie est saturé lors des horaires d'ouverture de celle-ci.

Les parkings de la commune, même utilisés de manière ponctuelle, semblent donc avoir chacun une vocation et une utilité lors de la saison touristique. Le potentiel de mutation de ces espaces semble donc limité.

Capacités de stationnement :

Dans l'objectif de répondre aux dispositions de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le nouveau PLU devra comporter un inventaire des espaces de stationnements ouverts au public, ainsi qu'une analyse des capacités de mutualisation de ces espaces.

L'objectif de cette enquête est ainsi de localiser sur la commune les espaces de stationnement public existants, ainsi que leur capacité résiduelle d'accueil.

Ne doivent être relevés que les parkings destinés au public et non les parkings privés. Sur les photos aériennes, veuillez localiser les aires de stationnement publiques par un point rouge et un numéro. Le tableau suivant permet de renseigner une adresse plus précise et d'établir un 1er diagnostic en répondant aux questions posées :

N° de parking (à reporter sur la carte ou la photo aérienne)	Nom du parking	Localisation : Adresse, lieu dit…	Présence de parking vélos ? **Surligner la bonne réponse** -> si oui combien ?			Présence de places matérialisées au sol ? **Surligner la bonne réponse** -> si oui combien ?			Nombre de places accessibles aux personnes à mobilité réduite	Type de revêtement du parking	Nombre de places total (estimation)	Ce parking est-il saturé (ponctuellement ou non) ? **Surligner la bonne réponse** -> Si oui, à quelle période?			Ce parking est-il sous utilisé ? **Surligner la bonne réponse** -> Si oui à quelle période?			Commentaires
1	Alain Bouchard	Rue Alain Bouchard	Oui	Non		Oui	Non	16	1	enrobé	17	Oui	Non	Été	Oui	Non	Hiver	Marquage peinture
2	Grande Vallée	Grande Vallée	Oui	Non	36	Oui	Non	54	2	enrobé	56	Oui	Non	Été	Oui	Non	Hiver	Marquage peinture
3	Appert	Rue Appert	Oui	Non		Oui	Non	70	2	enrobé	72	Oui	Non	Été	Oui	Non	Hiver	Marquage peinture
4	Salle des Sports	Rond point de l'Océan	Oui	Non		Oui	Non	54	2	Gravillons	56	Oui	Non	Jours de match	Oui	Non	Hors saison	Marquage peinture
5	La poste en 2B	Rue de Croisic	Oui	Non		Oui	Non	6		enrobé	6	Oui	Non		Oui	Non		Marquage peinture
6	La Poste	Rue de Croisic	Oui	Non		Oui	Non	12	1	enrobé	13	Oui	Non		Oui	Non		Marquage peinture
7	Les Salorges	Place des grandes Salorges	Oui	Non		Oui	Non	47	1	enrobé	48	Oui	Non	Manifestations	Oui	Non		Marquage peinture
8	8 à 8	Parking 8 à 8	Oui	Non		Oui	Non	56		Enrobé	56	Oui	Non	Manifestations	Oui	Non		Marquage peinture
9	Gare	Place de la Gare	Oui	Non	16	Oui	Non			Enrobé et terre	30	Oui	Non		Oui	Non	Hiver	Pas de marquage
10	Garmal	Place du Garmal	Oui	Non	6	Oui	Non	19	2	Enrobé	21	Oui	Non	Toute l'année	Oui	Non		Marquage peinture
11	Murier	Place du Murier	Oui	Non		Oui	Non	55	2	Enrobé	57	Oui	Non	Toute l'année	Oui	Non		Marquage par clous
12	Balzac	Place Honoré de Balzac	Oui	Non		Oui	Non	10		Enrobé	10	Oui	Non		Oui	Non		Marquage peinture
13	St Michel	Place Saint Michel	Oui	Non	20	Oui	Non	13	1	enrobé	14	Oui	Non	Été	Oui	Non		Marquage par clous
14	Musée	Place Adèle Pichon	Oui	Non		Oui	Non	3	3	Béton délavé	3	Oui	Non		Oui	Non		Marquage par clous
15	Mairie	Place de la Mairie	Oui	Non		Oui	Non	6	1	enrobé	7	Oui	Non	Heures ouverture mairie	Oui	Non		Marquage peinture

Extrait du tableau de l'enquête stationnement


Batz-sur-Mer
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
Kervalet
Bellevue
Kerbouchard
Kerdan
Poulan
Cramphore
la Grande

Éléments de synthèse du diagnostic :

- Des orientations bien définies dans le SCOT et adaptées au territoire de Batz sur Mer
- Batz sur Mer est principalement desservie/traversée par les RD 245 (5600 V/J), RD 138, RD 45 (4600 V/J) et RD 774
- Un classement sonore des RD 245 et RD 45 en catégorie 3 (bande de 100 m de chaque côté)
- Un fonctionnement saisonnier du territoire avec un trafic routier ponctuellement plus important et problématique en période estivale (en lien également avec la situation de presqu'île)
- Un territoire à vocation essentiellement résidentielle (les flux sortants de mobilité professionnelle représentent 57 % des flux globaux)
- Une proximité domicile/travail et une faible dispersion des flux professionnels (orientés vers 5 principales communes relativement proches)
- Une diversité/complémentarité/flexibilité de l'offre de TC :
  - La ligne E de bus régulière (St--Nazaire/Le Croisic par la côte) : accessibilité des arrêts, temps de transport concurrentiel sur les petits trajets, mais fréquence limitée
  - Desserte ferroviaire (proche du bourg et temps de transport intéressant)
- Des moyens mis en place pour encourager la pratique du Covoiturage (aire de covoiturage au niveau de Trégaté)
- Une offre de promenade/randonnées qui valorise le territoire se décline à différentes échelles et pour différents usages :
  - Itinéraire Vélocéan
  - Une boucle de randonnée d'intérêt communautaire (13 km) offrant une diversité d'ambiance et de paysages (marais, grande côte, bourg…).
- Un territoire favorable aux déplacements doux du quotidien avec :
  - Une topographie peu accidentée
  - Un réseau de chemins relativement dense (à valoriser)
  - De nombreuses venelles invitant à la marche à pied, dans le bourg et sur les villages de Trégaté et Kervalet
  - Des liaisons en site propre (piétonnes et/ou cycle) reliant des espaces bâtis au bourg et à la zone commerciale
  - Des bandes cyclables le long des principaux axes pour sécuriser les cyclistes
  - Des voies partagées où la chaussée est un espace de rencontre en cycles et voitures
  - Une signalétique adaptée aux cycles permettant de s'orienter facilement
  - Un schéma de circulation vélo avec quasiment pas de sens interdit pour optimiser la circulation des cycles et la rendre attractive par rapport à la voiture
  - Des espaces de stationnement « en îlots » avec des cheminements piétons pour relier les parkings aux logements et pacifier les déplacements sur plusieurs secteurs pavillonnaires
- Un manque de stationnement vélo en période estivale
- Des stationnements sous-utilisés l'hiver, mais saturés l'été

Principaux enjeux :

- ➲ Développer la fonctionnalité et améliorer l'accessibilité de liaisons douces existantes
- ➲ Prévoir des sites spécifiques de stationnements vélos
- ➲ Travailler dans une logique d'intermobilité en évaluant les moyens de relier les modes doux à l'offre TC existante

Développer préférentiellement l'urbanisation en lien avec l'armature et les supports des mobilités (proximité par rapport au transport en commun, à la demande, aux aires de covoiturage et aux voies douces)

4. Dynamique socio-économiques

4.1. Population et logements à travers le SCoT et le PLH

Extrait du PLH 2015/2020

« Le SCOT a identifié trois secteurs qui partagent des fonctionnements et des enjeux spécifiques :
- le littoral sud,
- le littoral ouest,
- le secteur rétro littoral.

Le littoral sud
Ce secteur est composé des communes de La Baule, Le Croisic, Batz sur mer et Le Pouliguen. Il s'agit de communes littorales et à la fois urbaines avec un très bon niveau d'équipements.
Ces communes se caractérisent par :
- une croissance démographique très modérée, voire négative (Le Pouliguen et Le Croisic perdent des habitants).
- un vieillissement important accentué par l'accueil des ménages extérieurs au territoire, âgés, relativement aisés, venus s'installer en résidence principale pour leur retraite, qui se traduit par la présence de nombreux ménages de petites tailles (1 à 2 pers).
- une attractivité touristique très importante qui se traduit par une part importante de résidences secondaires dans le parc de logements et dans la construction neuve.
- un parc de résidences principales et une construction neuve diversifiés en formes et en typologies mais pas en termes de segments de marché.
- un marché très tendu et des prix de marché très élevés, qui entrainent un départ des ménages actifs locaux.
- des potentiels fonciers souvent complexes à mobiliser (en renouvellement urbain).

:: Chiffres clés Évolution et structure de la population

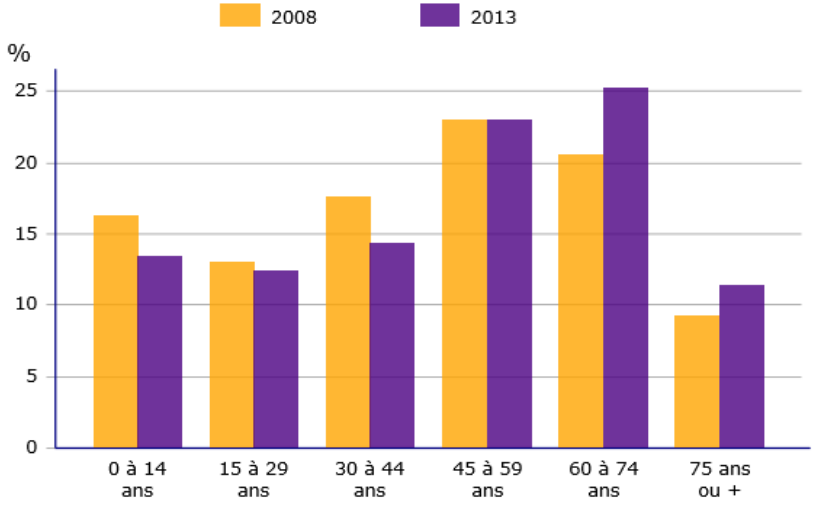
Commune de Batz-sur-Mer (44010)

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2013	%	2008	%
Ensemble	**3 008**	**100,0**	**3 132**	**100,0**
0 à 14 ans	406	13,5	509	16,3
15 à 29 ans	372	12,4	411	13,1
30 à 44 ans	434	14,4	554	17,7
45 à 59 ans	692	23,0	721	23,0
60 à 74 ans	762	25,3	646	20,6
75 ans ou plus	342	11,4	292	9,3

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Le desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages) lié à des tendances et des phénomènes nationaux (divorces, vieillissement de la population, mobilité, décohabitation…) a entrainé une croissance du nombre de ménages de Cap Atlantique plus rapide que celle de la population. La commune de Batz-sur-Mer compte 2.03 personnes par ménages en 2012, chiffre inférieur à la moyenne de CAP Atlantique (2.13) mais qui est le plus élevé des communes du littoral sud.

Chiffre de Batz-sur-Mer

FAM T3 - Composition des familles

	2013	%	2008	%
Ensemble	**906**	**100,0**	**977**	**100,0**
Couples avec enfant(s)	***289***	***31,9***	***341***	***34,9***
Familles monoparentales	***91***	***10,0***	***130***	***13,3***
hommes seuls avec enfant(s)	*15*	*1,7*	*20*	*2,1*
femmes seules avec enfant(s)	*76*	*8,3*	*110*	*11,2*
Couples sans enfant	***526***	***58,1***	***507***	***51,9***

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Le faible taux de logements vacants ainsi que l'importance du parc de résidences secondaires risque de limiter les possibilités d'accueil des nouveaux arrivants en ne permettant pas une rotation suffisante des logements. Batz-sur-mer compte 3.8% de logements vacants en 2013.

Le parc de logements de Cap Atlantique est marqué par la domination de la maison individuelle, en particulier pour la résidence principale. Batz-sur-mer comptabilise 81.1% de logements en maisons individuelles et 18.9% de logements en collectifs.
Alors que la taille des ménages est assez réduite, celle des résidences principales reste importante. Près de 60% des ménages de Cap Atlantique habitent dans un logement de 4 pièces et plus. L'importance de la construction neuve individuelle a conduit comme ailleurs, à un étalement urbain important qui a créé une raréfaction du foncier et donc une tension sur le marché.

Le parc locatif (public et privé) représente un peu plus du quart des résidences principales. Il reste à un niveau relativement faible, tant au niveau public que privé. Batz-sur -Mer comptabilise en 2013 22.9% de logements locatifs dont 8.1% de logements locatifs sociaux et 1 logement d'urgence rue Jean XXIII.

Commune de Batz-sur-Mer (44010)

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2013	%	2008	%
Ensemble	**3 984**	**100,0**	**3 882**	**100,0**
Résidences principales	*1 478*	*37,1*	*1 440*	*37,1*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*2 377*	*59,7*	*2 313*	*59,6*
Logements vacants	*129*	*3,2*	*129*	*3,3*
Maisons	*3 281*	*82,3*	*3 276*	*84,4*
Appartements	*681*	*17,1*	*600*	*15,5*

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2013	%	2008	%
Ensemble	**1 478**	**100,0**	**1 440**	**100,0**
1 pièce	*35*	*2,4*	*28*	*2,0*
2 pièces	*122*	*8,3*	*124*	*8,6*
3 pièces	*318*	*21,5*	*263*	*18,2*
4 pièces	*369*	*25,0*	*401*	*27,8*
5 pièces ou plus	*634*	*42,9*	*625*	*43,4*

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2013	2008
Ensemble des résidences principales	**4,3**	**4,4**
maison	*4,6*	*4,6*
appartement	*2,7*	*2,7*

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

La baisse de la fécondité, la diminution de la mortalité ainsi que l'arrivée à l'âge de la retraite de la génération du baby-boom créent un phénomène de vieillissement de la population. L'espérance de vie moyenne est de 87 ans pour les femmes et de 82 ans pour les hommes, les chiffres de la Loire-Atlantique sont proches des chiffres nationaux. Cet allongement de la durée de vie a donné naissance à ce qu'on appelle aujourd'hui la « quatrième génération » (Données du Schéma gérontologique départemental de Loire-Atlantique).

Le logement des personnes âgées est donc un enjeu majeur de la politique habitat, d'autant plus que le phénomène de vieillissement va s'accentuer. Les projections estiment que les plus de 60 ans représenteront 28% de la population de la Loire-Atlantique à l'horizon 2030, le territoire de Cap Atlantique compte déjà 31% de personnes de plus de 60 ans.

Le logement intermédiaire à proximité des centres bourgs constitue une alternative entre le logement autonome et l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il offre aux seniors autonomes un logement confortable leur permettant de conserver leur indépendance dans un cadre de vie sécurisant, tout en évitant l'isolement.
Bat-sur-Mer envisage de développer des projets de ce type dans son centre bourg, 2 projets sont en réflexion, permettant à terme la réalisation de 26 logements. De plus, la commune dispose d'un EPHAD récent, « Résidence le Clos des muriers ».

La commune de Batz-sur-Mer connait depuis vingt ans une dynamique résidentielle continue qui a surtout profité aux projets d'implantation en résidences secondaires (près de 60% du parc de logements). L'attractivité touristique se traduit par une forte pression foncière sur un territoire à forte sensibilité paysagère et environnementale entre mer et marais (Loi Littoral, coupures d'urbanisation, Natura 2000, site classé…).

Toutefois, le contexte démographique révèle un important vieillissement de la population et la rareté d'une offre foncière accessible qui contrarie les objectifs locaux d'accueil ou de maintien des jeunes ménages actifs.

Le PLH récemment approuvé a pour objectifs de :

- un développement en phase avec une capacité d'accueil propre au territoire, ce qui conduit à formuler des objectifs d'accroissement de population inférieurs à 10 000 habitants à l'horizon 2030 ;
- une stratégie de développement économique qui, tout en valorisant les économies primaires, s'intéresse particulièrement au secteur tertiaire et au tourisme productif ;
- une stratégie de développement du parc de logements, réorientée spatialement pour limiter la pression littorale, plus diversifiée en forme ainsi qu'en mode de financement pour permettre l'accueil d'actifs, et plus économe de l'espace ;

Commune de Batz-sur-Mer (44010)

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	2 277	2 236	2 590	2 734	3 049	3 132	3 008
Densité moyenne (hab/km²)	245,6	241,2	279,4	294,9	328,9	337,9	324,5

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

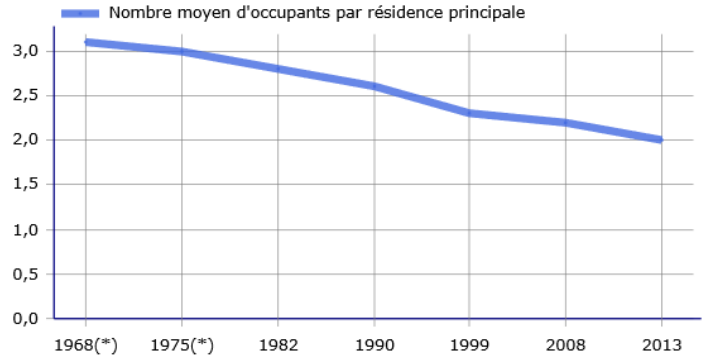
POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	+2,1	+0,7	+1,2	+0,3	-0,8
due au solde naturel en %	-0,1	-0,3	+0,1	+0,2	+0,1	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,1	+2,4	+0,5	+1,1	+0,2	-0,7
Taux de natalité (‰)	14,8	11,4	12,1	11,8	11,5	9,1
Taux de mortalité (‰)	16,1	14,4	10,8	10,3	10,0	10,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	**1 878**	**1 933**	**2 248**	**2 614**	**3 277**	**3 882**	**3 984**
Résidences principales	*732*	*743*	*927*	*1 046*	*1 294*	*1 440*	*1 478*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*1 064*	*1 093*	*1 175*	*1 445*	*1 897*	*2 313*	*2 377*
Logements vacants	*82*	*97*	*146*	*123*	*86*	*129*	*129*

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

4.3. Population active

Seuls 342 actifs vivent et travaillent sur la commune en 2010 (28% des actifs ayant un emploi). Les déplacements domicile-travail de la population batzienne sont donc importants vers l'extérieur de la commune. Par ailleurs, la moitié des emplois de Batz-sur-Mer sont pourvus par des actifs résidant à l'extérieur et venant travailler sur la commune.

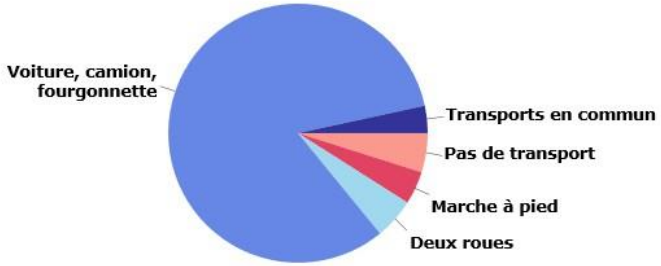
Baisse du nombre d'emplois dans la zone :
626 en 2007 contre 572 en 2012
26.2% des habitants actifs travaillent sur la commune
73.8% vont travailler en dehors (déplacements journalier importants)

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2013	%	2008	%
Ensemble	**1 095**	**100,0**	**1 239**	**100,0**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	287	26,2	349	28,2
dans une commune autre que la commune de résidence	808	73,8	890	71,8

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013



Commune de Batz-sur-Mer (44010)

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2013	2008
Ensemble	**1 773**	**1 967**
Actifs en %	***70,7***	***70,7***
actifs ayant un emploi en %	*60,5*	*62,3*
chômeurs en %	*10,2*	*8,4*
Inactifs en %	***29,3***	***29,3***
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	*6,7*	*5,6*
retraités ou préretraités en %	*14,5*	*14,8*
autres inactifs en %	*8,1*	*8,9*

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

EMP T5 - Emploi et activité

	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	570	609
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 095	1 239
Indicateur de concentration d'emploi	52,1	49,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	49,1	53,5

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

4.4. Equipements et activités économiques

Rappel des objectifs du SCoT de CAP Atlantique :

« Les objectifs économiques formulés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT arrêté de Cap Atlantique, sont :

- d'accroître à long terme le niveau général d'activité du territoire par une politique (de logement, de services, etc…) d'accueil de jeunes actifs, tout en tenant compte des « polarités » économiques dans lesquelles Cap Atlantique s'inscrit (zone d'emploi de Saint-Nazaire, de Bretagne Sud…),

- de continuer à accroître l'autonomie économique du territoire.

Ces objectifs comportent donc un accroissement du taux d'activité (proportion d'actifs au sein de la population). Ils se traduiraient par une diminution tendancielle à long terme du taux de chômage et un taux d'emploi (rapport entre les emplois du territoire et les actifs résidents) en très légère augmentation.

Les moyens principaux au service de ces objectifs du développement économique de Cap Atlantique sont :

- de favoriser, inciter, faciliter le développement d'une économie productive (industrielle et de services) non uniquement résidentielle par la mise sur le marché de surfaces d'activité tertiaire, secondaire et mixtes adaptées à la demande. Cette adaptation passe par une stratégie traitant de leur localisation, de leur typologie, de leur niveau de qualité, de la taille des lots...

- d'accompagner l'évolution de l'économie résidentielle vers un développement intensif (services adaptés au vieillissement, services numériques, rénovation immobilière voire renouvellement urbain) et non plus seulement extensif (construction neuve).

L'économie de l'espace souhaitée par le SCOT aboutit à un objectif de valorisation économique du tissu urbain existant et se traduirait par une création d'emplois en même nombre dans les parcs d'activité et dans le tissu urbain existant.

L'atteinte de ces objectifs suppose donc, à la fois, une politique de création à long terme de parcs d'activité, mais également des mesures d'urbanisme facilitant l'utilisation maximale du tissu urbain existant (tertiaire, commerce et services).

Dans ces conditions, si l'on suppose un développement intensif des créations d'entreprises et d'emplois, un chiffre moyen de 20 emplois à l'hectare peut être retenu (desserrement des entreprises, extensions, relocalisations et transferts, créations pures), le besoin global à 2030 est un peu supérieur à 150 hectares pour les surfaces dédiées à l'activité hors de « l'enveloppe urbaine » actuelle.

Le Schéma d'accueil des entreprises décidé par le Conseil Communautaire, en cours de réalisation, permettra de traduire ces objectifs généraux en stratégies et programmes d'action opérationnels.

L'économie touristique au sens large (touristes, excursionnistes, résidents secondaires, bi-résidents) que l'on qualifie parfois d'industrie du territoire se voit quant à elle assigner un triple objectif :

- Le renforcement de l'attractivité du territoire, fondée non sur un accroissement brut de la fréquentation, mais sur une optimisation de la valeur ajoutée générée (accroissement de la durée des séjours, amélioration de la saisonnalité "tourisme des quatre saisons", accroissement du montant des dépenses quotidiennes moyennes). Ce renforcement entrainera quasi mécaniquement le développement des services et des animations à destination de l'ensemble des populations du territoire (résidents permanents et secondaires).

- Une contribution forte au développement économique du territoire, ainsi qu'à la création d'emplois, ce qui suppose une priorité accordée aux activités touristiques (hôtellerie, nautisme, commerces induits) les plus riches en emplois (densité d'emploi à l'hectare).

- Une mise en valeur de l'ensemble des secteurs et atouts du territoire par un élargissement de la «base spatiale» du tourisme, notamment vers le nord et l'est, par une meilleure coordination/mutualisation des institutionnels et des professionnels et par le développement des services numériques.

4.4.1. Les équipements publics

	Aujourd'hui	Evolution à prendre en compte dans le projet de PLU
Petite enfance	Assistante maternelle	Pas de besoin identifié
Scolaire	Effectifs en baisse depuis 10 ans Maternelle et élémentaire des écoles privées sur des sites distincts / une école maternelle publique récente 2004	Pas de besoin de nouvelles classes Projet de regroupement des écoles privées sur le site de Ste Marie, rue de Trémondais.
Périscolaire	1 CLSH peu utilisé	
Equipement sportif et culturels	Salle omnisport Salle des fêtes et ses abords Bibliothèque	Etude à venir pour sa requalification Etude à venir pour aménagement de sanitaires
Hôtel de Ville	2 sites	Projet de regroupement sur un même site, celui de la mairie actuelle
Hébergement touristique	1 camping communal « Les Paludiers »	Des aménagements récents

Enfin, l'économie primaire (agriculture et métiers de la mer) demeure une activité économique à part entière forte et identitaire du territoire. Sa préservation au travers d'un développement maîtrisé est un enjeu fort du territoire.

Action sociale	Ancienne Gare	Projet d'accueil du secours populaire et de la Croix Rouge
Propreté et salubrité publique	Déchetterie	Equipement situé dans la coupure d'urbanisation ouest et le site classé / des travaux de mise aux normes ont été réalisés. Souhait de maintien sur le territoire communal

4.4.2. Les activités économiques

Batz-sur-Mer est une commune littorale encore attractive pour la population active (70,6% de l'ensemble de la population est active en 2010).

La dynamique de l'emploi est positive sur la commune (+8,1% en 2010 par rapport à 1999). La commune compte en 2010, 613 emplois et accueille 2,5 % des emplois de Cap Atlantique.

301 entreprises en 2011 sont implantées à Batz-sur-Mer. Le tissu est majoritairement composé de très petites entreprises, 74% des établissements sont en effet « sans salarié ». Le secteur des services est majoritaire même s'il est moins présent que sur Cap Atlantique. En effet, la part de l'industrie est importante sur la commune, les entreprises liées au sel étant incluses dans cette catégorie.

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2015

	Nombre	%
Ensemble	**299**	**100,0**
Industrie	93	31,1
Construction	33	11,0
Commerce, transport, hébergement et restauration	73	24,4
Services aux entreprises	59	19,7
Services aux particuliers	41	13,7

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

4.4.3. Les services et commerces

Batz-sur-Mer compte de nombreux « services » (banque, poste, artisans,…) et commerces (alimentation, habillement, restaurant,…).
Ceux-ci sont situés principalement dans le centre bourg (rue Jean XXIII, rue des étaux, rue de la Plage, rue de la Gare, rue du Croisic, rue Pasteur), mais également dans les villages paludiers de Kervalet et Roffiat.
Ces linéaires commerciaux et commerces ponctuels feront l'objet d'une prescription dans le projet de PLU afin d'interdire leur changement de destination.

L'appareil commercial est relativement dynamique bien que concurrencé, en ce qui concerne l'alimentaire, par les surfaces plus importantes situées hors du territoire communal.





4.4.4. Le tourisme

Le potentiel touristique de la commune est lié à sa situation privilégiée sur la presqu'île du Croisic, à proximité de la Presqu'île Guérandaise et de la baie de La Baule. Entre mer et marais, la commune offre son littoral (plage de Saint Valentin et Saint Michel) ainsi que l'activité de ses paludiers à la curiosité des visiteurs. Le musée des Paludiers, situé sur la commune, est un passage obligé pour les touristes voulant comprendre le site qui s'offre à leurs yeux.

Différents types d'hébergement existent, répartis ainsi :

- 2 campings
- 1 centre de vacances
- 5 hôtels (1 hôtel ***, 1 hôtel *, 3 hôtels sans *)
- 1 gîte rural
- 1 gîte de groupe et d'étape
- 1 chambre d'hôte (gîte de France)
- 2 résidences de tourisme
- 1 centre de classe de mer
- meublés

Soit un total de 1165 lits en 2015.

Il convient d'ajouter à cette liste les résidences secondaires.

Le territoire est reconnu pour son patrimoine naturel et paysager exceptionnel. Le maintien d'une économie touristique forte passe par la préservation de ce socle de développement territorial.

Commune de Batz-sur-Mer (44010)

TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2016

	Hôtels	Chambres
Ensemble	**4**	**50**
1 étoile	0	0
2 étoiles	2	30
3 étoiles	1	14
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	1	6

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2016

	Terrains	Emplacements
Ensemble	**2**	**332**
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	2	332
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux

TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2016

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	**4**	**781**
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	3	321
Village vacances - Maison familiale	1	460
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux

4.4.5. Les zones d'activités économiques

Cap Atlantique est compétente en développement économique sur les zones d'activités d'intérêt communautaire dont la stratégie de développement a été identifiée dans le cadre d'un Schéma d'accueil des entreprises, validé en 2012 par le Conseil Communautaire. Ce document est en cours de discussion pour son actualisation.
La commune bénéficie du développement d'activités économiques avec 2 parcs d'activités : le Prad Velin et la ZA du Poull'Go).

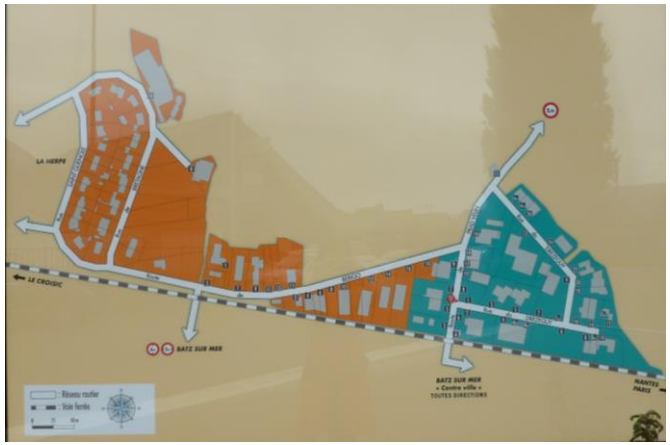
1. Le Prad Velin avec ses bâtiments qui reprennent les volumes traditionnels des salorges / proximité avec le site classé des marais salants











2. La zone d'activités du Poull'Go

Zone à cheval sur deux communes : Batz-sur-mer et Le Pouliguen.
Secteur qui nécessite une requalification.
Son extension était envisagé dans le cadre du PLU mis en révision. Le périmètre et les besoins d'extension sont revus à la baisse dans le cadre du présent projet de PLU (cf. Partie 4 : Exposé des choix retenus).

Par délibérations en date du :
- 15 Décembre 2011, CAP Atlantique a déclaré l'extension du parc d'activités du Poull'Go d'intérêt communautaire à compter du 1er Janvier 2012.
- 21 septembre 2012, la Commune de Batz sur Mer a délégué son droit de préemption urbain à CAP Atlantique sur le périmètre de la ZAC du Poull'go
- 11 Octobre 2012, CAP Atlantique a accepté la délégation du droit de préemption urbain sur ladite ZAC
- 15 novembre 2012 CAP Atlantique se rend propriétaire des terrains propriété du SIDECA sur le périmètre de la ZAC
- 13 décembre 2012, CAP atlantique a validé les orientations du SAE, ce document est en cours d'évolution et doit permette de définir les attentes sur le site du Poull'Go défini comme pôle d'excellence.



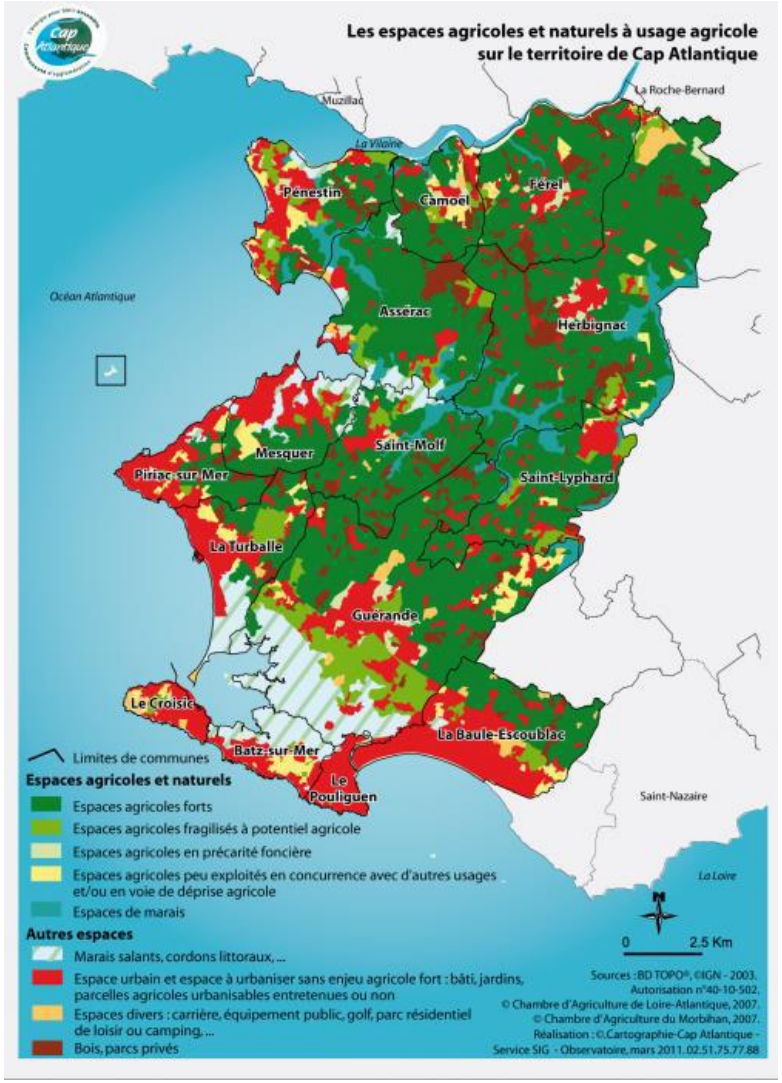




5. Dynamique agricole

5.1 Les chiffres clefs à l'échelle du territoire de CAP Atlantique (données 2014)

- 214 exploitations agricoles,
- 523 actifs agricoles,
- 1 exploitation sur 4 dirigée par un exploitant de moins de 40 ans,
- 16 232 hectares exploités,
- 28 500 000 € de chiffre d'affaire sont dégagés annuellement par l'agriculture de production,
- 15 types de productions différentes, animales et végétales,
- 1 exploitation sur 5 vend ses produits directement à la ferme, sur les marchés ou en commerce de détail,
- 45 millions de litres de lait produits par an.



5.2 L'activité agricole de la coupure d'urbanisation Est

La commune a perdu une de ses vocations agricoles :

Quasi disparition de la pluriactivité saliculture/polyculture élevage et maraîchage (mécanisation et professionnalisation salicole).

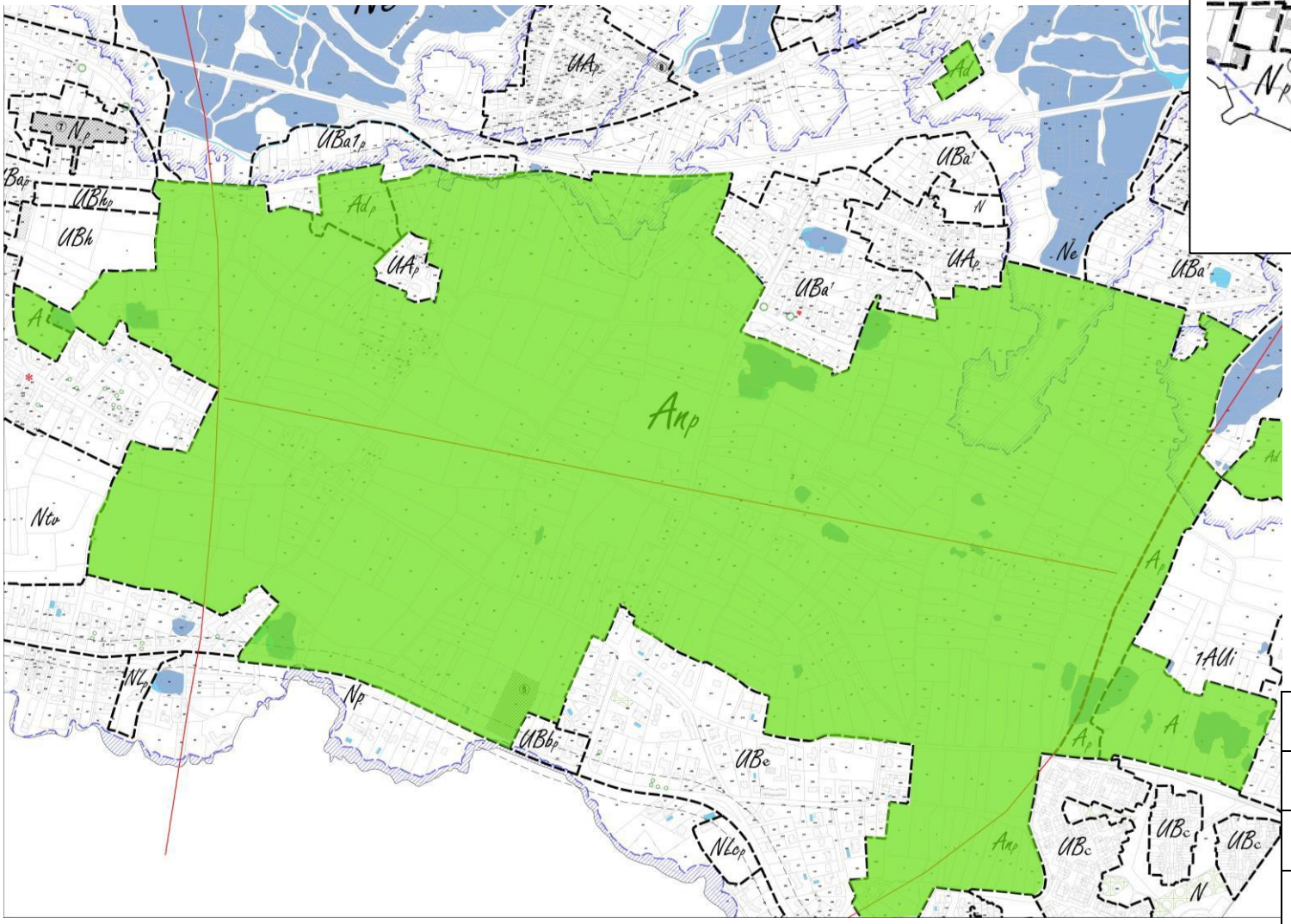
Il existe pourtant dans la coupure d'urbanisation Est un potentiel agronomique pour les cultures « primeur » / cet espace souffre aujourd'hui d'un entretien précaire et irrégulier, d'une part du fait d'une structure foncière fortement morcelée, et d'autre part ce foncier fait l'objet d'un attentisme patrimonial et d'abandon (friches).



Le SCoT défini des espaces agricoles pérenne qui doivent être protégés dans le cadre des PLU. Sur le territoire communal de Batz-sur-mer, il s'agit de l'ensemble des espaces agricoles et naturels situés à l'Est du bourg étendu. Ces parcelles sont classées dans le projet de PLU en A (Ap), Ad (Adp) et Anp.



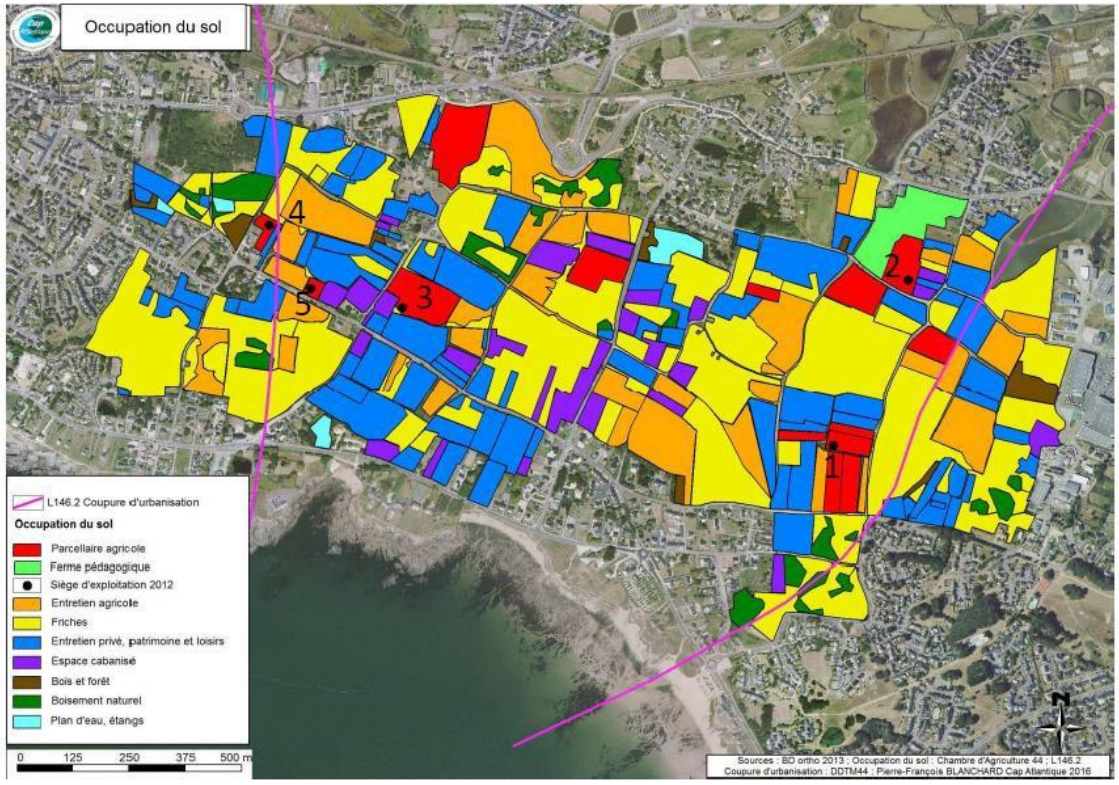
Les espaces agricoles pérennes dans le projet de PLU





Zone A/Ap	6.8 ha
Secteurs Ad/Adp	2.9 ha
Secteur Aop	0.6 ha
Secteur Anp	125.1 ha
Surface EAP	**135.4 ha**

IV. Etat des lieux de la coupure d'urbanisation de Batz-sur-Mer



Activité maraîchère

1 Exploitation maraîchère (F. Hallier)

2 ESAT : Association Jeunesse et Avenir

Activité complémentaire

3 Stéphane Paulay

4 GAEC Holen Breizh

Activité arrêtée (2013)

5 EIRL Les Jardins de la côte sauvage

22

Localisation des bâtiments agricoles (hors activités paludières) dans la coupure d'urbanisation Est



Document extrait de l'étude « Diagnostic et propositions de gestion de la coupure d'urbanisation de Kermoisan à Batz-sur-Mer » pilotée par CAP Atlantique

La commune a engagé une réflexion pour la gestion de cet espace et souhaite soutenir la vocation agricole et naturelle de la coupure d'urbanisation, une démarche est en cours pour la création ou l'intégration à un PEAN existant.

> *Instaurée par la loi sur le développement des territoires ruraux de 2005 (articles L 143-1 et suivants du code de l'urbanisme), la procédure PEAN a pour finalité la mise en œuvre d'actions concertées entre ses partenaires, afin de favoriser la mise en valeur d'espaces agricoles et naturels, en milieu périurbain.*
>
> *Le législateur a ainsi prévu qu'avec l'accord des collectivités compétentes en matière d'urbanisme et après avis de la chambre d'agriculture, le Conseil Départemental puisse définir des périmètres n'englobant pas de zones urbanisées ou urbanisables, et donnant au foncier une vocation agricole et naturelle sur le long terme (le changement de vocation d'une parcelle, donc son retrait du périmètre, doit alors faire l'objet d'un décret interministériel).*
>
> *La mise en place de tels périmètres est donc une réponse puissante aux positions d'attente spéculatives des propriétaires et au phénomène de mitage des espaces agricoles périurbains.*

La difficulté de gestion de cet espace tient aussi dans son classement au titre de la loi littoral en coupure d'urbanisation, qui interdit toute installation de sièges d'exploitation. Des espaces en dehors de cette limite ont donc été recherchés dans le cadre du présent PLU.

En 2016, un plan de gestion a été réalisé par Cap Atlantique en lien étroit avec la commune de Batz-sur-Mer, celui-ci propose des actions numérotées de 1 à 11 :

1. Affirmer la vocation agricole et naturelle de la coupure d'urbanisation
2. Maintenir et reconquérir des terres agricoles au bénéfice des exploitations agricoles
3. Assurer la reprise de l'exploitation maraîchère, créer les conditions favorables pour installer une exploitation ovine
4. Conserver et gérer les prairies à haute valeur environnementale
5. Conserver et restaurer les milieux semi-ouverts et la trame bocagère
6. Conserver et restaurer les zones humides, mares et cours d'eau
7. Restaurer le petit patrimoine
8. Lutter contre la cabanisation
9. Adapter le projet ovin à la démarche bassin versant
10. Organiser les usages, l'accueil du public et la découverte du site
11. Améliorer la connaissance des habitats naturels, faune et flore

Le futur PEAN, dans son programme d'actions reprendra une partie de ces actions, notamment sur le volet agricole et foncier.

5.3 L'activité salicole

(source : diagnostic salicole réalisé par la chambre d'agriculture avec la participation du comité professionnel salicole / réunion agricole du 16 juin 2015 réalisée dans le cadre du présent projet de PLU / visite d'une exploitation avec M. NICOLL)

Les marais salants constituent une activité de premier plan pour l'économie du territoire et emblématique au travers une marque reconnue internationalement (IGP sel de Guérande) qui contribue au rayonnement communal.

La saliculture est une activité qui relève des métiers de la mer mais qui s'apparente aussi à l'agriculture, les paludiers sont adhérents de la Mutualité Sociale Agricole. Les marais salants de Guérande constituent à la fois une activité économique, dont la renaissance récente représente la base du développement de l'emploi de tout le secteur primaire de la Presqu'île, et une activité emblématique dont l'image d'authenticité et de nature façonne une large part des potentiels touristiques locaux.

Les marais salants possèdent une valeur patrimoniale remarquable, associant une activité économique performante sur des espaces d'une valeur paysagère, faunistique et floristique exceptionnelle. Aujourd'hui ces marais salants forment un territoire préservé de 2000 Ha et constituent un point de forte attraction pour l'activité touristique et la découverte du milieu.

Environ 300 paludiers sont présents sur les marais chaque année. Pour 190 d'entre eux, il s'agit de leur activité professionnelle principale assurant l'essentiel du revenu. La majorité sont à plein temps et plusieurs peuvent avoir une activité complémentaire occasionnelle (hors saison) ou parfois régulière. Ils ont pour la plupart le statut de chef d'exploitation.

A leurs côtés, une centaine de paludiers ont le statut de double actif ou sont retraités. Les double actifs exercent la salicuture en complément d'une autre activité professionnelle. Selon les cas, l'activité salicole est plus ou moins importante. Le statut de cotisant solidaire est majoritaire.

L'activité salicole génère directement 90 à 95 emplois salariés. On y retrouve les salariés de la coopérative, des négociants, de vendeurs directs et des structures de promotion de l'activité salicole.

A ces emplois permanents, il faut rajouter les 300 emplois saisonniers nécessaires à la récolte du sel et de la fleur de sel. Sur une base moyenne* de 3h de travail journalier et 20 j de travail mensuel, la main d'œuvre saisonnière représente l'équivalent de 120 équivalents temps plein (ETP) sur les deux mois de pleine récolte, soit 20 ETP annuels. L'entraide familiale (conjoint, enfants,…) est une tradition sur le marais, notamment en période estivale pour les travaux de ramassage du sel et de la fleur de sel.

L'exploitation et l'activité salicoles ont été profondément modifiées au cours du temps. Au début du XXè siècle, les familles de paludiers sont tout autant agriculteurs que saliculteurs. D'une tradition agricole familiale de subsistance ou coexistaient des activités d'élevage, de maraîchage et la récolte de sel, on est progressivement passé dans les années 1970/80 à une professionnalisation de l'activité salicole. A cette époque, la production du sel gris ne permettait pas de dégager un revenu suffisant et stable. Les paludiers restant au marais se diversifiaient : double activité ou travail extérieur hivernal étaient alors la règle générale. Il faudra attendre l'essor commercial du sel gris et la relance de la fleur de sel dans les années 1990 pour que l'activité à temps plein soit majoritaire.
Les exploitations ont elles aussi suivi ces évolutions. Avec le mouvement de professionnalisation, le paludier a recherché une

optimisation de sa production en fleur de sel et en sel gris. Il porte une attention particulière à l'entretien du réseau hydraulique et aux surfaces de chauffe pour optimiser la salinité et l'évaporation de ses eaux de production.

Des sujets de préoccupations

Le logement et les bâtiments professionnels : deux des inquiétudes les plus souvent exprimées par les paludiers concernent les questions du logement et des bâtiments professionnels. Devant l'évolution des prix de l'immobilier et compte tenu des contraintes de développement urbain sur la presqu'île guérandaise, les paludiers installés au cours des dernières années rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger sur le territoire de la presqu'île à une distance raisonnable des salines exploitées.

Il est également très difficile de trouver un bâtiment de stockage du sel. Beaucoup de paludiers ont aménagé des solutions de stockage à leur domicile, moins pratiques qu'un bâtiment professionnel. Si des solutions collectives et locatives sont à expertiser pour pallier aux difficultés rencontrées, elles se feront sous l'égide du compromis ; les paludiers recherchant en priorité des solutions individuelles et en propriété pour la construction de bâtiments.

Extrait du compte rendu de la réunion du 16 juin 2015

« Nécessité de reconnaissance des « salorges », éviter que celles qui sont toujours en activité ne puissent faire l'objet d'un changement de destination.

Il existe un véritable besoin de bâtiments de stockage pour les paludiers et la commune connaît de telles contraintes réglementaires qu'il est difficile de pouvoir en construire de nouvelles.

Besoins de bâtiments de stockage (gros sel et fleur de sel), besoin de locaux pour stocker l'outil de conditionnement, du matériel (brouettes, pompes, peu de tracteurs, remorques) et pour commercialiser.

Il convient de préciser que le stockage de fleur de sel en centre ancien est possible car les engins sont plus faciles à manier que ceux nécessaires pour le gros sel.

Problème également de maîtrise foncière pour acquérir des terrains au prix de la terre agricole, pression foncière forte.

Aujourd'hui le gros sel est stocké sous bâche, mais ce stockage n'est pas possible pour la fleur de sel qui doit bénéficier d'un bâtiment couvert.

La difficulté de trouver un logement pour le paludier qui débute est également évoqué (prix du foncier).

Le PLU mis en révision défini des secteurs AA autorisant les constructions neuves.

- Un secteur au nord des équipements sportifs et de la voie de chemin de fer, qui se trouve en espace remarquable et donc difficilement constructible.

- Le secteur au sud du village de Trégaté, également en site remarquable.

Il est évoqué :

- Le site du Poull'go, zone d'activités qui pourrait comme à St Molf accueillir une mixité bâtiments d'activités artisanales et agricoles. La compétence de cette zone dépend de CAP Atlantique.

- La zone AA près de la station service pourrait être également étudiée pour l'accueil de salorges. »

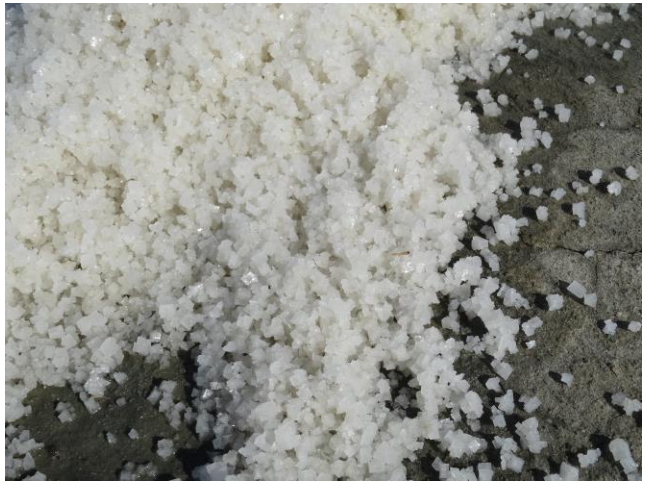
Dans le PLU révisé, les terrains dédiés au stockage de sel par la construction de salorges sont identifiés en secteurs Ad.

Pour mobiliser ces terrains plusieurs outils peuvent être mobilisés : maîtrise foncière publique des terrains à construire sur lesquels des porteurs de projets créent leurs salorges, mise en place d'un bail à construction entre la collectivité et les professionnels salicoles.





PHOTOS PRISES LORS DE LA VITE DU MOIS D'AOUT 2015





Principaux enjeux :

Protéger l'espace agricole et naturel à l'est du bourg (coupure d'urbanisation) / projet d'intégration du PEAN du Coteau Guérandais et du Plateau Turballais.

Interdire le changement de destination des salorges encore en activités

Définir des sites pour l'implantation de nouvelles salorges

Définir des sites, en dehors du périmètre de la coupure d'urbanisation de la loi littoral, pour l'implantation de nouveaux bâtiments à usage agricole (maraîchage notamment)

Maintien de la biodiversité et de la préservation des paysages

Identifier et protéger les espaces agricoles pérennes définis au SCoT.

6. Consommation de l'espace

6.1. Rappel à l'échelle du département de Loire-Atlantique

En 2010, le taux d'artificialisation des terres agricoles au profit de la création de lotissements, de routes, de zones d'activité ou d'espaces de loisir était de 14% en Loire-Atlantique contre 9% au niveau national.
Le rythme de consommation d'espace agricole est particulièrement élevé. Cette artificialisation correspond bien souvent à une destruction de sols à valeur agronomique élevée.
Les principales causes de cette consommation sont dues aux besoins des collectivités pour assurer :

- les extensions urbaines et villageoises (50%),
- les infrastructures (27%),
- les activités socio-économiques (23%).

L'espace rural et la zone agricole sont également soumis à d'autres concurrences :

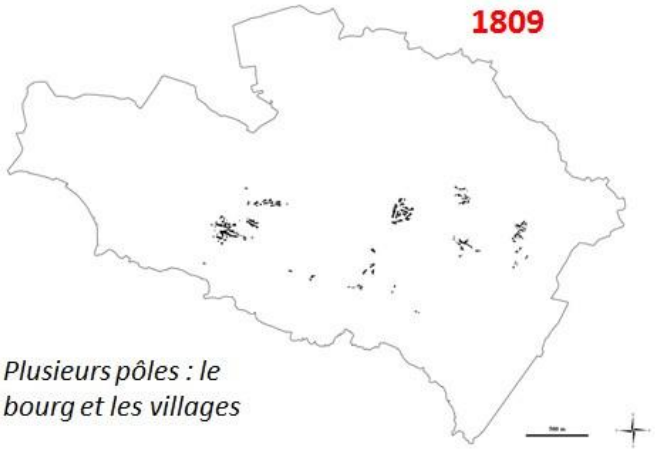
- Usages de loisirs de l'espace rural par la randonnée, la cueillette, ou encore l'utilisation de terrains pour des loisirs privés (« cheval loisir », étangs, parcours moto-cross…), avec en corollaire un risque de déstructuration et de « cabanisation » de la zone agricole.
- Accélération d'un phénomène de friches agricoles, en particulier dans les espaces périurbains (plus de 3 000 ha sur Nantes Métropole), se traduisant par une précarisation de l'usage agricole et un affaiblissement du régime du bail rural.

6.2. Rappel à l'échelle du territoire communal de Batz-sur-Mer

L'urbanisation du littoral s'est développée avec le phénomène touristique. Le littoral, dans son ensemble, est marqué par une urbanisation récente et continue le long de la côte.
Les enjeux en zone périurbaine et littorale sont :

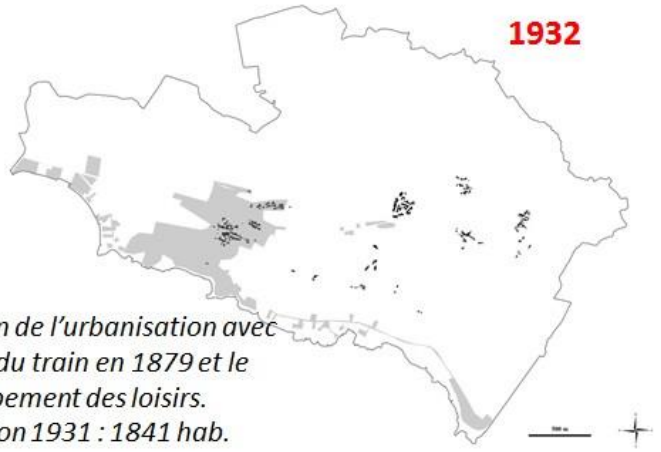
- 1. **la préservation des espaces agricoles et naturels péri-urbains** : objectif d'une limitation de l'urbanisation, de la préservation des espaces encore naturels et de la gestion, la valorisation et la préservation des territoires rétro-littoraux. (enjeu croisé avec le projet de PEAN)
- 2. **la valorisation du foncier** à travers des opérations de renouvellement urbain (opérations en cours) et d'intensification des espaces centraux (tout en préservant le cadre de vie et la qualité de vie). (enjeu croisé PLH).

1809



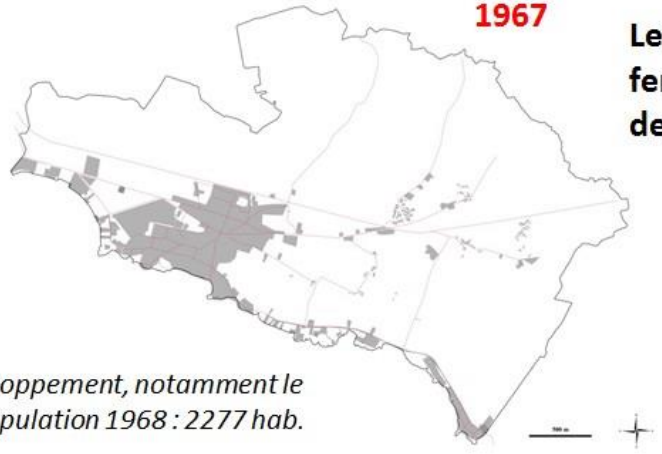
Plusieurs pôles : le bourg et les villages

1932



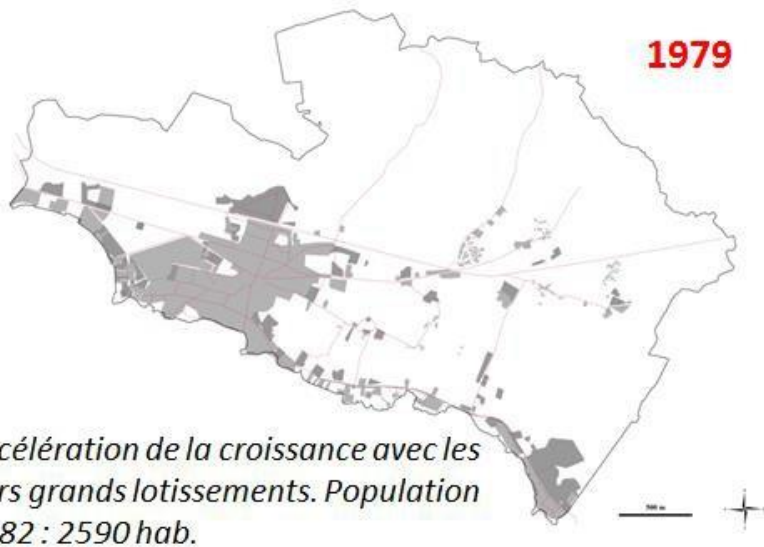
Extension de l'urbanisation avec l'arrivée du train en 1879 et le développement des loisirs. Population 1931 : 1841 hab.

1967

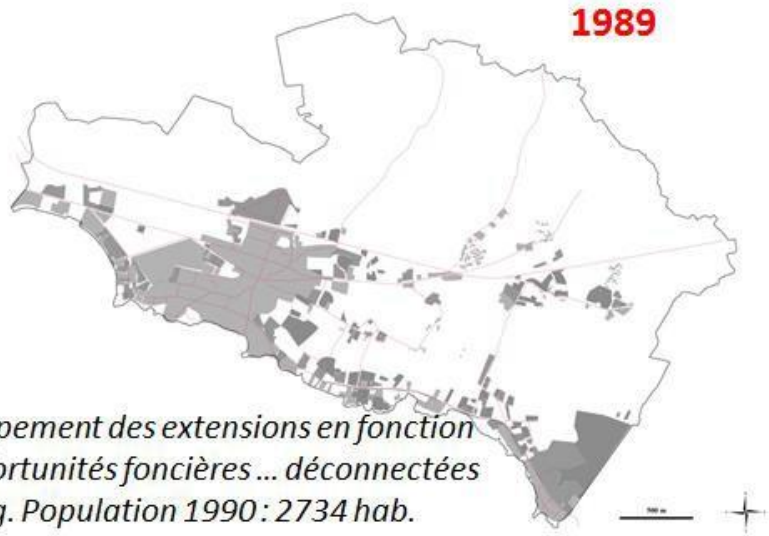


Poursuite du développement, notamment le long de la côte. Population 1968 : 2277 hab.

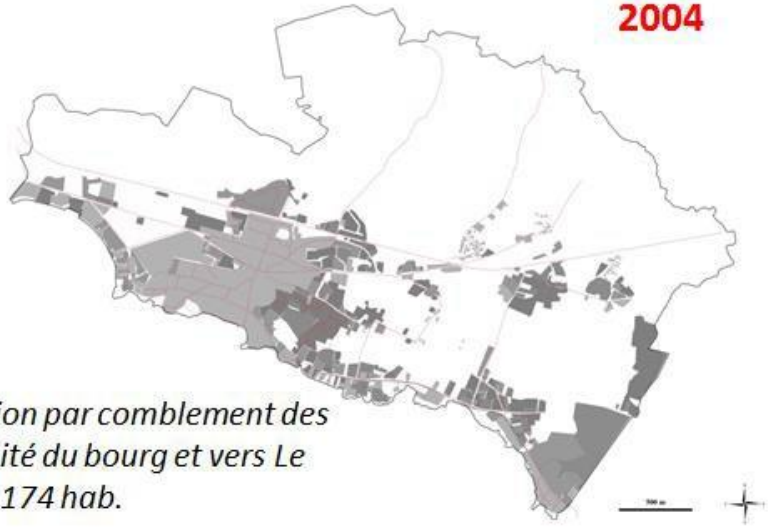
Les marais salants et la voie ferrée limitent le développement de l'urbanisation vers le nord.



Accélération de la croissance avec les 1ers grands lotissements. Population 1982 : 2590 hab.



Développement des extensions en fonction des opportunités foncières ... déconnectées du bourg. Population 1990 : 2734 hab.

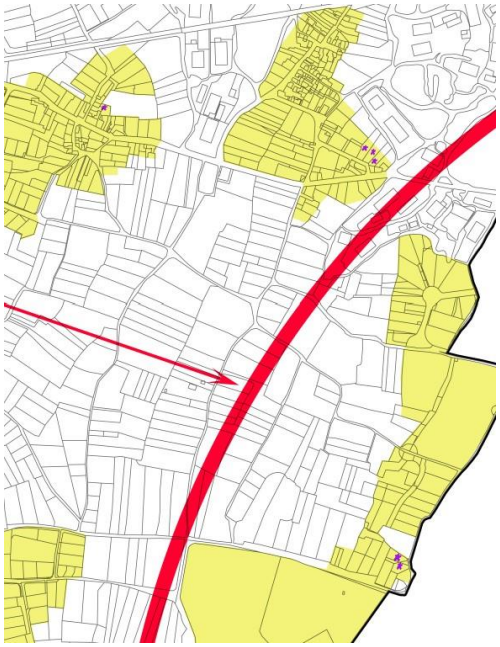


Développement de l'urbanisation par comblement des espaces encore libres à proximité du bourg et vers Le Pouliguen. Population 2007 : 3174 hab.

RECENSEMENT DES CONSTRUCTIONS NEUVES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2010



Le centre bourg étendu entre les 2 coupures d'urbanisation



Kermoisan, Roffiat et limite avec Le Pouliguen

	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**Total en nb.**
Résidences principales et logements sociaux	5 3	38 22	5	4	8	60 25
Résidences secondaires			5		6	11
					Total en nombre	**96**
					Total en surface	**26 455 m² Hors VRD**

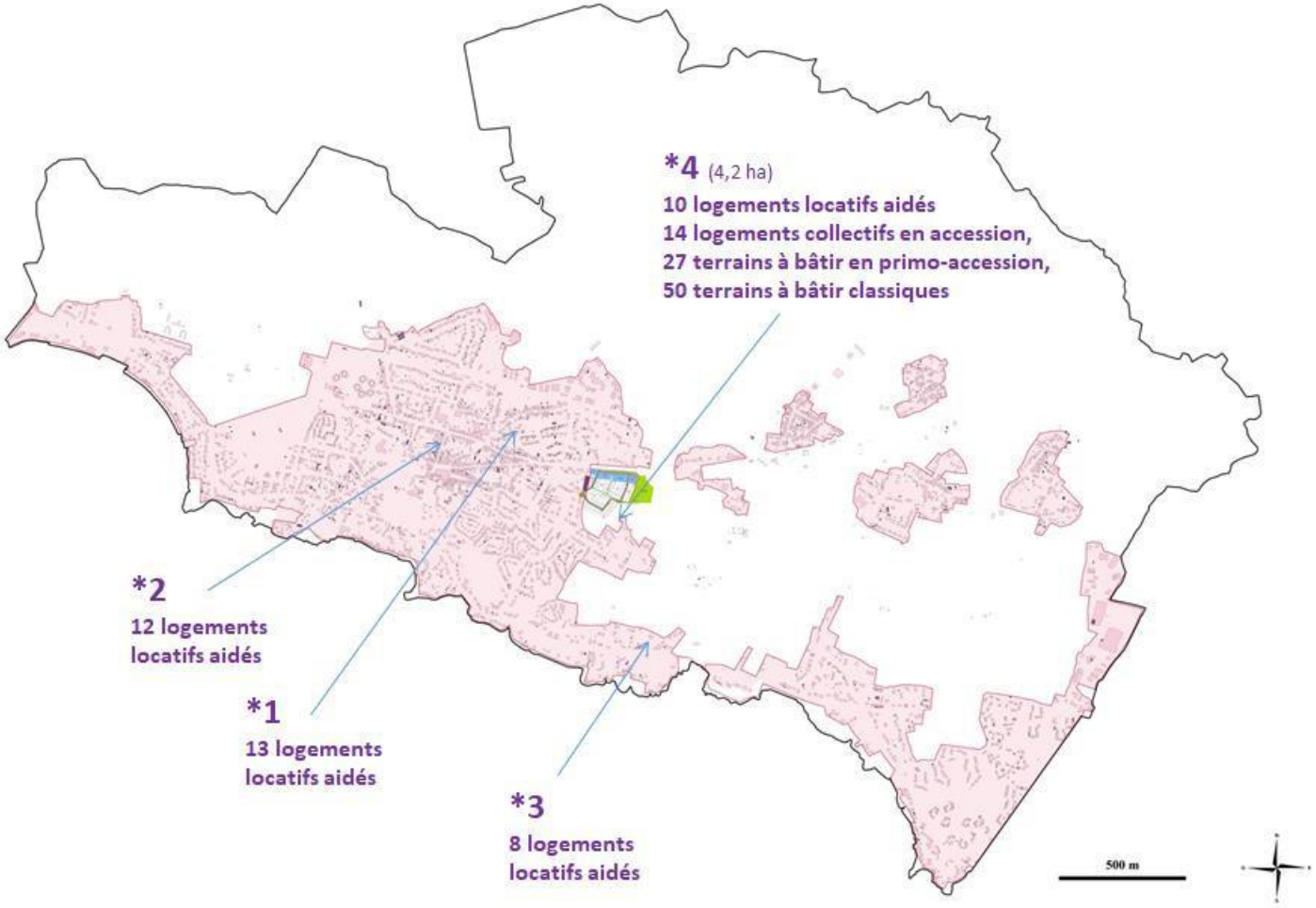
Soit une moyenne de 275 m²/logement et une densité théorique de 36 logements à l'hectare.

Les logements construits entre 2010 et 2015 se situent dans l'enveloppe bâtie du bourg étendu ou en extension des villages paludiers de Roffiat et de Kermoisan, le PLU mis en révision permettant ces extensions nouvelles dans la coupure d'urbanisation Est.

Surface consommée en 5 ans			**Surface prévue d'être consommée sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU conforme au PLH**
Surface consommée pour de l'habitat **Ces surfaces correspondent à des zones U dans le PLU mis en révision**	2.65 ha	Soit une moyenne de 0.53 ha/an hors VRD et 19 logts/an (proche des 18 logts/an du PLH)	Si on extrapole le chiffre de 0.53 ha sur les 10 prochaines années, on devrait atteindre 5.3 ha pour 180 logements hors VRD. Le projet de PLU prévoit 6.8 ha dont le projet du quartier de la Pigeonnière pour lequel il faut prévoir les VRD et les espaces verts (soit 1.1 ha selon le plan de la ZAC). = 5.7 ha hors VRD et une moyenne de 315 m²/log pour une densité de 31.5 logements/ha
Surface consommée pour de l'activité (Bricomarché au Poull'Go) **Consommation espace agricole/naturel**	0.95 ha	0.20 ha/an	6.2 ha dans le projet de PLU contre 14 ha prévus dans le PLU mis en révision (y compris surface consommée par le Bricomarché)
Total consommation espaces naturels/agricoles	**3.6 ha sur 5 ans**	**0.73 ha/an**	**13 ha sur 10 ans** dont 4.4 ha pour le secteur de la Pigeonnière classé en UBh et 6.2 ha pour le secteur du Poull'Go classé en 1AUi, contre 11.6 ha dans le PLU mis en révision en 1AUh et 2AUh (habitat) et 14 ha en 1AUe et 2AUe (activités).

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace se traduisent dans le projet de PLU par une réduction des espaces urbanisables par rapport au PLU mis en révision :
Réduction de 100% des espaces urbanisables à destination d'habitat, considérant d'une part que le secteur de la Pigeonnière est classé dans le projet de PLU en UBh (alors qu'il était en 1AUh dans le PLU mis en révision) et d'autre part que les zones 1AUh et 2AUh du PLU mis en révision ont été supprimées
Réduction de 45% des espaces urbanisables à destination d'activités, considérant la nouvelle délimitation de la zone d'extension du Poull'Go.

Le PLH inscrit pour les 6 années à venir 2015/2020, la construction de 108 logements. Ces besoins sont, *mathématiquement*, d'ores et déjà prévus à travers les opérations de renouvellement urbain en cœur de bourg : Kerbouchard (*1) et Maison Papin (*2), de secteur bâti : Le Dervin (*3) et d'extension de l'urbanisation : quartier de La Pigeonnière (*4).



7. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.).

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires du droit d'occuper ou d'utiliser le sol,
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages,
- soit à imposer certaines obligations de faire aux propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont les servitudes d'utilité publique définies par le code de l'urbanisme dans son article L. 151-43 du code de l'urbanisme.
Les P.L.U. doivent respecter et annexer ces servitudes dont la liste est dressée par décret en Conseil d'État

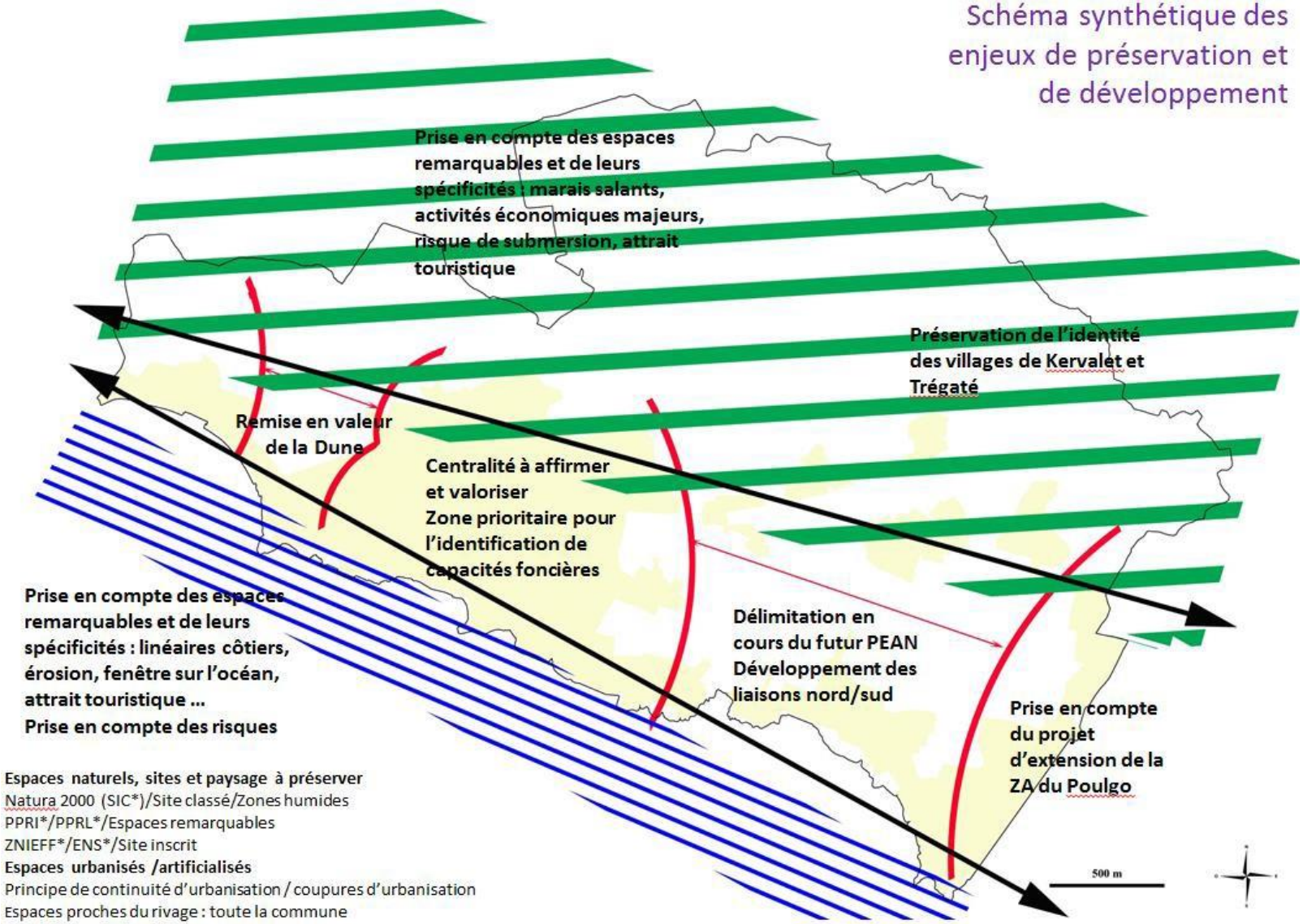
Elle classe les S.U.P en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

Le plan des Servitudes d'Utilité Publique est annexé au présent PLU (pièce 05a), se référer à cette dernière pour connaître les servitudes qui s'imposent.
Depuis le PLU mis en révision, une nouvelle servitude a été instituée il s'agit du PPRL de la Presqu'ile Guérandaise-Saint Nazaire.
A l'issue de l'approbation du présent PLU et de la servitude AVAP, il conviendra de mettre à jour les servitudes du PLU et substituer le dossier d'AVAP à celui de la ZPPAUP.

PARTIE 3 – HYPOTHESE ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

/


Schéma synthétique des enjeux de préservation et de développement
Prise en compte des espaces remarquables et de leurs spécificités : marais salants, activités économiques majeurs, risque de submersion, attrait touristique
Préservation de l'identité des villages de Kervalet et Trégaté
Remise en valeur de la Dune
Centralité à affirmer et valoriser
Zone prioritaire pour l'identification de capacités foncières
Prise en compte des espaces remarquables et de leurs spécificités : linéaires côtiers, érosion, fenêtre sur l'océan, attrait touristique ...
Prise en compte des risques
Délimitation en cours du futur PEAN
Développement des liaisons nord/sud
Prise en compte du projet d'extension de la ZA du Poulgo
500 m
Espaces naturels, sites et paysage à préserver
Natura 2000 (SIC*)/Site classé/Zones humides
PPRI*/PPRL*/Espaces remarquables
ZNIEFF*/ENS*/Site inscrit
Espaces urbanisés /artificialisés
Principe de continuité d'urbanisation / coupures d'urbanisation
Espaces proches du rivage : toute la commune
Bande littorale des 100 m

/

1. Valorisation du fonctionnement urbain

Prévoir l'urbanisation et encadrer son extension nécessitent un travail d'anticipation sur les évolutions possibles, ce qui suppose une analyse de l'état existant et de sa capacité à se transformer. Cela doit se traduire par un projet qui définit les secteurs de développement, leur densité et leurs limites, ainsi que les paysages et les espaces naturels à préserver. L'objectif est de maîtriser au mieux les modes d'urbanisation diffus, consommateurs d'espace et générateurs de coûts importants pour les collectivités et pour les habitants.

Les principes de la loi Littoral vont dans ce sens : l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le principe de continuité a été instauré pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui est plus économique en termes de réseaux, de voirie, de déplacements, et permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

Afin de répondre aux enjeux d'économie du foncier, de préservation des espaces naturels et agricoles, de lutte contre l'étalement urbain et d'économie des investissements liés aux réseaux, il convient de …

Cette valorisation doit s'envisager prioritairement dans les espaces délaissés au cœur des zones urbanisées.

Dans cette perspective, un repérage de ces espaces est établi (*cf. paragraphes ci-après*).
D'autre part la loi littorale et ses coupures d'urbanisation, le site classé, les secteurs Natura 2000, ainsi que la zone relative au PPRL de la Presqu'île Guérandais – Saint Nazaire contraignent l'urbanisation de la commune. (*cf. évaluation environnementale*).

2. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.* »

Dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Batz-sur-Mer avec le SCoT de CAP Atlantique, la valorisation des secteurs urbanisés doit prendre en compte la maîtrise énergétique et la maîtrise de l'émission des gaz à effet de serre.
Dans cette perspective, l'arrêt d'une urbanisation linéaire et la mise en place d'une urbanisation dans l'épaisseur du tissu existant contribuent à :

- optimiser le réseau viaire dans les zones urbaines en favorisant l'utilisation des voies existantes et ne pas en créer de nouvelles,
- optimiser le réseau de voies douces pour limiter l'utilisation de l'automobile pour les petits trajets,
- organiser une urbanisation de manière à créer un maillage à l'échelle des quartiers de vie en évitant la création de voies en impasse,
- prendre en compte les objectifs de desserte en transports en commun,
- envisager une organisation urbaine moins consommatrice d'espace en favorisant les implantations mitoyennes des habitations afin de réduire également les besoins énergétiques de l'habitat (amélioration de l'isolation par la mitoyenneté)

L'analyse des capacités de densification sur la commune de Batz-sur-Mer a été réalisée selon plusieurs critères qui ont permis de conserver ou non des parcelles comme potentiel de densification. Ils permettent de concilier :

- Intensification urbaine
- Protection de l'environnement
- Respect du cadre de vie communal
- Prise en compte de nuisances et de la sécurité des personnes

3. Synthèse des disponibilités foncières sur le territoire de Batz-sur-Mer

Les besoins exprimés en matière de valorisation urbaine (habitat et économie) correspondent à :

- Environ 6.8 ha pour l'habitat
- Environ 6.2 ha pour l'activité économique

Les 13 ha représentent le besoin maximum.

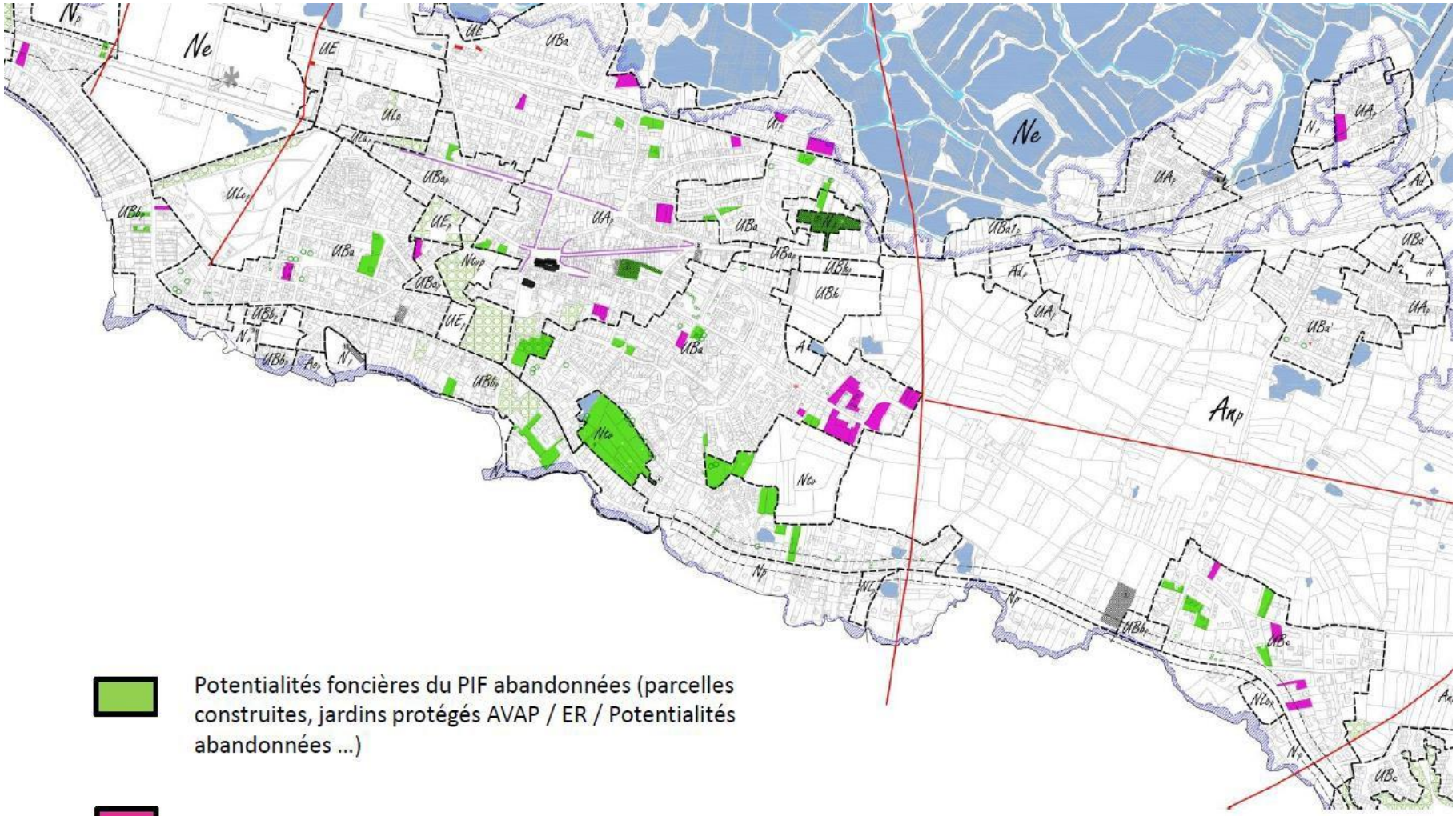
Pour y répondre, nous avons estimé les potentialités en termes d'intensification urbaine (zone urbaine du centre-bourg), de dents creuses dans les villages (Kervalet, Trégaté, Roffiat, Kerdréan et Kermoisan) et dans les secteurs urbanisés (Manéric) pour un total de 2.4 ha auquel il faut ajouter les 4.4 ha de la Pigeonnière en extension de l'urbanisation.

Les 6.2 hectares pour l'activité représentent un maximum également. Il se développe en continuité de la ZA du Poull'Go.

Le tableau ci-dessus exprime les potentialités chiffrées :

Total des capacités de densification et renouvellement urbain	2.4 ha
Secteur complémentaire en cours de réalisation « La Pigeonnière »	4.4 ha
TOTAL DISPONIBLE pour L'HABITAT	**6.8 ha**
Secteur pour l'ACTIVITE ECONOMIQUE *(extension de la ZA du Poull'Go)*	**6.2 ha environ**

/


Ne
Ne
Np
Nco
Np
Np
Anp
Potentialités foncières du PIF abandonnées (parcelles construites, jardins protégés AVAP / ER / Potentialités abandonnées ...)
Dents creuses et potentialités repérées

/

Tableau des dents creuses et potentialités par zone

Section et parcelle cadastrale	Surface en m²
AV 838	173
AV 837	300
AV 836	295
AV 835	340
AD 723	585
AD 287	923
AD 708	119
AD 585p	300
AD 707	161
Total en zone UAp, conservation de 30% de la parcelle en pleine terre/pas de CES	**3196 m² (dont 2200 m² constructible max) / Hauteur au faîtage 8,00 m maxi + servitude AVAP**
AX 466	360 (CES de 30%) = 108 m² constructible
AX 138	918 (CES de 40%) = 367 m² constructible
AD 14	605 (CES de 40%) = 242 m²
AW 208 p	840 (CES de 40%) = 336 m²
AV 142	580 (CES de 40%) = 232 m²
AT 231	329 (CES de 40%) = 131 m²
AS 191	821 (CES de 40%) = 328 m²
AS 189	618 (CES de 40%) = 247 m²
AS 190	770 (CES de 40%) = 308 m²
AR 1	2202 (CES de 40%) = 880 m²

/

Section et parcelle cadastrale	Surface en m²
AS 203	889 (CES de 40%) = 355 m²
AS 127	369 (CES de 40%) = 147 m²
AT 41	855 (CES de 40%) = 342 m²
AT 173	2468 (CES de 40%) = 980 m²
AT 39	445 (CES de 40%) = 178 m²
AS 84	1378 (CES de 40%) = 550 m²
Total en zone UBa/UBap et UBbp, CES de 40% en UBa et 30% en UBbp + taux d'espace en pleine terre respectivement de 40% et 50%	**14 387 (5 731) m² constructible max) /Hauteur au faîtage 8,00 m maxi + servitude AVAP dans les secteurs p**
AN 165	730 = 109 m²
AN 155	1054 = 158 m²
AM 391	1204 = 180 m²
AN 183	827 = 124 m²
AN 126	1196 = 180 m²
Total en zone UBe avec un CES max, de 15% et taux d'espace en pleine terre de 60%	**5011 (soit 800 m² constructible au sol)**
AI 18p/19p/711p	1800 m² = 1260 m²
Total en zone UAp avec un taux d'espace en pleine terre de 30%/pas de CES	**1800 m² (1260 mé constructible max) / Hauteur au faîtage 8,00 m maxi + servitude AVAP dans les secteurs p**

L'ensemble de ces dents creuses correspond à un potentiel de 2.4 ha, qui selon les zones (UAp, UBa/UBap, UBp et UBe) permettent des densités différentes. Cette surface peut être traduite en nombre de logements, soit environ 60 à 70 logements.

/








Quelques dents creuses identifiées dans le centre bourg élargi.

/

PARTIE 4 – EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

/

1. Le PADD

Document de transcription du projet urbain communal, le projet d'aménagement et de développement durables est la résultante des choix opérés par la commune pour son avenir, à partir de la connaissance qu'elle détient du contexte actuel et des enjeux de demain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la **volonté communale d'initier une démarche dynamique** de recomposition du tissu urbain et de préservation de la trame verte et bleue. Les orientations du PADD traduisent donc tout naturellement les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif, conforme aux principes du développement durable :

- d'**équilibre entre le renouvellement urbain**, un **développement urbain maîtrisé** d'une part, et la **protection des espaces naturels et des paysages** d'autre part ;
- de **diversité des fonctions urbaines** et de **mixité sociale** dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles ou d'intérêt collectif et d'équipements publics.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes «doux» de déplacement.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.
Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options retenues.
Le P.A.D.D. concerne les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire communal, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité urbaine, architecturale, paysagère et l'environnement.

Les tableaux des pages suivantes reprennent les principaux enjeux issus de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial.

LES PRINCIPES FONDAMENTAUX

De la présentation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD ainsi que de leur traduction réglementaire transparaissent deux principes fondamentaux que sont les principes d'équilibre et de maîtrise.
L'application systématique de ces deux principes dans l'élaboration des orientations du PADD permet de se conformer aux exigences de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme qui définit l'ensemble des objectifs et principes qui s'imposent au PLU.
L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précise, en effet, que :
Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

/

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Dans le PLU, le respect de ces grands principes se vérifie dans les trois domaines suivants que sont l'environnement et le cadre de vie, l'habitat et le développement économique et les déplacements.

a)**L'environnement et le cadre de vie**

Rappel des enjeux

Etat initial de l'environnement
Paysages, Biodiversité et ressources naturelles
- Préserver la biodiversité du territoire (site des marais salants, dune grise …) et la spécificité des paysages locaux (paysage ruraux de la coupure d'urbanisation Est, le front de mer, les marais salants …) - Projet de restauration de la dune de la Falaise. - Favoriser la place de la nature en milieu urbain (espaces publics et espaces naturels : Ker d'Abas, Le Petit Bois, La Butte de la Talic, Le Temps Perdu) et les parcs et jardins privés à protéger. - Maintenir des ruptures d'urbanisation le long des axes de circulation pour conserver des "fenêtres" sur le paysage ou des points de vue. - Préserver les zones humides à travers la mise à jour de l'inventaire communal.
Eau et assainissement
- Prise en compte des schémas directeurs existants ou en cours de réalisation : assainissement, eaux pluviales
Risques et nuisances
- Rendre les territoires moins vulnérables face aux risques naturels et technologiques. - Prendre en compte le PPRL de la presqu'île Guérandaise – Saint Nazaire approuvé dans la définition du règlement graphique et écrit du PLU
Tourisme
- Développer le tourisme familial et les besoins qui y sont liés - Mettre en valeur du patrimoine local (bâti, paysager, naturel …) - Affirmer les liaisons douces existantes

/

Les actions relevant du thème de l'environnement et du cadre de vie s'insèrent directement dans les objectifs définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Le développement urbain projeté avec l'urbanisation prioritaire des dents creuses, des potentialités enclavées dans l'enveloppe bâtie du bourg et des villages paludiers vont fortement limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels (évitant ainsi le mitage linéaire le long des axes de circulation). De plus, par rapport au PLU mis en révision un certain nombre de zones mentionnées comme constructibles sont repassés en zone agricole A ou naturelle N : Le Temps Perdu au Sud du bourg, Le Cancornet à l'Est du bourg en limite avec l'espace agricole et naturel du futur PEAN, le secteur au Nord-Est du village ancien de Kermoisan. L'ensemble de ces espaces retrouvent ainsi une adéquation entre l'occupation actuelle de l'espace et le classement qui en est fait dans le PLU.

Le maintien des grands équilibres entre espaces urbains et naturels est assuré par la définition d'objectifs et de leur traduction qui permettent la protection et la mise en valeur des espaces naturels existants, qui contribuent largement à la qualité du cadre de vie, notamment la préservation de la trame verte et bleue (espaces naturels remarquables (site classé, site Natura 2000, ZNIEFF, …), espaces agricoles et jardins privés (« la nature en milieu urbain ») ainsi que les zones humides, marais salants …).

Ces espaces, qu'ils soient à vocation agricole ou naturelle, font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU par l'intermédiaire d'un classement particulier : Ne pour les espaces remarquables au titre de la loi littoral et Anp pour la coupure d'urbanisation Est à vocation agricole (zones A dite agricole ou N dite naturelle). Le PLU préserve également les continuités écologiques à travers ses zonages.

Les principes de la loi Littoral, notamment l'équilibre entre développement et préservation des paysages et des ressources et les dispositions d'urbanisme permettent une attitude d'anticipation face aux risques. Les coupures d'urbanisation, l'extension limitée dans les espaces proches du rivage, la protection des espaces remarquables et des espaces naturels, la bande d'inconstructibilité de 100 mètres, le maintien des activités agricoles, etc., sont des notions de développement durable qui sont être prises en compte dans le projet de PLU.

La plupart des orientations du PADD témoignent de la volonté forte de la commune d'améliorer le cadre de vie. Il en est ainsi notamment de toutes les actions visant à la valorisation de l'image du centre bourg et des villages paludiers (qualités architecturales, urbaines, paysagères : projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, mise en place de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) ou encore de celles qui participent à la recherche d'une réduction des nuisances urbaines (prise en compte des nuisances liées aux déplacements routiers, continuité des liaisons douces dans le bourg, etc.) et à la protection des populations des risques (prise en compte du PPRL de la presqu'ile Guérandaise – Saint Nazaire, des aléas d'argile...).

Enfin l'amélioration du cadre de vie passe également par la satisfaction des besoins de la population en équipements : ainsi, certaines actions du PADD concernent la valorisation des équipements centraux.

Les choix communaux ainsi motivés et justifiés par rapport aux prescriptions du code de l'urbanisme sont traduits et organisés spatialement dans le PADD.

Extraits du PADD

1.6 Adopter une réflexion bioclimatique (ensoleillement, vents dominants, ombres portées, couloirs venteux) dans l'implantation et la conception (exposition, compacité…) des nouveaux bâtiments (ou nouvelles opérations).

/

1.7 Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, isolation par l'extérieur…) en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du territoire
1.8 Protéger, informer et sensibiliser l'ensemble de la population sur les risques littoraux. Plus largement, intégrer le facteur « risques » dans les choix de localisation et de conception des futurs aménagements.
2.10 Développer la trame verte urbaine (espaces de nature/loisirs) dans l'enveloppe bâtie.
3.1 Identifier et protéger le patrimoine bâti et paysager du territoire de Batz-sur-Mer (centre ancien, villages paludiers, secteurs balnéaires …) en mettant en place un outil complémentaire l'AVAP.
3.2 Privilégier le développement dans l'enveloppe bâtie du bourg afin de favoriser la centralité et la proximité entre l'habitat, les commerces, les services et les points d'accès aux transports collectifs (train et bus).
3.3 Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics centraux, notamment l'axe nord-sud, de la Gare au port Saint-Michel.
3.4 Permettre la mise aux normes et l'extension des équipements publics existants (extension de la mairie, sanitaire à proximité du cimetière, restauration/requalification de la salle des sports, réhabilitation/extension de la salle des fêtes, transformation de l'ancien Cinéma et de ses abords…)
4.1 Protéger les milieux naturels remarquables du territoire : le littoral, le site classé des marais salants et les sites Natura 2000, tout en permettant les évolutions nécessaires aux activités agricoles et salicoles qui concourent à leur gestion et au maintien de leur biodiversité.
4.2 Préserver et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine local, en complément de la servitude AVAP.
4.3 Préserver durablement de l'urbanisation les coupures identifiées par la DTA (directive territoriale d'aménagement) Estuaire de la Loire, d'une part en protégeant la dune grise à l'ouest du territoire (projet de restauration écologique, gestion pastorale, accueil du public et interprétation nature) et d'autre part en définissant un plan de gestion environnemental et agricole (avec l'outil PEAN) sur les secteurs à l'est.
4.4 Protéger à travers la servitude AVAP « la nature en ville » : les espaces boisés et les jardins les plus remarquables ainsi que certains cœurs d'îlots.
4.5 Protéger et/ou valoriser les milieux humides constitutifs de la trame bleue identifiés lors de l'inventaire par des dispositions adaptées à l'importance et à la valeur écologique des milieux humides identifiés.
4.6 Diminuer la consommation des espaces agricoles et naturels en réduisant la surface globale des zones constructibles par rapport au précédent PLU et en recherchant une valorisation du foncier (renouvellement urbain, dents creuses et délaissés urbains).
4.7 Préserver les vues qualitatives vers le centre bourg mais également vers le paysage alentour. Tenir compte de ses vues repérées dans la servitude AVAP dans tout projet d'aménagement.
4.8 Préserver et renforcer les espaces de jardins autour des villages paludiers, à travers la servitude AVAP, espaces de transition entre espaces urbains et espaces naturels.
4.9 Encadrer et accompagner le traitement des franges en limites avec l'espace naturel et/ou agricole (adapter le type de clôture au milieu naturel, rural ou urbain).
4.10 Aménager les entrées de bourg et les interfaces avec la voie de chemin de fer.

/

b)**L'habitat et le développement économique**

Rappel des enjeux

Socio-économie
Répondre aux objectifs du PLH / veiller à la mixité sociale, à l'équilibre démographique et résidentiel.
Maintenir les services et commerces existants dans les ensembles bâtis. Permettre la mise aux normes et le développement des équipements, en fonction des besoins recensés.
Fonctionnement urbain
Secteurs agglomérés du bourg et de ses extensions
Préserver et prendre en compte les espaces naturels et agricoles à proximité des zones urbanisées Préserver les linéaires commerciaux et les éléments ponctuels
Villages paludiers et groupements
Préservation des entités identitaires de la commune (villages paludiers Kervalet, Trégaté, Kermoisan et Roffiat) Comblement des dents creuses dans le respect des implantations existantes à proximité (servitude AVAP)
Activités agricole, salicole et aquacole
Arrêter le mitage et les extensions urbaines sur l'espace agricole (secteur du Cancornet repassé en zone An, espace naturel à Kermoisan repassé en zone N, réduction d'une partie de la zone d'extension du parc d'activités du Poull'Go …). Préserver l'identité rurale du territoire par la prise en compte de la coupure d'urbanisation Est et la réflexion en cours pour un projet de PEAN (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains). La protection des espaces agricoles et salicoles comme espaces de production économique Une gestion des sols anticipée pour éviter les nuisances et les conflits d'usage.
Activités économiques – Parcs d'activités du Prad Velin et du Poull'Go
Optimiser les parcs actuels du Prad Velin et du Poull'Go Gérer les interfaces avec les milieux naturels Définir en relation avec CAP Atlantique, qui a la compétence économique, les besoins d'extension de la ZA du Poull'Go, dans le respect du Schéma d'Aménagement des Entreprises en cours de révision.

/

La production d'une offre de logement nouvelle pour les résidences principales devra trouver des modalités de réalisation qui impliquent la valorisation optimum du foncier, à la fois sur les quelques terrains encore libres, insérés dans le tissu urbanisé et sur les opérations issues de mutations d'occupation des sols actuelles (fonds de parcelles, friches…) : il s'agit de renouveler la commune sur elle-même. Cette logique répondant à l'objectif parallèle de préserver les espaces agricoles et naturels.

Afin de satisfaire les besoins existants et futurs en logements, la commune doit optimiser les capacités de construction et mobiliser son potentiel foncier à court, moyen et long termes.

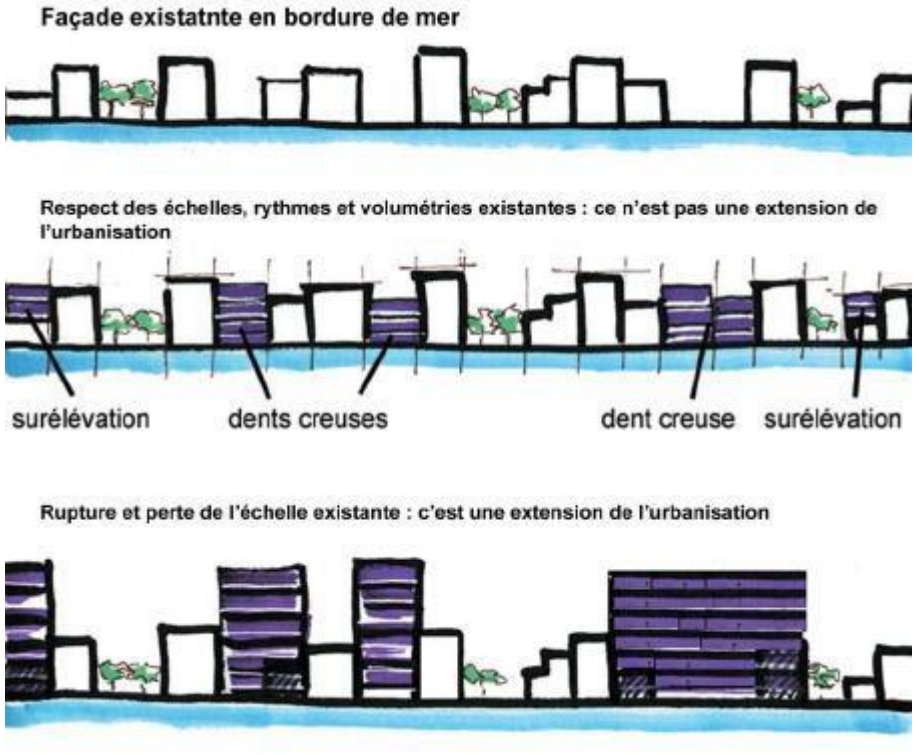
Le secteur de la Pigeonnière répond aux objectifs suivants :

- Favoriser la création de logements pour des résidents à l'année ;
- Privilégier les familles, pour assurer la pérennité du dynamisme de la commune (école, commerces…) ;
- Garantir la possibilité aux jeunes batziens de rester sur la commune ;
- Proposer des logements accessibles à tous : locatif social, accession, terrain à bâtir….
- Etendre l'offre de logements en résidences principales.

Avec :

- Une taille modérée des terrains à bâtir : de 250 à 400 m².
- Un cheminement piéton au nord, menant vers le centre-bourg
- Un espace de verdure

Parallèlement au quartier de la Pigeonnière des constructions seront possibles au sein des espaces déjà urbanisés. Ces opérations de construction ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant. En effet, il est possible, sans que cela constitue une extension d'urbanisation, de densifier des quartiers existants dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux : rythme parcellaire, volumétries, typologies…



Source DGUHC - PA / PA1

/

Le règlement de zone (articles 1 et 2 du règlement du PLU) favorise la diversité des fonctions urbaines au sein de la zone U.

Les préoccupations en matière de développement économique se traduisent principalement à travers la redéfinition de la zone d'extension du Poull'Go.
CAP Atlantique qui dispose de la compétence économique a recensé plusieurs demandes d'implantation qui confirment l'intérêt de maintenir dans le règlement graphique du PLU de Batz-sur-Mer une zone 1AUi d'extension de la ZA actuelle.

A titre d'exemple, demande d'implantation :

- d'une filière de valorisation des déchets (projet de recyclerie), étude de faisabilité en cours.
- d'activités en lien avec le nautisme (proximité port de La Baule/Le Pouliguen)
- d'un pôle de formation.
- d'exploitations salicoles

Le zonage défini au PLU prévoit donc une zone 1AUi pour l'installation de nouvelles activités économiques et une zone Ad pour l'implantation d'activités salicoles.

Extraits du PADD

1.1 Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs du SCoT et leur déclinaison dans le Programme Local de l'Habitat, soit environ 18 logements par an dont 5 logements locatifs aidés pour les 6 prochaines années
1.2 Encadrer l'urbanisation du secteur de la Pigeonnière, opération prévue de longue date, qui permet de répondre aux objectifs du PLH en termes de mixité sociale, d'équilibre entre résidences principales et secondaires et de nombre de logements.
1.3 Affirmer la centralité, d'une part par comblement des dents creuses et délaissés urbains et d'autre part dans le cadre d'opération de renouvellement urbain offrant ainsi des potentialités pour de l'habitat intermédiaire en centre bourg.
1.4 Faire le choix de secteur d'urbanisation (La Pigeonnière et enveloppe bâtie du bourg) raccordable aisément aux réseaux publics d'énergie existant.
1.5 Préserver les villages paludiers de toutes nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe bâtie existante.
2.1 Pérenniser la vocation commerciale du centre bourg, en interdisant notamment le changement de destination des rez-de-chaussée commerçants et en encadrant qualitativement les devantures.
2.2 Définir des sites pour l'implantation de nouvelles salorges afin de répondre aux besoins des paludiers.
2.3 3 Interdire le changement de destination pour un autre usage que salicole des salorges existantes.
2.4 Définir des sites d'implantation pour de futurs sièges d'exploitation agricole, en dehors de la coupure d'urbanisation de la loi littorale.
2.5 Valoriser les potentialités dans les parcs d'activités existants : le Prad Velin et le Poull'Go.
2.6 Développer, en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises, l'extension du parc d'activités du Poull'Go, en tenant compte des problématiques environnementales (zones humides, marais, trame verte…) et en cohérence avec le parc d'activités existant du Pouliguen.

/

2.7 7 Assurer un aménagement qualitatif et fonctionnel du parc d'activités du Poull'Go, aussi bien d'un point de vue paysager, urbain, qu'architectural.
2.9 Favoriser le développement d'un tourisme familial de qualité à travers la préservation des espaces naturels, la mise en valeur du patrimoine bâti et le développement des circulations douces.

c)**Les déplacements**

Rappel des enjeux

Déplacement - Mobilité
Enjeux
- Développer la fonctionnalité et améliorer l'accessibilité de liaisons douces existantes - Prévoir des sites spécifiques de stationnements vélos - Travailler dans une logique d'intermobilité en évaluant les moyens de relier les modes doux à l'offre TC existante - Développer préférentiellement l'urbanisation en lien avec l'armature et les supports des mobilités (proximité par rapport au transport en commun, à la demande, aux aires de covoiturage et aux voies douces)

La question des déplacements est transversale aux deux autres thématiques. La question des circulations douces est essentielle pour le développement du territoire communal. Cette thématique traite également du développement des nouvelles technologies de communication, indispensable pour rendre attractif et accessible à tous le territoire.

Extraits du PADD

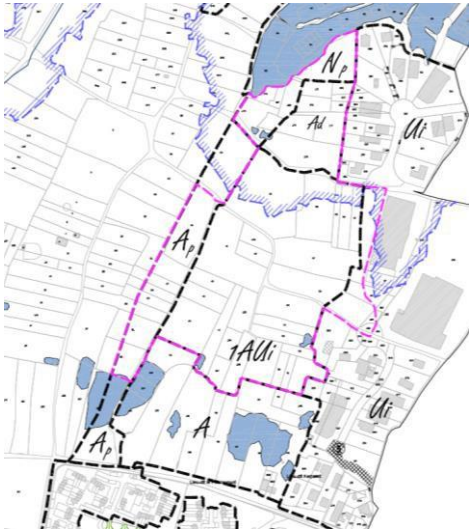
2.8 Permettre, à travers le développement des réseaux de communication numérique, le télétravail. Le développement du numérique doit aussi favoriser l'attractivité du territoire pour de nouvelles entreprises ou nouveaux habitants.
3.5 Renforcer le maillage des circulations douces par l'aménagement et la mise en valeur des tracés existants, développer leur fonctionnalité et améliorer leur accessibilité, notamment dans la partie est du territoire communal, entre la ZA du Poull'Go et le centre bourg, mais également des liaisons transversales nord/sud, depuis les villages paludiers vers le littoral.
3.6 6 Mener une réflexion sur le maillage des circulations vélos sur le territoire, en lien avec les communes voisines du Croisic et du Pouliguen.
3.7 Prévoir des sites spécifiques de stationnement vélos, répondant aux enjeux de sécurité et de confort, à proximité d'une part des sites de transports collectifs favorisant ainsi l'intermodalité et d'autre part des équipements publics et le long du littoral.

2. Les traductions graphiques et réglementaires

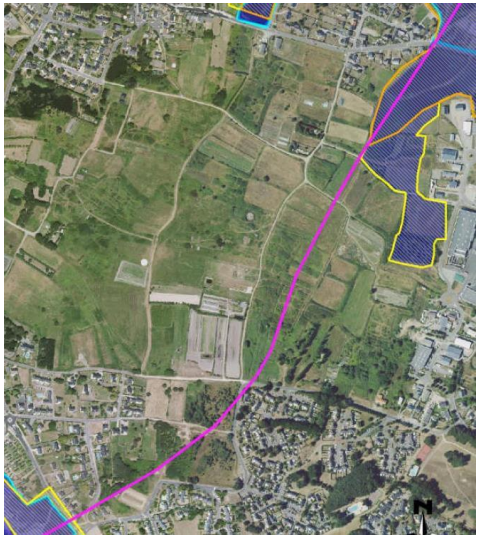
2.1 La cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site du Poull'Go avec les orientations et objectifs du PADD



Photo extraite de Google earth



Extrait du règlement graphique du projet de PLU



en bleu, le périmètre Natura 2000

Le site du Poull'Go développe plusieurs problématiques :

- au Nord, la proximité des marais
- à l'Ouest, la coupure d'urbanisation Est et le projet de PEAN
- au Sud des zones humides confirmées par la mise à jour de l'inventaire des zones humides
- à l'Est la ZA du Poull'Go actuelle qui se poursuit sur le territoire voisin du Pouliguen.

Rappel des orientations du PADD

2.2 Définir des sites pour l'implantation de nouvelles salorges afin de répondre aux besoins des paludiers.

2.4 Définir des sites d'implantation pour de futurs sièges d'exploitation agricole, en dehors de la coupure d'urbanisation de la loi littorale.

/

2.6 Développer, en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises en cours de révision, l'extension du parc d'activités du Poull'Go, en tenant compte des problématiques environnementales (zones humides, marais, trame verte…) et en cohérence avec le parc d'activités existant du Pouliguen.
2.7 7 Assurer un aménagement qualitatif et fonctionnel du parc d'activités du Poull'Go, aussi bien d'un point de vue paysager, urbain, qu'architectural.

Le projet d'extension du parc d'activités du Poull'Go s'inscrit dans le cadre des orientations du SAE (Schéma d'Accueil des Entreprises) en cours de discussion, de Cap Atlantique qui ont défini ce parc comme un PAE (parc d'activité d'équilibre) à l'échelle du territoire. Ainsi, outre le maintien des activités commerciales et artisanales existantes sur le site actuel, l'ambition économique est de permettre l'accueil sur la zone d'extension d'activités artisanales et une ouverture transversale sur l'économie sociale et solidaire.

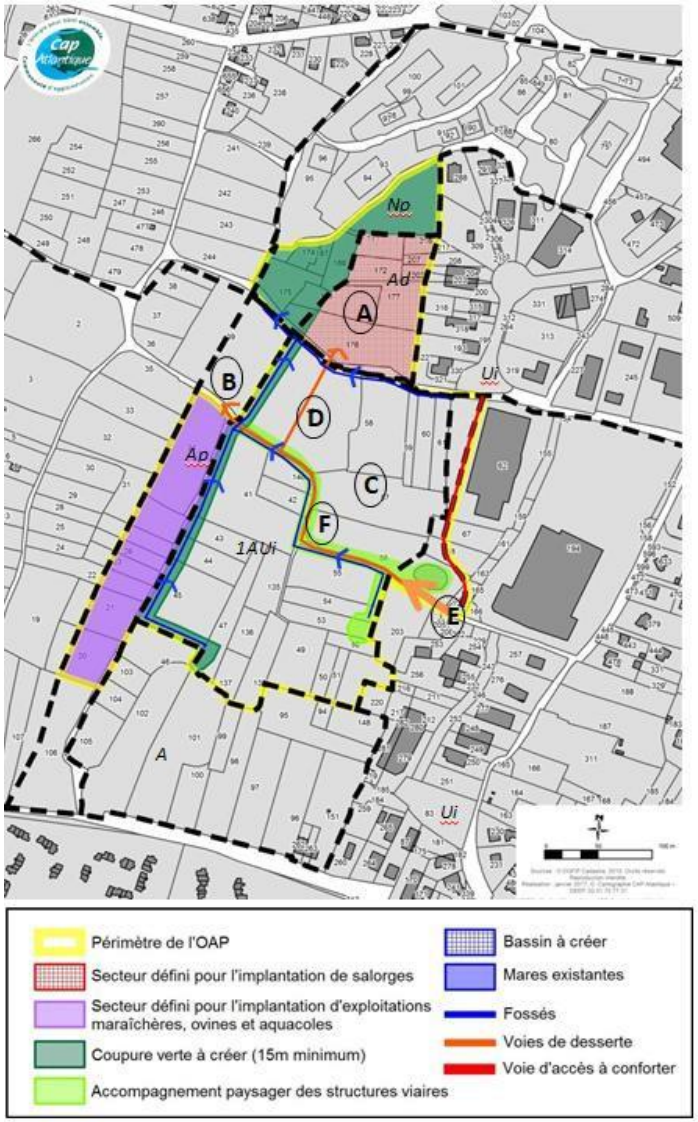
Les études environnementales (zones humides, inventaires 4 saisons) ont permis de mieux appréhender le périmètre d'extension du parc tel qu'il était prévu initialement. Par ailleurs, les orientations dégagées sur la coupure verte en lien avec le projet de PEAN (Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels) permettent d'enrichir le programme d'aménagement avec une interface pour des activités agricoles riveraines (maraichage, bergerie). Enfin, le renforcement de l'activité salicole souhaitée sur le territoire de la commune a également été intégré aux orientations d'aménagement résumées ci-après.

Une partie du site (au Nord-Est) est classée en zone Natura 2000 (ZPS) pour la nidification des aigrettes. Cependant des repérages récents menés par CAP Atlantique (service Natura 2000) montrent que les aigrettes ont quitté cet espace depuis presqu'un an.
La parcelle AL 57 est composée de cyprès dépérissant sans régénération naturelle, elle correspondait à l'ancien dortoir des colonies d'aigrette garzette. Sans régénération possible ; ce site doit être reconstitué. Il est donc proposé dans l'OAP de le déplacer en bordure Nord-Ouest de la zone, au contact des marais. Zone en vert sur l'extrait de l'OAP ci-après et classé en zone N dans le projet de PLU.

Les demandes d'implantation d'exploitations salicoles trouvent une réponse au nord du site entre la zone N à recomposer et l'actuelle ZA du Poull'Go. Un peu plus d'un hectare est ainsi défini en plus des autres sites inscrits dans le projet de PLU en zone Ad. Zone en rouge sur l'extrait de l'OAP ci-après.

En limite ouest de la zone d'extension du Poull'Go, et en dehors de la coupure d'urbanisation est définie une zone A (agricole) pour l'implantation d'exploitation agricole notamment maraîchère et ovine. Elle se situe dans le prolongement d'un espace prochainement viabilisé et construit, la zone 1AUi.
Ces deux zones Ad et A seront desservis depuis l'extension de la ZA du Poull'Go.
L'OAP définissant les principes d'accès, de desserte ainsi que la gestion des franges avec les espaces naturels environnants, tout en respectant et préservant le fonctionnement hydraulique du site (présence d'une petite zone humide).

/



Prescriptions

(A) Réserver en partie nord un espace dédié exclusivement à la saliculture (zonage *Ad*) permettant d'accueillir plusieurs salorges.

(B) Desservir les emprises foncières proposées pour les exploitations maraîchères et ovines en limite d'urbanisation du parc.

(C) Organiser un aménagement de l'extension en respectant l'environnement naturel sensible et en préservant le fonctionnement hydraulique du site, ainsi :
- les mares et fossés structurants, notamment le long des chemins actuels, seront maintenus;
- un espace boisé à créer en limite de coupure verte viendra assurer une alternative au dépérissement naturel du bois de cyprès et compenser le déclassement de l'ancien EBC à l'intérieur de la zone. A terme, après la réalisation des nouveaux espaces plantés en limite du marais, cet espace pourra être réaffecté à une vocation économique.

(D) Schéma de desserte viaire : l'organisation des dessertes à l'intérieur du périmètre d'extension a été optimisée de façon à en limiter l'impact notamment vis-à-vis des points précédemment décrits (A, B et C) ; l'accès principal de cette extension se fera à partir du giratoire réalisé sur la route du Poull'Go ((E)) ; un tracé limitant les interfaces avec les chemins creux dédiés aux fonctions hydrauliques et aux cheminements doux sera recherché.

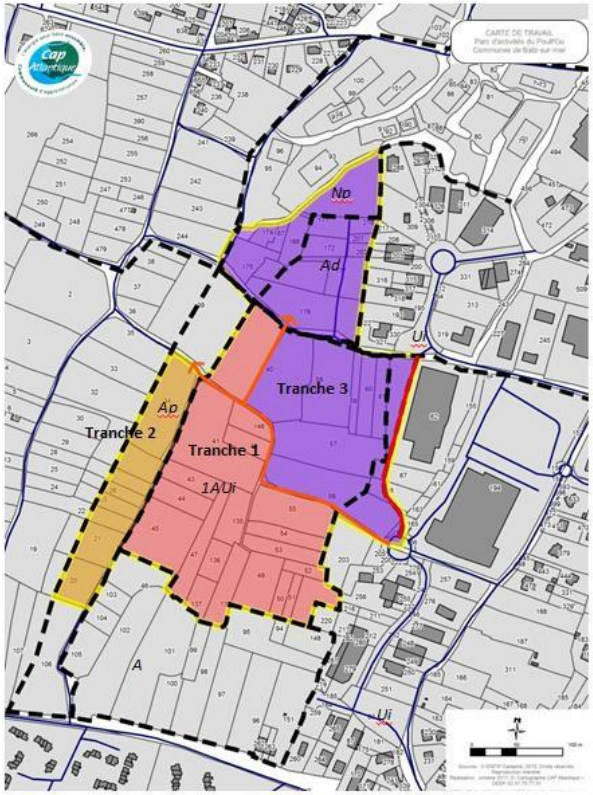
(F) Un accompagnement paysager de cette voie structurante est prévu.

/

Le site qui représentait une surface de 14 ha dans le PLU mis en révision (1AUe +2AUe) est réduit à 6.2 ha dans le projet de PLU (1AUi).

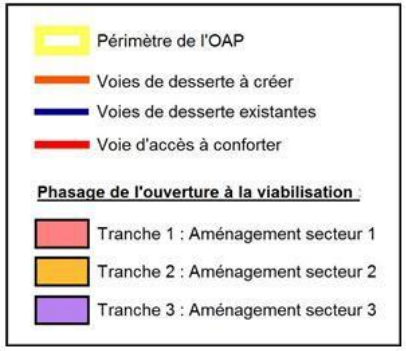
L'OAP propose un phasage pour l'aménagement du site qui vient conforter la notion de continuité de l'urbanisation, ainsi la tranche 1 permettra de viabiliser les terrains au sud de la voie à créer, venant ainsi raccrocher la zone Ap prévue pour l'accueil d'activités maraîchères et ovines.

Révision PLU : OAP | Batz-sur-Mer



Prescriptions

Le phasage de l'urbanisation au sein du périmètre de l'OAP devra respecter le principe de continuité de la loi littoral.



/

2.2 Le règlement écrit et graphique

Le rapport de présentation expose :

- la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de construction dans une même zone (article R151-2 alinéa 2° du code de l'urbanisme)
- la complémentarité de ces dispositions avec les OAP (article R-151-2 alinéa 3° du code de l'urbanisme)
- la délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 du code de l'urbanisme (article R.151-2 alinéa 4° du code de l'urbanisme)

A – CONTENU DU PLU

Le règlement du PLU de Batz-sur-Mer conserve les dispositions antérieures au décret du 28 décembre 2015.

1. **Les dispositions générales** rappellent le champ d'application territorial du PLU, la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol, la division du territoire en zones, le contenu du règlement graphique, les adaptations mineures et comportent enfin un lexique destiné à faciliter la compréhension des règles.

2. Les dispositions communes à toutes les zones synthétisent les dispositions qui vont s'imposer aux différentes zones du PLU, en matière de prise en compte du développement durable, de protection du cadre bâti et naturel, de risques et de nuisances…

3. Les dispositions applicables aux zones urbaines U, à urbaniser AU, aux zones agricoles A et aux zones naturelles N.

4. Les fiches des éléments de patrimoine bâti et paysagers identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

Dispositions communes à toutes les zones ou à plusieurs zones

Cadre bâti

Le patrimoine a fait l'objet d'inventaires spécifiques, avec l'étude menée en parallèle de transformation de la ZPPAUP en AVAP qui a permis de repositionner les enjeux patrimoniaux sur l'ensemble du territoire de Batz-sur-mer. Ainsi sur les secteurs à forts enjeux comme le centre ancien, les villages paludiers, le front de mer et son bâti balnéaire, l'espace rural dans la coupure d'urbanisation Est, les dispositions de préservation et de valorisation du patrimoine urbain, architectural et paysager sont gérées dans la servitude AVAP.

Quelques éléments isolés, se retrouvent en dehors du périmètre de l'AVAP, ils sont donc gérés par le PLU. Leur préservation est prise en compte dans les orientations du PADD, ils sont repérés sur le règlement graphique et les mesures prises pour les préserver figurent dans le règlement (de même que les fiches descriptives des éléments repérés qui expliquent l'intérêt que présente chaque élément).

Dans le PLU, la définition d'un patrimoine d'intérêt local se justifie au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments,

sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Pour permettre leur préservation et leur mise en valeur, des prescriptions, en complément de la servitude AVAP, ont été inscrites dans le règlement. Ces dispositions réglementaires n'interdisent pas l'évolution du bâti mais imposent que les projets ne dénaturent pas les caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont décrites dans les fiches portées en annexe du règlement.

L'article R. 151-49 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Doivent être précédés d'une déclaration préalable (…) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme (...) a identifié, en application de l'article L. 151-19°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ». Cette disposition permet à la collectivité d'être informée et de suivre les travaux concernant les éléments de patrimoine repérés.

Cadre naturel

Les éléments naturels qui participent à la qualité du cadre de vie et jouent un rôle en termes de biodiversité, de captage du CO_2, de qualité du cadre de vie, de renouvellement des ressources naturelles, de fonction ludique ou sociale, sont protégés par le PLU et l'AVAP grâce aux outils suivants :

- les boisements sont repérés comme espaces boisés classés (EBC) soumis à l'article L.113-1° du code de l'urbanisme dans le PLU.
- les parcs et jardins sont repérés et protégés au titre de la servitude AVAP, constituant ainsi une véritable trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés,
- les marais salants protégés comme site classé sont classés en zone Ne « espace remarquable » dans le zonage PLU.
- la restauration et l'aménagement de la dune de la Falaise, site de 18.4 ha

/

Le règlement graphique du projet de PLU s'appuie sur les zones suivantes :

ZONES ET SECTEURS	*Les spécificités et orientations issues du PADD*	Justification de la délimitation **En gras les nouvelles dénominations** *En italique les dénominations du PLU mis en révision*
UAp « p » compris dans le projet de périmètre AVAP	Centre bourg, Villages paludiers : Trégaté, Kervalet, Kermoisan et Roffiat Hameau de Kerdréan *Secteur de centralité, cœur de bourg (habitat, commerces, services, activités compatibles avec l'habitat)* *Tissu historique dense à caractère patrimonial* *Préservation de ces ensembles tout en permettant une densification du centre bourg et une valorisation des activités et fonctions existantes*	Le périmètre de la zone **UAp** s'appuie sur le diagnostic AVAP et le secteur 1 du projet d'AVAP. Quelques différences mineures apparaissent autour des villages de Kervalet et Trégaté, enserrés dans le site classé des marais, pour lequel il ne peut exister légalement de superposition avec la servitude AVAP. Le PLU pour ces deux cas prend en compte la totalité du parcellaire. Pour le site Kerdréan/Beauregard, seul celui du nord est classé en zone **UAp**, celui du sud est classé en secteur **Anp**, du fait de sa situation déconnectée par rapport à la continuité urbaine et de sa localisation dans la coupure d'urbanisation. Dans le PLU mis en révision, les 2 secteurs nord et sud étaient classés en zone urbaine. La zone UAp reprend la zone *UAaz* du PLU mis en révision, en l'adaptant aux enjeux de l'AVAP : sortie d'ensemble pavillonnaire et intégration des 4 villages paludiers, alors que seuls Trégaté et Kervalet étaient dans la ZPPAUP.
UB « p » compris dans le projet de périmètre AVAP	UBa / UBa1 / UBb / UBc / UBe / UBh *Permettre l'évolution du bâti et « la densification des parcelles », selon que les secteurs sont situés dans ou hors de la coupure d'urbanisation.* *Interdire le changement de destination pour un autre usage que salicole des salorges existantes.* *Interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerçants.* *Préserver et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine local, en complément de la servitude AVAP* *Encadrer l'urbanisation du secteur de la Pigeonnière.*	Plusieurs secteurs sont définis selon : - leur localisation dans ou hors de la coupure d'urbanisation - leur typologie bâtie - les enjeux définis dans le projet d'AVAP Les secteurs **UBa** correspondent au tissu récent en extension du centre bourg, où sont localisés les dernières potentialités de construction du territoire. Les règles qui s'appliquent permettent la valorisation de ce foncier. Les secteurs **UBa1** correspondent au tissu bâti récent en extension des villages dans la coupure d'urbanisation**.** Ces secteurs possèdent encore quelques dents creuses qui pourront être construites mais les règles qui s'y appliquent limitent la densification et l'extension de leur superficie. Les secteurs **UBb** sont en totalité situés dans le périmètre du projet d'AVAP, ils correspondent aux secteurs *UBbz* du PLU et constituent un premier plan bâti en front de mer. Les possibilités de constructions sont limitées et des vues inscrites sur le projet d'AVAP sont à préserver ainsi que des éléments de paysage.

/

UB		L'aménagement du secteur **UBh** de la Pigeonnière (anciennement zone *1AUh*) est encadré par une ZAC et un cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagère annexé au règlement du PLU. Les secteurs **UBc** et **UBe** en continuité de l'urbanisation du Pouliguen reprennent les secteurs du PLU actuel en encadrant fortement leur constructibilité, notamment pour le secteur UBe situé dans la coupure d'urbanisation.
UE « p » compris dans le projet de périmètre AVAP	Espace à vocation d'équipements 4 secteurs : • les serres municipales au nord de la voie de chemin de fer • l'ensemble composé du nouveau cimetière et des équipements sportifs, la frange ouest de ce secteur se trouve en coupure d'urbanisation • le site de l'EPHAD • le site de l'ancien cimetière *Permettre la mise aux normes et l'extension des équipements publics existants, restrictions dans la coupure d'urbanisation*	Dans le PLU mis en révision ces secteurs étaient classés soit en zone U (*UBa, UBaz, ULb*), soit en zone N (*Nz*). La nouvelle déclinaison est issue de la nomenclature mise en place par CAP Atlantique sur son territoire pour harmoniser les appellations dans les PLU. La situation en coupure d'urbanisation, d'une partie des équipements sportifs existants, réduit fortement leur possibilité de développement. Les sites de l'EPHAD et de l'ancien cimetière sont situés dans le périmètre du projet d'AVAP (ils sont actuellement dans le périmètre de la ZPPAUP).
Ui *(anciennement UE)* « p » compris dans le projet de périmètre AVAP	Espace à vocation principale d'activités économiques, 2 secteurs : • le site du Prad Velin au nord de la voie de chemin de fer • le site du Poull'go en limite avec la commune du Pouliguen *Permettre l'évolution des constructions existantes et les nouvelles constructions dans le respect des formes « traditionnelles »* *Interdire le changement de destination pour un autre usage que salicole des salorges existantes sur le Prad Velin.*	Dans le cas du Prad Velin, la limite du secteur a été réduite à l'Est, afin de sortir une parcelle inscrite au PPRL de la Presqu'île Guérandaise-Saint Nazaire approuvé avec un aléa fort empêchant toute nouvelle construction et à l'Ouest afin de reclasser en zone **UBa** quelques parcelles à vocation d'habitat. Le site du Prad Velin est concerné par le projet d'AVAP (il est actuellement dans le périmètre de la ZPPAUP) de par son implantation à proximité immédiate des marais salants. De plus, l'architecture des bâtiments d'activités rappelle celle des salorges. Dans le cas du Poull'go, la limite du secteur a été agrandie vers l'Ouest afin d'intégrer la surface commerciale classée en *2AUe* dans le PLU mis en révision.

UL « p » compris dans le projet de périmètre AVAP	Espace à vocation de loisirs et de tourisme 3 secteurs **ULa** : résidence de Tourisme • le site Marceau • le site Odalys • le site Belambra et 1 secteur **ULc** : • Le camping des Paludiers *Maintien du camping, interdiction de transformation en résidences de loisirs* *Encadrement des aménagements paysagers* *Gestion de l'évolution des constructions existantes*	3 secteurs **ULa** : résidence de Tourisme Le site Marceau et le site Odalys, sont situés dans le projet de périmètre AVAP et étaient déjà dans le périmètre de la ZPPAUP. Pour le site Belambra, une partie visible depuis la route (bâti de qualité et boisement) est située dans le projet de périmètre AVAP, afin d'encadrer les perspectives d'approche sur le centre et sur Saint-Guénolé. Elle ne l'était pas dans la ZPPAUP. Le camping des Paludiers, **ULc**, contrairement à la situation actuelle, la totalité du camping est située dans le projet de périmètre AVAP. Dans le PLU mis en révision, ces secteurs étaient classés en *ULc, ULcz1 et ULcz2* et les bâtiments du site Odalys étaient classés en *NHz*. Le règlement du PLU encadre strictement la destination des différents sites afin qu'ils conservent leur destination actuelle : résidence de Tourisme ou campings.
1AUi	zone à urbaniser à vocation d'activités économiques : secteur en extension du Poull'Go *Encadrement des futures constructions et du type d'activités : activités tertiaires* *Assurer un aménagement qualitatif et fonctionnel du parc d'activités du Poull'Go* *Protéger et/ou valoriser les milieux humides par des dispositions adaptées à l'importance et à la valeur écologique des milieux humides.*	La nouvelle délimitation du site d'extension du Poull'Go est issue des échanges avec CAP Atlantique, elle est en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises en cours de révision et tient compte des problématiques environnementales (zones humides, proximité des marais, qualité des boisements existants …). Ainsi la superficie de ce secteur (anciennement *1AUe et 2AUe*) a été revue à la baisse. La partie Sud où de nombreuses zones humides sont identifiées est reclassée en zone agricole **A**, et la partie Nord est classée en **Ad** afin de permettre la construction de salorges et en **N** pour créer une frange paysagère avec les marais. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les grands principes d'organisation et de fonctionnement du site. Le règlement notamment pour la problématique du stationnement a été rédigé au regard du règlement du Pouliguen.

/

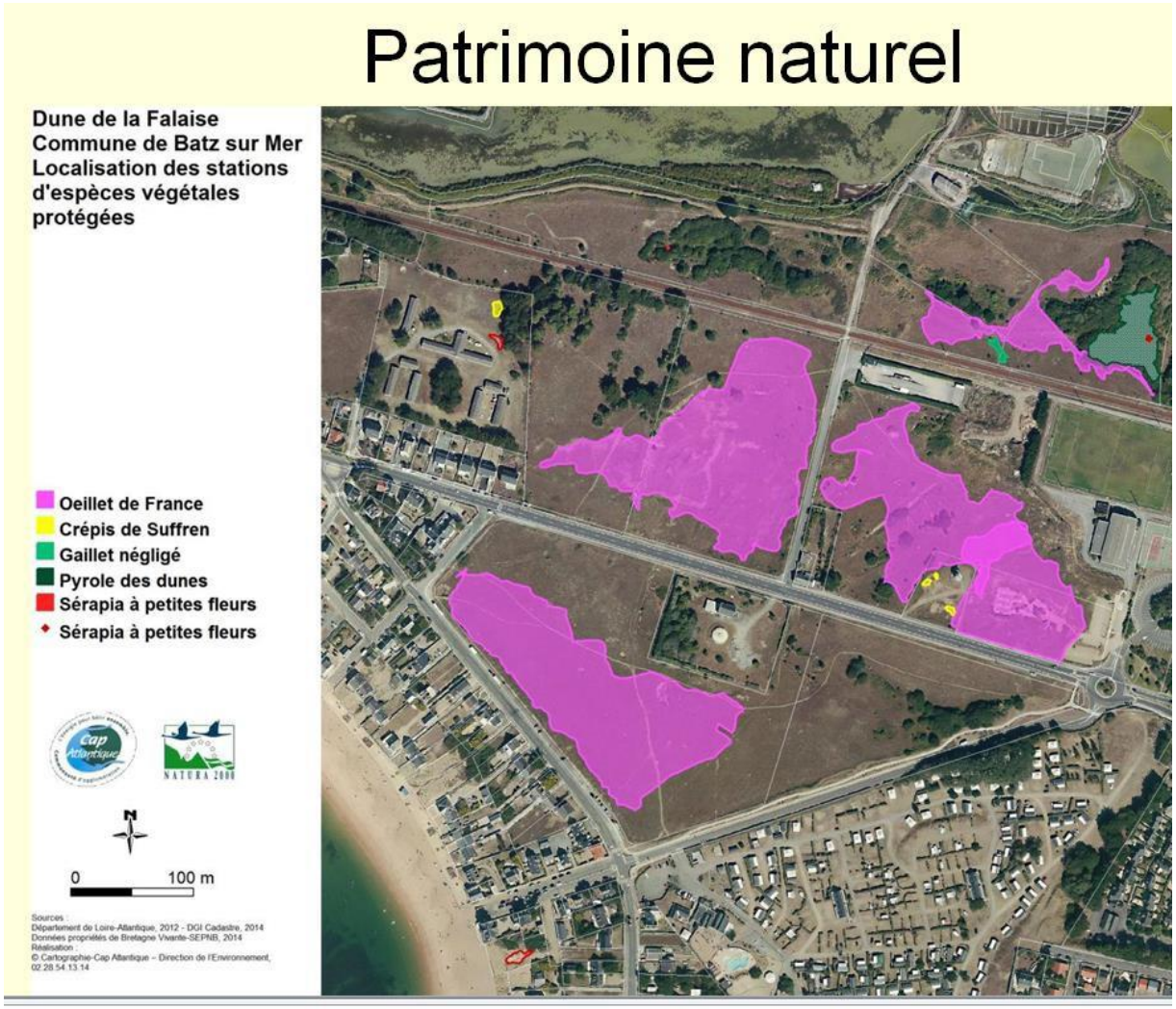
A Espace agricole	A/Ap : secteur réservé aux bâtiments agricoles Ad : secteurs réservé au bâti des activités salicoles An : secteur à vocation agricole et naturelle Ao : secteur réservé au bâti et bassins des activités aquacoles *Encadrement des futures constructions à destination agricole en zone A et Ad en dehors de la coupure d'urbanisation classée en An où la construction de bâtiments d'exploitation est interdite.* *Encadrement de l'évolution des habitations principales existantes en zone An (extension mesurée et locaux accessoires)*	Définition de secteurs **A/Ap** pour l'implantation de bâtiments agricole en dehors de la coupure d'urbanisation de la loi littoral, le 1er en continuité de la zone d'extension du Poull'Go (anciennement *Nz*), le 2nd sous la zone d'extension de la zone d'activités du Poull'Go (anciennement *1AUe*) et le 3ème sous le quartier de la Pigeonnière (anciennement *AA*) permettait déjà l'implantation de bâtiments agricoles. Définition de secteurs **Ad** spécifiques pour l'implantation de nouvelles salorges afin de répondre aux besoins des paludiers : • sous le village de Trégaté, secteur situé en espace remarquable, et donc réduit dans le projet de PLU à une parcelle constructible entre 2 parcelles déjà bâties, (anciennement *AA*) • au nord de Kerdréan, secteur élargi à l'ancien moulin de la Masse (anciennement *AA*) • à l'ouest de la ZA du Poull'Go, d'une superficie d'un peu plus d'un hectare, un nouveau secteur est proposé en continuité de l'urbanisation et en dehors de la coupure d'urbanisation (anciennement *2AUe*). Par rapport au PLU mis en révision, un secteur a été reclassé en zone naturelle, car déjà inadapté à la construction de salorges, du fait de son positionnement en espace remarquable (situé au nord de la voie de chemin de fer, au-dessus des équipements sportifs). Le secteur **Aop** est identique au secteur *Aaz* du PLU mis en révision. Le secteur **Anp** correspond aux espaces naturels et agricoles de la coupure d'urbanisation Est ainsi qu'aux espaces agricoles pérennes du SCoT, et intègre également les parcelles comprises entre les dernières zones urbaines du bourg et la coupure d'urbanisation. Ces secteurs étaient classés dans le PLU mis en révision en zone *Nz, Ns, NHz et UAbz* pour le sud de Kerdréan. La loi ALUR ayant fortement réduit les possibilités de recours aux secteurs *NHz* (STECAL : Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil Limités), les habitations existantes se retrouvent en zone **An** sans distinction de zonage. Le règlement encadre donc les possibilités d'évolution des habitations principales existantes : extension mesurée et nouveaux locaux accessoires.

/

N	N : zone de protection naturelle avec présence d'habitation sur le front de mer Le DPM naturel est intégralement compris dans cette zone. A ce titre toutes installations seront soumises à Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT). **Ndpm** : secteur naturel correspondant au Domaine Public Maritime (DPM*) portuaire, secteur du port Saint-Michel. Ne : espace naturel remarquable NL : secteur de loisirs autour du Grand blockhaus : encadrement de ses besoins de fonctionnement (bâti + stationnement) Ntv : secteur de biodiversité ordinaire (aucune construction à l'exception de petits équipements liés à l'accueil de public) NLc : camping de la Govelle	Les espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique. Ils sont constitutifs de l'image et de l'attractivité du territoire littoral. Les espaces remarquables anciennement classés en zone *AD et Ns* sont classés dans le projet de PLU en **Ne**. Seuls sont autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par les articles L.121-23 à 26 du code de l'urbanisme. Dans le secteur **Ne** ont été identifiés au document graphique les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue de l'aménagement d'un point d'accueil en lien avec le projet de restauration de la Dune Grise. La déchetterie se trouve en zone Ne. Sa situation en coupure d'urbanisation et dans le site classé réduit fortement ses possibilités de développement. Les élus souhaitent, dans l'attente d'une réflexion menée sur son devenir, afficher clairement son existence. Il est souhaité un retour a un état naturel du site, en cas de déplacement de la déchetterie. Les secteurs **Np** correspondent aux anciens secteurs *Ns, Nz et NHz* du PLU mis en révision, ils intègrent également l'ancien secteur *ULa* affecté aux Parcs Résidentiels de Loisirs et correspondant à un secteur aujourd'hui désaffecté. La collectivité ne souhaite pas voir se développer un projet de PRL à cet emplacement en limite du site classé et à proximité immédiate de la dune grise. La loi ALUR ayant fortement réduit les possibilités de recours aux secteurs *NHz* (STECAL : Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil Limités), les habitations existantes se retrouvent en zone **Np** sans distinction de zonage. Le règlement encadre donc les possibilités d'évolution des habitations principales existantes : extension mesurée et nouveaux locaux accessoires. Le secteur **NL** permet d'encadrer les besoins de fonctionnement du Grand blockhaus (bâti + stationnement), le périmètre a été réduit à l'Est par rapport au PLU mis en révision, pour sortir une parcelle avec une habitation non liée au fonctionnement du musée (anciennement *NLz*) Les secteurs **Ntv**, nouveaux par rapport au PLU mis en révision, intègrent les anciennes zones *2AUh* et le secteur *Nz* central (site du petit Bois), et correspond à l'objectif du PADD de préserver des espaces de nature en ville. Le secteur **NDpm** correspond au DPM portuaire, secteur du Port Saint-Michel.

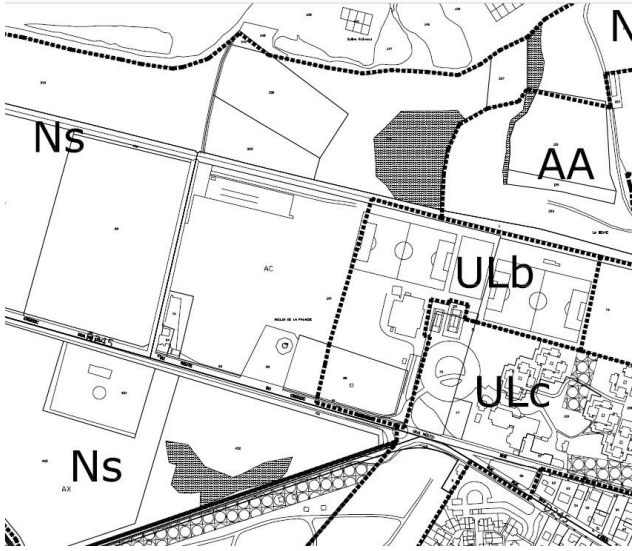
/

Patrimoine naturel



La présence et l'identification d'espèces végétales protégées sur le site de la Dune de la Falaise a permis d'étendre la zone Ne sur l'ensemble de cet espace.

Espace préalablement classé dans le PLU mis en révision en zone ULc (loisirs).



/

Type de groupement bâti	Critères qualifiants	Possibilités de développement			
		Evolution du bâti existant	Extensions de l'habitation principale + annexes	**Nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie**	**Construction en frange de l'urbanisation**
Bâti isolé	Une ou deux constructions principales				
Bâti diffus	Quelques constructions, mais pas de groupement bâtis				
Groupement	Groupement dans la coupure d'urbanisation				
	Groupement hors coupure d'urbanisation				extension de la ZA du Poull'Go
Villages *1 Kervalet, Trégaté, Kermoisan et Roffiat	Noyau historique taille significative densité/continuité/lieux de vie				
Bourg étendu agglomération	Noyau historique Centralité dynamique commerces+services+équipements Secteur à confirmer				*2

* 1 C'est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité - administratifs (mairie, école…), cultuels ou commerciaux - tout au long de l'année.

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent - ou ont compris dans le passé - des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. Dans les villages, comme dans les centres anciens des villes, le parcellaire agricole préexistant conditionne la trame du tissu urbain et, par conséquent, le rythme des constructions et l'orientation des voies. Le relief apparaît souvent comme un facteur qui ordonne et clarifie la forme urbaine des villages.

*2 pas d'ouverture à l'urbanisation sur les zones agricoles et naturelles pour des constructions à destination d'habitat/suppression des 2 zones 2AUh et de la 1AUh de Kermoisan

/

Synthèse des grandes lignes du règlement par zone et cohérence avec le projet d'AVAP

Zones et secteurs	Articles 6 (implantation des constructions par rapport à l'alignement) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) S'applique un recul hors des espaces agglomérés cf. règlement graphique S'applique également la bande de 100 m dans les secteurs diffus ULap et UBbp à l'ouest de la coupure d'urbanisation de la dune de la Falaise et Np à l'Est du territoire)	Articles 9 (Coefficient d'emprise au sol CES) et 13 (espaces libres)	Articles 10 (Hauteur) /11 (Aspect extérieur)
UAp : tissu historique dense à caractère patrimonial	Cf. règlement de la servitude AVAP	La servitude AVAP préserve un grand nombre de jardins Pas de CES Définition d'un % d'espace « perméable » pour les jardins non repéré au titre de l'AVAP, 30%	Cf. règlement de la servitude AVAP

/

UBa/UBap : tissu récent en extension du centre bourg **UBa1/UBa1p** : tissu récent en extension des villages paludiers +coupure d'urbanisation **UBe** : tissu récent, peu dense, quartier du Manéric **UBbp** : tissu balnéaire **UBhp** : quartier de la Pigeonnière	**UBap, UBbp, UBa1p, UBhp** Cf. règlement de la servitude AVAP **Hors AVAP** **Bâtiment principal et extension** 1. Implantation en retrait par rapport à la voie 2. Implantation à l'alignement possible : a. selon l'implantation des constructions sur les parcelles voisines, b. pour des travaux garantissant une meilleure performance énergétique **Annexes** (locaux accessoires) Limiter leur nombre, implantation à l'arrière ou accolé au bâtiment principal **Dans les secteurs UBa1** dans la coupure d'urbanisation, les constructions principales, extensions et annexes doivent être implantées dans une bande de 3.00 à 20.00 m comptée à partir de l'alignement de la voie afin d'éviter une extension de ces secteurs. **Dans le secteur UBh** se reporter à la ZAC en annexe du présent PLU	**Emprise bâtie** :% max de l'unité foncière UBa/UBap : 50% UBa1/UBa1p/ UBbp, UBc et Ube : 30% **Espace perméable** : UBa/UBap : 40% min. de l'unité foncière UBa1/UBa1p/UBbp/UBc et UBe : 50% min. de l'unité foncière	**UBap, UBbp, UBa1p, UBhp** Cf. règlement de la servitude AVAP **Hauteur :** UBa/UBb : 8.00 m au faîtage ou 6.30 m au sommet de façade UBa1, UBc et UBe : 3.80 m au sommet de façade UBh/UBhp : Constructions individuelles 7.50 m au sommet de façade/ individuelles groupées 4.50 m au sommet de façade/ collectives : 8.50 m au sommet de façade (hauteur du cahier des charges) **Aspect extérieur** **UBap, UBbp, UBa1p, UBhp** Cf. règlement de la servitude AVAP **Hors AVAP** Quelques règles générales de bonne insertion

/

UE/UEp : espace à vocation d'équipements	**UEp** Cf. règlement de la servitude AVAP **Bâtiment principal et annexe** Implantation en retrait par rapport à la voie Implantation en retrait ou en limites séparatives,	**Emprise bâtie** : pas de coefficient **Espace perméable** : 30%	**UEp** Cf. règlement de la servitude AVAP **Hauteur** : 8.00 m au point le plus haut, 10.00 m possible pour le gymnase **Aspect extérieur, hors AVAP** Quelques règles générales de bonne insertion
Ui/Uip : espace à vocation principale d'activités économiques (Prad Velin et le Poull'go)	**Uip Prad Velin** Cf. règlement de la servitude AVAP **Hors AVAP** Implantation en retrait d'au moins 5.00 m Implantation en limites séparatives latérales ou en retrait	Emprise bâtie : 70% *Espace perméable : 20%*	**Uip** Cf. règlement de la servitude AVAP **Hauteur** : 7.00 m au faîtage (PLU actuel) au Prad Velin, 9.00 m au faîtage au Poull'Go **Aspect extérieur, hors AVAP** Quelques règles générales de bonne insertion
ULc/ULcp : campings en continuité des espaces urbanisés	**ULcp Les Paludiers** Cf. règlement de la servitude AVAP **Hors AVAP** Implantation en retrait d'au moins 3.00 m Implantation en retrait avec un minimum de 3.00 m	*CES : 10%* *Espace perméable : non réglementé* *La servitude AVAP règlemente les matériaux de sols*	**Hauteur** : 3.80 m au point le plus haut pour les constructions d'habitation (gardiennage) et de services

/

ULa/ULap : équipements touristiques	**ULap** Cf. règlement de la servitude AVAP **Hors AVAP** Implantation en retrait d'au moins 3.00 m Implantation en retrait avec un minimum de 3.00 m	*CES : 30%* *Espace perméable : non réglementé, protection de parcs et jardins dans la servitude AVAP*	**ULap** Cf. règlement de la servitude AVAP **Hauteur** : 8.00 m au faîtage **Aspect extérieur, hors AVAP** : Quelques règles générales de bonne insertion
1AUi : zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales, économiques tertiaire, d'accueil de nouvelles filières dans le domaine de la valorisation des déchets et de l'économie circulaire	Implantation en retrait avec un minimum de 5.00 m Implantation en limites séparatives latérales ou en retrait de 3.00 m	Emprise bâtie : 70% *Coeff de pleine terre : 20%*	**Hauteur** : 9.00 m au faîtage (cohérence avec le PLU du Pouliguen) **Aspect extérieur** : Quelques règles générales de bonne insertion

/

A/Ap : espace agricole **Ad/Adp :** secteurs réservés au bâti des activités salicoles **Aop** : secteur réservé au bâti et bassins des activités aquacoles **Anp** : secteur naturel et agricole dans la coupure d'urbanisation Est	**Ap/Anp/Adp /Aop** Cf. règlement de la servitude AVAP En Ap, implantation à l'alignement possible. Dans la zone A et les secteurs Ad, implantation en retrait d'au moins 3.00 m + implantation en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3.00 m Secteurs Anp et Aop, extensions des constructions en fonction de l'implantation de la construction principale + extension en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 3.00 m en fonction de l'implantation du bâtiment principal Les annexes en A et Anp doivent être implantées à 15.00 m maxi de la construction principale, sans extension de l'enveloppe bâtie	CES : 60% en Ad (sauf celui sous Trégaté qui n'autorise que 50 m²) et Ao Dans les secteurs A et Anp, extension des constructions principales limitée à 30% ou 50 m² (disposition la plus favorable) de l'existant et annexes cumulées limitées à 30 m²	**Ap/Anp/Adp /Aop** Cf. règlement de la servitude AVAP Hauteur : A, Ad et Ao : 7.00 m au faîtage Anp : extensions des constructions principales 3.80 m au sommet de façade. Pour les annexes 3.00 m au point le plus haut ou 3.80 m pour les carport Aspect extérieur hors AVAP : Quelques règles générales de bonne insertion
Ne : espace remarquable **N/Np** : zone de protection naturelle **NLcp** : camping de la Govelle **NLp** : secteur de loisirs autour du Grand Blockhaus **Ntv** : secteur de biodiversité ordinaire	N/Np : extension possible des habitations principales existantes (30% max. ou 50m² disposition la plus favorable + locaux accessoires 20 m² cumulée maxi) NLp : aucune construction hormis celles nécessaires au fonctionnement du musée Ntv : Aucune construction à l'exception de petits équipements liés à l'accueil de public (sanitaire/stationnement vélos, aire de pique-nique …)	CES : 10% en NL et NLc Dans les secteurs Np, extension des constructions principales limitée à 30% ou 50 m² de l'existant (disposition la plus favorable) et annexes cumulées limitées à 20 m²	**N/Np/Ne/NLcp/NLp/Ntv** Cf. règlement de la servitude AVAP Np : extensions des constructions principales 3.80 m au sommet de façade. Pour les annexes 3.00 m au point le plus haut ou 3.80 m pour les carport NL et NLc : 3.00 m au sommet de façade **Aspect extérieur hors AVAP :** Quelques règles générales de bonne insertion

/

3. Les emplacements réservés

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, et en particulier sur la question des déplacements et des équipements, l'inscription d'emplacements réservés au PLU (dont la liste et l'emprise figurent au règlement graphique) exprime bien une politique foncière volontariste et renouvelée de la commune. Les emplacements réservés permettent :

- d'anticiper l'acquisition de terrains en vue d'un projet précis,
- de geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Cet "outil" de politique foncière" fait bénéficier la collectivité concernée (en l'occurrence, la commune et CAP Atlantique), d'une sorte « d'option » sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir dans l'avenir pour un usage d'intérêt général ; elle gèle ainsi l'utilisation des terrains par leurs propriétaires actuels.
Le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition.
Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.
En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables.
La commune peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

La liste des emplacements réservée a été remaniée, y compris dans sa numérotation.
Par rapport à la liste des ER du PLU mis en révision, certains ont été supprimés, car réalisés, abandonnés et d'autres ont été modifiés. De nouveaux ont été instaurés ; ceci, pour mieux contribuer au PADD.
La nouvelle liste compte 9 emplacements réservés, en distinguant ceux destinés à des équipements et à des espaces publics et ceux destinés à des projets de voirie. Chacun de ces emplacements participe à la mise en œuvre des orientations du PADD.

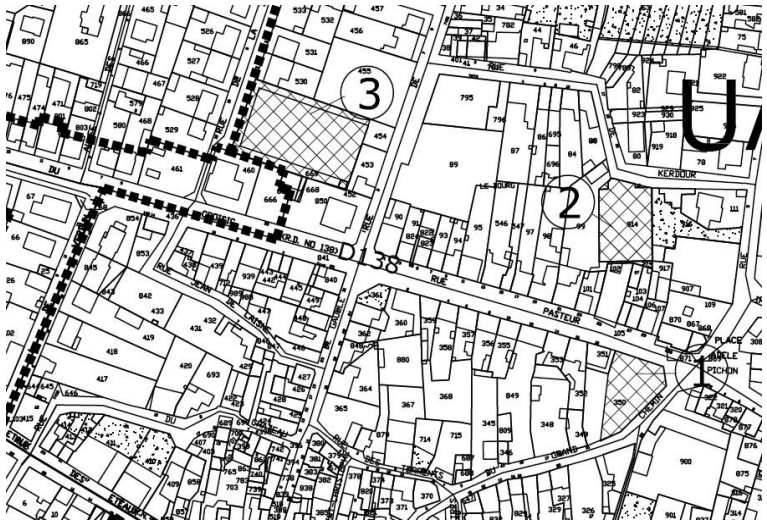
Deux emplacements réservés sont créés pour répondre à la mise en place du schéma des eaux pluviales, annexé au projet de PLU.

Dans le tableau page suivante, l'évolution des emplacements réservés : abandon (A), réalisé (R), maintien (M)

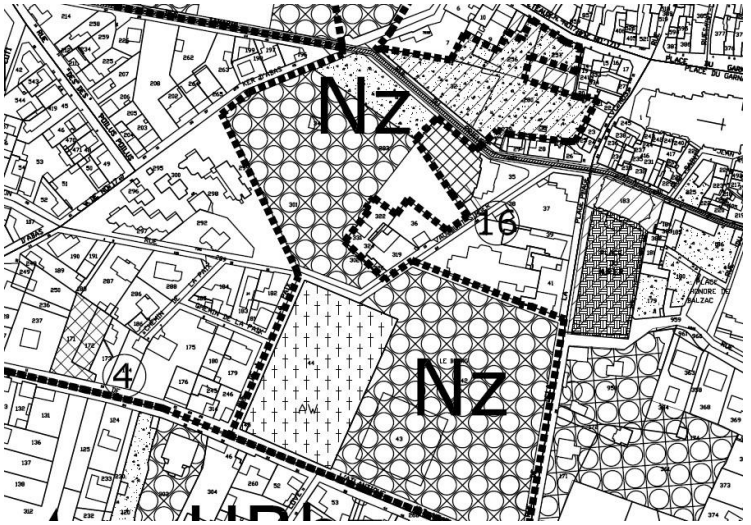
/

N°	Désignation	Bénéficiaire	**Devenir**
1	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	**A / terrain acheté par la commune**
2	Extension du musée des marais salants	Cap Atlantique	**Réalisé**
3	Réalisation d'un équipement public ou salicole	Commune	**A / la collectivité n'a pas de projet sur ce site**
4	Aménagement d'une aire de stationnement rue de l'Atlantique	Commune	**M / Nouvel ER 3**
5	Création d'une aire de stationnement	Cap Atlantique	**Réalisé**
6	Extension de la mairie et aménagement d'un parc de stationnement	Commune	**M** **Nouvel ER 1**
7	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	**Réalisé**
8	Aménagement d'un espace vert et d'une voie d'accès	Commune	**M/ changement d'appellation, Nouvel ER 6**
9	Aménagement d'une voie d'accès virage	Commune	**A/ Abandon de la zone 2AUh**
10	Aménagement d'une voie d'accès	Commune	**A/ la zone 2AUh est abandonnée**
11	Aménagement d'une voie d'accès	Commune	**A / Abandon de la zone 2AUh**
12	Aménagement d'un parc de stationnement paysager	Commune	**M / Nouvel ER 7**
13	Elargissement de voie et aménagement d'une voie de desserte	Commune	**A** **Projet qui n'est plus d'actualité avec la protection de la coupure**
14	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement à la Govelle	Commune	**Réalisé**
15	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement à Manéric	Commune	**M / Nouvel ER 4**
16	Extension de l'accueil périscolaire	Commune	**A/propriété communale**
17	Voie de desserte zone artisanale	SIDECA	**M / Nouvel ER 5**
18	Aménagement du carrefour et mise en accessibilité des espaces publics	Commune	**M** **Nouvel ER 2**
19	Opération immobilière conforme au PLH	Commune	
20	Projet culturel rue du Croisic – Liaison piétonne et parkings vers la rue des Etaux	Commune	**A, la collectivité n'a pas de projet sur ce site**

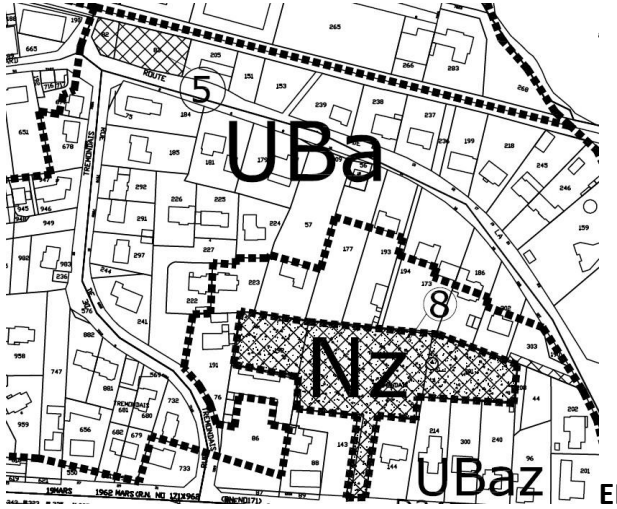
/



ER 1,2 et 3

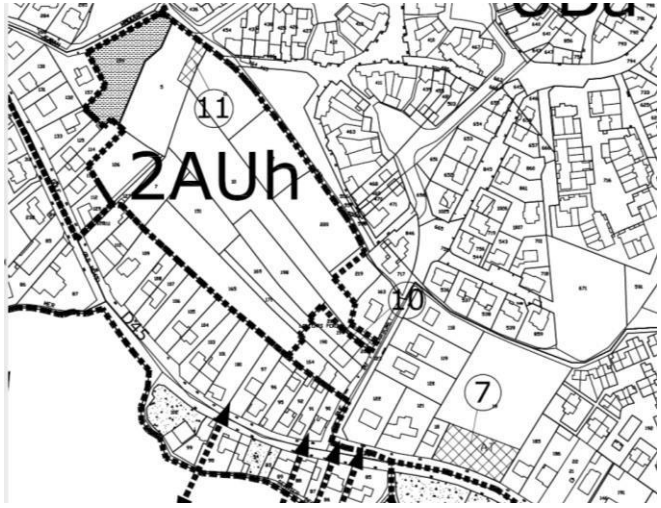


/ ER 4 et 16

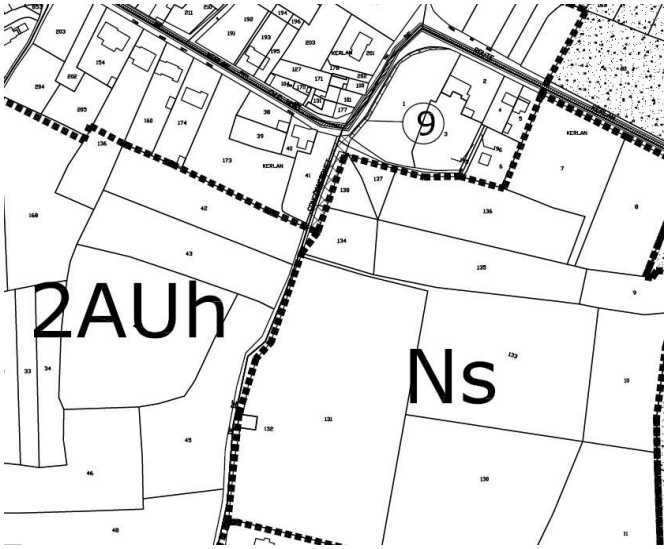


ER 5 et 8

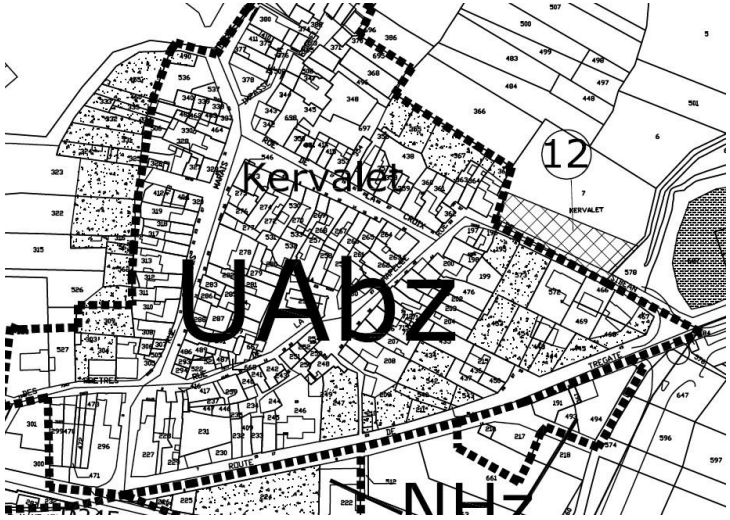
/



ER 7, 10 et 11

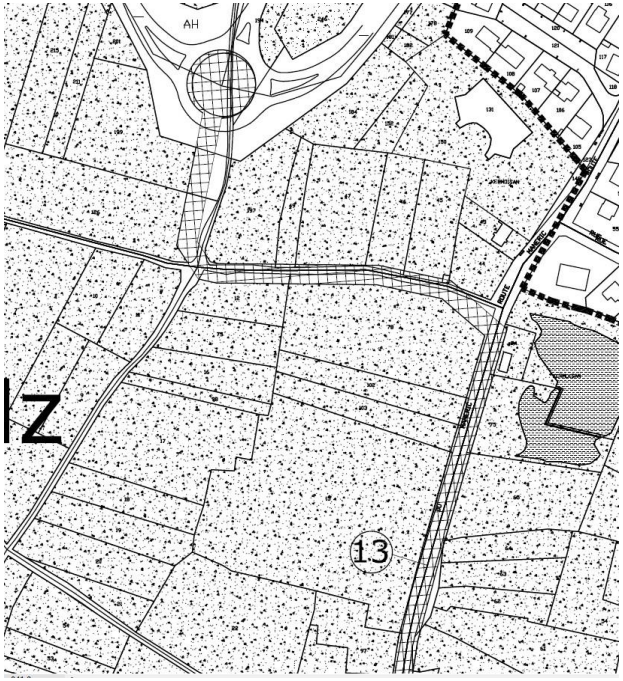


ER 9

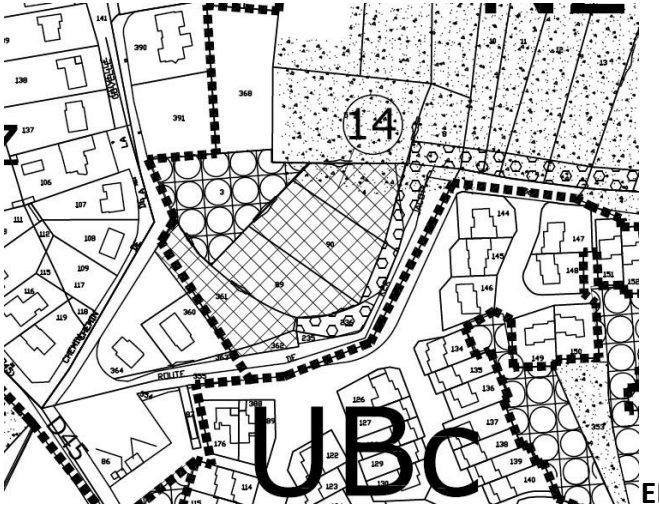


ER 12

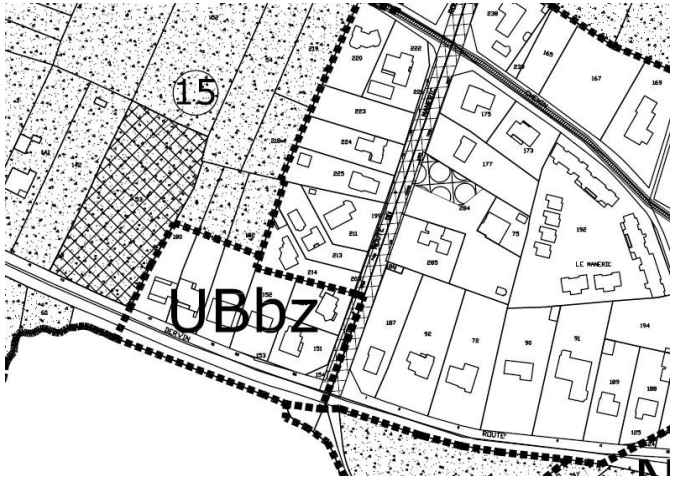
/



ER 13

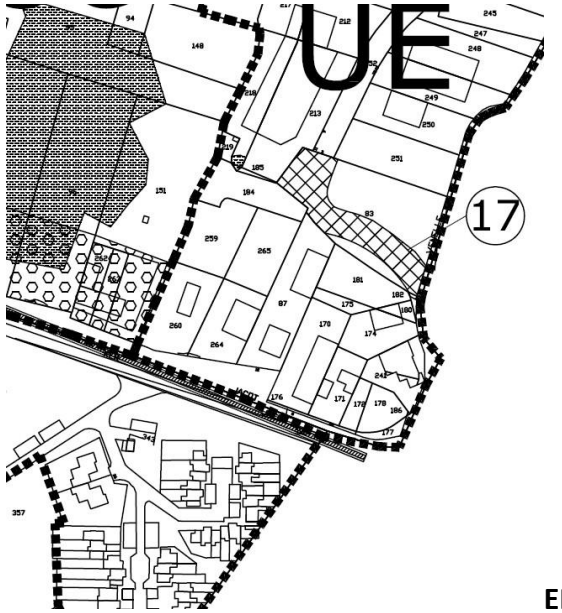


ER 14



ER 15

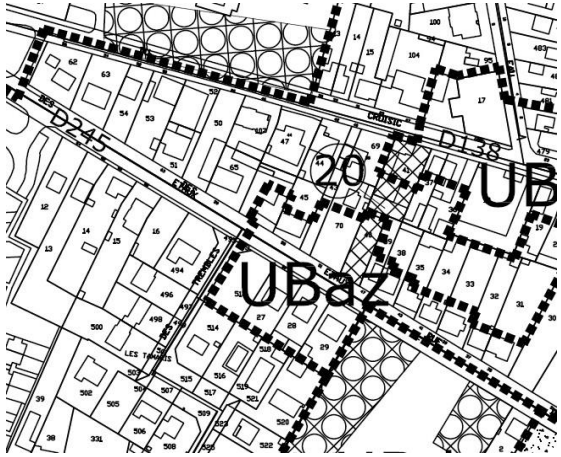
/



ER 17



ER 6, 18 et 19



ER 20

/

Nouveau tableau des Emplacements Réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire
01	Extension de la mairie et aménagement d'un parc de stationnement	Commune
02	Aménagement d'un parc de stationnement nécessaire à un équipement public	Commune
03	Aménagement d'une aire de stationnement rue de l'Atlantique	Commune
04	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement à Manéric	Commune
05	Voie de desserte zone artisanale	Commune
06	Aménagement d'une aire de stationnement paysagé, d'un accès et d'un espace vert	Commune
07	Aménagement d'un parc de stationnement paysager	Commune
08	Création d'un bassin de décantation	CAP Atlantique
09	Création d'un bassin de décantation	CAP Atlantique

/

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les politiques supra-communales et les documents suivants : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan de Déplacements Urbains (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH), lorsqu'ils existent.

4.1 Compatibilité avec le SCoT de CAP Atlantique

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en cours de révision, il a été approuvé le 21 juillet 2011.

Depuis 2014 et conformément aux lois « Grenelle », Cap Atlantique a entamé une réflexion approfondie pour intégrer les évolutions législatives dans son SCoT. Cette réflexion a conduit le Conseil Communautaire par délibération du 19 février 2015 à prescrire la révision de son Schéma à l'horizon 2017.

Le futur SCoT devra également intégrer les évolutions de documents normatifs : la charte du Parc Naturel Régional de Brière, les Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), le Plan de Prévention de Risques des Inondations (PPRI), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire et de Bretagne. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) renforce les prescriptions des lois « Grenelle » et affirme l'intégration des préoccupations du développement durable dans la totalité des politiques publiques d'aménagement.
Le PLU devra être compatible avec le SCoT en cours de révision, qui sera le principal document de référence, intégrateur des diverses politiques publiques en matière d'urbanisme, de transports, d'habitat.

« Le SCoT de Cap Atlantique n'identifie pas Batz-sur-Mer comme une zone stratégique de densification. A ce titre, elle n'a pas vocation à gérer une croissance démographique importante, ni à accueillir de nouveaux équipements structurants, bien que bénéficiant d'une desserte ferroviaire et d'un pôle d'animation autour du musée intercommunal des marais salants.
Le développement de la commune reposera sur l'idée que le territoire communal est un espace particulièrement limité, qui doit être partagé entre différents usages (habitat, activité, agriculture, loisirs, conservation des espaces naturels). L'artificialisation des sols doit donc être parcimonieuse, efficace et proportionnée à une réelle nécessité d'accueillir une nouvelle population et/ou de nouvelles activités. »
« Les villages et hameaux de Kervalet, Trégaté, Roffiat, Kermoisan n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, en dehors d'une densification sur quelques dents creuses. »
(Extraits du Porter à Connaissance PLU)

Le PLU s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCOT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.
Ce principe de compatibilité diffère du principe de conformité (respect de "la lettre"), dans la mesure où la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

/

Les grandes orientations du DOG	Traduction dans le projet de PLU
Trame verte et bleue	
Protéger les espaces amont : conserver leur dominante naturelle et agricole pour conserver la perméabilité Préserver les boisements, bocages Protéger les pôles de biodiversité majeurs (inconstructibilité) et leurs abords (espaces tampons en lisière urbaine) Maîtrise des pressions sur le réseau hydrographique	Le projet de PLU classe en secteur Ne (secteur naturel en espace remarquable) l'ensemble des pôles de biodiversité majeurs du territoire (site classé des marais salants, Natura 2000, ZNIEFF, Dune Grise …) et en secteur Anp la coupure d'urbanisation Est sur laquelle est en cours une réflexion entre la commune, le département et CAP Atlantique pour la mise en place d'un PEAN. Les boisements sont protégés par leur inscription en espace boisé classé (EBC). Et les bocages présents dans la coupure d'urbanisation est sont protégés à travers la servitude AVAP. Prise en compte du fonctionnement hydraulique par la mise en place d'un schéma d'eau pluviale. Prise en compte de l'actualisation des zones humides et préservation de ces dernières (article 1 du règlement). Le PPRL de la presqu'île Guérandaise-Saint Nazaire a été approuvé en septembre 2016, il s'impose donc en tant que servitudes au PLU.
Espaces remarquables	
Le PLU doit délimiter les espaces remarquables (pôles de biodiversité majeures, pôles de biodiversité annexe, espaces naturels et paysages exceptionnels, espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial)	Le projet de PLU classe en secteur Ne (secteur naturel en espace remarquable) l'ensemble des pôles de biodiversité majeurs du territoire (site classé des marais salants, Natura 2000, ZNIEFF, Dune Grise …).
Coupures d'urbanisation et Espace Agricole Exploitable	
Compatibilité du PLU avec les coupures d'urbanisation du SCoT et de la DTA Les PLU veilleront à délimiter précisément les espaces agricoles pérennes localisés par le SCoT.	Le PLU classe les coupures d'urbanisation en espace protégés, à l'Ouest zone Ne et à l'Est zone An. L'ensemble des secteurs A, Ad et An constituent des espaces agricoles pérennes. Dans la coupure d'urbanisation Est, il existe un certain nombre de bâtiments d'habitation, ces derniers pourront conformément à la loi ALUR faire l'objet d'évolutions. Les villages paludiers et les groupements bâtis structurés existants, en continuité de l'urbanisation pourront accueillir quelques constructions neuves dans leur enveloppe urbaine

/

	sans créer d'extension de ces espaces (coefficient d'emprise au sol faible et hauteur des bâtiments limitée à un niveau).
Gestion économe de l'espace	
Urbanisation en priorité dans l'enveloppe urbaine des bourgs puis villages : 30% des futures constructions Une urbanisation en continuité des hameaux est formellement proscrite (un hameau ne comporte qu'un faible nombre de constructions groupées (15) et n'a pas vocation à s'étoffer, ni à s'étendre). Les espaces proches du rivage (ensemble du territoire de Batz-sur-Mer) : le comblement des dents creuses sans rupture du rythme ne constitue pas une extension de l'urbanisation.	Le projet de PLU reclasse en zone An et N, les secteurs 2AUh et 1AUh du PLU mis en révision. Seule l'extension de la zone d'activités du Poull'go constitue une urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie. Celle-ci se situe en dehors de la coupure d'urbanisation. La zone prévue dans le projet de PLU est réduite par rapport au PLU mis en révision. Les futures constructions seront réalisées par valorisation du foncier existant en grande majorité dans l'enveloppe urbaine du bourg (zones UAp, UBa et UBb). Les villages et groupements constitués (UBa1 et UBe) pourront accueillir quelques constructions au sein de leur enveloppe urbaine.
Transport	
Améliorer les flux internes (intermodalité et accessibilité aux pôles commerciaux, grands équipements, sites touristiques). Liaisons douces : recherche de connexions entre les différents réseaux de liaisons douces entre les centres de bourgs, les villages, les espaces touristiques et de loisirs, entre la Baule et le Croisic (continuité du parcours avec stationnements et panneaux d'indications spécifiques).	La zone Anp, site du futur PEAN viendra conforter les liaisons douces du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Le projet d'extension de la ZA du Poull'Go traduit dans une OAP prévoit des circulations douces d'Est en Ouest permettant de relier les cheminements existants vers le bourg de Batz-sur-Mer. Les aménagements réalisés récemment le long de la route du Dervin, de la rue du Golf, de la rue de Casse Caillou, de la rue de la Grande Vallée et de la route de Saint-Nudec répondent déjà à ces orientations.
Tourisme	
Tourisme balnéaire et familial : développement des liaisons douces, mise en valeur du patrimoine Tourisme vert axé sur l'authenticité du territoire : valoriser les spécificités architecturales	Le développement des liaisons douces et surtout leur mise en valeur est encadré à la fois dans le PLU et dans l'AVAP.
Entreprises et parcs d'activités	
Requalification des parcs d'activités existants Qualité paysagère et environnementale	Le PLU met en œuvre un pourcentage minimum d'espaces en pleine terre et demande un traitement paysager des franges naturelles et urbaines. Le secteur du Prad Velin est encadré par le règlement de l'AVAP en termes de qualité architecturale et paysagère.

/

Activités commerciales	
Développer prioritairement dans l'enveloppe urbaine	Le PLU préserve les linéaires commerciaux du centre (repérés sur le règlement graphique) et ponctuellement les commerces existants, en interdisant le changement de destination de ces locaux. Il n'est pas prévu de zone d'extension pour les commerces.
Habitat	
Territorialisation prévue dans le PLH, avec 18 constructions par an pour Batz-sur-Mer Eviter l'urbanisation linéaire Objectifs de qualité urbaine : formes urbaines innovantes et diversifiées. Mixité dans les opérations réalisées sous forme de ZAC Densité du bâti : bourgs plus ruraux : 20 logements / ha (extrait du PAC PLU)	Le PLU dans son zonage prévoit de répondre aux objectifs du PLH reconduit sur une période de 4 ans, soit 10 ans. Le quartier de la Pigeonnière prévoit la construction de 108 logements. Auxquels s'ajoutent les projets dans le bourg. Le dossier de ZAC de la Pigeonnière a été approuvé en 2007, il est de ce fait antérieur à la ZAC et les prescriptions de 20% de logements locatifs sociaux prescrits par le SCoT pour toute opération réalisée sous forme de ZAC ne s'appliquent pas. Quartier de la Pigeonnière, un dossier de ZAC existe et un permis d'aménager a été déposé. Pas d'OAP le projet étant en cours de réalisation (travaux commencés).

4.2 Les dispositions particulières au titre de la loi littoral

La commune de Batz-sur-mer entre dans le champ d'application de la loi littoral (loi n 86-2 du 3 janvier 1986) , dont les modalités d'application ont été précisées par la DTA de l'Estuaire de La Loire, approuvée le 17 juillet 2006 et reprise par le SCoT de CAP Atlantique.
Le PLU doit donc être compatible avec les dispositions de cette dite loi et de ses décrets d'application.

1 - la préservation des espaces remarquables :
L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Ces espaces sont donc inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues.
Concernant les espaces remarquables, c'est le principe d'interdiction de construire qui prévaut. Par conséquent, un plan local d'urbanisme devra classer les espaces remarquables et caractéristiques en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles autorisées au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.
Ces espaces sont repérés en zone Ne dans la partie nord du territoire et en zone Np dans sa partie sud.

/

2 - les espaces proches du rivage :

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale. Le territoire communal de Batz-sur-Mer est classé en totalité en espace proche du rivage.

Localisée sur la presqu'île du Croisic, le territoire communal est en effet entouré au Sud par la mer et au Nord par le marais salant, ce qui justifie de son classement en espaces proches du rivage sur sa totalité.

Afin d'encadrer l'extension de l'urbanisation, la commune doit prévoir cette urbanisation et anticiper les évolutions possibles sur son territoire. L'objectif est de limiter une urbanisation diffuse, consommatrice d'espace et générateur de coûts importants pour la commune et les habitants.

Les principes de la loi littoral précisent que l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants.

La notion d'extension de l'urbanisation :

Une extension de l'urbanisation ne concerne pas les simples opérations de construction où les échelles, les rythmes, et la volumétrie existante sont respectées.

Une extension de l'urbanisation correspond à :

- La création d'un nouveau quartier,
- L'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé,
- La modification, de façon importante des caractéristiques, d'un quartier existant, en le densifiant fortement ou en en augmentant la hauteur de façon sensible.

La notion de continuité :

On ne peut pas parler de continuité si le secteur concerné par l'extension de l'urbanisation est séparé des parties déjà urbanisées par une coupure importante. De plus cette extension ne peut se faire qu'à l'arrière de l'urbanisation existante et non le long du littoral, afin de préserver le rapport visuel avec la mer, …

Les notions de village et de hameaux :

- Le village : correspond à un ensemble d'habitation organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité. Ils comprennent ou ont compris des équipements ou

/

lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux. Ce qui caractérise le village c'est son unité : unité par la continuité de bâti, par son organisation, et son implantation spatiale.

- Le hameau : correspond à un petit groupe de d'habitation, pouvant comprendre également d'autre type de construction, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée.

A Batz-sur-Mer, l'**agglomération** est constituée du centre-bourg et des quartiers qui ont été intégrés dans la continuité de l'urbanisation autour de ce noyau, y compris l'ensemble du front de mer urbanisé de la plage Valentin et du port Saint-Michel (zone UAp du centre bourg, zones UBa/UBap et UBb/UBbp). Les groupements structurés du Manéric et de la Govelle forment un autre ensemble aggloméré, à la limite Est du territoire communal. Par ailleurs, les zones d'activité du Poull'go et du Prad Velin sont également considérées comme étant des zones agglomérées.

D'autre part, il existe 4 **villages paludiers** sur le territoire communal : Kervalet, Trégaté, Roffiat et Kermoisan.

Seuls ses espaces identifiés comme agglomération et groupements structurés (cf. tableau page 175) peuvent faire l'objet de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie existante. **L'extension spatiale de l'urbanisation prévue dans le projet de PLU est limitée** au quartier de la Pigeonnière en cours d'urbanisation (secteurs UBh/UBhp) et à l'extension de la ZA du Poull'Go, de compétence CAP Atlantique, inscrite au SCoT. Les dispositions réglementaires du PLU (articles 6 et 7) pour les secteurs UBa1/UBa1p interdisent les constructions nouvelles au-delà d'une bande de 20 m, ce qui correspond au tissu bâti. Autour du village de Kermoisan, les parcelles qui apparaissent vierges de toute construction font l'objet de permis accordé dans le cadre du précédent PLU.

La stratégie de développement de la commune apparaît globalement compatible tant avec la loi littoral au sens de l'arrêt Porto Vecchio du 9 novembre 2015 que du point de vue du SCoT 2 en projet.

3 - la bande de 100 m :
L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares.
La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

/

La préservation de la bande littorale est indispensable, car il s'agit de la zone la plus soumise aux pressions exercées par de multiples usages (baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, urbanisation). Cette zone est directement soumise au recul du trait de côte, ainsi qu'aux changements climatiques (élévation du niveau de la mer, augmentation de la force et de la fréquence des tempêtes). Cette bande, reconnue comme espace fragile, doit être préservée, ainsi que ses ressources naturelles et culturelles.

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes, ainsi qu'aux changements de destination. Seuls les travaux confortatifs sont autorisés.
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Ces exceptions sont interprétées strictement par le juge. Elles recouvrent notamment les installations et les constructions liées à des impératifs de sécurité et de salubrité publiques en vue de l'accueil du public. Ainsi sont admis : les sanitaires publics et les objets mobiliers liés à l'accueil du public et les postes de secours et de surveillance de plage.
L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.
Cette bande de 100 m n'est pas reportée sur le règlement graphique, elle s'applique dans les zones suivantes : ULap et UBbp situées à l'ouest de la dune de la falaise et dans les zones Np situées à l'Est du territoire communal.

/

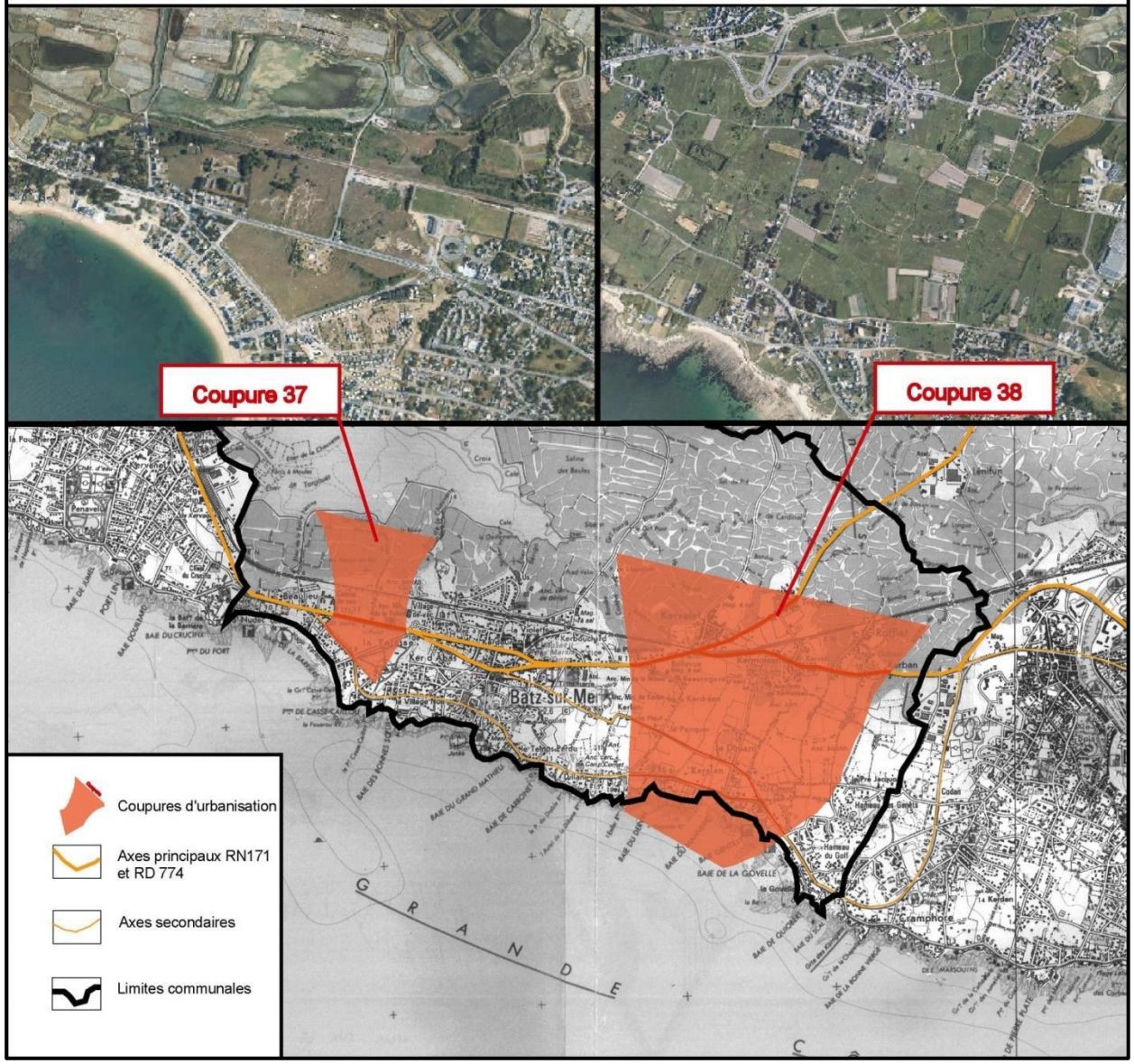
4 - les coupures d'urbanisation : la DTA Estuaire de La Loire identifie deux coupures d'urbanisation (n°37 et n°38) situées de part et d'autre du centre bourg étendu, elles sont reportées à titre informatif sur le règlement graphique du PLU.

- **la coupure 37** à l'Ouest du périmètre communal, de part et d'autre de la RN171,
- **la coupure 38** à l'Est du périmètre communal, entre le hameau de Kerlan et le hameau Les Genêts, avec au milieu le village de Kermoisan.

Ces deux espaces offrent une continuité naturelle au cœur des espaces urbanisés ; De même ils sont essentiels dans le cadre de la protection de l'environnement et de l'extension limitée de l'urbanisation.

Toutefois dans la coupure 38, il existe des secteurs urbanisés : villages de Kervalet, Trégaté, Kermoisan et Roffiat et le hameau du Manéric. Le zonage du PLU tient compte de l'existence de ces ensembles bâtis et autorise de manière restreinte et maîtrisé le comblement des dents creuses sans aucune extension possible de l'enveloppe bâtie.

Coupures d'urbanisation sur la commune de Batz-sur-Mer



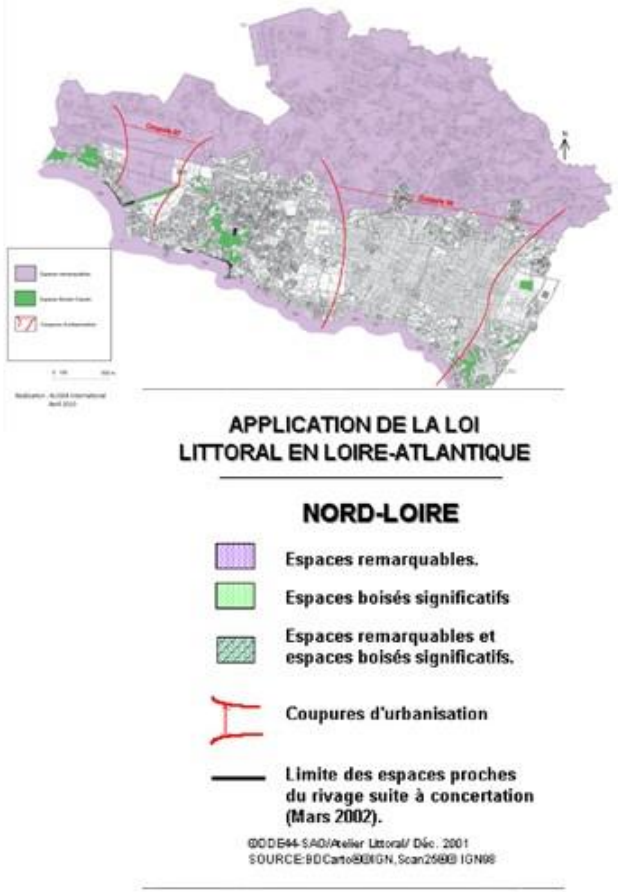
/

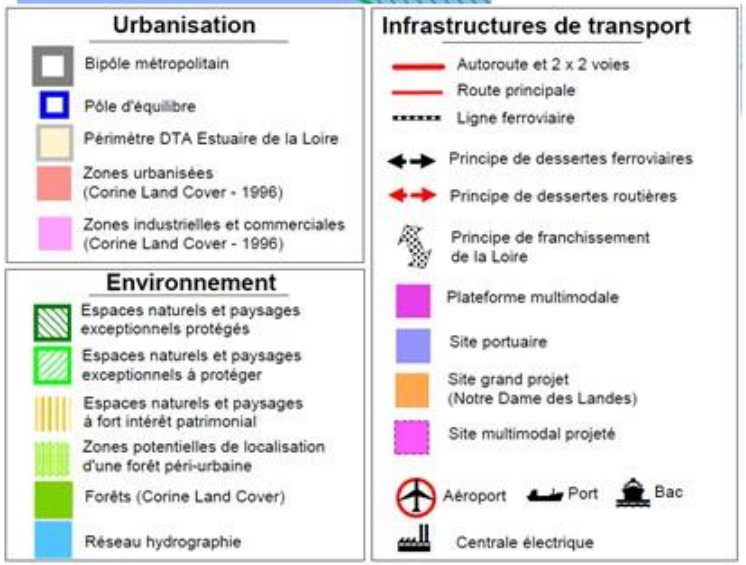
Un exemple: la DTA Estuaire de La Loire

Extrait de la carte « Synthèse des enjeux et des orientations »



Coupures 37 et 38 (extrait du rdp du PLU)





Les coupures d'urbanisation ont pour objet, en empêchant que deux secteurs urbanisés ne se rejoignent, d'éviter notamment la linéarité, la banalisation et la monotonie des espaces urbains le long du littoral. Les coupures d'urbanisation doivent figurer en ***espaces naturels ou agricoles non constructibles*** *dans les documents d'urbanisme locaux.*

/

La révision du PLU de la commune de Batz-sur-Mer a été l'occasion de poser la question du devenir des coupures d'urbanisation. La collectivité a souhaité conforter leur rôle de coupure d'urbanisation en classant en zone naturelle Ne la Dune de la Falaise qui fait l'objet d'un programme de restauration et en Anp le secteur Est qui fait l'objet d'une réflexion pour intégration du PEAN de Guérande.

Le secteur Est fait également l'objet d'une préservation à travers la servitude AVAP qui classe la totalité de cet espace en secteur de Paysage.

4.3. Compatibilité avec le SDAGE en vigueur

Comme précisé dans le diagnostic, le SDAGE s'articule autour de 14 orientations fondamentales, rappelées dans la colonne de gauche du tableau ci-dessous. Sont indiquées dans la colonne de droite les réponses apportées (ou non) par le PLU pour juger de sa compatibilité avec le SDAGE.

SDAGE	***PLU***
Repenser les aménagements de cours d'eau	Le fonctionnement hydrographique local est largement influencer par l'activité salicole. La présente orientation du SDAGE ne semble pas viser spécifiquement la commune de Batz-sur-Mer. Néanmoins, le bon fonctionnement hydraulique de la commune pour évacuer correctement les eaux de ruissellement a fait l'objet d'une étude spécifique, en partie intégrée dans le PLU.
Réduire la pollution par les nitrates	Le mode d'occupation du sol sur le territoire rend la commune de Batz-sur-Mer a priori peu sensible aux pollutions par les nitrates. Par ailleurs, l'ensemble des leviers mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales (issus pour partie de la démarche d'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales) vient limiter très fortement le risque de pollution diffuse par transfert latéral d'eau chargée vers les eaux de surface : • Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec débit de fuite limité en sortie • Priorité donnée à l'infiltration avec maintien de la perméabilité des surfaces non bâties Enfin, la préservation des zones humides au travers du PLU participe aussi à l'épuration naturelle des eaux de ruissellement.
Réduire la pollution organique et bactériologique	Localement, le risque de pollution organique et bactériologique est lié essentiellement à la bonne gestion des eaux usées, en lien notamment avec la pression touristique en période estivale, qui se traduit par une charge entrante plus importante au niveau de la STEP. A ce titre, notons que : • L'intégralité des secteurs voués au développement est en zone d'assainissement collectif • La STEP de Livéry est largement en capacité de recevoir de nouveaux raccordements

/

SDAGE	*PLU*
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	Même réponse que pour l'orientation « Réduire la pollution par les nitrates » (cf. ci-dessus).
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	Le diagnostic fait état d'une qualité des eaux de baignade et d'une qualité sanitaire de la zone de pêche à pied globalement bonnes, mais avec des dégradations ponctuelles. A ce titre, rappelons que : • La qualité des eaux littorales ne dépend pas uniquement de ce qui se passe sur le territoire de Batz-sur-Mer • Les mesures visant à protéger la ressource en eau participent au maintien de la qualité des eaux littorales, que ce soit sur les plages au Sud ou dans les marais au Nord • Le PLU rappelle les obligations réglementaires quant à la qualité des eaux rejetées, à mettre en lien avec la sensibilité du milieu récepteur
Maîtriser les prélèvements d'eau	La maitrise des prélèvements en eau potable passe d'abord par une maitrise du développement urbain, ce qui est le cas dans le projet de PLU (cf. partie « consommation de foncier » de l'évaluation environnementale). Outre la ZAC de La Pigeonnière, l'intégralité du développement urbain voué à l'accueil de nouveaux habitants s'inscrit dans l'enveloppe bâtie existante, profitant et optimisant ainsi les réseaux d'alimentation en eau potable disponibles. Le PLU prévoit une extension de la ZA du Poull'go sur 6,2 ha avec l'accueil d'activités dont la consommation en eau potable est aujourd'hui difficile à anticiper précisément. Globalement, le développement urbain prévu sur la commune et son impact sur la consommation en eau potable doit être largement relativisé au regard : • D'un développement plus important permis par le PLU actuel • De dynamiques de développement plus fortes sur des territoires limitrophes Notons par ailleurs que deux indicateurs présentés dans le cadre de l'évaluation environnementale doivent permettre de suivre la plus ou moins bonne gestion quantitative de la ressource : • Evolution de la consommation d'eau potable par habitant • Rendement primaire du réseau d'adduction d'eau potable
Préserver les zones humides	Le PLU prend largement en compte la nécessité de préserver les milieux humides via : - Une actualisation de l'inventaire des zones humides - Une prise en compte dans le zonage (aucune extension urbaine sur les zones humides identifiées) - Une protection des zones humides à l'article 1 des différents types de zone

/

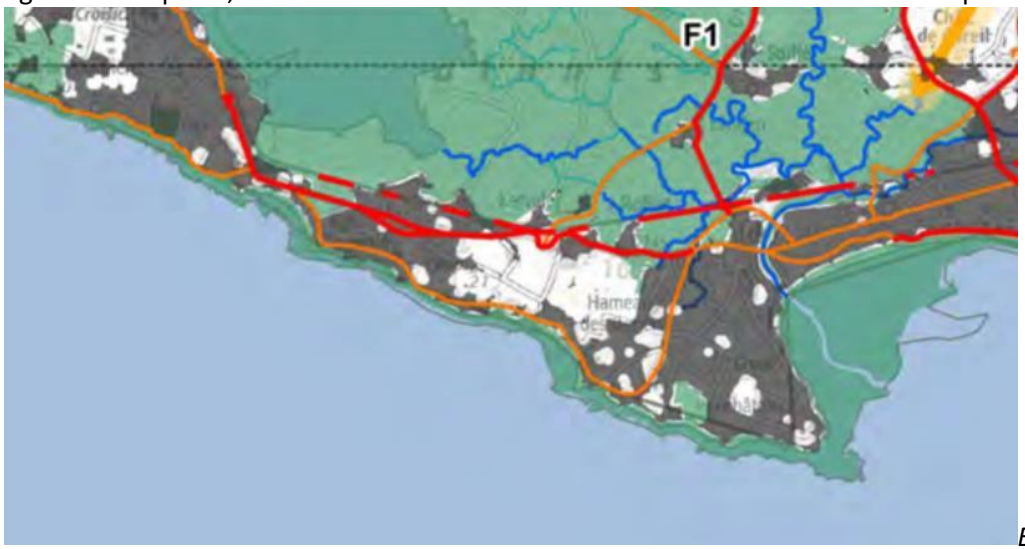
SDAGE	*PLU*
Préserver la biodiversité aquatique	La biodiversité aquatique et celle des milieux humides en général, dépendent en grande partie de la qualité de la ressource en eau. A ce titre, les mesures rappelées ci-dessus en faveur d'une bonne gestion quantitative et qualitative de l'eau répondent indirectement à l'orientation du SDAGE. Par ailleurs, sont rappelés dans l'évaluation environnementale l'ensemble des mesures visant à protéger la qualité et la fonctionnalité de milieux naturels très riches localement (sites Natura 2000 notamment).
Préserver le littoral	La commune s'inscrit intégralement en position littorale avec une façade maritime au Sud et des marais littoraux en Nord. Ainsi, l'intégralité des dispositifs présentés dans l'évaluation environnementale, visant à protéger la ressource en eau mais également les milieux naturels, les paysages, le patrimoine… s'inscrit dans cette orientation générale de préservation du littoral.
Préserver les têtes de bassin versant	L'état des lieux réalisé dans le cadre de la démarche d'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales précise que le territoire est découpé en 10 bassins versants, de petite dimension, avec un ruissellement direct et majoritaire (86 %) vers les marais littoraux. La position aval du territoire et la taille réduite des bassins versants font que l'orientation du SDAGE n'est pas réellement adaptée au territoire de Batz-sur-Mer et n'appelle donc pas de réponse spécifique.
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Dans le cas présent, la bonne gouvernance locale et la mise en cohérence des territoires et des politiques publiques, en matière de gestion de la ressource en eau se sont manifestées par des démarches conjointes et coordonnées : - d'élaboration du PLU, sous maitrise d'ouvrage de la commune de Batz-sur-Mer, compétente en la matière - d'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, sous maitrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique, compétente en la matière
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	Le PLU et le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, constituent des outils réglementaires qui participent, à leur niveau, et via les leviers disponibles dans le code de l'urbanisme, à la protection de la ressource en eau.
Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	Les échanges menés à tous les niveaux (réunions de travail, réunions publiques…) dans le cadre de la démarche PLU, ont participé à informer et sensibiliser les partie prenantes, notamment sur l'enjeu de protection de la ressource en eau.

En conclusion, les études spécifiques menées à l'échelle de la commune (inventaire des zones humides, schéma directeur des eaux pluviales) et leur appropriation dans le PLU permettent une bonne prise en compte de la ressource en eau dans le document d'urbanisme, en adéquation avec les orientations générales du SDAGE.

/

4.4. Compatibilité avec le SRCE en vigueur

L'illustration ci-dessous est un extrait de l'atlas du SRCE des Pays de la Loire qui cartographie les « objectifs d'amélioration des continuités écologiques régionales ». L'échelle d'analyse rend l'interprétation de la Trame Verte et Bleue locale peu précise, surtout sur un territoire de petite taille comme celui de Batz-sur-Mer.
Ainsi, le SRCE ne recense pas de continuité fonctionnelle à préserver ou à conforter ou d'ouvrage ponctuel à maintenir pour la circulation des animaux.
Sont simplement identifiés comme réservoirs de biodiversité à protéger les marais au Nord ainsi que la frange côtière au Sud. Les éléments fragmentants sont également repérés, essentiellement les zones bâties et les axes de circulation les plus importants.



Extrait de l'atlas du SRCE des Pays de la Loire

Ainsi, le PLU prend en compte les objectifs du SRCE en protégeant les espaces de marais au Nord (en zone N) et la bande côtière au Sud, en lien notamment avec les risques naturels qui touchent ces secteurs (submersion, recul de la falaise…) et les espaces naturels remarquables (Natura 2000 et ZNIEFF). A noter toutefois l'extension de la ZA du Poull'go en partie sur l'emprise d'un site Natura 2000. L'argumentaire spécifique à cette question se trouve dans l'étude d'incidences Natura 2000.

La démarche PLU va plus loin que le SRCE en :

- Précisant la trame verte et bleue locale au niveau de la coupure d'urbanisation et à l'intérieur de l'enveloppe bâtie
- Mettant en place des dispositifs de protection des éléments constitutifs de la TVB (limitation des extensions urbaines, préservation de la coupure d'urbanisation, protection via le PLU ou l'AVAP de jardins, parcs, zones humides, alignements d'arbres…)

/

4.5. Compatibilité avec le PCET en vigueur

Actions	Objectifs pour le territoire	Réponse PLU
Mobilité	Mise en place d'une stratégie globale de déplacements	Le PLU n'a pas pu se référer à cette stratégie globale, non définie lors de l'élaboration du PLU.
	Développement de l'usage du covoiturage	L'EIE fait bien mention des objectifs du SCoT en la matière et identifie l'aire de covoiturage de Trégaté, sur un axe fortement emprunté pour les flux de mobilité professionnelle. L'effort de développement se porte sur le bourg, non loin de l'aire de covoiturage et doit donc participer à l'utilisation de cet équipement.
	Inciter aux déplacements doux pour tous les trajets de proximité	Le PLU favorise les déplacements doux d'abord par une stratégie de « rapprochement des lieux » qui vise à privilégier un développement sur le bourg, proche des commerces et services. Le PLU impose aussi dans son règlement la réalisation d'un nombre minimal de stationnements vélos selon l'usage des nouvelles constructions. Enfin l'AVAP et le PLU participent aussi à valoriser les cheminements doux (protection de murets, de haies… notamment) et donc à les rendre attractifs.
	Développer l'intermodalité autour du rail	Le développement quasi exclusif de l'habitat sur le bourg induit une proximité avec la gare favorable à « l'intermodalité autour du rail ».
Tourisme sobre en carbone	Mettre en place et valoriser les composantes d'une offre sans voiture pour les touristes	La valorisation des modes doux et notamment du vélo (cf. ci-dessus) est déjà une politique jugée indispensable par la collectivité sur un territoire contraint (presqu'ile) exposé à des problèmes de circulation automobile en période estivale. Le PLU répond à son niveau à cet enjeu.
Bâtiments	Soutenir la formation des professionnels et la réalisation de rénovations énergétiques sur le territoire	Pas de traduction possible dans le PLU (ou très indirecte).
	Soutenir la rénovation énergétique des logements du territoire	Le PLU ne peut soutenir ou impulser la rénovation énergétique des logements. Pour autant, le PLU s'évertue à ne pas contraindre les bonnes initiatives. Des dispositions particulières pour l'implantation des bâtiments sont prévues pour des travaux d'isolation par l'extérieur par exemple.
	Permettre à un maximum de ménages d'assumer leurs charges d'énergie à confort égal ou supérieur	

/

Actions	Objectifs pour le territoire	Réponse PLU
Bâtiments	Sensibiliser les habitants et les entreprises aux bonnes pratiques de rénovation et de construction	La démarche PLU, à son niveau, a participé à une forme de sensibilisation sur les questions énergétiques. Néanmoins, le PLU reste un outil limité et le changement des pratiques passe par un travail en continu, via une multitude d'actions qui ne peuvent pas toutes trouver leur place dans le document d'urbanisme.
	Réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments de Cap et des communes et accompagner les nouveaux bâtiments et projets	
	Sensibiliser les usagers des bâtiments communaux et intercommunaux	
	Sensibiliser les agents aux gestes économes	
	Réduire les consommations d'énergie liées à l'éclairage public	
	Réduire les consommations énergétiques des TPE et PME du territoire	
	Inciter au développement de projets communaux économes en énergie	
	Diminuer l'usage énergétique des climatisations	
Energies renouvelables	Monter une filière locale d'approvisionnement en bois énergie	Là encore, le PLU ne peut impulser la mise en place d'une filière bois qui doit par ailleurs être envisagée à une échelle plus large. Toutefois, le PLU ne doit pas contraindre l'utilisation de cette ressource, ce qui est le cas. Des dispositions architecturales sont néanmoins prises dans l'AVAP pour une bonne intégration des nouvelles cheminées.
	Etudier les possibilités d'assurer le développement d'unités de méthanisation sur le territoire	Idem
Agriculture	Favoriser l'émergence et la pérennisation de circuits courts sur le territoire	Les mesures prises en faveur du maintien de l'activité salicole et du maraichage vont dans ce sens (cf. partie « Consommation de foncier et activité agricole » de l'évaluation environnementale.
	Réduire les consommations d'eau dans les pratiques agricoles de la zone agricole desséchante ouest	Pas de levier dans le PLU pour cadrer les pratiques agricoles
	Réduire les intrants azotés	
Consommation	Réduire les tonnages de déchets produits sur le territoire	Pas de levier dans le PLU sur ces questions.
	Identifier les marchés sur lesquels des conditions environnementales peuvent être appliquées	
	Diminuer les tonnages de déchets verts entrant en déchetterie	

/

Actions	Objectifs pour le territoire	Réponse PLU
Aménagement	Soutenir le SCoT dans ses dimensions climat-énergie et ses déclinaisons au niveau local	
	Former les élus et les techniciens en charge de l'urbanisme et des travaux à l'AEU	
	Insérer le paramètre climat et entretien dans le choix d'espèces végétales	Le PLU et l'AVAP, lorsque c'est demandé, impose la plantation d'essences végétales adaptées au climat.
	Étudier les risques liés au changement climatique sur le territoire	Le PPRL qui s'impose au PLU a été défini sur la base de simulations qui anticipent une montée du niveau moyen de la mer en lien avec le changement climatique.

4.6. Compatibilité avec le PLH en vigueur

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui a pour ambition de définir une politique de l'habitat intercommunale.

Il exprime la stratégie politique de CAP Atlantique en matière d'habitat en tenant compte de l'environnement économique, urbain, social et des politiques de déplacement.
Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Comme le reste du territoire communautaire, Batz-sur-Mer connaît un vieillissement de sa population avec le départ des actifs et jeunes ménages, et doit développer une offre de logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources.
La commune a perdu des habitants (-1 % par an entre 2006 et 2011). Le PLH 2007-2013 fixait pour Batz-sur-Mer des objectifs de production de 49 logements neufs par an dont 5 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession aidée. La commune n'a construit dans l'exercice précédent que 11 logements par an dont 4,3 de LLS en moyenne.

Cap Atlantique a adopté en 2011 son SCOT, qui formalise pour les années à venir (à échéance 2030) le projet du territoire. Le second PLH s'inscrit dans le cadre de ce document stratégique de développement durable du territoire, et en particulier son volet résidentiel, qui lui donne un caractère opérationnel grâce à son volet prescriptif. SCOT et PLH sont liés par un rapport de compatibilité. Le PLH doit donc s'inscrire dans les perspectives définies dans le SCOT en les déclinant plus finement jusqu'à l'échelle communale.

/

Les objectifs globaux de construction neuve (résidences principales et secondaires) doivent prendre en compte une diminution progressive, correspondant à la fois aux ressources foncières limitées, et à la nécessité d'une maîtrise de la pression anthropique sur l'environnement, riche mais fragile de Cap Atlantique. Ils sont marqués par une évolution au profit progressif du secteur centre-nord, conduisant à alléger la pression constructive sur le littoral. Cette évolution des objectifs sur le plan géographique s'accompagne d'une évolution dans le temps : 850 logements par an jusqu'en 2012, 600 de 2013 à 2020, 520 de 2021 à 2029.

Le dernier PLH approuvé couvre la période 2016-2021.

Les grandes orientations du PLH :

- un développement en phase avec une capacité d'accueil propre au territoire, ce qui conduit à formuler des objectifs d'accroissement de population inférieurs à 10 000 habitants à l'horizon 2030 ;
- une stratégie de développement économique qui, tout en valorisant les économies primaires, s'intéresse particulièrement au secteur tertiaire et au tourisme productif ;
- une stratégie de développement du parc de logements, réorientée spatialement pour limiter la pression littorale, plus diversifiée en forme ainsi qu'en mode de financement pour permettre l'accueil d'actifs, et plus économe de l'espace ;

Orientation 1 : Maîtriser et réorienter la production neuve

./ Infléchir la production totale de logements dans un cadre contraint de capacité d'accueil,
./ Réorienter l'offre spatialement pour limiter la pression littorale,
./ Accroître la part de résidences principales au sein des logements créés ou existants,
./ Diversifier la forme et la taille des logements produits,
./ Garantir une diversification de la production de logements sur chacune des communes.

Orientation 2 : Diversifier et accroître l'offre de logements accessibles à tous

./ Accroitre l'offre de logements pour tous les types et toutes les tailles de ménages,
./ Offrir des logements permettant de loger les ménages modestes et très modestes,
./ Améliorer l'accès au parc locatif social,
./ Permettre aux actifs de se maintenir sur le territoire en leur facilitant l'accession à la propriété et en développant l'offre de logements locatifs intermédiaires et privés.

Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits

./ Compléter l'offre de logements à destination des jeunes actifs,
./ Accompagner la recherche de solutions de logement pour les saisonniers,
./ Développer une offre de logements locatifs abordables adaptée aux séniors,
./ Evaluer les besoins en logement ou en hébergement des ménages en grande difficulté et identifier les solutions envisageables,
./ Améliorer les conditions d'accueil et d'organisation des grands passages de gens du voyage.

Orientation 4 : Agir sur la qualité du parc existant dans un esprit durable en prenant en compte les besoins liés au vieillissement

./ Proposer une alternative à la construction neuve,
./ Accompagner l'amélioration de la qualité du logement tout en réduisant son coût d'usage,

/

./ Offrir aux propriétaires occupants une meilleure qualité d'usage de leur logement,
./ Réduire l'impact environnemental du logement par la facilitation de la mise aux normes et la réalisation de travaux d'économies d'énergie,
./ Eradiquer le mal logement,
./ Répondre aux besoins liés au vieillissement des personnes souhaitant vieillir à domicile.

Orientation 5 : Faire vivre le PLH

./ Renforcer le portage et le partage de la politique de l'habitat au sein de Cap Atlantique mais aussi des communes et avec les partenaires,
./ Garantir l'information des habitants sur le logement et l'habitat,
./ Garantir la mise en œuvre et l'atteinte des objectifs par un renforcement du suivi et de l'évaluation.

(en rouge les actions en lien avec la révision du PLU).

Le projet de PLU répond aux prescriptions du PLH, à travers les thématiques suivantes :

- Le respect des objectifs de production de logements assignés à la commune : 18 constructions par an sur une période de 6 ans. Ce chiffre a été prolongé pour correspondre à une période de 10 ans (moyenne d'un PLU) en intégrant les logements restant à construire dans la période du PLH actuel.
  Dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, le PLH prévoit 108 logements pour la commune de Batz sur Mer. La commune est donc partie sur cette hypothèse.

  Le logement locatif social :
  - Les objectifs du PLH transposés à 10 ans, soit 50 logements locatifs sociaux, seront atteints de la façon suivante :
    - 10 logements dans le quartier de la Pigeonnière
    - 12 logements sur le site de la Maison Papin
    - 13 logements sur le site de Kerbouchard
    - 8 logements sur le secteur du Dervin
      - Soit 43 logements déjà programmés
        Afin de compléter cette offre et répondre aux objectifs de 50 logements, le règlement du PLU (article 2) demande la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux minimum pour toute opération de + de 5 logements pour toutes les zones UAp, UBa et UBb. Cette prescription contribuera à l'atteinte de cet objectif.

  La densité moyenne :
  - Le SCoT précise 20 logements à l'hectare pour les bourgs ruraux, soit une taille de parcelle moyenne de 500 m², VRD compris (Voirie et Réseaux Divers)
  - Le quartier de la Pigeonnière avec ses parcelles de 250 à 400 m² va même au-delà de ses objectifs de densité, permettant ainsi de contrebalancer avec l'urbanisation des dents creuses en secteur urbanisé.

/

Le type d'urbanisation :

Total des capacités de densification et renouvellement urbain	2.4 ha
Secteur complémentaire en cours de réalisation « La Pigeonnière »	4.4 ha
TOTAL DISPONIBLE pour L'HABITAT	**6.8 ha**
Secteur pour l'ACTIVITE ECONOMIQUE *(extension de la ZA du Poull'Go)*	**6.2 ha environ**

Le SCoT demande au minimum 30% d'urbanisation dans les dents creuses.
Le projet de PLU va au-delà des attentes du SCoT en proposant **35% en densification du bourg étendu** et des **villages et groupements retenus et 65% en extension du tissu existant avec le secteur « La Pigeonnière », dont les travaux sont déjà engagés depuis plusieurs mois.**

Les dents creuses recensées dans l'enveloppe bâtie de la zone UAp/UBa et des villages (Kervalet, Trégaté, Kermoisan, Roffiat) classés en UAp et UBa1 et le secteur du Manéric en UBe relèvent des objectifs de densification et de modération de la consommation de l'espace comme indiqué dans le PADD.
Total des capacités de densification et renouvellement urbain : 2.4 ha (soit 60 à 70 logements neufs).

Les objectifs et orientations concernant le développement économique proposent un espace de développement dans la partie Est du territoire communal, en extension de la ZA du Poull'Go en cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT, dans une logique de proximité.

Le Plan Départemental de l'Habitat 2014-2019 aborde tous les segments de l'habitat afin de mieux répondre à la diversité des situations locales, dans un souci de développements équilibré et durable du territoire. L'enjeu principal est d'assurer la cohérence territoriale des politiques de l'habita, en répondant aux besoins liés à la dynamique démographique et aux évolutions des modes de vie.

/

5. Tableau des surfaces comparées PLU mis en révision / PLU approuvé

Zonage PLU mis en révision			**Surface ha**	**Zonage projet de PLU**		**Surface ha**
UAaz			27.4	**UAp**		39
UAbz			9.6			
UB	*UBa*		82.5	**UB**	**UBa**	82,9
	UBa1		7.5			
	UBa2		11.7			
	UBaz		5.1		**UBap**	11.4
	UBbz		22.8		**UBbp**	29.2
	UBc		17.4		**UBc**	15.3
	UBdz		1.0			
	UBe		13.4		**UBe**	13.4
					UBh	2.8
					UBhp	0.7
				UE		5.3
				UEp		1.6
UE			9.1	**Ui**		10.9
UEz			5.5	**Uip**		4.7
UL	*ULa*		2.4	**UL**		3.2
	ULb		4.2	**ULc**		8.0
	ULc		7.6	**ULp**		5.3
	ULcz	*ULcz 1*	4.3			
		ULcz 2	5.3			
TOTAL ZONES URBAINES			**236.5**	**TOTAL ZONES URBAINES**		**233.9**

/

Zonage PLU mis en révision		Surface ha	Zonage projet de PLU		Surface ha
AU	*1AUe*	8	**1AUi**		6.2
	1AUh	4.1			
	1AUhz	0.8			
	2AUh	6.7			
	2AUe	6			
TOTAL ZONES A URBANISER		**25.7**	**TOTAL ZONES A URBANISER**		**6.2**
A	*AA (+AAz)*	8.5	**A**	**A/Ap**	6.8
	AD	472.4		**Anp**	125.1
				Ad/Adp	2.9
				Aop	0.6
TOTAL ZONES AGRICOLES		**480.9**	**TOTAL ZONES AGRICOLES**		**135.4**
N	*Ns*	42.8	**N**	**N**	10.35
	Nz	127.7		**Ne**	503.45
	NLz	1.0		**Np**	29.1
	NHz	12.4		**Ntv**	7.3
				NLp	0.6
				NLcp	0.7
TOTAL ZONES NATURELLES		**183.9**	**TOTAL ZONES NATURELLES**		**551.5**
TOTAL ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		**664.8**	**TOTAL ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**		**686.90**
SUPERFICIE COMMUNE		**927**	**SUPERFICIE COMMUNE**		**927**
ESPACES BOISÉS CLASSÉS		**11.8**	**ESPACES BOISÉS CLASSÉS**		**10.7**

/

6. Evolution des Espaces Boisés Classés

Les EBC sont régis par l'article Les articles suivants du Code de l'Urbanisme

Article L.113-1
« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L.113-2
« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

La procédure de révision du PLU permet de faire évoluer la protection au titre des Espaces Boisés Classés.

La suppression d'un EBC doit cependant être précédée, par la saisine pour avis de la commission départementale des sites et des paysages.

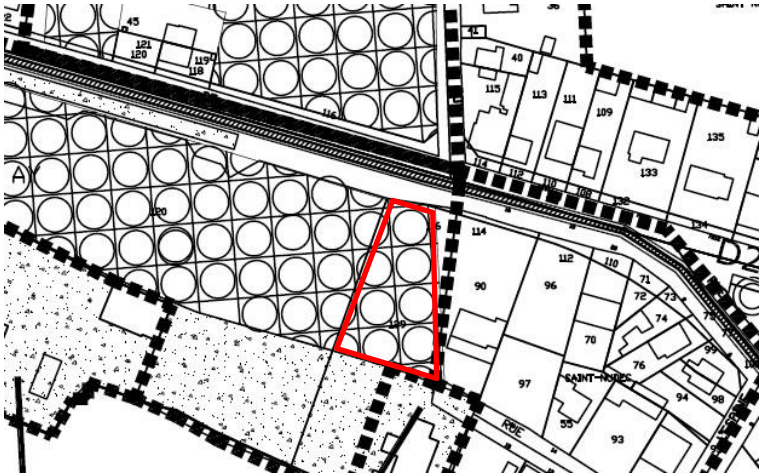
Le projet de PLU reconduit à l'identique la majorité des EBC du PLU. La DTA n'a pas identifié à Batz-sur-Mer d'espace boisé significatif au titre de la loi Littoral.

Il est proposé dans le cadre de la présente révision de modifier deux Espaces Boisés Classés et d'en supprimer un.

La surface globale des EBC du projet de PLU mis en révision est de 11.8 ha, le projet de PLU en compte 10.7 ha.

/

- Le 1er concerne un secteur à l'extrémité Ouest du territoire communal, tout un ensemble de parcelle est protégé au titre de l'EBC, il est proposé de supprimer la protection sur la parcelle AY 129, qui présente des Lys maritime. Il s'agit d'une espèce végétale protégée de milieu ouvert. Le maintien du classement en EBC risquerait à terme d'empêcher la conservation de cette espèce.
    - La surface concernée est de 1418 m²



Extrait du PLU mis en révision

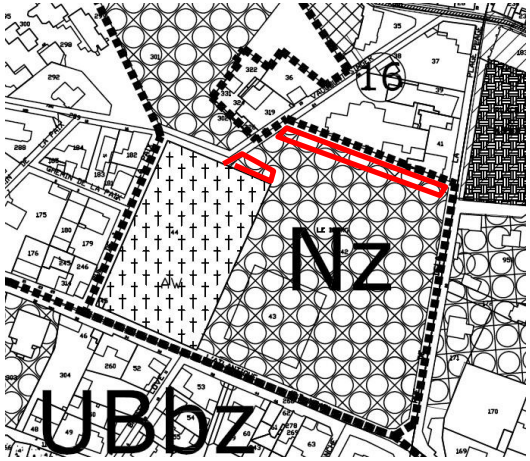


Extrait du projet de PLU / secteur protégé au titre de la servitude AVAP par une protection « Parcs et jardins »

/

- Le 2nd concerne le secteur du Petit Bois au cœur du bourg, il est proposé de réduire l'EBC existant sur la parcelle 42 :
  - au nord du site, afin de sortir la contre allée existante qui dessert des équipements publics et qui nécessitent des travaux d'entretien,
  - à l'ouest du site, à proximité immédiate du cimetière, un petit secteur permettant l'aménagement d'un nouveau sanitaire aux normes en vigueur.
    La surface totale concernée est de 600 m² environ.

- Cet espace est classé dans le PLU en secteur Ntv (secteur de biodiversité ordinaire participant à la trame verte en tissu urbanisé) et le projet d'AVAP le classe comme espace vert à protéger.
-



Extrait du PLU mis en révision



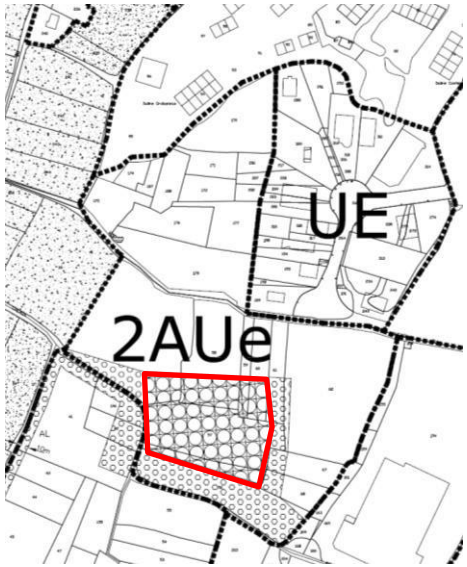
Extrait du projet de PLU



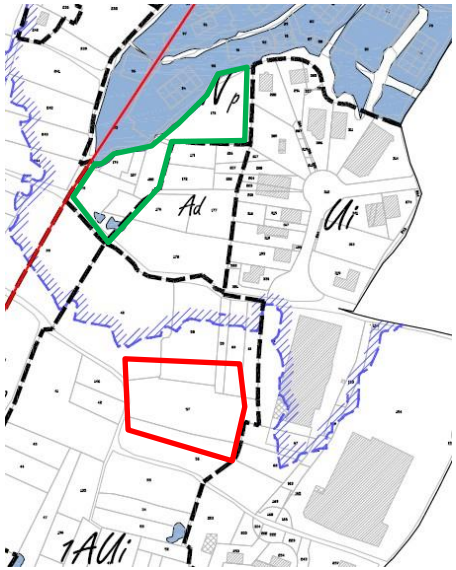
Extrait du projet d'AVAP

/

- <u>Le 3ème concerne</u> un secteur à l'extrémité Est du territoire communal.
  Il est proposé de supprimer la protection sur les parcelles AL 40 partielle, 56 partielle, 57 en totalité, 58 à 60, d'une superficie de 9141 m².
  La parcelle AL 57 au centre porte un boisement de cyprès (datant du début des années 70) dépérissant sans aucune possibilité de régénération naturelle. Elle servait jusqu'en début d'année 2016 (selon les derniers repérages réalisés par CAP Atlantique) de dortoir aux colonies d'aigrettes garzette, mais celles-ci l'ont abandonné.
  Il est proposé dans le cadre de l'aménagement du secteur du Poull'Go de recréer un milieu naturel un peu plus au nord-ouest au contact des marais.
  Le secteur à créer est classé dans le PLU en zone Np, il est également protégé dans le projet d'AVAP en secteur de paysage.



Extrait du PLU mis en révision



Extrait du projet de PLU



Extrait du projet d'AVAP

/

Note d'opportunité pour le déclassement de l'EBC du Poull'go réalisée par Philippe DELLA VALLE (chargé de mission Natura 2000 Marais salants de Guérande, Traicts du Croisic et Dunes de Pen Bron – Cap Atlantique).

La présente note a pour objet de présenter les arguments en faveur d'un déclassement de l'Espace Boisé Classé du Poull'go à Batz-sur-Mer, parcelle cadastrée section AL n°57, d'une surface de 5 084 m² et de son déplacement à proximité immédiate.

1 – Etat du boisement

Le boisement est un peuplement monospécifique de Cyprès de Lambert d'une trentaine d'années. La présence d'une colonie reproductrice d'Ardéidés (Aigrette garzette, Héron cendré) jusqu'en 2014 et d'un dortoir hivernal d'Algrette garzette jusque fin 2015 ont conduit au dépérissement du boisement, lié aux déjections des oiseaux. On observe également l'absence de régénération naturelle, l'essence étant pourtant dynamique sur le territoire en présence de semenciers. Le boisement est donc amené à disparaitre naturellement dans quelques années. Il ne constituera donc plus un « parc ou ensemble boisé significatif de la Commune » comme mentionné dans l'article L.146- 6 du CU.

2 - Enjeux écologiques du boisement

La présence de la colonie et du dortoir d'Ardéidés jusqu'à 1500 individus d'Aigrette garzette en hiver soit l'un des plus importants dortoirs au niveau national a conduit l'Etat à inclure le site dans la Zone de Protection Spéciale au titre de la Directive Oiseaux en 2008. Or, le boisement a été totalement déserté par les nicheurs et les hivernants, en raison de son état sanitaire probablement. En dehors de cet aspect, les boisements monospécifiques de conifères allochtones ne revêtent aucun Intérêt pour la faune ou la flore (milieux très peu productifs en insectes donc peu favorables aux chiroptères, non favorables au coléoptères xylophages, très acides et souvent ombragés n'accueillant pas d'espèces végétales remarquables). Les récentes prospections naturalistes du printemps-été 2016 effectuées par Didier MONTFORT du BE Ouest Aménagement confirment d'ailleurs ce point.

3 - Propositions

Pour retrouver un Intérêt ornithologique au site et améliorer le caractère paysager du boisement, il est proposé de constituer une bande boisée composée notamment de Cyprès de Lambert en limite du projet d'extension du parc d'activités du Poull'Go, en bordure Sud des marais salants. Ce type de boisement linéaire, d'une épaisseur d'environ 15 m sur plusieurs centaines de mètres permettrait rapidement d'accueillir à nouveau des espèces à enjeu fort (Directive Oiseaux). En effet, d'autres boisements linéaires (Le Croisic, Beaulieu à Batz sur Mer, Le Rosay à Mesquer) accueillent des dortoirs ou des colonies. Par ailleurs ce nouveau boisement permettrait à terme l'intégration paysagère des bâtiments existants et à venir dans l'extension. Ce dernier point apparait fondamental vis-à-vis de la proximité immédiate du Site classé des Marais salants de Guérande.

/

PARTIE 5 – EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

/

1. Évaluation environnementale

1.1. Rappel du cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

La nécessité de prendre en compte les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est formulée par la loi SRU du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains », qui rend obligatoire l'étude des incidences des PLU sur l'environnement. De fait, l'environnement dans toutes ses composantes se retrouve au cœur des objectifs assignés aux PLU, au même titre que les autres considérations d'aménagement du territoire. La loi SRU et ses décrets d'application ont également posé les bases d'une évaluation au regard de l'environnement en prévoyant que le Rapport de Présentation comporte un État Initial de l'Environnement (EIE), une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et un exposé de la manière dont le schéma ou plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Suite à cette loi SRU, la directive européenne de juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (**directive EIPPE**) a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie. Cette directive a renforcé et précisé le contenu attendu de l'évaluation, mais elle a également introduit la consultation spécifique d'une « Autorité Environnementale ». La traduction en droit français de la directive 2001/42/CE dite « évaluation stratégique des incidences sur l'environnement » (ESIE), à travers l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets en date du 27 mai 2005.

Cette directive prévoit d'une part que l'évaluation environnementale soit intégrée au rapport de présentation des documents d'urbanisme, et d'autre part, elle a précisé les documents de planification locaux soumis à cette évaluation : il s'agit de tous les SCOT et de certains PLU, selon l'importance de la commune, l'ampleur du projet de développement et le risque d'incidences sur des sites NATURA 2000.

Dès lors, l'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme intercommunal au regard des sensibilités du territoire de référence. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées à l'article L121-10 (et suivants) du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier précise notamment les modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale pour les PLU susceptibles de créer des incidences sur l'environnement. Hors de ces critères, dont la lecture relève de l'appréciation des services de l'État au regard des sensibilités du territoire, la procédure d'évaluation environnementale est remplacée par une étude des incidences de type loi SRU. Celle-ci est moins exhaustive et n'est pas soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

Le Grenelle de l'Environnement, et tout particulièrement la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, introduit des évolutions importantes dans le Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne les SCOT et les PLU. Ainsi, la lutte contre le changement climatique, l'adaptation à ce changement, la maîtrise de l'énergie, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la restauration des continuités écologiques deviennent des objectifs explicites des documents d'urbanisme.

L’application de la procédure « d’évaluation environnementale » nécessite d’intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l’article R.123-2-1 du Code de l’Urbanisme et replacés ici dans l’ordre logique du déroulement et de la formalisation de l’évaluation :

1. Une description de la manière dont l’évaluation a été effectuée

2. Une analyse de « l’état initial de l’environnement »

3. Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »

   La présentation des « mesures envisagées pour éviter, réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l’environnement

   Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l’environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »

4. Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l’environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l’adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l’environnement »

5. Les indicateurs qui devront être élaborés pour l’analyse « des résultats de l’application du plan notamment en ce qui concerne l’environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation »

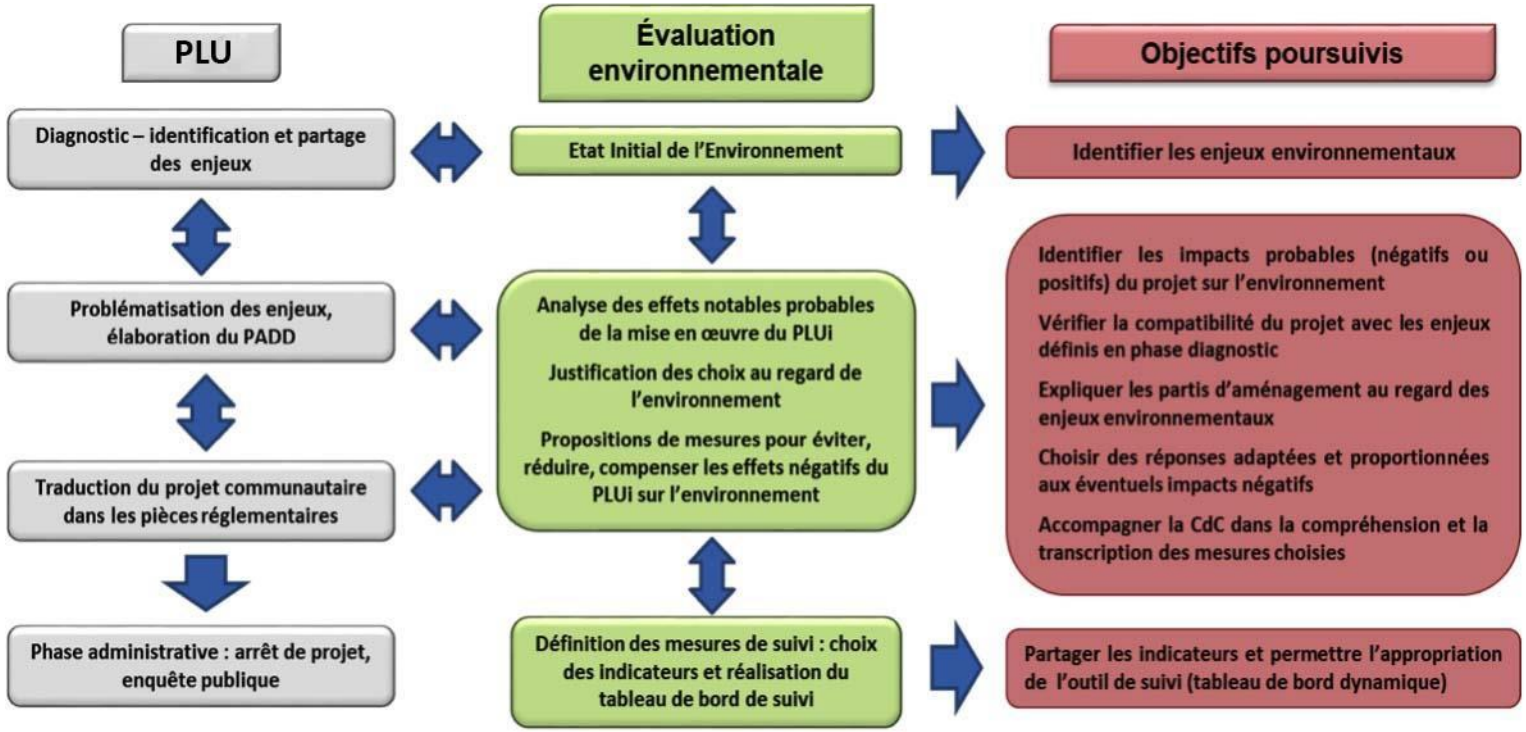
6. Un « résumé non technique »

/

1.2. Rappel méthodologique sur la mise en œuvre de l'évaluation environnementale

Les cabinets GAMA Environnement et Rive, en charge de l'évaluation environnementale, ont participé à la phase d'élaboration du PLU en collaboration avec le cabinet d'urbanistes BE AUA et en accompagnement de la Maîtrise d'ouvrage.

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à assurer la meilleure intégration possible des enjeux environnementaux dans les différentes pièces constitutives du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP). C'est donc un travail itératif entre la construction du PLU et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre, selon le schéma ci-dessous.



Le bureau d'études (BE) GAMA Environnement a été partie prenante de l'élaboration du PLU dès le début avec la réalisation de l'État Initial de l'Environnement, puis tout au long de la démarche. Des allers-retours réguliers entre le BE GAMA Environnement, le BE AUA, la maîtrise d'ouvrage, les partenaires locaux (CAP Atlantique) et institutionnels ont ainsi permis de proposer / intégrer des mesures alternatives, correctives, compensatoires… tout au long de la construction du document. Il s'agit donc ici d'évaluer un document déjà relativement « mûr », amendé à plusieurs reprises.

Par ailleurs, la démarche PLU a été menée en parallèle de plusieurs démarches qui viennent compléter le diagnostic et enrichir le document d'urbanisme. Il s'agit notamment de :

- Transformation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine)
- L'élaboration du Schéma Directeur et Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales

Sans pouvoir rentrer dans le détail de l'ensemble des documents, la présente évaluation souligne les mesures complémentaires ou intégrées au PLU issues des démarches parallèles et apportant des arguments supplémentaires quant à la prise en compte de l'environnement.

/

1.3. Rappel des éléments de synthèse et des enjeux issus de l'État Initial de l'Environnement

Le diagnostic constitue le « point 0 » de référence pour évaluer les impacts du futur document d'urbanisme sur l'environnement. Les incidences (positives ou négatives) liées à la mise en œuvre du PLU seront observées par rapport au portrait de territoire dressé lors du diagnostic.

Sont donc rappelés ci-dessous, par thématique, les éléments de synthèse et les enjeux environnementaux issus de l'État Initial de l'Environnement (EIE). L'objectif est de garder en mémoire ces enjeux ou de pouvoir s'y référer rapidement pour évaluer leur prise en compte dans les différents documents du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP).

Climat / Air / Énergie	
Éléments de synthèse du diagnostic	***Enjeux mis en perspective***

• 3 principaux documents-cadres à prendre en compte en matière de politique énergétique : SRCAE, SCOT, PCET (cf. tableau page suivante pour le PCET)
• Un bilan carbone réalisé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération) qui permet d'identifier des postes émetteurs en GES et des leviers d'action associés (transport et tourisme notamment)
• Un climat de type océanique se caractérisant par :
  • Une répartition régulière des pluies (730 mm sur 108 jours de pluie par an)
  • Une faible amplitude thermique (< 13°C) et un hiver doux
  • Des vents dominants de secteur ouest
  • Un ensoleillement important en lien avec la situation littorale
• Un climat clément, mais qui n'exclut pas les événements extrêmes
• Un potentiel de développement en énergies renouvelables à explorer et à valoriser (en fonction des opportunités) :
  • Un potentiel solaire thermique et photovoltaïque significatif (rentabilité économique sous certaines conditions)
  • Une ressource disponible et des conditions technico-économiques qui rendent la solution biomasse-énergie intéressante
	• S'inscrire en compatibilité avec les politiques énergétiques définies à l'échelon supra-communal (SRCAE, PCET)
	• Œuvrer localement et au travers des leviers offerts par le PLU pour limiter les consommations d'énergie, de foncier et les émissions de GES (transport et chauffage notamment) :
	  • Prendre en compte le contexte bioclimatique
	  • Poursuivre la logique de diversification des formes bâties
	  • Permettre l'évolution et la réhabilitation des logements (en adéquation avec les enjeux paysagers et patrimoniaux)
	  • Rechercher la proximité entre logements, commerces, services…
	• Concilier les enjeux d'efficacité énergétique des bâtiments, de développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et du caractère de Batz-sur-Mer

/

Climat / Air / Énergie (suite)	
Éléments de synthèse du diagnostic	***Enjeux mis en perspective***
• Une configuration « Est-Ouest » du territoire (trait de côte, routes principales…) et une topographie qui peuvent favoriser l'exploitation du solaire passif (orientation sud) • Des sensibilités écologiques, paysagères et patrimoniales qui interdisent le développement du grand éolien (cf. Schéma Régional Eolien). Des formes urbaines et bâties variées (mitoyenneté), moins consommatrices en foncier et moins énergivores • Un patrimoine bâti potentiellement énergivore (datant pour une majeure partie de la période 1960-2000) • Un éclairage public vieillissant (lampadaires « boule » quasi exclusivement), peu performant énergétiquement et vecteur de pollutions lumineuses	Idem ci-dessus

/

Milieu physique / Espaces Naturels / Trame verte et bleue	
Éléments de synthèse du diagnostic	***Enjeux mis en perspective***

• Une diversité d'habitats ou de milieux naturels (marais, dunes, côte rocheuse, mer…), source d'une grande biodiversité animale et végétale
• Plusieurs espaces reconnus pour leur richesse écologique :
  • 4 sites Natura 2000 sur ou à proximité immédiate du territoire (2 ZPS et 2 SIC), lié à la présence d'espèces rares reconnues et protégées à l'échelon communautaire
  • 2 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2
  • 1 ZICO
• Un territoire entre mer et marais avec une attention spécifique à porter à la protection de la trame verte et bleue (liaisons fonctionnelles entre les différents réservoirs de biodiversité) :
  • Un SRCE adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération du 16 octobre 2015
  • **Une étude spécifique de définition de la Trame Verte et Bleue à l'échelon communal (cf. carte page suivante)**
  • **Une étude spécifique de mise à jour de l'inventaire des zones humides sur le territoire, en parallèle de l'étude PLU. L'objectif est de permettre en développement qui préserve les milieux humides de la commune**
• Une forte proximité entre secteurs à forte valeur écologique et espaces urbanisés.
• Des stations d'espèces végétales protégées identifiées à l'extérieur des zonages Natura 2000, ZNIEFF (source : association « Bretagne vivante »)
• Une interdépendance entre richesse écologique et activités traditionnelles du territoire (saliculture par exemple)
• Une vocation touristique du territoire, source de potentielles pressions sur le milieu
• Des corridors biologiques qui traversent la commune d'est en ouest et du nord au sud.
• Une trame bleue qui entoure la commune.
• Des conflits avec les deux départementales qui traversent la commune d'est en ouest
	• Évaluer, anticiper, contrer… les effets négatifs sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU et de l'AVAP
	• Évaluer les possibilités de développement au regard des capacités d'accueil et des pressions qui pourraient s'exercer sur les espaces remarquables et plus largement sur la nature (développement urbain, touristique…)
	• Protéger et mettre en valeur les espaces remarquables (marais, dune, littoral…), mais aussi les éléments de nature ordinaires qui participent à donner une place à la « nature » en ville
	• S'appuyer sur la définition de la trame verte et bleue, l'inventaire des zones humides et sur le diagnostic paysager pour cibler les éléments de pouvant faire l'objet d'une protection particulière dans le PLU et dans l'AVAP (parcs et jardins, arbres remarquables, alignements d'arbres…)
	• Mettre en œuvre les outils (PLU et AVAP) adaptés pour protéger et valoriser le patrimoine naturel
	• Œuvrer à la pérennité des activités qui concourent à l'entretien et à la fonctionnalité des milieux naturels (saliculture par exemple)
	• Continuer à informer / sensibiliser sur la richesse et la fragilité des milieux naturels se trouvant sur le territoire, auprès des différents publics (habitants, touristes)
	• Sauvegarder les espaces libres de Natura ordinaire à l'intérieur de l'urbanisation
	• Préserver les abords du littoral et des marais pour préserver la trame bleue
	• Créer des liaisons sur les deux départementales pour éviter les points de conflits
	• Préservation des coupures d'urbanisation, ainsi que la relation marais salants - littoral

/

Paysage / patrimoine		
Secteurs	***Éléments de synthèse du diagnostic***	***Enjeux mis en perspective***
Dune de la Falaise (ouest de la commune)	▪ Patrimoine naturel, grande biodiversité, patrimoine bâti (Moulin, blockhaus), patrimoine rural : citernes, puits ▪ quelques points noirs paysagers : citerne, déchetterie ▪ le camping est situé sur l'ancienne dune.	▪ Préserver ce site naturel remarquable, d'intérêt écologique et paysager (projet de mise en valeur de la dune grise en cours) ▪ Maintenir la qualité paysagère des abords de la dune, notamment du camping.
Marais salants (moitié nord)	▪ Patrimoine des marais salants : parcellaire des salines, ouvrages hydrauliques, patrimoine	▪ Ces paysages sont déjà protégés dans le site classé.
Villages paludiers	▪ Patrimoine architectural : habitat paludier, jardin clos de mur ▪ Zone de frange avec le site classé des marais salants	▪ Préserver l'identité des villages paludiers, espace public, murs de clôture, jardins. ▪ Préserver la qualité des espaces de frange autour des hameaux, qui sont en limite du site classé, parfois cultivé (foin).
Secteur central : Caudan Pinker	▪ Espace naturel et agricole, quelques maraîchers, du pâturage, grand espace ouvert ▪ Présence de patrimoine militaire : blockhaus ▪ Patrimoine rural : moulins, et murets de pierre sèche ▪ Présence de chemin de randonnée pédestre et cycliste	▪ Déjà en partie protégé par la « Coupure d'urbanisation » ▪ Mettre en valeur le patrimoine militaire (batterie, blockhaus) et le patrimoine rural (moulin)
Secteur littoral (côte sauvage)	▪ Patrimoine architectural, urbain et paysager : villas balnéaires, parcs et jardins de villas, jardins dunaires, essences d'arbres typiques du littoral (pins maritimes, cyprès de Lambert, chêne vert), vues vers la mer	▪ Préserver la qualité architecturale et paysagère du front de mer ▪ Préservation des arbres typiques du littoral ▪ Maintien des vues vers la mer
Centre ancien, bourg	▪ Patrimoine architectural, urbain et paysager : villas balnéaires, habitat paludier, salorges, jardins, espaces verts, venelles.	▪ Préservation de l'identité de Batz, et de ses particularités (villas balnéaires, habitat paludier, salorge, quartier de la gare, jardins en cœur d'îlot)

Ressource en eau	
Éléments de synthèse du diagnostic	***Enjeux mis en perspective***
• Un document-cadre (SAGE de l'estuaire de la Loire) à prendre en compte dans l'élaboration du PLU et de l'AVAP • Une qualité des eaux de baignade et une qualité sanitaire de la zone de pêche à pied globalement bonne, mais avec des dégradations ponctuelles • Une richesse écologique qui dépend largement de la qualité des milieux aquatiques et de la ressource en eau • Des milieux humides multifonctionnels (épuration des eaux, source de biodiversité…) et supports de nombreux usages (production de sel, tourisme…) • Une étude spécifique lancée (en cours de finalisation) sur la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales. L'objectif principal est de mieux maîtriser quantitativement et qualitativement les rejets d'eaux pluviales. Les prescriptions et/ou recommandations de cette étude feront l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLU (en attente des conclusions de l'étude). • La quasi-totalité des logements raccordés à l'assainissement collectif • Une STEP dimensionnée pour recevoir de nouveaux raccordements (capacités hydrauliques et organiques respectives de 35,8 % et 22,1 %). • Une STEP qui reçoit les eaux usées de plusieurs communes (nécessite un développement coordonné à l'échelon supra-communal) • Une alimentation en eau potable sécurisée par des sources multiples (production, achat…) et par une adaptation des capacités de stockage. • Un réseau d'alimentation en eau potable (AEP) performant (rendement de 86 %) • Un fonctionnement saisonnier du territoire qui se traduit par des « pointes » dans l'utilisation des infrastructures d'assainissement et d'AEP	• S'inscrire en compatibilité avec les orientations du SAGE de l'estuaire de la Loire • Protéger les zones humides (et leur multifonctionnalité) et/ou les intégrer aux futurs aménagements • Intégrer les résultats et prescriptions de l'étude « schéma eaux pluviales » • Poursuivre la politique d'amélioration continue des infrastructures d'alimentation en eau potable et d'assainissement et adapter le développement aux capacités structurelles de ces infrastructures

/

Mobilité / Déplacement	
Éléments de synthèse du diagnostic	***Enjeux mis en perspective***

• En matière de déplacement, des orientations bien définies dans le SCOT et adaptées au territoire de Batz sur Mer
• La commune de Batz sur Mer est principalement desservie / traversée par les RD 245 (5600 V/J), RD 138, RD 45 (4600 V/J) et RD 774
• Un classement sonore des RD 245 et RD 45 en catégorie 3 (bande de 100 m de chaque côté)
• Un fonctionnement saisonnier du territoire avec un trafic routier ponctuellement plus important et problématique en période estivale (en lien également avec la situation de presqu'île)
• Un territoire à vocation essentiellement résidentielle (les flux sortants de mobilité professionnelle représentent 57 % des flux globaux)
• Une proximité domicile / travail et une faible dispersion des flux professionnels (orientés vers 5 principales communes relativement proches)
• Une diversité / complémentarité / flexibilité de l'offre de TC :
  • La ligne 5 (Le Croisic-Guérande)et la ligne 6 qui desservent pour l'une la RD245 : Valentin, Moulin de la Falaise, centre bourg, Trémondais et Roffiat et pour l'autre Casse Caillou, Roche Matthieu et La Govelle.
  • Desserte ferroviaire (proche du bourg et temps de transport intéressant)
  • Projet d'intégration tarifaire avec le TER permettant de se déplacer avec un seul titre de transport urbain.
• Des moyens mis en place pour encourager la pratique du Covoiturage (aire de covoiturage au niveau de Trégaté)
	• Développer la fonctionnalité et améliorer l'accessibilité de liaisons douces existantes
	• Prévoir des sites spécifiques de stationnements vélos
	• Travailler dans une logique d'intermobilité en évaluant les moyens de relier les modes doux à l'offre TC existante
	• Développer préférentiellement l'urbanisation en lien avec l'armature et les supports des mobilités (proximité par rapport au transport en commun, à la demande, aux aires de covoiturage et aux voies douces)

/

Mobilité / Déplacement (suite)	
Éléments de synthèse du diagnostic	***Enjeux mis en perspective***

• Une offre de promenade /randonnées qui valorise le territoire se décline à différentes échelles et pour différents usages :
  • Itinéraire Vélocéan
  • Une boucle de randonnée d'intérêt communautaire (13 km) offrant une diversité d'ambiance et de paysages caractéristiques de la commune (marais, grande côte, bourg…).
• Un territoire favorable aux déplacements doux du quotidien avec :
  • Une topographie peu accidentée
  • Un réseau de chemins relativement dense (à valoriser)
  • De nombreuses venelles invitant à la marche à pied, dans le bourg et sur les villages de Trégaté et Kervalet
  • Des liaisons en site propre (piétonnes et/ou cycle) reliant des espaces bâtis au bourg et à la zone commerciale
  • Des bandes cyclables le long des principaux axes pour sécuriser les cyclistes
  • Des voies partagées où la chaussée est un espace de rencontre en cycles et voitures
  • Une signalétique adaptée aux cycles permettant de s'orienter facilement
  • Un schéma de circulation vélo avec quasiment pas de sens interdit pour optimiser la circulation des cycles et la rendre attractive par rapport à la voiture
  • Des espaces de stationnement « en îlots » avec des cheminements piétons pour relier les parkings aux logements et pacifier les déplacements sur plusieurs secteurs pavillonnaires
• Un manque d'espaces de stationnement vélo en période estivale
• Des stationnements sous-utilisés l'hiver, mais saturés l'été
	Idem ci-dessus

/

Risques / nuisances	
Éléments de synthèse du diagnostic	***Enjeux mis en perspective***
• Plusieurs risques naturels et technologiques : Submersion marine, tempête, chutes de pierre et de blocs au niveau de la Falaise (côté Grande côte), transport de matières dangereuses • Un aléa de submersion bien identifié dans l'espace avec des simulations pointant les secteurs à risques (lotissement de la Herpe par exemple) • Un Plan de Prévention des Risques Littoraux « Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire », en cours de définition (zonage et traduction réglementaire notamment) • Un Programme d'Actions et de Prévention des Inondations décliné autour de 7 axes • Un aléa de recul du trait de côte (érosion) cartographié et bien identifié • 12 sites BASIAS recensés sur le territoire	• Prendre en compte et intégrer le PPRL et le Programme d'Actions dans la réflexion PLU (localisation / conception des secteurs de développement) • Choisir la localisation et les modalités d'aménagement des futurs espaces constructibles à la lumière de l'exposition aux risques • Sensibiliser les habitants, visiteurs et futurs habitants sur la problématique « risques »

/

1.4. Évaluation environnementale du PADD (au regard des enjeux environnementaux)

Dans le tableau ci-dessous, sont mis face à face les principales orientations du PADD (colonne de gauche) et les enjeux environnementaux issus de l'EIE. L'objectif est de vérifier que le projet politique, prend en compte et répond aux enjeux définis préalablement.

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*
Axe1 : Assurer le développement communal en privilégiant le bien vivre ensemble, en veillant à la mixité sociale, à l'équilibre démographique et résidentiel et en recherchant les possibilités de densification et de renouvellement urbain dans un souci de maîtrise des consommations de foncier et d'énergie, tout en tenant compte des risques existants ○ Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs du SCoT et leur déclinaison dans le Programme Local de l'Habitat, soit environ 18 logements par an, dont 5 logements locatifs aidés, pour les 6 prochaines années ○ Encadrer l'urbanisation du secteur de la Pigeonnière, opération prévue de longue date, qui permet de répondre aux objectifs du PLH en termes de mixité sociale, d'équilibre entre résidences principales et secondaires et de nombre de logements. ○ Affirmer la centralité, d'une part par comblement des dents creuses et délaissés urbains et d'autre part dans le cadre d'opération de renouvellement urbain offrant ainsi des potentialités pour de l'habitat intermédiaire en centre bourg. ○ Faire le choix de secteur d'urbanisation (La Pigeonnière et enveloppe bâtie du bourg) raccordable aisément aux réseaux publics d'énergie existants. ○ Préserver les villages paludiers de toutes nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe bâtie existante. ○ Adopter une réflexion bioclimatique (ensoleillement, vents dominants, ombres portées, couloirs venteux) dans l'implantation et la conception (exposition, compacité…) des nouveaux bâtiments (ou nouvelles opérations). ○ Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, isolation par l'extérieur…) en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du territoire ○ Protéger, informer et sensibiliser l'ensemble de la population sur les risques littoraux. Plus largement, intégrer le facteur « risques » dans les choix de localisation et de conception des futurs aménagements.	○ Évaluer les possibilités de développement au regard des capacités d'accueil et des pressions qui pourraient s'exercer sur les espaces remarquables et plus largement sur la nature (développement urbain, touristique…) ○ Prendre en compte et intégrer le PPRL et le Programme d'Actions dans la réflexion PLU (localisation / conception des secteurs de développement) ○ Choisir la localisation et les modalités d'aménagement des futurs espaces constructibles à la lumière de l'exposition aux risques ○ Sensibiliser les habitants, visiteurs et futurs habitants sur la problématique « risques »

/

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*
Axe 2 : Conforter et renforcer l'attractivité économique locale dans toutes ses spécificités : vocation commerciale du centre bourg, vocation salicole, accueil de nouvelles activités dans les parcs dédiés, développement d'un tourisme familial de qualité o Préserver les villages paludiers de toutes nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe bâtie existante. o Pérenniser la vocation commerciale du centre bourg, en interdisant notamment le changement de destination des rez-de-chaussée commerçants et en encadrant qualitativement les devantures. o Définir des sites pour l'implantation de nouvelles salorges afin de répondre aux besoins des paludiers. o Interdire le changement de destination pour un autre usage que salicole des salorges existantes. o Définir des sites d'implantation pour de futurs sièges d'exploitation agricole, en dehors de la coupure d'urbanisation de la loi littorale. o Valoriser les potentialités dans les parcs d'activités existants : le Prad Velin et le Poull'Go. o Développer, en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises, l'extension du parc d'activités du Poull'Go, en tenant compte des problématiques environnementales (zones humides, marais, trame verte…) et en cohérence avec le parc d'activités existant du Pouliguen. o Assurer un aménagement qualitatif et fonctionnel du parc d'activités du Poull'Go, aussi bien d'un point de vue paysager, urbain, qu'architectural. o Permettre, à travers le développement des réseaux de communication numérique, le télétravail. Le développement du numérique doit aussi favoriser l'attractivité du territoire pour de nouvelles entreprises ou nouveaux habitants. o Favoriser le développement d'un tourisme familial de qualité à travers la préservation des espaces naturels, la mise en valeur du patrimoine bâti et le développement des circulations douces. o Développer la trame verte urbaine (espaces de nature/loisirs) dans l'enveloppe bâtie (Ker d'Abas, le Petit Bois, la Butte de la Talic, le Temps Perdu…).	o Œuvrer à la pérennité des activités qui concourent à l'entretien et à la fonctionnalité des milieux naturels (saliculture par exemple)

/

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*
Axe 3 : Garantir un cadre de vie harmonieux dans le respect et la mise en valeur du patrimoine en s'appuyant sur une redynamisation du centre bourg, sur des équipements publics de qualité et en développant les liaisons douces ○ Identifier et protéger le patrimoine bâti et paysager du territoire de Batz-sur-Mer (centre ancien, villages paludiers, secteurs balnéaires …) en mettant en place un outil complémentaire l'AVAP. ○ Privilégier le développement dans l'enveloppe bâtie du bourg afin de favoriser la centralité et la proximité entre l'habitat, les commerces, les services et les points d'accès aux transports collectifs (train et bus). ○ Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics centraux, notamment l'axe nord-sud, de la Gare au port Saint-Michel. ○ Permettre la mise aux normes et l'extension des équipements publics existants (extension de la mairie, aménagement de sanitaire à proximité du cimetière, restauration/requalification de la salle des sports, réhabilitation et extension de la salle des fêtes, transformation de l'ancien Cinéma et de ses abords…) ○ Renforcer le maillage des circulations douces par l'aménagement et la mise en valeur des tracés existants, développer leur fonctionnalité et améliorer leur accessibilité, notamment dans la partie est du territoire communal, entre la ZA du Poull'Go et le centre bourg, mais également des liaisons transversales nord/sud, depuis les villages paludiers vers le littoral. ○ Mener une réflexion sur le maillage des circulations vélos sur le territoire, en lien avec les communes voisines du Croisic et du Pouliguen. ○ Prévoir des sites spécifiques de stationnement vélos, répondant aux enjeux de sécurité et de confort, à proximité d'une part des sites de transports collectifs favorisant ainsi l'intermodalité et d'autre part des équipements publics et le long du littoral.	○ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et urbain du bourg et des villages paludiers ○ Développer la fonctionnalité et améliorer l'accessibilité de liaisons douces existantes ○ Prévoir des sites spécifiques de stationnements vélos ○ Développer préférentiellement l'urbanisation en lien avec l'armature et les supports des mobilités (proximité par rapport au transport en commun, à la demande, aux aires de covoiturage et aux voies douces) ○ Travailler dans une logique d'intermobilité en évaluant les moyens de relier les modes doux à l'offre TC existante

/

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*
Axe 4 : Garantir la préservation de la richesse environnementale et paysagère de Batz sur Mer, notamment par une réflexion sur les interfaces entre espaces urbains et espaces naturels ○ Protéger les milieux naturels remarquables du territoire : le littoral, le site classé des marais salants et les sites Natura 2000, tout en permettant les évolutions nécessaires aux activités agricoles et salicoles qui concourent à leur gestion et au maintien de leur biodiversité. ○ Préserver et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine local, en complément de la servitude AVAP. ○ Préserver durablement de l'urbanisation les coupures identifiées par la DTA (directive territoriale d'aménagement) Estuaire de la Loire, d'une part en protégeant la dune grise à l'ouest du territoire (projet de restauration écologique, gestion pastorale, accueil du public et interprétation nature) et d'autre part en définissant un plan de gestion environnemental et agricole (avec l'outil PEAN) sur les secteurs à l'est. ○ Protéger à travers la servitude AVAP « la nature en ville » : les espaces boisés et les jardins les plus remarquables ainsi que certains cœurs d'îlots. ○ Protéger et/ou valoriser les milieux humides constitutifs de la trame bleue identifiés lors de l'inventaire par des dispositions adaptées à l'importance et à la valeur écologique des milieux humides identifiés. ○ Diminuer la consommation des espaces agricoles et naturels en réduisant la surface globale des zones constructibles par rapport au précédent PLU et en recherchant une valorisation du foncier (renouvellement urbain, dents creuses et délaissés urbains). ○ Préserver les vues qualitatives vers le centre bourg mais également vers le paysage alentour. Tenir compte de ses vues repérées dans la servitude AVAP dans tout projet d'aménagement. ○ Préserver et renforcer les espaces de jardins autour des villages paludiers, à travers la servitude AVAP, espaces de transition entre espaces urbains et espaces naturels. ○ Encadrer et accompagner le traitement des franges en limites avec l'espace naturel et/ou agricole (adapter le type de clôture au milieu naturel, rural ou urbain). ○ Aménager les entrées de bourg et les interfaces avec la voie de chemin de fer.	○ Protéger et mettre en valeur les espaces remarquables (marais, dune, littoral…), mais aussi les éléments de nature ordinaires qui participent à donner une place à la « nature » en ville ○ S'appuyer sur la définition de la trame verte et bleue, l'inventaire des zones humides et sur le diagnostic paysager pour cibler les éléments de pouvant faire l'objet d'une protection particulière dans le PLU et dans l'AVAP (parcs et jardins, arbres remarquables, alignements d'arbres) ○ Mettre en œuvre les outils (PLU et AVAP) adaptés pour protéger et valoriser le patrimoine naturel ○ Continuer à informer / sensibiliser sur la richesse et la fragilité des milieux naturels se trouvant sur le territoire, auprès des différents publics (habitants, touristes) ○ S'inscrire en compatibilité avec les orientations du SAGE de l'estuaire de la Loire ○ Protéger les zones humides (et leur multifonctionnalité) et/ou les intégrer aux futurs aménagements ○ Sauvegarder les espaces libres de natura ordinaire à l'intérieur de l'urbanisation ○ Préserver les abords du littoral et des marais pour préserver la trame bleue ○ Créer des liaisons sur les deux départementales pour éviter les points de conflits ○ Préservation des coupures d'urbanisation, ainsi que la relation marais salants - littoral

Il résulte du comparatif entre PADD et diagnostic que les orientations du projet répondent bien aux enjeux environnementaux et paysagers définis en phase d'état initial.

/

1.5. Évaluation du règlement écrit et graphique

Préambule :

Sont analysées ci-dessous les incidences du zonage et du règlement du futur PLU sur l'environnement. Cette analyse vise à mettre face à face pour chaque thème :

- Les incidences **potentielles** sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU
- Les mesures prises dans le projet de PLU pour annuler, réduire ou compenser ces impacts potentiels

Il en ressort pour chaque thème une note de synthèse mettant en exergue l'impact global du PLU sur la thématique en question et les incidences résiduelles de la mise en œuvre du projet.

L'analyse du règlement et du zonage sera thématique :

- L'eau et l'assainissement
- Les milieux naturels et la biodiversité
- Les paysages et le patrimoine
- La mobilité et les déplacements
- Les risques et nuisances
- La consommation de foncier et l'activité agricole

Le résumé non technique viendra croiser les différentes analyses thématiques pour faire ressortir une synthèse globale et transversale de l'évaluation environnementale du PLU sur l'environnement.

/

Gestion de la ressource en eau:

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*

- Augmentation des rejets d'eaux usées par l'accueil d'habitants supplémentaires
- Augmentation de la demande en eau potable
- Augmentation du ruissellement par imperméabilisation d'une partie des nouvelles zones urbanisées avec un risque potentiel :
  - de pollution diffuse par transfert de polluants vers les eaux de surface (douces, saumâtres ou marines)
  - d'inondation en partie basse
- Disparition d'éléments « naturels » (zones humides) jouant un rôle dans la régulation des écoulements et/ou l'épuration des eaux de ruissellement
	Zonage :
	L'intégralité des secteurs voués au développement est en zone d'assainissement collectif. Ceci permet de rentabiliser les équipements en place et de maîtriser la qualité des rejets dans le milieu naturel.
	Rappelons que la STEP de Livry est en capacité de recevoir de nouveaux raccordements :
	- En 2013, les charges organique et hydraulique moyennes entrantes sont respectivement de 22,1 % et 35,8 %. La charge hydraulique est légèrement supérieure du fait de l'introduction d'eaux parasites.
	- La charge organique ne dépasse pas 44 % lors de la semaine de pointe du 10 août 2015.
	Notons toutefois que la capacité de la STEP doit être mise en perspective avec le développement des autres communes raccordées.
	o Le plan de zonage reprend et délimite les secteurs identifiés comme humides lors du travail d'inventaire. Ces secteurs sont protégés par une disposition spécifique figurant à l'article 1 du règlement de PLU (cf. page suivante) :
	« Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. »
	o Aucune extension à vocation d'habitat n'est prévue dans le projet de PLU. La production de logements n'aura donc pas d'impacts (imperméabilisation, destruction de zones humides…) en dehors de l'enveloppe bâtie actuelle.
	o Une extension de la ZA du Poull'Go est prévue au PLU. La zone concernée (1AUi) ne comprend aucune zone humide identifiée lors de l'inventaire. La partie sud où de nombreuses zones humides sont identifiées est reclassée en zone agricole (cf. extrait du plan de zonage ci-contre). Par ailleurs, l'extension de la ZA fait l'objet d'une OAP avec des dispositions concrètes quant à la prise en compte de la ressource en eau (préservation des fossés, des mares…).
	o Le zonage PLU s'inscrit en cohérence avec le zonage du schéma directeur des eaux pluviales.
	o Le scénario démographique est cohérent avec la disponibilité de la ressource en eau potable

/

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*

- Augmentation des rejets d'eaux usées par l'accueil d'habitants supplémentaires
- Augmentation de la demande en eau potable
- Augmentation du ruissellement par imperméabilisation d'une partie des nouvelles zones urbanisées avec un risque potentiel :
  - de pollution diffuse par transfert de polluants vers les eaux de surface (douces, saumâtres ou marines)
  - d'inondation en partie basse
- Disparition d'éléments « naturels » (zones humides) jouant un rôle dans la régulation des écoulements et/ou l'épuration des eaux de ruissellement
	<u>Règlement :</u>
	
	Les zones humides :
	• L'article 1 interdit « tout aménagement, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à leur conservation, leur restauration ou mise en valeur et à leur mise en sécurité. »
	
	Les eaux pluviales :
	• L'article 4 reprend les prescriptions / recommandations du « Schéma Directeur et Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales », réalisé sur la commune en parallèle de la démarche PLU. Concernant la gestion des eaux pluviales, les principes retenus s'inscrivent en cohérence avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire :
	  • Une gestion des eaux pluviales prioritairement à la parcelle (par infiltration et/ou rétention), visant à compenser l'imperméabilisation des nouvelles constructions ou extensions supérieures à 40 m2
	  • Des ouvrages de rétention / régulation des eaux pluviales dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale avec, en cas de rejet, une régulation à **3 l/s/ha** (litres/seconde/hectare)
	  • Une priorité donnée à l'infiltration des eaux pluviales, selon la perméabilité du sol (étude de sol obligatoire en zone X du zonage d'assainissement)
	  • Un débit minimal de régulation fixé à 0,5 l/s pour des raisons de faisabilité technique (évacuation sans risque d'obstruction)
	  • Un rappel des obligations réglementaires quant à la qualité des eaux rejetées, à mettre en lien avec la sensibilité du milieu récepteur
	  • Une volonté de maintenir la perméabilité des surfaces non bâties (cf. article 9 et 13)
	Annexé au PLU la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales joue également un rôle de sensibilisation et d'accompagnement en donnant quelques exemples de principes de conception d'ouvrages.

/

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*

- Augmentation des rejets d'eaux usées par l'accueil d'habitants supplémentaires
- Augmentation de la demande en eau potable
- Augmentation du ruissellement par imperméabilisation d'une partie des nouvelles zones urbanisées avec un risque potentiel :
  - de pollution diffuse par transfert de polluants vers les eaux de surface (douces, saumâtres ou marines)
  - d'inondation en partie basse
- Disparition d'éléments « naturels » (zones humides) jouant un rôle dans la régulation des écoulements et/ou l'épuration des eaux de ruissellement
	Règlement :
	• Les articles 9 et 13 viennent limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées :
	  • Une emprise au sol limitée des constructions principales (de 30 % en UBa1/UBa1p, UBbp, UBc et UBe à 50 % en UBa/UBap)
	  • Un % minimum de la parcelle devant rester en espace perméable (de 20 % en AUi par ex.)
	  • Un abattement de la surface imperméabilisée de 50 % admis pour les surfaces semi-perméables (toitures végétalisées, stabilisé) = 100 m2 de toiture végétalisée équivaut à 50 m2 de surface perméable. Il s'agit d'un système flexible et incitatif.
	  • Les opérations de 5 logements et plus doivent comprendre un minimum de 20 % de la superficie du terrain en espaces communs (hors voirie destinée à la circulation routière), pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers, des cheminements piétonniers…
	• La protection des haies dans l'AVAP joue également dans la gestion quantitative (limitation du ruissellement, infiltration, transpiration…) et qualitative (filtration) de la ressource en eau
	
	Point complémentaire sur l'AVAP :
	Le règlement de l'AVAP, en complément du PLU, favorise également l'infiltration / rétention des eaux pluviales :
	  • sur les espaces publics (places, venelles…) par le maintien des espaces pavés et l'incitation à l'utilisation de revêtement du type stabilisé
	  • sur les espaces privés par l'identification de jardins (cf. carte des qualités architecturales et paysagères) dont la constructibilité reste très limitée (maintien en espace végétal de 80 % du jardin)

/

Note de synthèse :

Dans l'ensemble, le projet de PLU tel qu'il est défini aujourd'hui mobilise plusieurs leviers permettant de protéger la ressource en eau :

- Des secteurs urbanisables intégralement desservis par l'assainissement collectif pour une meilleure maîtrise des rejets
- Un inventaire des zones humides et une protection de ces milieux dans le règlement à l'article 1
- Un règlement qui reprend les prescriptions / recommandations du « Schéma Directeur et Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales » et qui s'inscrit en cohérence avec les documents supra communaux (SDAGE et SAGE) :
    - Gestion à la parcelle
    - Limitations des rejets (3 l/s/ha)
    - Incitation à l'infiltration par la limitation des emprises imperméables et/ou l'incitation à des revêtements semi-perméables
    - Maîtrise de la qualité des rejets vers un milieu récepteur sensible
- Une protection des haies dans l'AVAP

Globalement, les études spécifiques menées à l'échelle de la commune (inventaire des zones humides, schéma directeur des eaux pluviales) et leur appropriation dans le PLU permettent une bonne prise en compte de la ressource en eau dans le document d'urbanisme. L'impact du projet de PLU sur la ressource en eau peut être qualifié négligeable.

/

Les milieux naturels et la biodiversité :

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
Destruction / dégradation d'habitats naturels ou de la Trame Verte et Bleue : o Destructions de zones humides o Arrachage de haies, déboisements… o Augmentation de l'effet fragmentant des infrastructures routières par une urbanisation linéaire le long des axes de communication o Détérioration du milieu (aquatique par exemple) par des pollutions	*Plan de zonage :* Le développement de l'habitat se concentre à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle. Aucune extension d'urbanisation à vocation d'habitat n'est prévue au PLU. Chaque parcelle pressentie à l'urbanisation a fait l'objet d'une visite préalable afin de juger de la présence d'habitat ou d'espèces particulières. Des sondages pédologiques ont également été réalisés afin de juger du caractère humide de chacune des parcelles visées, et enfin une simulation écologique a été réalisée afin de juger de l'impact d'une urbanisation de ces parcelles sur les continuités de la trame Verte et Bleue (TVB). Il en ressort que les parcelles proposées au développement de l'habitat n'ont aucune influence majeure sur la TVB. Une extension de la zone d'activités du Poull'go est prévue sur 6,2 ha, mais n'inclut aucun secteur humide inventorié, excepté une mare identifiée et prise en compte dans le cadre de l'OAP. La trame verte et bleue est prise en compte à différents titres : - Une volonté de préserver les coupures d'urbanisation existantes : o Une zone Anp pour la coupure d'urbanisation à l'est du bourg, où seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère o Des zones U spécifiques avec un règlement adapté pour réduire les possibilités de densification douce à l'intérieur de la coupure d'urbanisation = emprise au sol maximale des constructions de 20 % en UBe (quartier de Manéric) - Une protection des réservoirs de biodiversité (NATURA 2000, ZNIEFF…) couverts par un zonage Ne (espaces naturels remarquables). La présente évaluation fait l'objet d'une étude d'incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 (cf. ci-après). - Une identification des zones humides au zonage et une protection au règlement (article 1) - Un zonage Ntv des principaux espaces libres du bourg, constitutifs de la trame verte et bleue, correspondant aux secteurs de « biodiversité ordinaire » où aucune construction n'est admise sauf de petits équipements liés à l'accueil du public.

/

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
Destruction / dégradation d'habitats naturels ou de la Trame Verte et Bleue : o Destructions de zones humides o Arrachage de haies, déboisements… o Augmentation de l'effet fragmentant des infrastructures routières par une urbanisation linéaire le long des axes de communication o Détérioration du milieu (aquatique par exemple) par des pollutions	*Plan de zonage :* - Une protection de parcs et jardins et autres éléments végétaux plus ponctuels (arbres et alignements) inclus dans la trame verte et bleue définie au moment du diagnostic (cf. EIE). Les leviers utilisés sont multiples : o Protection au titre de l'AVAP (cf. carte des qualités architecturales et paysagères) : o Maintien des arbres de grand développement et des alignements plantés o Maintien de la composition d'ensemble des parcs identifiés o Maintien en espace végétal de 80 % des jardins repérés o Préservation / entretien des linéaires de haies et talus, des arbres et bosquets dans le secteur 3 (futur PEAN). Pour ne pas générer de situation bloquante et en accord avec les recommandations de la chambre d'agriculture, des interventions sur les haies situées entre des parcelles agricoles pourront être admises en cas de nécessité avérée pour les besoins de l'activité agricole, et sous réserve d'être compensées de manière à remplir une fonctionnalité similaire. o Classement en EBC (cf. liste des EBC et justification de l'abandon de certains d'entre eux par rapport au PLU actuel) o Hors périmètre AVAP, protection au titre des éléments de paysage (L.151-19) - Un classement en zone N de l'ensemble des espaces libres intercalés entre les résidences de vacances en limite du Pouliguen (la Govelle, le Pré Jacquot)

/

Les milieux naturels et la biodiversité : suite

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
Destruction / dégradation d'habitats naturels ou de la Trame Verte et Bleue : ○ Destructions de zones humides ○ Arrachage de haies, déboisements… ○ Augmentation de l'effet fragmentant des infrastructures routières par une urbanisation linéaire le long des axes de communication ○ Détérioration du milieu (aquatique par exemple) par des pollutions	*Règlement :* • L'article 1 interdit « tout aménagement, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à leur conservation, leur restauration ou mise en valeur et à leur mise en sécurité. » En matière de biodiversité, la préservation des zones humides permet : • La protection d'habitats abritant une grande diversité végétale et animale (plantes hygrophiles, batraciens, oiseaux…) • L'épuration des eaux d'écoulement qui participe à la préservation de la qualité des milieux aquatiques Un règlement favorable à la présence du végétal (et de la biodiversité) en secteur urbain, par exemple (selon les zones) : • Article 13 en UAp, UB… : « Dans le cas de réalisation d'une haie, préconiser au moins deux essences en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ». • Article 13 (en UL par ex.), maintien ou replantation à l'équivalent des végétaux en place. • Article 13 (en zone Ui et AU par ex.) : Plantation d'arbres en cas d'aménagement d'une aire de stationnement (1 arbre de haute tige pour 4 places en moyenne). • Comme évoqué pour la thématique « ressource en eau » (cf. ci-dessus), les articles 9 et 13 viennent limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées, laissant ainsi une place plus importante au végétal • Un règlement qui prévoit des espaces de transition entre espaces bâtis et espaces naturels (cf. thème paysage) En complément, le règlement de l'AVAP (fiche U5 Clôture) interdit les essences banalisées et présentant un trop grand développement, tels que le chamaecyparis et le laurier palme, le thuya, le baccharis… et toute espèce invasive figurant dans le lien vers la DREAL en annexe ».

/

Note de synthèse :

Globalement, les projets de PLU et d'AVAP répondent bien aux enjeux et orientations définis au diagnostic et au PADD en matière de biodiversité :

- Protection des espaces naturels remarquables, de nature ordinaire (parcs, jardins…) et des éléments végétaux (haies, talus, arbres remarquables, alignements d'arbres…) constitutifs de la trame verte et bleue
- Protections des zones humides identifiées
- Protection des jardins dunaires (AVAP)
- Des règlements PLU et AVAP qui font la part belle au végétal (% minimal de la parcelle en espaces perméables, obligation de plantations pour certains aménagements type parking…)
- Une gestion des eaux pluviales visant à maîtriser la qualité des rejets vers le milieu récepteur (marais, eaux de baignade…)
- Un zonage et un règlement qui intègrent les activités traditionnelles du territoire (saliculture) et les actions de mise en valeur des sites remarquables pour favoriser leur préservation

L'étude d'incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 fait ressortir 2 principaux points de vigilance ne remettant pas en cause la qualité et la fonctionnalité des sites concernés :

- La présence de la déchetterie
- Extension de la ZA du Poull'go sur l'emprise de la ZPS « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron », mais avec des mesures de protection et de compensation prévues dans l'OAP

/

Le paysage et le patrimoine :

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
○ Perte d'identité en lien avec une éventuelle la détérioration du caractère de la commune (qualité et diversité paysagère, architecturale…) ○ Impact paysager de nouvelles constructions (intégration à l'existant) ○ Dégradation de points de vue ou perspectives par une implantation / conception non adaptée de certains bâtiments (vers la mer, les marais, certains monuments emblématiques comme l'église) ○ Dégradation du patrimoine bâti, historique, végétal, caractéristique et identitaire de la commune ○ Dégradation des entrées de ville, de village…	*Zonage :* Le plan de zonage décline plusieurs zones en prenant en compte les différents usages supportés, mais aussi les **caractéristiques propres à chaque entité paysagère (cf. tableau page suivante).** Le zonage PLU s'inscrit également en cohérence avec le document graphique de l'AVAP. En matière d'habitat, le choix d'urbaniser exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle annule le risque de mauvaise intégration paysagère d'une opération en extension. Une extension de la zone d'activités du Poull'go est prévue sur environ 6,2 ha. Une bande en A*p* est prévue en transition avec la zone « agricole – naturelle » participant à l'intégration du projet dans son environnement. Aucun développement linéaire de l'urbanisation n'est prévu le long d'axes de communication, permettant ainsi de : • Limiter le risque de dégradation des entrées de bourg, leur perte de lisibilité ou d'identité. • Préserver les coupures d'urbanisation entre les différentes entités urbaines de la commune (bourg et villages paludiers par ex.) En outre, le document graphique identifie : • Des espaces à protéger au titre des « Espaces Boisés Classés » = parcs, espaces publics arborés du centre bourg, espaces libres de nature ordinaire (cf. liste des EBC) • Des éléments de paysage (arbres remarquables) et bâtiments patrimoniaux à protéger

/

Un zonage dont les limites prennent en compte les caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales des différents secteurs :

Zones Urbaines (U) et à urbaniser (AU)	***Zone Agricole***	***Zone Naturelle***
UA : tissu historique comprenant le bourg de Batz, les hameaux et villages paludiers. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, et dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être protégés. La zone UB comprend les secteurs : - UBa / UBap : tissu récent en extension du centre bourg - UBa1/UBa1p : tissu récent en extension des villages paludiers et dans la coupure d'urbanisation Est - UBbp : tissu balnéaire - UBc : tissu récent majoritairement issu d'opérations d'ensemble - UBe : tissu récent peu dense, quartier du Manéric - UBh/UBhp : tissu récent, quartier de la Pigeonnière UE est destinée aux équipements et installations d'intérêt collectif. Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle correspond à la zone d'activités de Ker Jacot située en limite Est du territoire communal. La zone UL est destinée à l'hébergement de loisirs et à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs qui lui sont liées. 1AUi est destinée à l'accueil d'activités tertiaires à haute valeur ajoutée. Elle correspond à la l'extension de la zone du Poull'go située en limite Est du territoire communal.	À est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison : - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - Soit de l'existence d'une exploitation forestière, - Soit de leur caractère d'espaces naturels, - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer des ressources naturelles, - Soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues. La zone N comprend les secteurs : - Ne : secteur naturel en espace remarquable - NLp : secteur de loisirs autour du Grand blockhaus - NLc : camping de la Govelle - Ntv : secteur de biodiversité ordinaire

/

Le paysage et le patrimoine : suite

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
o Perte d'identité en lien avec une éventuelle la détérioration du caractère de la commune (qualité et diversité paysagère, architecturale…) o Impact paysager de nouvelles constructions (intégration à l'existant) o Dégradation de points de vue ou perspectives par une implantation / conception non adaptée de certains bâtiments (vers la mer, les marais, certains monuments emblématiques comme l'église) o Dégradation du patrimoine bâti, historique, végétal, caractéristique et identitaire de la commune o Dégradation des entrées de ville, de village…	*Règlement :* Les articles 6 et 7 viennent conforter les formes urbaines existantes : implantation en limite d'emprise publique en UA et avec un recul de 3 m en UB. Des dispositions particulières sont toutefois prévues pour s'adapter aux parcelles voisines. Les règles d'implantation du bâti à la parcelle permettent également de : • Préserver les vues sur l'océan (zone UBbp) • Mettre en valeur des bâtiments principaux par une installation des annexes à l'arrière L'article 10 cherche à harmoniser les hauteurs de constructions avec les bâtiments des parcelles avoisinantes. Comme déjà évoquée ci-dessus, la rédaction des articles 9 et 13 accorde (selon les zones) une place minimale aux espaces libres de construction et végétalisés. L'article 11 (aspect extérieur) décrit les principes généraux visant à : • Respecter les codes architecturaux spécifiques à chaque zone (pente des toitures). Toutefois, des dispositions particulières laisse la place à une certaine liberté (toitures terrasse en Ub par ex.) dès lors que c'est justifié par un projet procédant d'une recherche architecturale contemporaine • Éviter les matériaux ou choix constructifs potentiellement très impactant (interdiction du PVC blanc pour les portes d'entrée, couvertures préférentiellement en ardoise, intégration des panneaux solaires…) Sur les secteurs à enjeux, l'article 11 renvoie au règlement de l'AVAP, beaucoup plus précis (cf. pages suivantes). L'article 13 spécifie que « les marges de retrait, notamment par rapport aux voies et par rapport aux zones limitrophes, zone N ou A, doivent être traitées de manière paysagère » Le patrimoine archéologique est également pris en compte au travers de l'article 6 des dispositions générales qui stipule que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

/

Le paysage et le patrimoine : L'AVAP, un outil complémentaire au PLU

La révision du PLU de Batz-sur-Mer se déroule en parallèle de la révision de la ZPPAUP en AVAP, permettant ainsi une mise en compatibilité des 2 documents (zonage, règlement).

Les démarches PLU et AVAP sont à la charge d'une seule et même équipe d'études. L'objectif poursuivi a été de rendre complémentaires les documents graphiques et réglementaires de chaque démarche.

Ainsi, à l'intérieur du périmètre AVAP, les dispositions visant à protéger / préserver / mettre en valeur les paysages et le patrimoine sont déclinées dans l'AVAP et pas dans le document PLU.

La réalisation d'une démarche spécifique AVAP permet d'aller plus loin dans la prise en compte du patrimoine paysager, bâti, historique… local par :

- un diagnostic plus poussé identifiant finement le patrimoine en présence et les enjeux
- des outils plus adaptés pour être précis dans la définition des règles de protection et/ou de mise en valeur

De ce fait, l'AVAP garantit une prise en compte plus soutenue des enjeux paysagers et patrimoniaux qu'un PLU « classique ».

L'ensemble du travail de diagnostic et des prescriptions comprises dans l'AVAP ne peut être repris dans la présente évaluation environnementale du PLU. Est rappelé ci-dessous le contenu des fiches réglementaires :

Chacune de ces parties ci-contre :

- se décline ensuite à deux niveaux (règles générales et règles particulières à certains secteurs)
- Renvoie à des éléments particuliers repérés sur la carte des qualités architecturales et paysagères (cf. légende ci-contre).

I – Règles urbaines

- U1. Implantation
- U2. Hauteur et gabarit
- U3. Espace urbain majeur
- U4. Venelle et ruelle
- U5. Clôture
- U6. Axes visuels

II – Règles architecturales

- A1. Règles générales
- A2. Toiture et couverture
- A3. Matériaux de façade
- A4. Percements en façade et menuiseries
- A5. Développement durable, économie d'énergies et intégration des énergies
- A6. Commerces et devantures
- A7. Élément de petit patrimoine

III - Règles paysagères

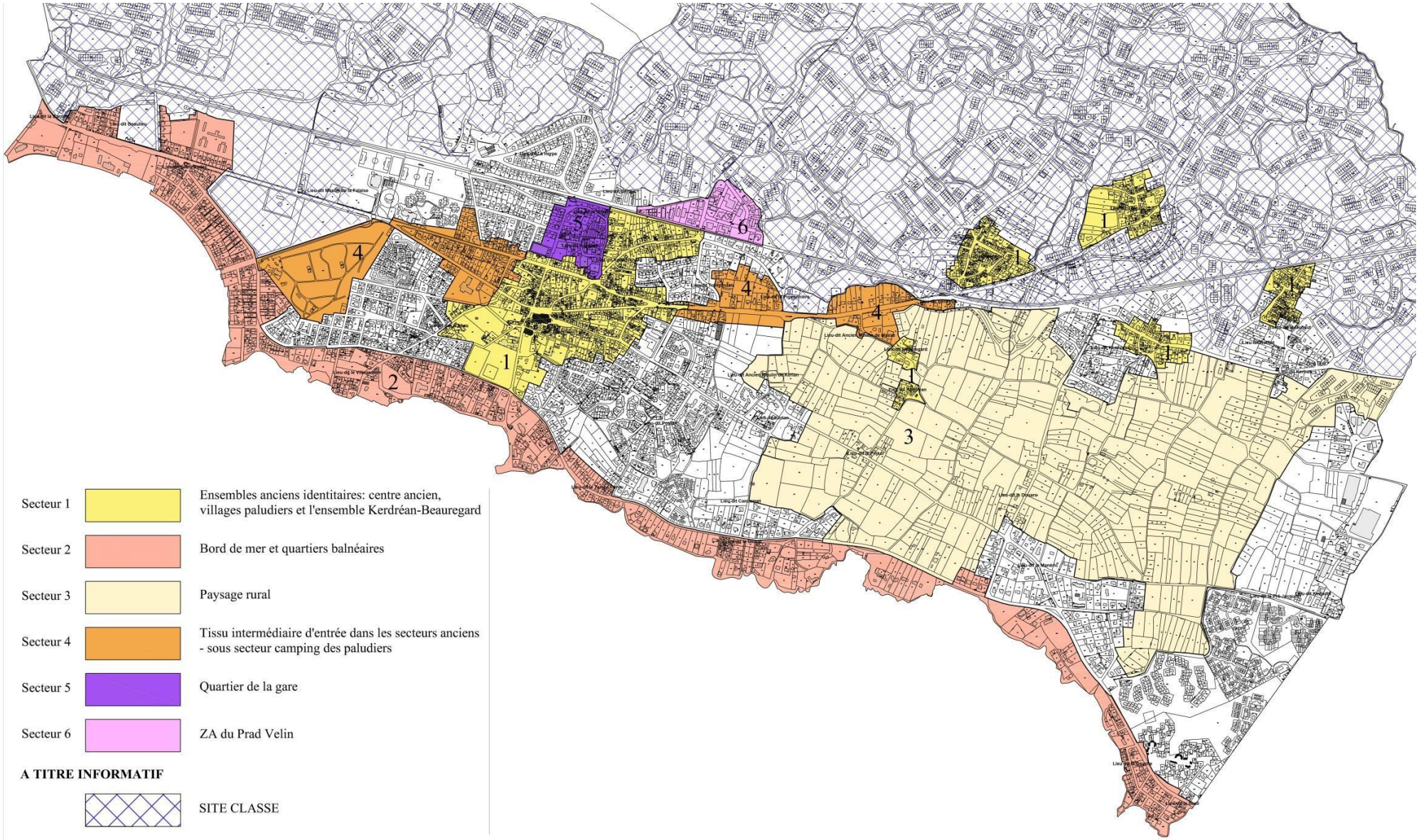
P1. Parc et Jardin

- P2. Jardin dunaire
- P3. Espace vert
- P4. Arbre d'intérêt
- P5. Espace de paysage (Caudan Pinker)



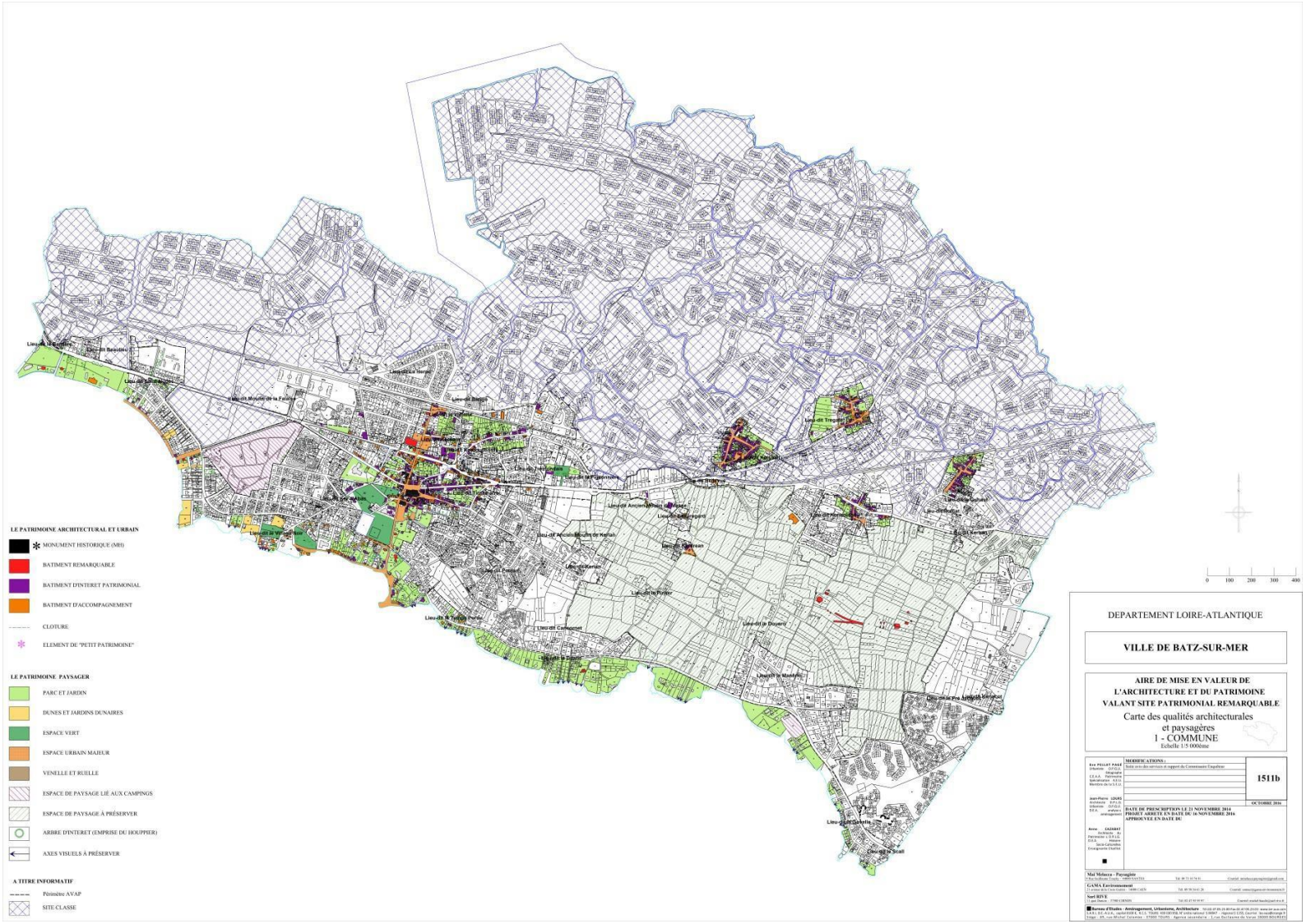
Document graphique de l'AVAP (secteurs)

/


Secteur 1
Ensembles anciens identitaires: centre ancien, villages paludiers et l'ensemble Kerdréan-Beauregard
Secteur 2
Bord de mer et quartiers balnéaires
Secteur 3
Paysage rural
Secteur 4
Tissu intermédiaire d'entrée dans les secteurs anciens - sous secteur camping des paludiers
Secteur 5
Quartier de la gare
Secteur 6
ZA du Prad Velin
A TITRE INFORMATIF
SITE CLASSE

/

Carte des qualités architecturales et paysagères



/

Sont inscrits ci-dessous quelques exemples de dispositions prises sur le périmètre AVAP pour répondre aux enjeux de préservation / mise en valeur du patrimoine et des paysages locaux :

- Règles urbaines (exemples) :
  - Hauteur et gabarit (selon les secteurs)
    - Adaptation des règles d'implantation en fonction des séquences bâties (continues / discontinues / hors séquences)
    - Implantation des annexes pour limiter l'impact visuel (sur les côtés ou sur l'arrière)
    - Hauteur des nouvelles constructions définies selon la séquence urbaine et les bâtiments riverains (hauteur maximale équivalente à celle du bâtiment voisin le plus haut)
    - Modification de la hauteur d'un bâtiment existant autorisée ou non selon sa valeur patrimoniale (pas pour les bâtiments remarquables ou d'intérêt patrimonial)
  - Espaces urbains majeurs (selon les secteurs)
    - Maintien des traitements de sol qualitatifs (pavage)
    - Utilisation du végétal pour structurer l'espace et souligner les perspectives
    - Intégration soignée des réseaux et du mobilier urbain
    - Traitement sobre des espaces de stationnement, perméable…
  - Venelles et ruelles :
    - Maintien des éléments qualitatifs existants (murets, pavés, caniveaux en pierre, bordures…)
    - Revêtements qualitatifs
  - Clôtures :
    - Restauration selon des méthodes traditionnelles des murs et murets en pierre locale
    - Interventions (travaux, ouvertures…) sur les clôtures existantes conditionnées à des critères stricts
    - Plusieurs interdictions (surélévations de murs par des éléments pare-vues fabriqués en matière plastique, aluminium, matériaux de synthèses, les portails coulissants, le blanc pur…)
  - Axes visuels : préservation des perspectives en évitant la constitution d'un front bâti

/

- Règles architecturales (exemples) :

  Principe de repérage et de classement selon 3 niveaux des bâtiments recouvrant un enjeu patrimonial et justifiant un niveau de protection proportionné :

	Les bâtiments remarquables	**Les bâtiments d'intérêt patrimonial**	**Les bâtiments d'accompagnement**
Caractéristiques	Possédant des qualités architecturales exceptionnelles ou représentatives d'un courant architectural ou d'une époque, n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible et représentatives d'une époque.	Présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables et qualitatifs dans leur traitement. Appartenant à un ensemble urbain, ou isolées au sein de grands espaces de jardins, comme certaines demeures bourgeoises, ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles	Reprenant les codes des immeubles d'intérêt patrimonial, avec des modestes de moyens et des interprétations.
Principes qui s'appliquent aux bâtiments	- Conservation et Restauration - Démolition interdite - Aucune extension - Aucune modification de hauteur	- Conservation et Restauration - Démolition interdite - Extension possible sur les façades secondaires - Aucune modification de hauteur	- Conservation et Restauration - Démolition interdite. Toutefois dans le cas d'une recomposition d'îlot lié à un projet public, et après avis de la Commission Locale de l'AVAP, une démolition pourra être envisagée. - Extension possible - Surélévation possible s'il s'agit de rattraper la volumétrie générale de la rue.

Pour le reste des bâtiments existants et les constructions nouvelles, sont précisées les règles à suivre sur les sous-thèmes suivants : toitures et couvertures, matériaux de façade, percements en façade et menuiseries, insertion des constructions neuves, dont extension, vérandas et annexe, économie d'énergies et intégration des énergies, commerces et devantures…

/

- Règles paysagères :
  - Principes généraux de conservation :
    - Préserver les éléments de patrimoine bâti d'origine : puits, fontaine, pigeonnier, kiosque, statue, croix, calvaire, serres en verre anciennes.
    - Préserver les dégagements visuels sur les bâtiments remarquables
    - Maintenir tous les arbres de grand développement et alignements plantés au sein de ces espaces (voir fiche « P4 arbre d'intérêt »)
    - Maintenir les associations de feuillus et résineux existantes.
    - Maintenir les allées plantées, et toute composition qui serait encore en place (bosquets, pelouses).
    - Les murs de clôture, portails et grilles d'origine seront maintenus et entretenus (voir fiche «U5 Clôture»)
    - Les murs et murets, escaliers, murs de soutènement au sein des parcelles, ou marquant les séparations parcellaires seront préservés.

      Pour les parcs :
    - Maintenir la composition d'ensemble et l'esprit de parc paysager : structure originelle, composantes spatiales (tracé des allées, chemins, perspectives majeures, dégagement).
    - Maintenir l'équilibre entre espace boisé et espace dégagé, et les grandes pelouses.
  - Principes généraux d'évolution :
    - Les surfaces minérales seront limitées aux voies de circulation, allées piétonnes, et terrasses en respectant l'échelle des lieux.
    - Les espaces de stationnement seront enherbés, ou traités en sol stabilisé ou en gravier concassé
    - Étude historique préalable à tout aménagement d'un parc
  - Principe général de constructibilité : maintien en espace végétal de 80% de la surface du jardin repéré

L'ensemble de ces règles est ensuite précisé pour chaque secteur.

/

Note de synthèse :

Hors périmètre AVAP, le PLU apporte les garanties nécessaires à la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, notamment par :

- un zonage qui limite les extensions
- un règlement qui impose des transitions paysagères entre zones, limite les aménagements en secteur ouvert et reste cohérent avec les caractéristiques urbaines et paysagères de chaque zone (implantations, volumes bâtis…)
- le repérage d'éléments bâtis et paysagers au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (fiches en annexes du règlement du PLU)

À l'intérieur du périmètre d'étude, l'outil AVAP permet d'aller au-delà de ce que permet une démarche PLU classique, que ce soit en matière de protection ou de revalorisation, ceci à différentes échelles (bâtiment, secteurs…).

Dans ce cadre, il apparaît que la juxtaposition et la complémentarité des réglementations PLU et AVAP permettent de répondre aux enjeux locaux de protection et de mise en valeur de la richesse paysagère et patrimoniale locale.

/

La mobilité et les déplacements :

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
○ Augmentation du besoin de déplacements en voiture du fait : ○ d'un éloignement entre logements et équipements ou commerces par exemple ○ d'un manque d'alternatives (liaisons douces, transports en commun) ○ Problèmes d'insécurité routière en lien avec l'augmentation du trafic sur une voie non dimensionnée pour ou en raison d'un nouvel accès mal positionné ○ Nouvelles nuisances à cause de l'augmentation du trafic	*Zonage :* Un développement de l'habitat exclusivement centré sur le bourg (pas d'extension d'urbanisation à vocation d'habitat), proche des commerces, services et équipements. Cette logique de « rapprochement des lieux » doit favoriser les déplacements courts et donc les modes de déplacement doux (marche, vélo…), comparativement à la voiture. Par ailleurs, un développement sur le bourg induit également une accessibilité au service de transport en commun (gare notamment), invitant là encore à l'utilisation d'alternatives à la voiture pour les déplacements du quotidien (domicile / travail par exemple). Le plan de zonage ne prévoit pas d'emplacement réservé en lien avec un besoin en matière de mobilité. Notons que l'offre actuelle en matière de voies douces (cyclables, piétonnes) et partagées ; et de covoiturage (2 aires du conseil départemental sur ou en limite du territoire à des endroits stratégiques) ne nécessite pas de prévoir des emprises supplémentaires pour ce type d'équipement. Le diagnostic n'a pas non plus fait ressortir de points noirs ou carrefour dangereux nécessitant de dégager une emprise dans le cadre d'un nouvel aménagement visant à sécuriser les déplacements.

/

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
○ Augmentation du besoin de déplacements en voiture du fait : ○ d'un éloignement entre logements et équipements ou commerces par exemple ○ d'un manque d'alternatives (liaisons douces, transports en commun) ○ Problèmes d'insécurité routière en lien avec l'augmentation du trafic sur une voie non dimensionnée pour ou en raison d'un nouvel accès mal positionné ○ Nouvelles nuisances à cause de l'augmentation du trafic	*Règlement :* **Des articles 1 et 2 en zone urbaine (UA et UB notamment) qui permettent une mixité fonctionnelle dans une logique de rapprochement des lieux et de limitation des besoins de déplacements**. Sont autorisées dans les UA et UB les activités (commerces par exemple) dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat et les équipements d'intérêt public. À l'article 3 (en zone urbaine notamment), une largeur minimale est imposée pour la réalisation de liaisons piétonnes et cyclables, garantissant ainsi une qualité / sécurité minimale de l'aménagement. L'article 12 prévoit la réalisation d'un nombre minimal de stationnements vélos selon l'usage des lieux : *Dispositions générales :* Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m2. Les places de stationnement réservées aux bicyclettes doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir. Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes : *Habitation (hors maison individuelle) :* • 1 emplacement (1,5 m2) par logement *Hébergement hôtelier :* • 1 emplacement (1,5 m2) pour 5 chambres ou logements *Commerces :* La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : • pour moins de 200 m2 : 0 place • au-delà de 200 m2 : 1 place (1,5 m2) par tranche entamée de 100 m2 *Bureaux, établissement industriel et artisanal :* • Pour moins de 200 m2 : 0 place • Au-delà de 200 m2 : 1 emplacement (1,5 m2) par tranche entamée de 100 m2 de plancher *Pour les autres destinations :* Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

/

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
○ Augmentation du besoin de déplacements en voiture du fait : ○ d'un éloignement entre logements et équipements ou commerces par exemple ○ d'un manque d'alternatives (liaisons douces, transports en commun) ○ Problèmes d'insécurité routière en lien avec l'augmentation du trafic sur une voie non dimensionnée pour ou en raison d'un nouvel accès mal positionné ○ Nouvelles nuisances à cause de l'augmentation du trafic	*Compléments AVAP :* Le règlement de l'AVAP impose une préservation et un traitement qualitatif des liaisons douces (sentes, chemins, venelles) et participe ainsi à rendre attractive la pratique de modes de déplacement doux.

Note de synthèse :

Différents leviers sont mobilisés dans le projet de PLU pour répondre aux enjeux soulevés dans le diagnostic en matière de mobilité.
Une logique de « rapprochement des lieux » visant à rendre accessibles (par des modes doux notamment) les commerces, services, équipements et stations de transports en commun :

- Concentration de l'effort de production de logements sur le bourg (comblement de dents creuses et densification douce)
- Mixité fonctionnelle du centre bourg

Une logique de valorisation des modes doux par :

- un nombre minimal de places de stationnement vélo en fonctions de l'usage des futurs aménagements
- une préservation / mise en valeur des cheminements doux (dans le cadre de l'AVAP)

/

Climat / Énergie :

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
○ Augmentation de la demande énergétique et du dégagement de GES ○ Impact paysager lié au développement de divers dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, microéoliennes…)	**L'ensemble des dispositions vues ci-dessus visant à limiter les besoins de déplacements en voiture et à diversifier les modes de transport, rentrent dans une logique de limitation des rejets de Gaz à Effet de Serre pour lutter contre le réchauffement climatique.** *Zonage :* Les secteurs constructibles : ○ Bénéficient d'un bon ensoleillement = pas ou peu de masques liés au relief et aux espaces bâtis riverains ○ S'inscrivent dans le tissu urbain existant et bénéficient donc de la proximité des réseaux Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension d'urbanisation pour le développement de l'habitat. La production de logements ne sera donc pas assurée par de grandes opérations d'aménagement pouvant générer un déstockage du carbone séquestré dans les sols. Par ailleurs, la logique de comblement en dent creuse ou de densification douce permet d'utiliser des réseaux disponibles sur place et donc de limiter leur extension (éclairage public par exemple). Comme évoqué ci-dessus (cf. thématiques « eau », « biodiversité », « paysage »), le projet de PLU et l'AVAP prévoient la protection de nombreux éléments de nature constituants autant de puits carbone permettant de capter et stocker les émissions de Gaz à Effet de Serre (zones humides, espaces naturels remarquables, coupures d'urbanisation, parcs et jardins, arbres remarquables, haies…). La préservation d'espaces de respiration dans le bourg (parcs et jardins) présente aussi un intérêt climatique par la création d'« ambiances urbaines » plus fraîches participant à lutter contre la formation de petits « îlots de chaleur urbains ».

/

Climat / Énergie :

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
○ Augmentation de la demande énergétique et du dégagement de GES ○ Impact paysager lié au développement de divers dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, microéoliennes…)	*Règlement :* L'article 7 oblige à une implantation « sur au moins une limite latérale » en UB. De ce fait, le règlement permet ou invite à la mitoyenneté et donc à des formes bâties plus compactes, moins énergivores. Les articles 6 et 7 (en zone UB notamment) comprennent des dispositions particulières favorables à la performance énergétique des bâtiments : • des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur…). Article 13 : L'ensemble des règles favorables à la protection / plantation de végétaux (cf. thèmes « biodiversité » et « paysage ») est favorable à la lutte contre le réchauffement climatique : • Limitation de la chaleur en secteur urbain (ombrage, transpiration des végétaux…) • Consommation de CO_2 par les plantes Article 13 : L'incitation à la mise en œuvre de toitures végétalisées (comptabilisation de 50 % de la superficie des toitures végétalisées en espaces perméables) s'inscrit aussi dans une logique de lutte contre les petits îlots de chaleur en secteur urbain. *Propositions complémentaires :* Article 6 et 7 (en UB notamment) : prévoir des dispositions particulières pour optimiser les apports solaires passifs ou limiter l'impact de la nouvelle construction sur les logements riverains (en termes d'accès au soleil).

Note de synthèse :

Comme vu ci-dessus, le projet de PLU œuvre à différents niveaux pour limiter la consommation d'énergie et lutter contre le réchauffement climatique :

- Préservation des principaux espaces végétalisés et de leur rôle de puits carbone
- Protection d'espaces verts de respiration en cœur de bourg et incitation à la végétalisation des espaces publics et privés pour lutter contre la formation de petits îlots de chaleur
- Un zonage et un règlement qui incitent à la densification douce et à l'émergence de formes bâties relativement compactes (mitoyenneté)
- Un encadrement de l'intégration des panneaux solaires (AVAP) pour répondre aux enjeux patrimoniaux et paysagers, mais sans trop contraindre la mise en œuvre de ce type dispositifs

En ce sens, le projet de PLU répond aux enjeux énergétiques validés à l'issue de la phase de diagnostic.

/

Risques / nuisances :

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
Exposition de la population et des biens à un risque naturel ou technologique (submersion, retrait / gonflement des argiles…) Création de nouvelles nuisances ou augmentation de nuisances existantes	Sont figurés à titre informatif sur le zonage les espaces concernés par le règlement du Plan de Prévention des Risques du Littoral (PPRL) de la presqu'île de Guérande – Saint-Nazaire. Un renvoi au règlement du PPRL figure au règlement de PLU pour les zones concernées. Comme vu à plusieurs reprises ci-dessus, le projet de PLU ne prévoit aucune extension d'urbanisation à vocation d'habitat. Ainsi, le projet n'induit aucune exposition supplémentaire des habitants : - Aux risques littoraux (submersion, retrait de la falaise sur la côte sud, tempêtes). L'ensemble des secteurs bâtis en frange des marais restent toutefois exposés à un risque et sont couverts pour partie par le PPRL - Aux nuisances sonores le long des RD 245 et RD 45 Une bande au nord de la zone 1AUi (extension de la ZA du Poull'Go) est concernée par le PPRL. Il conviendra donc de se conformer aux prescriptions du PPRL pour l'aménagement du secteur concerné (cf. évaluation de l'OAP ci-après). Notons qu'une partie significative de l'actuelle zone d'activité est déjà concernée par le PPRL. Il en est de même pour la nouvelle zone Ad (au nord de l'extension) destinée à l'implantation de nouvelles salorges afin de répondre aux besoins des paludiers. **Autre mesure forte du PLU, des parcelles en limite du secteur Ui du Prad Velin, classées en zone d'aléa fort dans le PPRL ont été sorties de la zone constructible et classées en zone N.** A contrario, les secteurs non bâtis sont couverts par un zonage A ou N limitant fortement les possibilités de construire et donc l'exposition des biens et des personnes aux risques. L'ensemble des dispositifs d'écrits ci-dessus pour la gestion des eaux pluviales participe à limiter les risques induits par les eaux de ruissellement suite à des épisodes pluvieux de forte intensité (débordement de conduites ou fossés, inondations localisées…). De manière assez classique, le découpage des zones en fonction des utilisations du sol permet de limiter les nuisances et conflits d'usages induits. Les activités spécifiques ou vectrices de potentielles nuisances disposent ainsi d'espaces réservés. La mixité fonctionnelle (article 1 et 2 en zone UA) en cœur de bourg est toutefois conservée avec l'accueil possible d'activités économiques compatibles avec l'habitat. La commune est concernée par un aléa nul à moyen sur la frange des marais de retrait gonflement des argiles (cf. carte dans l'EIE). À ce titre, des recommandations sont formulées dans le règlement, à l'article 10 des dispositions générales.

/

Note de synthèse :

Comme vu ci-dessus, le projet de PLU intègre les risques en présence (identifiés au diagnostic) par différents moyens :

- Zonage en N de parcelles ciblées au PPRL par un aléa fort de submersion
- Affichage des secteurs concernés par le PPRL avec renvoi au règlement correspondant
- Gestion quantitative des eaux pluviales devant limiter les ruissellements et les risques induits en cas de fortes précipitations
- Une production de logements exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle = pas plus d'expositions aux risques pour les nouveaux habitants
- L'autorisation de nouvelles installations pour l'activité économique sur des zones couvertes par le PPRL, mais en transparence avec l'aléa existant et la réglementation qui en découle (affichage de l'enveloppe PPRL au zonage)

Il en ressort que le projet de PLU n'expose pas plus que le document d'urbanisme actuel les habitants et visiteurs du territoire aux risques naturels et aux nuisances. Le risque de submersion n'est pas supérieur mais a été précisé pour cibler des secteurs plus exposés sur lesquels le PLU renvoie au document de référence.

/

Consommation de foncier et activité agricole :

Rappel du PADD :

Les objectifs du SCoT en cours de révision et l'application du PLH arrêté par les communes fin 2015 (adoption définitive 1er trimestre 2016) sont de diminuer la construction de nouveau logement sur les communes du rétrolittoral et donc de réduire la consommation foncière. Par conséquent, l'hypothèse d'une consommation moindre se traduit pour Batz sur mer, par la construction de 18 logements par an (contre 49 logements par an avec le PLH approuvé en 2007).

Si on projette les données du nouveau PLH sur une période de 10 ans, durée d'application moyenne du PLU, ce dernier doit permettre la construction d'environ 180 logements.

La ZAC de la Pigeonnière en cours de réalisation en entrée de bourg est répond en grande partie aux besoins exprimés avec 101 logements prévus à terme. Le solde des constructions trouvera sa réalisation dans les dents creuses de l'enveloppe bâtie du bourg entre les 2 coupures d'urbanisation.

La commune de Batz sur mer s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. C'est dans cette perspective que la commune **réaffecte à l'espace agricole et naturel environ 12.2 ha anciennement destinés à la construction.**

Les besoins exprimés en matière de valorisation urbaine correspondent à :

Total des capacités de densification et renouvellement urbain	2.4 ha
Secteur complémentaire en cours de réalisation « La Pigeonnière »	4.4 ha
TOTAL DISPONIBLE pour L'HABITAT	**6.8 ha**
Secteur pour l'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE *(extension de la ZA du Poull'Go)*	**6 ha environ**

Le projet de PLU révisé, hors densification et renouvellement urbain, prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 6,2 ha (ZA du Poull'go), un peu plus de 10 ha si l'on ajoute « la Pigeonnière », inscrite en U au zonage, mais participant à la réalisation du scénario de développement de la commune pour les prochaines années. Le projet de PLU approuvé en juin 2010 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de 25.6 ha. Ainsi plus de 50 % des espaces prévus en zone à urbaniser dans le PLU mis en révision sont reclassés en zone naturelle ou agricole.

/

Consommation de foncier et activité agricole :

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
Consommation de terres agricoles et/ou mitage de l'espace agricole avec des impacts sur certaines exploitations. Conflits d'usage entre agriculteurs et tiers.	*Zonage :* Sont listées ci-dessous les principales remarques de l'évaluation environnementale relative à la consommation de foncier et à l'impact du projet de PLU sur l'activité agricole. Une volonté de limiter la consommation de foncier agricole : o Un scénario de développement compatible avec les documents de portée supra communale (SCOT, PLH) o Un effort significatif consenti par la commune au regard de ce qui est autorisé par le document actuel (environ 12 ha réaffectés à l'espace agricole et naturel anciennement destinés à la construction) o Pas d'extension d'urbanisation à vocation d'habitat avec une volonté de réaliser le développement de la commune en mobilisant le foncier disponible en cœur de bourg o Pas de mitage de l'espace agricole et une préservation des coupures d'urbanisation (limitation du droit à construire en zone naturelle, agricole, mais également dans les zones urbaines situées dans la coupure d'urbanisation) : • Emprise au sol maximale des constructions de 30 % en UBe (quartier de Manéric) • Protection (dans l'AVAP) des jardins en transition avec l'espace naturel sur les villages paludiers Une volonté de protéger / pérenniser les activités primaires traditionnelles du territoire (saliculture, agriculture…) : o Un affichage de la vocation agricole (par un zonage A) de la coupure d'urbanisation à l'est du bourg, zonée en N dans l'actuel PLU. Le règlement de cette zone garantit toutefois la préservation des enjeux environnementaux sur ce secteur o Des zones Ad vouées à l'accueil de nouvelles salorges (même si toutes ces zones ne sont pas en lien direct avec les sites de production) o Une zone Ap vouée à l'accueil d'installations pour l'activité maraîchère dans une volonté de diversification et de rapprochement entre lieu de production et de consommation (cette zone joue également un rôle de transition entre l'extension de la zone d'activité et la coupure d'urbanisation)

/

Incidences potentielles	*Mesures du PLU (zonage et règlement)*
Consommation de terres agricoles et/ou mitage de l'espace agricole avec des impacts sur certaines exploitations. Conflits d'usage entre agriculteurs et tiers.	*Règlement :* • Les règles d'implantation en UA (AVAP) favorisent la constructibilité des petits terrains dans une logique de densification douce • Les règles d'emprise ou de préservation d'espaces perméables à la parcelle (articles 9 et 13) cherchent à concilier au mieux des enjeux parfois contradictoires (densification douce, gestions des eaux pluviales à l'unité foncière, préservation de la coupure d'urbanisation…)

N***ote de synthèse :***

Au global, les choix de la collectivité en matière de zonage notamment, répondent aux enjeux globaux et locaux de limitation de la consommation d'espace et de préservation des activités agricoles :

- Scénario démographique raisonnable et compatible avec les documents de portée supérieure
- Production de logements exclusivement dans le tissu bâti existant (si l'on écarte le projet de la Pigeonnière) en comblement de dents creuses ou en densification douce
- Des espaces réservés aux activités agricole et salicole pour :
  - diversifier et conforter les activités traditionnelles, garantes de l'image et des équilibres environnementaux sur le territoire
  - limiter les conflits d'usage avec des tiers
- Des règlements qui permet, dans la mesure du possible, la densification douce tout en restant cohérent avec les autres enjeux locaux de :
  - Gestion des eaux pluviales à la parcelle
  - Protection de la coupure d'urbanisation
  - Préservation d'une cohérence urbaine sur les secteurs constitués

/

1.6. Incidences liées à la mise en place des OAP pour l'environnement

Le projet de PLU tel qu'il est défini aujourd'hui ne compte qu'une OAP sectorielle relative au projet d'extension de la zone d'activité du Poull'go (cf. projet d'OAP) :

Enjeux spécifiques	*Mesures mises en œuvre dans l'OAP*
- Permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la vocation de la zone et conforter les activités traditionnelles - Réussir l'intégration paysagère du projet et la couture avec l'existant, que se soit avec l'actuelle zone d'activités à l'Est ou avec les espaces « agricoles et naturels » en frange Ouest - Préserver la coupure d'urbanisation - Assurer un système d'accès et de bouclage efficace du secteur et des espaces agricoles limitrophes (maraîchage, salorges…) - Justifier de la prise en compte du site Natura 2000 (ZPS) et de l'absence d'incidence du projet (cf. étude d'incidence ci-après) - Composer le projet en prenant en compte les caractéristiques physiques, environnementales, paysagères… du site : • Fonctionnement hydrologique • Éléments remarquables à protéger - Optimiser la gestion du foncier à la parcelle pour limiter au maximum l'emprise de la zone AU, en lien avec la coupure d'urbanisation et les enjeux écologiques locaux (Natura 2000, zones humides…)	- L'OAP intègre le fonctionnement hydrologique actuel du lieu par la préservation d'une mare et des fossés - L'OAP prévoit à la fois l'extension de la ZA du Poull'Go mais aussi les emprises nécessaires à l'implantation ou la pérennité d'activités traditionnelles (saliculture, maraichage…) - La bande de terrain Nord-Sud réservée à l'implantation d'exploitations maraichère, ovines, aquacoles… et le secteur défini pour l'implantation de salorges au Nord constituent des transitions favorisant l'intégration de la ZA dans le grand paysage. - Un accompagnement paysager de la structure viaire (à définir en phase d'aménagement) doit participer à la bonne intégration et à la qualité de l'opération - un espace boisé sera créé en limite de coupure verte. Il s'inscrit dans une logique de compensation en lien avec la disparition induite du bois de Cyprès en cours de dépérissement, inclus dans le site Natura 2000. Le nouveau boisement ne devra pas entrainer de fermeture visuelle forte (perméabilité donnant à voir les futures salorges) - Un accès est prévu dans le prolongement d'une voie existante avec une desserte de la zone et des espaces agricoles riverains, mais nécessitant l'aménagement d'une place de retournement

Le tableau ci-dessus fait bien ressortir l'adéquation entre les mesures définies à l'OAP et les enjeux spécifiques au secteur. La prise en compte du site Natura 2000, en partie impacté par l'extension de la zone d'activités est précisée dans l'étude d'incidence ci-après.

/

Il convient également de rappeler que la présente OAP s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec le règlement de la zone AU, qui prévoit déjà plusieurs leviers pour prendre en compte les enjeux environnementaux locaux, par exemple :

- Une gestion optimisée du foncier limitant le besoin en extension avec :
    - Une emprise au sol autorisée de 70 % de la surface du terrain
    - Une hauteur maximale rehaussée à 9 m (en comparaison aux 7 m prévus initialement lors des échanges avec les élus). Notons que la hauteur maximale de 9 m, qui peut induire des volumes de bâtiment plus imposants, vise à s'harmoniser avec le règlement sur la ZA coté Pouliguen.
    - La possibilité de mutualiser les places de stationnement avec d'autres activités
- Une intégration paysagère et une qualité de traitement des espaces avec :
    - L'interdiction de dépôts ou d'espaces d'exposition dans les marges de recul
    - Des zones techniques qui doivent être rendues invisibles depuis l'espace public
    - La végétalisation des marges de recul et des aires de stationnement (un arbre de haute tige pour 4 places)
    - La plantation de haies en accompagnement des clôtures en limite séparative
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle favorisée malgré l'emprise autorisée (70 %), avec :
    - Un débit de fuite maximal en sortie de parcelle (0,5 l/s/ha)
    - 20 % minimum de l'unité foncière en espaces perméables
    - 50 % minimum de la surface dédiée aux stationnements de véhicules légers en matériaux perméables

Ainsi, l'OAP, combinée au règlement de la zone AU, doivent permettre de répondre convenablement aux enjeux en lien avec le projet d'extension de la zone d'activités du Poull'Go.

/

PARTIE 6 – INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

/

Note d'incidence Natura 2000 :

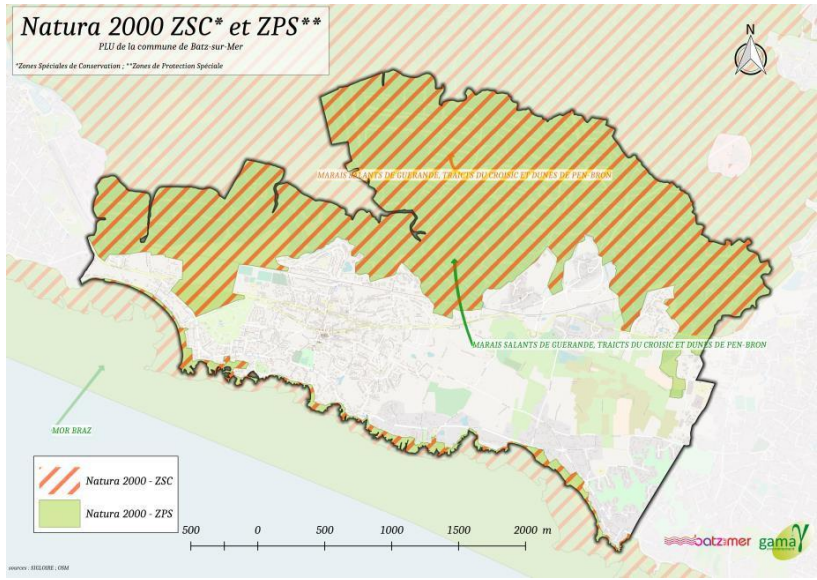
Comme indiqué dans l'Etat Initial de l'Environnement, 4 Sites Natura 2000 se trouvent sur ou non loin du territoire de Batz sur Mer (cf. carte page suivante) :

- 2 Zones de Protection Spéciale (« directive Oiseaux ») :
  - La ZPS, « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron »
  - La ZPS « Mor-Braz »
- 1 Zone Spéciale de Conservation (« directive habitat ») :
  - La ZSC « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron »
- 1 Site d'Intérêt Communautaire (« directive habitat ») :
  - Le SIC « Plateau du Four »

Le Site d'Intérêt Communautaire « PLATEAU DU FOUR » se situe à plus de 4,5 km au large de la pointe du Croisic. À ce titre, le projet de PLU tel qu'il est défini aujourd'hui n'induit pas d'incidence négative significative ou mesurable sur les 2 habitats et 2 espèces ayant justifié la désignation du site du Plateau du Four :

- L'habitat « récifs ».
- L'habitat « Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine »
- Le Grand Dauphin (Tursiops truncatus)
- Le Marsouin commun (Phocoena phocoena)

/



Concernant la ZSC « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron », notons que :

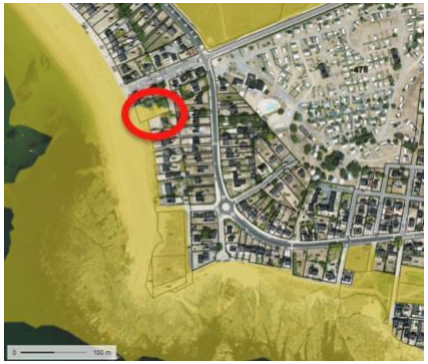
- Aucune extension d'urbanisation n'est prévue à l'intérieur ou en limite de ce site
- La quasi-totalité du site est couverte par un zonage N (Ne sur la partie marais et Np sur la partie littorale) qui contraint fortement la possibilité de construire et les impacts associés. En Ne, la construction ou l'extension de nouvelles habitations (ou d'hébergements) et interdite. Seules les installations légères compatibles et nécessaires au maintien des caractéristiques du site sont autorisées, et très encadrées :
  - Aménagements liés aux activités économiques traditionnelles (agriculture, saliculture, pêche), garantes des paysages et de la fonctionnalité écologique des milieux
  - Aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du public, et donc à la protection / mise en valeur du site

Plusieurs parcelles construites en front de Mer (côte Sud), et concernées par le site Natura 2000, sont inscrites en zone N. Est autorisée à l'intérieure de cette dernière des possibilités d'extension ou d'annexes mais qui ne concernent que les bâtiments d'habitation existante et non l'ensemble des constructions. A ce titre, les bâtiments concernés se situent tous sur des secteurs déjà urbanisés. Notons par ailleurs que les possibilités d'extension sont limitées (30 % de l'emprise de la construction principale) et que l'emprise des annexes ne peut dépasser 30 m2. L'objectif est de ne pas figer l'évolution des bâtiments sur le front de mer tout en limitant l'impact des aménagements autorisés au regard des enjeux écologiques en place (proximité avec la ZSC).

Autre point, l'absence de recherche d'un nouveau site pour la déchetterie apparaît en décalage avec les objectifs de revalorisation de ce site inscrit dans le Natura 2000. Cette incohérence avait par ailleurs été mise en exergue en cours de démarche. Notons que la dernière version du zonage place la déchetterie en zone Ne et non en Ue comme souhaité par la commune en cours d'élaboration. Les échanges ont donc conduit in fine à un « effort » de la collectivité qui a consenti à un zonage de la déchetterie plus compatible avec les enjeux écologiques et la loi littoral (coupure d'urbanisation). Rappelons aussi que le zonage final de la déchetterie est identique au PLU actuel. Sur ce point, l'impact comparé du projet de PLU par rapport au PLU actuel est donc nul.

Enfin, une toute petite partie du site Natura 2000 se trouve en zone UBbp (cf. carte et photo aérienne ci-après). Située en secteur 2 de l'AVAP et ciblée en jardin dunaire, la parcelle concernée est définie comme inconstructible. L'incidence pour le site Natura 2000 du zonage en UBbp de cette parcelle est donc nul.

Photo aérienne avec emprise du site Natura 2000



Carte des qualités architecturales et paysagères identifiant la parcelle comme jardin dunaire inconstructible



Zonage PLU avec emprise Natura 2000 en jaune



/

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron » reprend en grande partie les zonages du SIC portant le même nom. Les remarques ci-dessus sont donc également valables pour cette ZPS.

L'emprise plus importante de la ZPS sur la partie Est du territoire de Batz-sur-Mer, le long de l'actuelle zone d'activités du Poull'go, est concernée par les zones Ad et 1AUi du projet de zonage.

La zone 1AUi et l'OAP associée prévoient et encadrent l'extension de la zone d'activités du Poull'Go vers l'Ouest. La future emprise concerne la ZPS « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron » et induit notamment la suppression, à terme, d'un boisement en EBC dans l'actuel PLU. Cette suppression peut se justifier par la perte de qualité du boisement. Le boisement est un peuplement monospécifique de Cyprès de Lambert d'une trentaine d'années. La présence d'une colonie reproductrice d'Ardéidés (Aigrette garzette, Héron cendré) jusqu'en 2014 et d'un dortoir hivernal d'Algrette garzette jusque fin 2015 ont conduit au dépérissement du boisement, lié aux déjections des oiseaux. On observe également l'absence de régénération naturelle. Le boisement est donc amené à disparaitre naturellement dans quelques années. Par ailleurs, le boisement a été totalement déserté par les nicheurs et les hivernants, en raison de son état sanitaire probablement. En dehors de cet aspect, les boisements monospécifiques de conifères allochtones ne revêtent aucun Intérêt pour la faune ou la flore (milieux très peu productifs en insectes donc peu favorables aux chiroptères, non favorables au coléoptères xylophages, très acides et souvent ombragés n'accueillant pas d'espèces végétales remarquables).

Malgré cette perte d'intérêt et suite aux échanges avec les élus et la DREAL, le parti a été pris de « compenser » la disparition du boisement ou en tout cas de profiter du nouvel aménagement pour retrouver un intérêt ornithologique au site en lien avec les enjeux de la ZPS. Il est proposé au travers de l'OAP de créer une bande boisée composée notamment de Cyprès de Lambert en limite du projet d'extension du parc d'activités du Poull'Go. Le boisement devra être conçu en phase d'aménagement de manière à compenser la disparition et la perte de fonctionnalité (ornithologique notamment) du boisement actuel, sans entrainer une fermeture trop forte du paysage, conformément aux dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) régi par une AVAP.

Sur le secteur de la zone d'activités, notons enfin que les relevés de terrain menés par le bureau d'études naturaliste n'ont pas mis en lumière d'enjeux spécifiques nécessitant des mesures adaptées dans le cadre du projet d'extension.

/

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Mor-Braz » est un site exclusivement marin (cf. extrait de carte ci-contre), donc déconnecté de la partie terrestre de la Commune de Batz-sur-Mer et ne pouvant être impacté directement par le projet de PLU. L'enjeu du site réside dans sa capacité d'accueil d'oiseaux marins en particulier en période d'hivernage. La vulnérabilité du site est donc liée à la qualité du milieu marin et au risque de pollution. En ce sens, le PLU de Batz-sur-Mer, apporte des garanties via l'intégration des mesures définies au « schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales » qui visent à maîtriser quantitativement et qualitativement les rejets d'eau au milieu récepteur.

Par ailleurs, l'évaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 doit se faire à la lumière des éléments mis en exergue ci-dessus sur les thématiques « ressource en eau » et « biodiversité ». Un ensemble de leviers ont été mobilisés pour protéger la ressource en eau, les espaces remarquables ou de nature ordinaire, les coupures d'urbanisation, les éléments végétaux et milieux humides qui s'inscrivent dans la trame verte et bleue locale. Toutes ces mesures participent à préserver l'intégrité et la fonctionnalité écologique de milieux en lien avec le site Natura 2000 et utiles à la préservation de ce dernier.



ZPS « Mor-Braz » en vert foncé

Natura 2000 « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron » en vert clair

La présence évaluation des incidences Natura 2000 conclut donc à l'absence d'incidences en lien avec la mise en œuvre du projet urbain tel qu'il est prévu au PLU.

/

PARTIE 7 – OUTILS DE SUIVI

/

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme. **Rappelons encore ici qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement.** Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés, ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Les indicateurs de suivi

Sont listés dans le tableau page suivante les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Pour chaque indicateur sont précisés, le thème, l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?), la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?), « l'état 0 » (donnée de référence ou dernière donnée disponible issue de l'EIE, si disponible).

Lorsque la disponibilité de la donnée est interne (Commune ou Communauté d'Agglomération), l'état 0 sera renseigné par la collectivité à l'approbation.

Est également joint un commentaire pour chaque indicateur permettant de relativiser sa portée et de mieux interpréter les résultats.

La liste d'indicateurs et volontairement restreinte. L'objectif a été de garder les indicateurs :

- En rapport avec les éventuelles incidences du PLU
- Facilement appropriables et utilisables par la collectivité en interne

Légende :

EAU	Eau et assainissement
BIO / PAY	Milieux naturels / biodiversité Paysages / patrimoine
DEP	Mobilité / Déplacements
NRJ	Énergie / climat
RIS / NUI	Risques et nuisances
CONSO / AGRI	Consommation d'espace / agriculture

/

Thème	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Etat 0	Commentaires
EAU	Qualité des eaux de baignades	Préserver la qualité du milieu aquatique en lien avec les orientations du SDAGE et du SAGE. L'idée est aussi de préserver une ressource dont plusieurs activités locales dépendent.	Nombre d'analyses qualifiées de moyennes ou mauvaises	ARS	1 an	Excellent en 2014	Rend compte de la pression exercée par l'homme sur le milieu aquatique. Notons que la qualité des eaux de baignade ne dépend pas uniquement des activités présentes sur la commune. De mauvais résultats ne sont donc pas directement imputable à ce qui se passe sur le territoire communal. Notons également que de la qualité du milieu aquatique dépend la biodiversité des milieux littoraux et marins mise en exergue dans l'EIE.
	Qualité sanitaire des zones de pêche à pied de loisir		% d'analyse mauvaise	ARS	1 an	< à 10 % entre 2010 et 2013	
	Rendement primaire du réseau d'adduction d'eau potable	Gérer raisonnablement la ressource sur le plan quantitatif en lien avec les orientations du SDAGE	%	Gestionnaire du réseau	1 an	86 %	L'objectif est de maintenir le rendement actuel du réseau. Notons toutefois que l'indicateur renseigne à l'échelle élargie de l'unité de distribution. Le rendement du réseau n'est donc pas uniquement dépendant de ce qui se passe sur le territoire communal. Les choix d'aménagement inscrits au PLU ont un impact indirect sur le rendement du réseau. En effet, le choix d'un développement centré sur le bourg, exclusivement sur des secteurs déjà desservis par les réseaux doit permettre de rentabiliser ces derniers, de limiter le linéaire de conduites et ainsi les fuites potentielles.

/

Thème	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Etat 0	Commentaires
DEP	Nombre d'arceaux ou stationnements vélos aménagés	Incitation à l'utilisation des modes doux dans une volonté de réduire les déplacements motorisés, de limiter les problème de congestion en été et de favoriser l'intermobilité, en lien avec les orientations du PCET et du SCoT. Valorisation du cadre paysager très qualitatif de la commune, pour les habitants et les touristes.	Nb	Internes	3 ans	-	L'idée est ici de vérifier que les règles mises en place dans le PLU imposant un nombre minimal de stationnements vélo pour certaines constructions ont bien un impact positif.
	Linéaire de cheminements doux aménagés et/ou requalifiés sur la commune.		m	Données internes (commune ou CAPA)	6 ans	-	L'idée est de concentrer les efforts d'entretien et de mise en valeur sur les cheminements doux très fréquentés ou sur ceux qui sont peu fréquentés en raison justement de leur manque de mise en valeur.
	Fréquentation des chemins de randonnée et autres liaisons douces structurantes.		nb	Nécessite la mise en place de campagnes de mesures	-	-	
NRJ	Consommation d'énergie dans les bâtiments communaux	Vérifier la bonne mise en œuvre du PCET qui vise notamment à : • Sensibiliser les habitants et les entreprises aux bonnes pratiques de rénovation et de construction • Réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments de Cap et des communes et accompagner les nouveaux bâtiments et projets • Sensibiliser les usagers des bâtiments communaux et intercommunaux Sensibiliser les agents aux gestes économes	kwh	Interne	3 ans	-	Le PLU n'a pas d'impact direct sur les bonnes pratiques en matière de maitrise énergétique. Notons simplement que : - le PLU doit s'inscrire dans les orientations du PCET (prise en compte) - le PLU ne doit pas contraindre outre mesure (par des règles architecturales notamment) les initiatives en matière de performances énergétiques des bâtiments
	Part d'énergie renouvelable pour alimenter les bâtiments communaux		%	Interne	3 ans	-	
	Solaire thermique : surface installée	Valorisation du potentiel en énergie renouvelable (ENR) et évaluation de la compatibilité entre installations de dispositifs de production d'ENR avec la préservation des enjeux paysagers et patrimoniaux	surface (m2)	Interne	3 ans	-	Permet de quantifier le nombre d'installations sur la commune et la volonté des habitants d'avoir recours de plus en plus aux énergies renouvelables. Permet d'évaluer les effets d'une sensibilisation des habitants sur ces questions. Permet de vérifier la compatibilité entre développement de dispositifs pour la production d'énergie renouvelable et l'enjeu patrimonial fort localement. À noter toutefois que la mise en place de ce type de dispositif dépend largement des politiques incitatives engagées au niveau national.
	Solaire photovoltaïque : surface installée		surface (m2)	Interne	3 ans	-	

/

Thème	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Etat 0	Commentaires
CONSO / AGRI	Nombre de logements construits	Limitation de la consommation d'espace Production de logements compatible avec le scénario projeté	Nb	Interne	6 ans	-	L'indicateur peut (et doit) permettre de comparer la production de logements au scénario de développement souhaité par la collectivité, en cohérence avec le PLH.
	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	Maintien des activités traditionnelles du territoire qui participent de la qualité paysagère et patrimoniale de la commune.	Nb	Interne	5 ans	-	L'objectif est de vérifier la bonne santé des exploitations agricoles dont le siège est sur le territoire.
	Nombre de paludiers		Nb	Interne	5 ans	-	L'objectif est de vérifier la bonne santé des exploitations salicoles dont le siège est sur le territoire.
	Nombre de nouvelles salorges construites sur le territoire		Nb	Interne	5 ans	-	L'objectif est de vérifier l'utilité (besoin) et la bonne utilisation des zones dédiées dans le PLU à la construction ce type de bâtiments.
	Surface vouée à la culture maraichère		m2	Interne	3 ans	-	L'objectif est de vérifier la diversification souhaitée ou prévue au PLU de l'agriculture.
RIS / NUI	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Protection des personnes et des biens face aux risques qui touchent le territoire	Nb	http://www.prim.net/	5 ans	6 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur le territoire depuis 1998.	
	Nombre de sinistres liés aux ruissellements urbains		Nb	interne	3 ans	-	Permet de mesurer les éventuels bienfaits des actions mises en œuvre dans le cadre de l'étude « schéma directeur des eaux pluviales » (à relativiser en fonction des événements météorologiques).

/

Thème	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité	Etat 0	Commentaires
BIO / PAY	Nombre de déclarations de travaux pour la réhabilitation d'un bâtiment	Maintien / valorisation du patrimoine bâti	Nb	Interne	3 ans	-	Rends compte d'une restauration / valorisation du patrimoine bâti existant. Doit aussi rendre compte des éventuelles bienfaits ou contraintes induits par les règles imposées au PLU et à l'AVAP.
	Linéaire de haies sur la coupure d'urbanisation à l'Est du bourg	Préservation des éléments constitutifs de la TVB, plus particulièrement au sein de la coupure	m	CAPA	3 ans	-	Il s'agit de comparer le SIG réaliser sur le périmètre du futur PEAN avec les futures photos aériennes pour vérifier le non arrachage de haies protégées dans l'AVAP.
	Surface d'extensions et annexes réalisées en zone N	Préservation des enjeux écologiques situés sur ou à proximité de ces zones	m^2	Interne	3 ans	-	Il s'agit de vérifier que la possibilité d'évolution du bâti en front de Mer notamment préserve bien les enjeux patrimoniaux et naturels en place.
	Surface de parking réalisé en zone Ne		m^2	Interne	3 ans	-	Il s'agit de vérifier que la possibilité d'aménagements de stationnements en Ne, au niveau des marais notamment, ne conduit pas à des impacts sur les milieux naturels. Notons par ailleurs que l'aménagement de parkings paysagers, bien intégrés… peut également être prévu dans une volonté de valorisation pédagogique des espaces dunaires ou de marais.

/

PARTIE 8 – RESUME NON TECHNIQUE

/

Le présent résumé non technique fait la synthèse par thématique, puis de manière globale, de l'évaluation environnementale. L'objectif sera de rappeler les principales actions mises en œuvre par le projet de PLU pour répondre aux enjeux environnementaux spécifiques au territoire. Seront également soulignés les éventuels points d'interrogation ou incidences résiduelles que suppose la mise en œuvre du PLU tel qu'il est écrit aujourd'hui.

Cette synthèse doit permettre, sur la base d'une analyse globale, de répondre aux questions suivantes :

- Est-ce que la mise en œuvre du PLU induit des impacts notables pour l'environnement ?
- Est-ce que le projet de PLU constitue une « plus-value environnementale », comparativement à l'application du document d'urbanisme actuel ?
- Si des impacts résiduels sont identifiés, peuvent-ils être annulés ou atténués par des mesures complémentaires ?

Sont listés dans le tableau ci-dessous les éléments de synthèse pour chaque thème. Sera ensuite rédigée une synthèse pour tenter de répondre aux questions ci-dessus.

/

Thème	*Éléments de synthèse*
L'eau et l'assainissement	Dans l'ensemble, le projet de PLU tel qu'il est défini aujourd'hui mobilise plusieurs leviers permettant de protéger la ressource en eau : - Des secteurs urbanisables intégralement desservis par l'assainissement collectif pour une meilleure maîtrise des rejets - Un inventaire des zones humides et une protection des de ces milieux dans le règlement à l'article 1 - Un règlement qui reprend les prescriptions / recommandations du « Schéma Directeur et Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales » et qui s'inscrit en cohérence avec les documents supra communaux (SDAGE et SAGE) : o Gestion à la parcelle o Limitations des rejets (3 l/s/ha) o Incitation à l'infiltration par la limitation des emprises imperméables et/ou l'incitation à des revêtements semi-perméables o Maîtrise de la qualité des rejets vers un milieu récepteur sensible Globalement, les études spécifiques menées à l'échelle de la commune (inventaire des zones humides, schéma directeur des eaux pluviales) et leur appropriation dans le PLU permettent une bonne prise en compte de la ressource en eau dans le document d'urbanisme. L'impact du projet de PLU sur la ressource en eau peut être qualifié négligeable.
Les milieux naturels et la biodiversité	Globalement, les projets de PLU et d'AVAP répondent bien aux enjeux et orientations définis au diagnostic et au PADD en matière de biodiversité : o Protection des espaces naturels remarquables, de nature ordinaire (parcs, jardins…) et des éléments végétaux (haies, talus, arbres remarquables, alignements d'arbres…) constitutifs de la trame verte et bleue o Protections des zones humides identifiées o Protection des jardins dunaires (AVAP) o Des règlements PLU et AVAP qui font la part belle au végétal (% minimal de la parcelle en espaces perméables, obligation de plantations pour certains aménagements type parking…) o Une gestion des eaux pluviales visant à maîtriser la qualité des rejets vers le milieu récepteur (marais, eaux de baignade…) o Un zonage et un règlement qui intègrent les activités traditionnelles du territoire (saliculture) et les actions de mise en valeur des sites remarquables pour favoriser leur préservation

/

Thème	*Éléments de synthèse*
Les paysages et le patrimoine	Hors périmètre AVAP, le PLU apporte les garanties nécessaires à la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, notamment par : o un zonage qui limite les extensions o un règlement qui impose des transitions paysagères entre zones, limite les aménagements en secteur ouvert et reste cohérent avec les caractéristiques urbaines et paysagères de chaque zone (implantations, volumes bâtis…) o le repérage d'éléments bâtis et paysagers au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (fiches en annexes du règlement du PLU) À l'intérieur du périmètre d'étude, l'outil AVAP permet d'aller au-delà de ce que permet une démarche PLU classique, que ce soit en matière de protection ou de revalorisation, ceci à différentes échelles (bâtiment, secteurs…). Dans ce cadre, il apparaît que la juxtaposition et la complémentarité des réglementations PLU et AVAP permettent de répondre aux enjeux locaux de protection et de mise en valeur de la richesse paysagère et patrimoniale locale.
La mobilité et les déplacements	Différents leviers sont mobilisés dans le projet de PLU pour répondre aux enjeux soulevés dans le diagnostic en matière de mobilité. Une logique de « rapprochement des lieux » visant à rendre accessibles (par des modes doux notamment) les commerces, services, équipements et stations de transports en commun : - Concentration de l'effort de production de logements sur le bourg (comblement de dents creuses et densification douce) - Mixité fonctionnelle du centre bourg Une logique de valorisation des modes doux par : - un nombre minimal de places de stationnement vélo en fonctions de l'usage des futurs aménagements - une préservation / mise en valeur des cheminements doux (dans le cadre de l'AVAP)

/

Thème	*Éléments de synthèse*
Le climat et l'énergie	Comme vu ci-dessus, le projet de PLU œuvre à différents niveaux pour limiter la consommation d'énergie et lutter contre le réchauffement climatique : o Préservation des principaux espaces végétalisés et de leur rôle de puits carbone o Protection d'espaces verts de respiration en cœur de bourg et incitation à la végétalisation des espaces publics et privés pour lutter contre la formation de petits îlots de chaleur o Un zonage et un règlement qui incitent à la densification douce et à l'émergence de formes bâties relativement compactes (mitoyenneté) o Un encadrement de l'intégration des panneaux solaires (AVAP) pour répondre aux enjeux patrimoniaux et paysagers, mais sans trop contraindre la mise en œuvre de ce type dispositifs **En ce sens, le projet de PLU répond aux enjeux énergétiques validés à l'issue de la phase de diagnostic.**
La consommation de foncier et l'activité agricole	Au global, les choix de la collectivité en matière de zonage notamment, répondent aux enjeux globaux et locaux de limitation de la consommation d'espace et de préservation des activités agricoles : o Scénario démographique raisonnable et compatible avec les documents de portée supérieure o Production de logements exclusivement dans le tissu bâti existant (si l'on écarte le projet de la Pigeonnière) en comblement de dents creuses ou en densification douce o Des espaces réservés aux activités agricole et salicole pour : • diversifier et conforter les activités traditionnelles, garantes de l'image et des équilibres environnementaux sur le territoire • limiter les conflits d'usage avec des tiers o Des règlements qui permet, dans la mesure du possible, la densification douce tout en restant cohérent avec les autres enjeux locaux de : • Gestion des eaux pluviales à la parcelle • Protection de la coupure d'urbanisation • Préservation d'une cohérence urbaine sur les secteurs constitués Reste toutefois à apporter quelques éléments de justification pour expliquer le foncier mobilisé pour le développement de l'activité économique.

/

Synthèse globale :

Le projet de PLU a été analysé au regard :

- de l'ensemble des dispositions mobilisables dans un document d'urbanisme pour intégrer l'environnement à la notion plus globale d'aménagement, ceci à différentes échelles
- de l'ensemble des « contraintes » réglementaires et environnementales sur le territoire, qui réduisent considérablement les alternatives pour réaliser le projet de développement de la commune
- de l'actuel PLU comme point de comparaison pour juger de l'éventuelle plus-value du projet
- De la méthode de travail mise en place pour construire le document

A ce titre, et considérant l'ensemble des éléments exposés dans le présent document, il apparait que :

- le PLU s'inscrit en conformité avec la réglementation et les documents de portée supérieure
- le projet de PLU mobilise les leviers disponibles pour répondre de manière ciblée et précise aux enjeux environnementaux spécifiques au territoire. L'intégration d'études complémentaires (schéma eaux pluviales) et la complémentarité avec l'approche AVAP font du projet de PLU une démarche à la fois globale (permettant de concilier différents enjeux) et poussée (avec un niveau d'analyse et de traduction réglementaire plus élevée que dans une étude PLU classique).
- les nombreux échanges entre les bureaux d'études, le maitre d'ouvrage, les acteurs de territoire (paludiers par exemple), les partenaires techniques et institutionnels ont permis d'amender au fur et à mesure le document dans la recherche permanente d'un compromis qui ne s'est jamais fait au détriment de l'environnement. La chaine « Eviter, réduire, compenser » a été intégrée à la réflexion de manière étudier l'ensemble des possibilités pour limiter l'impact du projet
- Le projet de PLU est globalement moins impactant que le document d'urbanisme actuel (consommation de foncier limitée, compléments d'analyse sur la question des eaux pluviales, de l'architecture et du patrimoine, des paysages…).

En conclusion, le projet de PLU limite au maximum les incidences du projet de PLU, par un développement mesuré et la mise en œuvre de dispositifs adaptés d'évitement / protection / valorisation / compensation. Le projet de PLU n'induit pas d'impact résiduel nécessitant des modifications pour sa mise en œuvre.

/