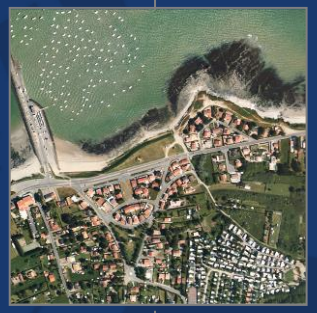
Rapport de présentation _ 16122013 2
Notice de présentation M1_20112017 464
Notice de présentation Révision allégée 1 _ 29102018 510
Notice présentation MS2 _ 04072023 565



CITADIA
[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de La Plaine sur Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Prescription	*Arrêt*	*Approbation*
11.06.2009	*25/03/2013*	*16/12/2013*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le 16/12/2013

M. Le Maire,
Michel Bahuaud

SOMMAIRE

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 3

PREAMBULE 4
LA DEMOGRAPHIE 7
LE PARC DE LOGEMENTS 18
EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL 38
ECONOMIE ET EMPLOI 49
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 71
AMENAGEMENT NUMERIQUE 88
FORMES URBAINES 89

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 106

LE SOCLE PHYSIQUE : UNE PRESQU'ILE AUX PENTES DOUCES PARSEMEES DE RUISSEAUX 108
PAYSAGE, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE 113
BIODIVERSITE 141
RESSOURCES ET POLLUTIONS, ENTRE PROTECTION ET GESTION 165
DECHETS : LE DEFI DE LA REDUCTION A LA SOURCE DANS UN CONTEXTE LITTORAL 183
ENERGIES 191
NUISANCES ET RISQUES 206

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN LOCAL D'URBANISME 220

3.1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 234
3.2. MOTIFS DE DELIMITATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ECRIT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES 268
3.3. REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES 315

4. EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME 364

4.1. BILAN DE LA COHERENCE DU PLAN LOCAL D'URBANISME VIS-A-VIS DES PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNES A L'ARTICLE L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT 365
4.2 INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 368
4.3 SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU 409
4.4 INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LES SITES NATURA 2000 435
4.5 INDICATEURS DE VEILLE ENVIRONNEMENTALE 444
4.6 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 458
4.7 RESUME NON TECHNIQUE 461

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Préambule

Le contexte communal

Située à l'Ouest du département de la Loire-Atlantique, la commune de La Plaine sur Mer s'étend le long de la côte de Jade sur 1 638 hectares. Située entre l'estuaire de la Loire et la baie de Bourgneuf, à 25 kilomètres au Sud de Saint Nazaire, la Plaine sur Mer appartient à la communauté de communes de Pornic, au même titre que Pornic, Chauvé, Arthon-en-Retz, Saint Michel-Chef-Chef, Préfailles, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers en Retz. Les communes limitrophes de La Plaine sur Mer sont Saint Michel Chef-Chef au Nord (quartier de Tharon-Plage), Préfailles au Sud et Pornic au Sud-Est (Sainte-Marie-sur-Mer).

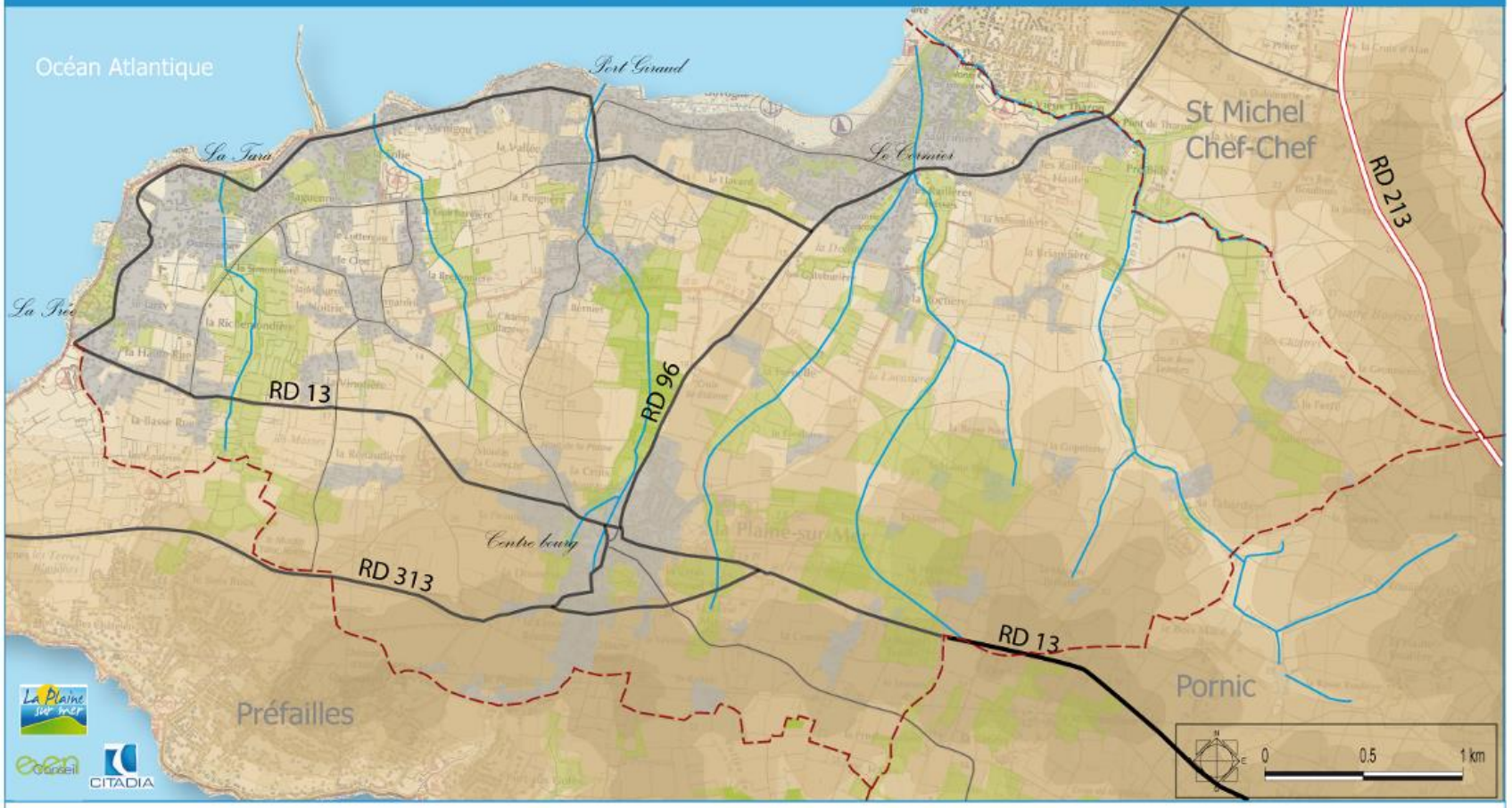
La Plaine est située entre les aires urbaines de Nantes et de Saint Nazaire et est également à proximité des pôles urbains de Pornic et St Brévin-les-Pins, identifiés comme pôles d'équilibre dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire.

L'accès à la commune se fait par des routes départementales, que sont la RD 13 à l'Est depuis Pornic / Nantes, la RD 313 au Sud Ouest depuis Préfailles et la Pointe Saint Gildas et la RD 96 au Nord depuis Saint Michel Chef-Chef / Saint Brévin / Saint Nazaire.

En 2008, la population communale était de 3 747 habitants permanents.

La Plaine sur Mer bénéficie d'un paysage riche et de qualité puisqu'elle dispose de 7 kilomètres de côtes présentant une succession d'anses et de plages séparées par des pointes rocheuses. D'Est en Ouest, l'estran est très étendu, majoritairement sablonneux et rocheux, propice à la pêche à pied de coquillages.

Présentation du territoire de La plaine-sur-Mer



Topographie

40 m
30
20
10
0

Limites communales

Réseau viaire structurant

Réseau hydrographique

Espaces boisés ou naturels

Espaces urbanisés / artificialisés

Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme

La commune dispose d'un POS opposable approuvé le 16 décembre 1996 et amendé le 30.06.1997. Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, elle a décidé de procéder à une révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est non seulement un outil réglementaire comme l'était le POS mais aussi l'expression d'un projet communal. Il permet de définir un véritable projet urbain, d'élaborer une stratégie territoriale et d'affirmer une volonté politique en tenant compte des principes du développement durable.

Ainsi, l'élaboration du PLU de la Plaine sur Mer devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 qui imposent :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

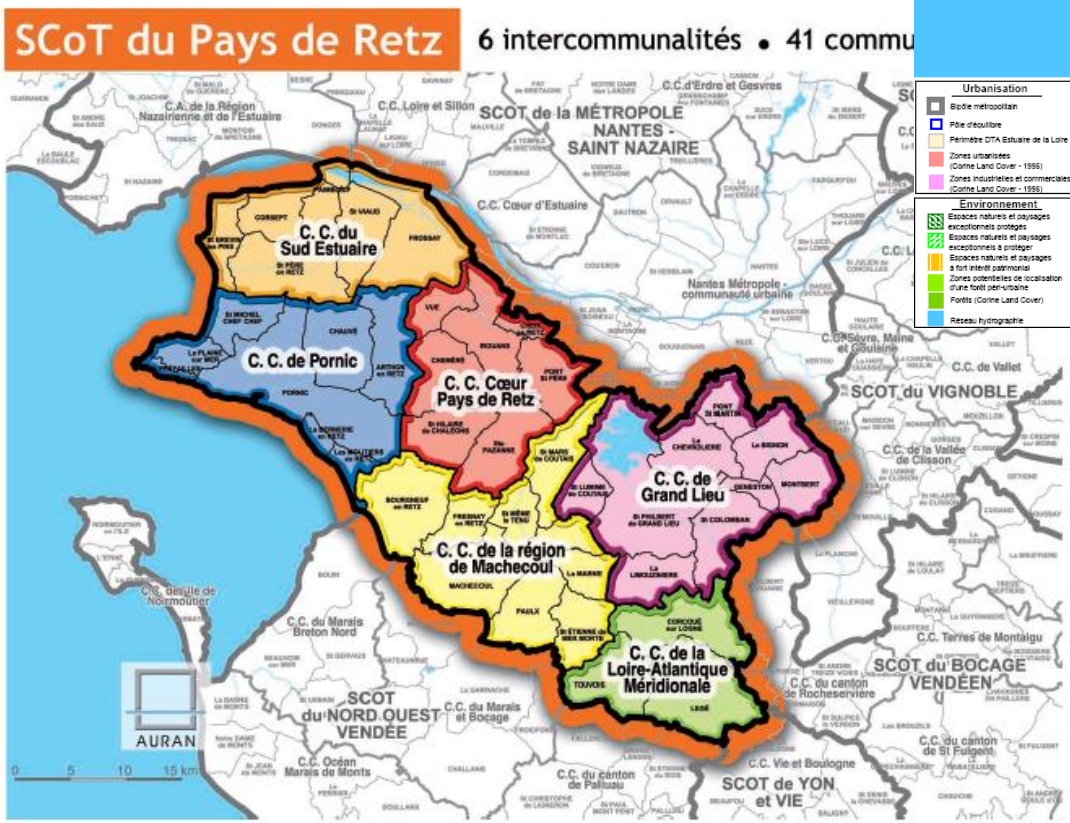
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

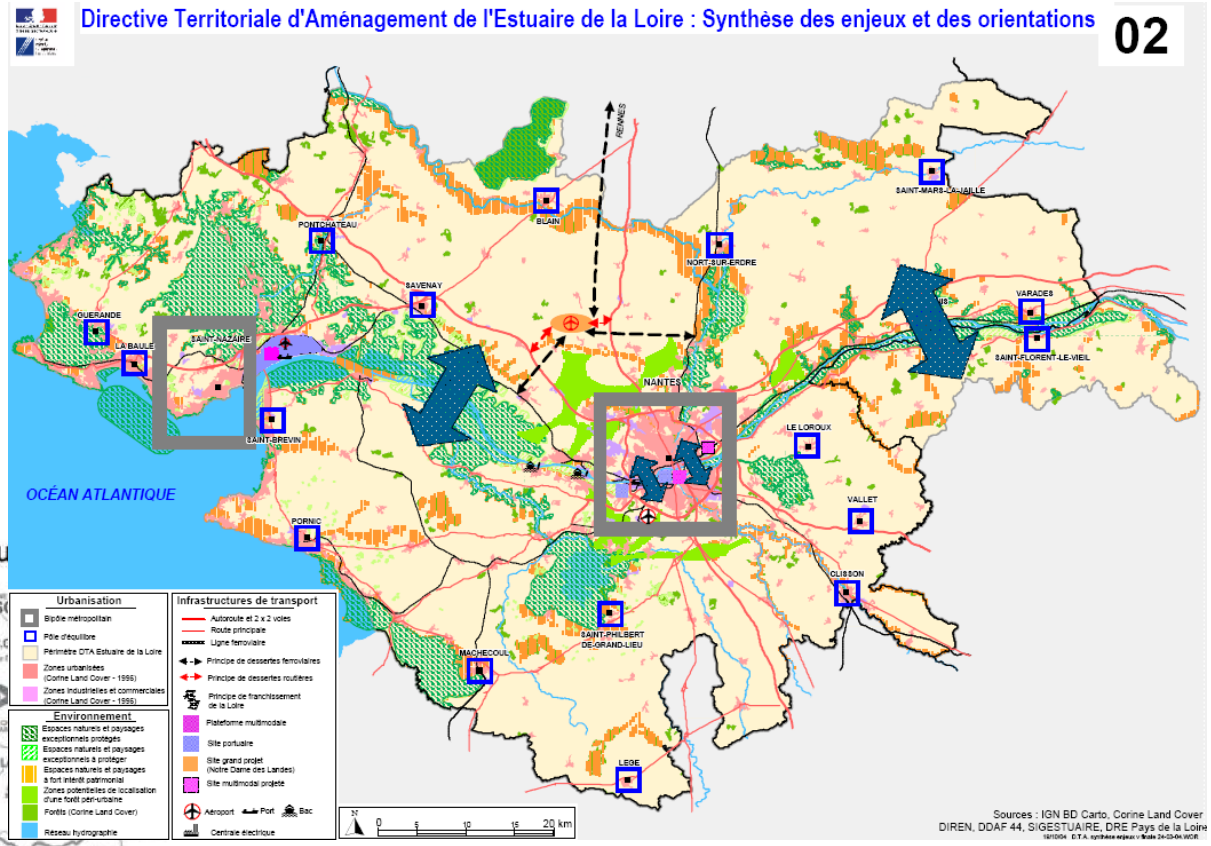
Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme de La Plaine sur Mer devra être en compatibilité avec les documents d'ordre supérieur que sont la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz (en cours d'approbation / document arrêté le 24/10/2012 en conseil syndical) dont le périmètre englobe les communautés de communes du Sud Estuaire, de Pornic, Cœur Pays de Retz, de la région de Machecoul et de la Loire-Atlantique méridionale.

Dans le cadre de ce SCoT, l'Etat, à travers un document d'association, a formulé un certain nombre de prescriptions :

- Gestion économe de l'espace et structuration du territoire
- Protection de l'environnement
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Application de la loi littoral

Périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz





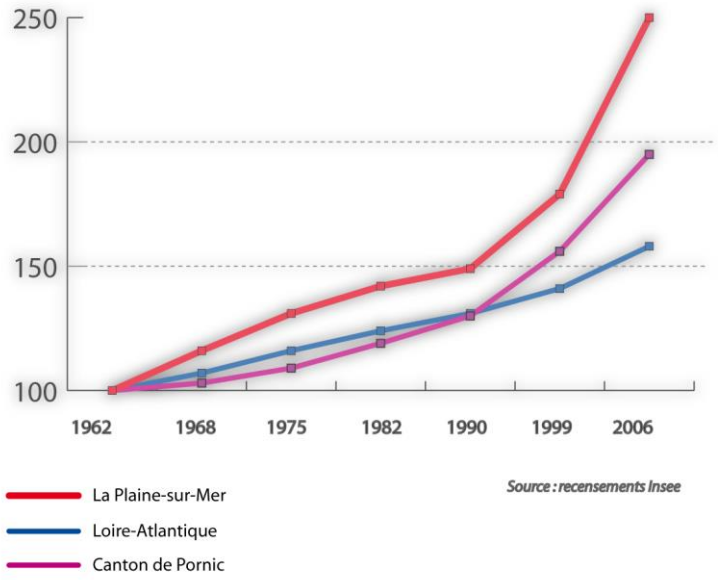
La Démographie

Une croissance démographique continue

La population de la commune de La Plaine sur Mer s'élève à **3474 habitants en 2006** *(source : Insee, données corrigées du recensement 2008*) et **3 747 habitants en 2008** *(source : recensement Insee 2008)***.**

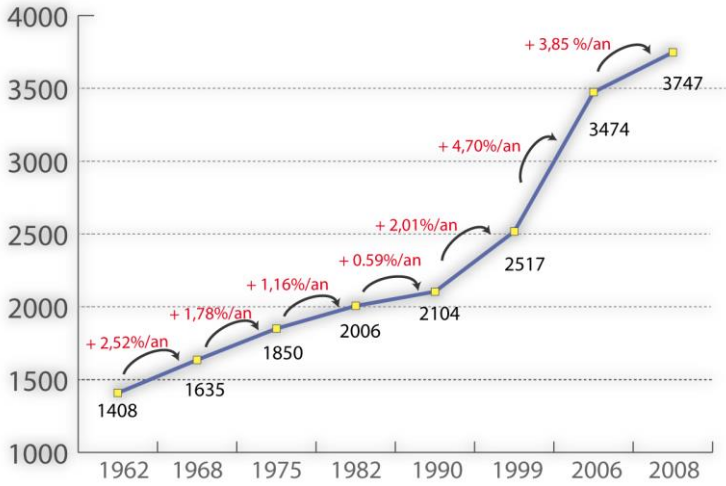
Sur le graphique ci-contre, on note la **croissance continue** de la population plainaise au cours des 45 dernières années. Effectivement, le nombre d'habitants plainais a été **multiplié par plus de 2,5 entre 1962 et 2006** passant de 1408 à 3747.

Evolutions démographiques comparées entre 1962 et 2006 en base 100



La croissance s'est par ailleurs intensifiée au cours des 20 dernières années puisque 1 600 nouveaux habitants se sont implantés sur le territoire communal depuis 1990, représentant une **augmentation de près de 80% de la population**. Ce pourcentage avoisine le double de celui constaté à l'échelle du canton de Pornic qui a vu sa population croître de 40 à 45% entre 1990 et 2006.

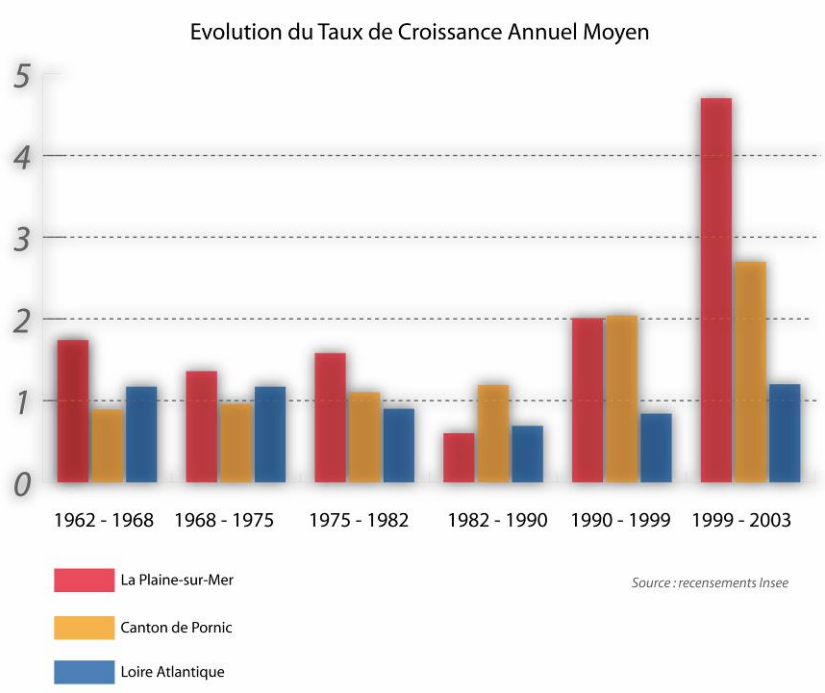
Evolution de la population plainaise entre 1962 et 2008



Sources : recensements Insee

Evolutions démographiques comparées entre La Plaine-sur-Mer et les communes du bassin de vie (*source : recensements Insee)*

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
La Plaine	1635	1850	2006	2104	2517	3474
Préfailles	601	628	775	857	1038	nd
Pornic	7568	8154	8704	9815	11903	13681
Saint Michel Chef-Chef	2242	2447	2517	2663	3177	4103



Le taux d'accroissement annuel est par conséquent positif depuis 1968. Le graphique ci-contre illustre le fait que La Plaine sur Mer a globalement connu au cours des dernières décennies une croissance démographique plus importante que celle du canton auquel elle appartient ainsi que celle de la Loire Atlantique.

La tendance actuelle montre un accroissement sensible du taux de croissance annuel moyen aussi bien à la Plaine, qu'aux échelles cantonale et départementale. Cet accroissement est cependant nettement plus marqué à La Plaine.

La croissance plainaise s'est donc effectuée en plusieurs phases :

- avant 1968 : croissance importante (supérieure à 1.5% par an)

- 1968-1990 : taux de croissance plus faible en raison de la diminution du taux annuel du solde naturel

- 1990-1999 : taux de croissance de nouveau en augmentation en raison d'un solde migratoire en nette progression.

- Après 1999 : on constate une tendance fortement marquée de la croissance démographique plainaise avec un taux de croissance annuel moyen de 4,7% contre moins de 3% à l'échelle du canton et 1,2% en Loire-Atlantique.

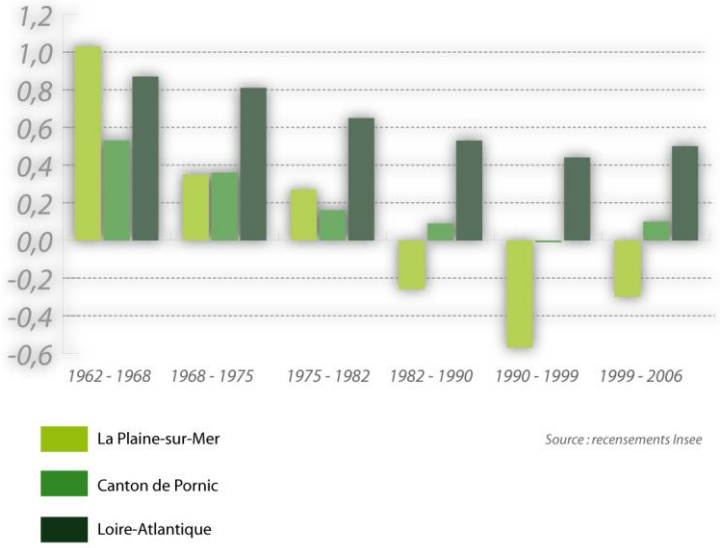
La Plaine sur Mer a connu, jusqu'en 1990, une croissance démographique modérée. Depuis 1995, la municipalité a tenté d'enrayer le phénomène de mitage fortement observé sur le territoire en donnant une identité et une cohérence à la commune, identité ayant joué un rôle déterminant dans l'attractivité plainaise des dernières années.

La croissance démographique observée à La Plaine est donc très soutenue. Les prévisions démographiques du dernier Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1996, fixaient comme « hypothèse haute » une population de 2790 habitants en 2010 (3474 habitants selon le recensement Insee de 2006, soit 700 habitants de plus que l'hypothèse haute du POS) : ces chiffres sont ainsi révélateurs de l'attractivité exercée par la commune de la Plaine sur Mer.

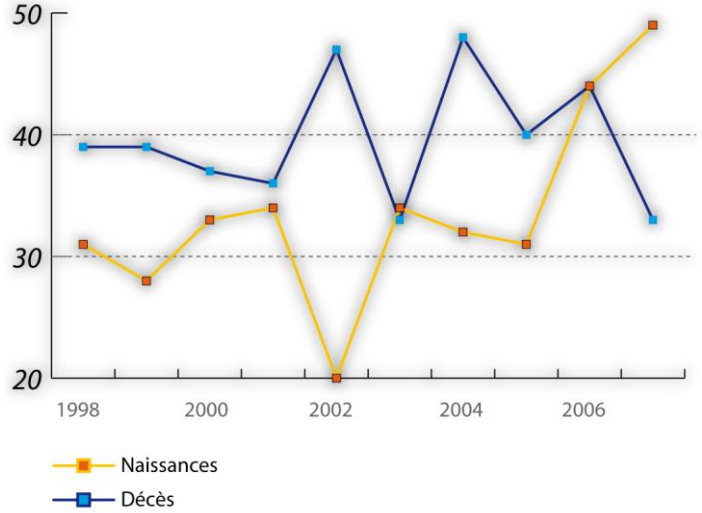
L'apport de population estivale est également à prendre en considération puisque l'été la population est multipliée par 6 ou 7 passant de 3747 à 25 000 lors du pic estival du mois d'août

Malgré sa croissance forte et soutenue, le poids démographique de la commune de La Plaine sur Mer reste relativement limité dans son environnement immédiat puisque Pornic demeure nettement la base démographique de l'intercommunalité et du territoire de vie auquel appartient La Plaine.

Variation du solde naturel moyen entre 1962 et 1999



Naissances et décès entre 1998 et 2007



Un solde naturel déficitaire

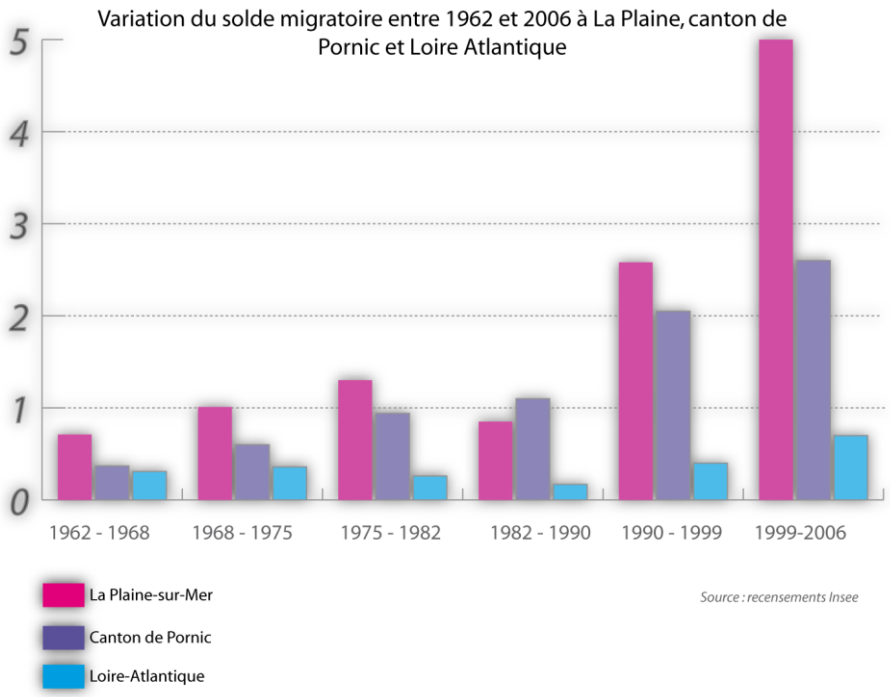
Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde naturel de La Plaine sur Mer est devenu négatif depuis 1982 comme l'illustre le graphique ci-contre. Ce solde tendait par ailleurs vers des valeurs de plus en plus négatives depuis le recensement de 1982 jusqu'en 1999, en lien avec le vieillissement de la population. Cependant, bien que ce solde soit toujours déficitaire à l'heure actuelle, entre 1999 et 2006 sa valeur est remontée pour la première fois depuis 1962 passant de -0.6% en 1999 à -0.3% en 2006.

Les moyennes cantonale et départementale suivent elles aussi une tendance à la baisse mais restent largement supérieures à celle de la commune. En effet, le solde cantonal se situait à l'équilibre entre 1990 et 1999, tandis que sur cette même période le solde naturel annuel moyen constaté en Loire Atlantique était positif.

La courbe comparative des naissances et décès constatés sur la commune de la Plaine sur Mer indique une reprise du nombre des naissances au cours des dernières années et par conséquent une inversion de la tendance constatée de déclin progressif du solde naturel. En effet, en 2007, le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. On peut constater un nombre de décès globalement stable, voire en légère baisse au cours des dix dernières années et un nombre de naissances en nette augmentation depuis 2004-2005.

Il est à noter que La Plaine sur Mer dispose d'une maison de retraite de 82 lits contribuant à l'effet démographique de vieillissement de la population.



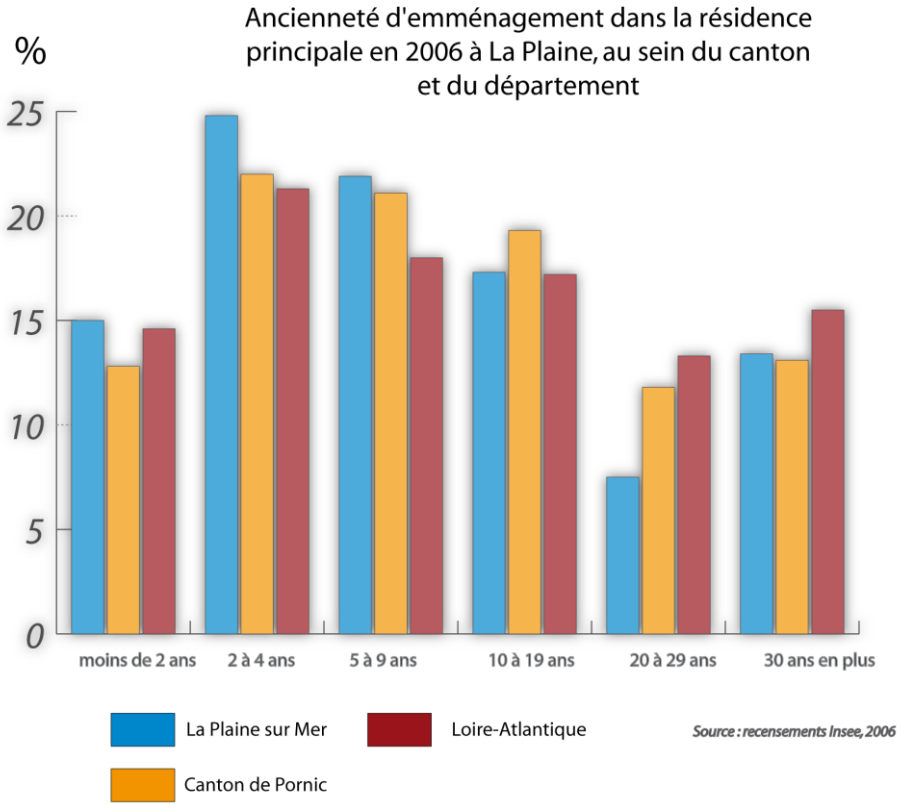
Un solde migratoire témoin de l'attractivité communale

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Le solde migratoire de la Plaine sur Mer est resté élevé au cours des dernières décennies. Sur l'ensemble des périodes analysées, hormis la période 1982-1990 ou le canton a été plus attractif, le solde migratoire annuel moyen a été plus important à la Plaine sur Mer qu'à l'échelle du canton et l'échelle départementale.

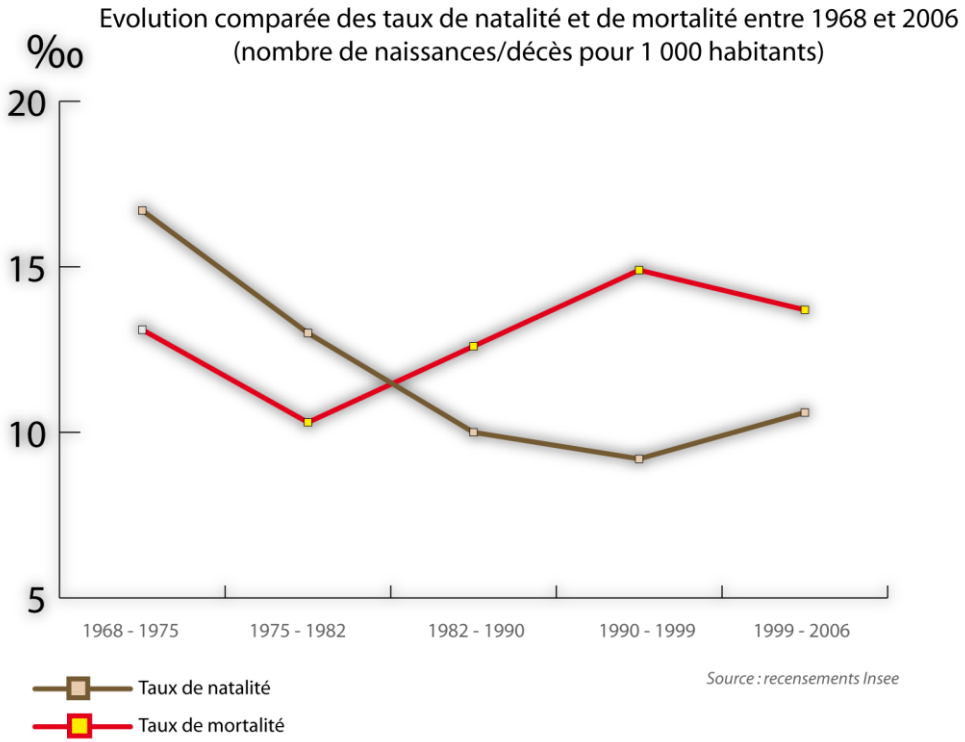
Effectivement, ce solde a globalement crû au fil des années et témoigne de la forte attractivité qu'exerce le territoire plainais.

Le solde naturel étant négatif, le solde migratoire est responsable de la croissance démographique plainaise observée au cours des dernières décennies. Notons que ce solde a connu une évolution fortement positive depuis le début des années 2000 avec une valeur de 5%, soit 7 à 8 fois la valeur constatée à l'échelle départementale.



Un autre indicateur permet de saisir l'attractivité récente exercée par le territoire plainais : la date d'emménagement des ménages. En effet, le graphique ci-contre informe que 62% des ménages plainais ont emménagé dans leur logement actuel il y a moins de 10 ans. Cela ne revient pas à dire que 62% des habitants actuels de La Plaine n'y habitaient pas il y a dix ans puisque certains déménagements ont eu lieu en restant à La Plaine.

La Plaine possède ainsi les plus fortes proportions de ménages ayant emménagé dans leur résidence principale depuis moins de 9 ans et globalement la plus faible proportion de ménages ayant emménagé depuis plus de 10 ans, comparativement au canton de Pornic et au département de Loire-Atlantique.



NB : le taux de natalité correspond au rapport du nombre de naissances de l'année à la population totale moyenne de l'année tandis que le taux de mortalité correspond au rapport du nombre de décès de l'année à la population totale moyenne de l'année.

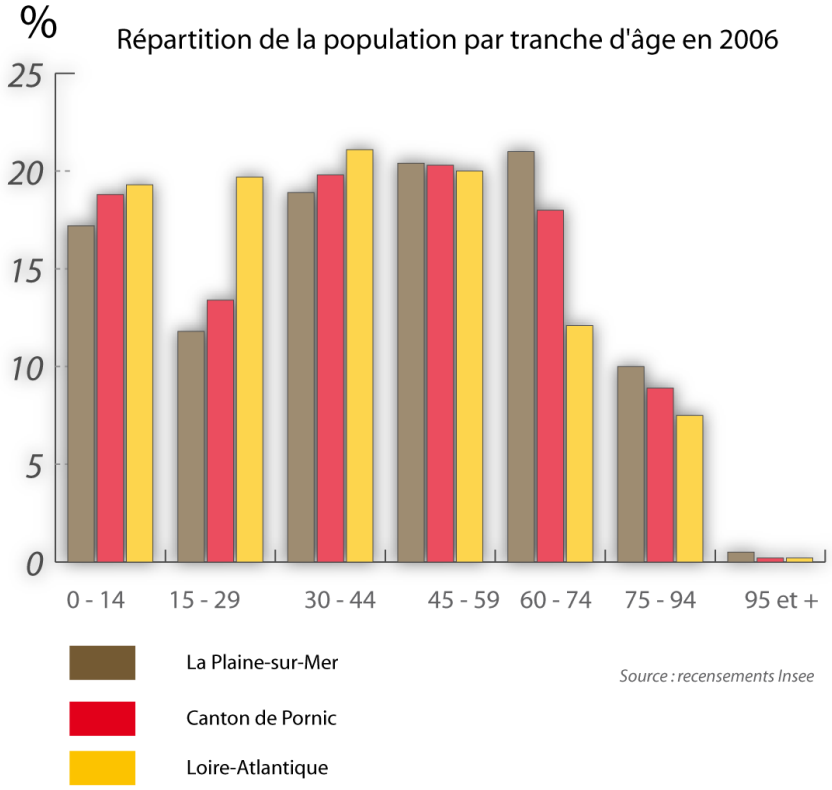
Une population âgée, un vieillissement freiné au cours des dernières années

La courbe ci-contre illustre le vieillissement de la population qu'a connu la Plaine sur Mer de 1968 jusqu'à 1999 et l'inflexion de cette tendance, en cours depuis 1999. En effet, le taux de natalité n'a cessé d'être décroissant entre 1968 et 1999 quand le taux de mortalité augmentait de manière significative entre 1975 et 1999. Or, entre 1999 et 2006, ces deux tendances ont été inversées, le taux de natalité a augmenté et le taux de mortalité a diminué.

En 2006, la tranche d'âge correspondant aux personnes de plus de 60 ans représentait 31,5% de la population totale plainaise. Ce chiffre est légèrement supérieur à celui observé au niveau du canton puisque 27.1% des habitants du canton de Pornic ont plus de 60 ans en 2006. En revanche la moyenne départementale est largement inférieure au chiffre constaté sur La Plaine puisque seuls 19,8% des résidents de la Loire-Atlantique ont plus de 60 ans.

Cette proportion importante de personnes âgées sur la commune s'explique par le nombre non négligeable de retraités qui viennent s'installer à La Plaine sur Mer. Par ailleurs, les jeunes couples rencontrent des difficultés pour s'installer sur les territoires littoraux en raison du prix du foncier élevé.

Ainsi, la population plainaise est âgée en 2006. Ce constat s'inscrit dans une dynamique régulière depuis au moins 1975. En effet, sur les graphiques ci-contre, on observe une croissance continue du taux de mortalité entre 1975 et 1999 couplée à une diminution du taux de natalité.

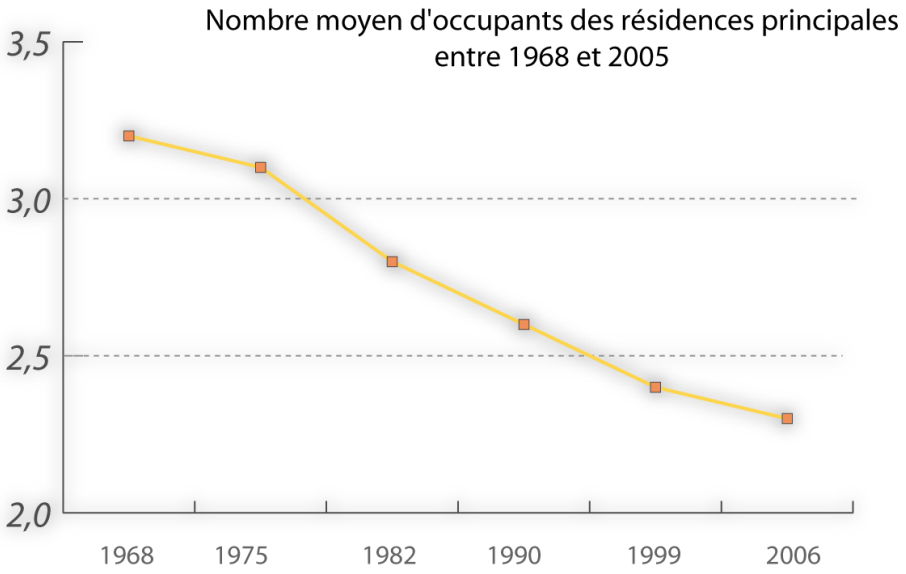


De même, entre 1990 et 1999, les classes d'âge comprises entre 0 et 45 ans ont régressé, en valeur relative, tandis que les classes d'âge comprises entre 45 et 75 ans ont progressé. Les classes d'âges supérieures sont quant à elles restées globalement stables. Entre 1999 et 2006, on assiste à une croissance des classes d'âge 0-14 ans et 30-44 ans correspondant bien au phénomène identifié d'implantation de jeunes ménages avec enfants en bas âge.

L'indice de jeunesse en 1999 était de 0,7 contre 0,97 au niveau du canton de Pornic, 1,32 au niveau de l'arrondissement de Saint Nazaire et 1,58 au niveau du département de Loire-Atlantique. La dynamique de vieillissement de la population évoquée précédemment se voit confirmée à travers l'analyse de l'évolution de cet indice de jeunesse puisqu'il est passé de 0,92 en 1990 à 0,7 en 1999. Comme mentionné précédemment, le vieillissement semble cependant se stabiliser puisque l'indice de jeunesse est resté relativement stable entre 1999 et 2006 passant de 0.7 à 0.66.

NB : L'indice de jeunesse correspond au rapport entre le nombre d'individus dont l'âge est compris entre 0 et 19 ans et les individus dont l'âge est supérieur à 60 ans. Le renouvellement de la population s'obtient lorsque l'indice de jeunesse est égal ou supérieur à 1.

Bien que la tendance actuelle ne permette pas d'affirmer que la dynamique démographique de La Plaine induit un rajeunissement de la population, divers indicateurs permettent de montrer la limitation de ce vieillissement en lien avec l'arrivée de couples de jeunes actifs sur le territoire (Indice de jeunesse, croissance des classes d'âge 0-14 ans et 30-44 ans entre 1999 et 2006, taux de natalité et de mortalité…).



Sources : recensements Insee

	1990	1999	2006
La Plaine	2,7	2,4	2,3
Canton de Pornic	2,6	2,4	2,32
Loire Atlantique	2,7	2,5	2,35
Pays de la Loire	2,7	2,4	2,37

Evolution comparée du nombre moyen d'occupants par résidence principale *(Source : recensements Insee)*

Un desserrement des ménages qui se confirme

Parallèlement à la croissance démographique constante et régulière, on constate une augmentation significative du nombre de ménages sur la commune. En effet, celui-ci est passé de 1024 ménages en 1999, à 1509 en 2006, soit une augmentation de près de 50% du nombre de ménages en 7 ans.

NB : Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

Ainsi, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en diminution constante depuis 1968. Ce phénomène de « desserrement des ménages », également constaté aux niveaux intercommunal, départemental et national, peut s'expliquer par l'évolution des comportements sociaux : vieillissement de la population, décohabitation plus tardive, croissance de la monoparentalité…

Le graphique ci-contre explicite cette diminution constante puisque le nombre de personnes par ménage plainais est passé de 3,2 en 1968 à 2,3 en 2006.

La tendance est donc également constatée à l'échelle du canton de Pornic, de la Loire-Atlantique et de la région Pays-de-la-Loire. Ce desserrement s'effectue d'ailleurs à un rythme relativement semblable selon les différents territoires étudiés.

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2006	%	1999	%	2006	1999
Ensemble	**1 509**	**100,0**	**1 024**	**100,0**	**3 400**	**2 444**
Ménages d'une personne	385	25,5	256	25,0	385	256
- hommes seuls	178	11,8	116	11,3	178	116
- femmes seules	207	13,7	140	13,7	207	140
Autres ménages sans famille	26	1,7	8	0,8	55	16
Ménages avec famille(s)	1 099	72,8	760	74,2	2 960	2 172
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	644	42,6	384	37,5	1 313	780
- un couple avec enfant(s)	396	26,2	308	30,1	1 506	1 212
- une famille monoparentale	59	3,9	68	6,6	141	180

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

Structure des ménages à La Plaine

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2006	%	1999	%	2006	1999
Ensemble	**524 258**	**100,0**	**460 869**	**100,0**	**1 204 724**	**1 109 895**
Ménages d'une personne	174 392	33,3	144 246	31,3	174 392	144 246
- hommes seuls	71 692	13,7	57 483	12,5	71 692	57 483
- femmes seules	102 700	19,6	86 763	18,8	102 700	86 763
Autres ménages sans famille	12 484	2,4	8 491	1,8	29 778	18 550
Ménages avec famille(s)	337 382	64,4	308 132	66,9	1 000 553	947 099
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	144 096	27,5	119 426	25,9	292 194	243 998
- un couple avec enfant(s)	156 672	29,9	156 103	33,9	612 502	617 572
- une famille monoparentale	36 614	7,0	32 603	7,1	95 858	85 529

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

Structure des ménages en Loire Atlantique

De plus en plus de ménages d'une personne

En 1999, 25% des ménages plainais étaient constitués d'une personne contre 31.3% à l'échelle départementale.

Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages d'une personne a connu une augmentation deux fois plus importante que le nombre total de ménages.

Entre 1999 et 2006, les ménages d'une personne ont vu leur poids relatif légèrement augmenter puisque ceux-ci représentaient 25.5% des ménages plainais.

Les familles monoparentales représentent en 1999 6,6% de l'ensemble de la population des ménages, ce qui correspond globalement à la moyenne départementale (7.1%) mais leur progression a été relativement importante sur la période 1990-1999, notamment comparativement à l'évolution des couples avec enfants.

Cependant, une diminution relative de la part des familles monoparentales est constatée à La Plaine entre 1999 et 2006 puisque celles-ci ne représentaient plus en 2006, que 3.9% des ménages plainais (la proportion étant restée stable à l'échelle départementale).

Enfin, il convient de noter la croissance des familles entre 1999 et 2006 (en valeur absolue) ainsi que la croissance conséquente sur cette même période des couples sans enfants étant à la fois des retraités et des jeunes ménages, en lien avec la limitation du vieillissement de la population.

Les phénomènes observés d'apports massifs de population, de desserrement des ménages et d'augmentation des ménages d'une personne induisent une demande différente sur le parc de logements plainais, aussi bien au niveau du rythme de construction que sur la typologie des biens mis sur le marché.

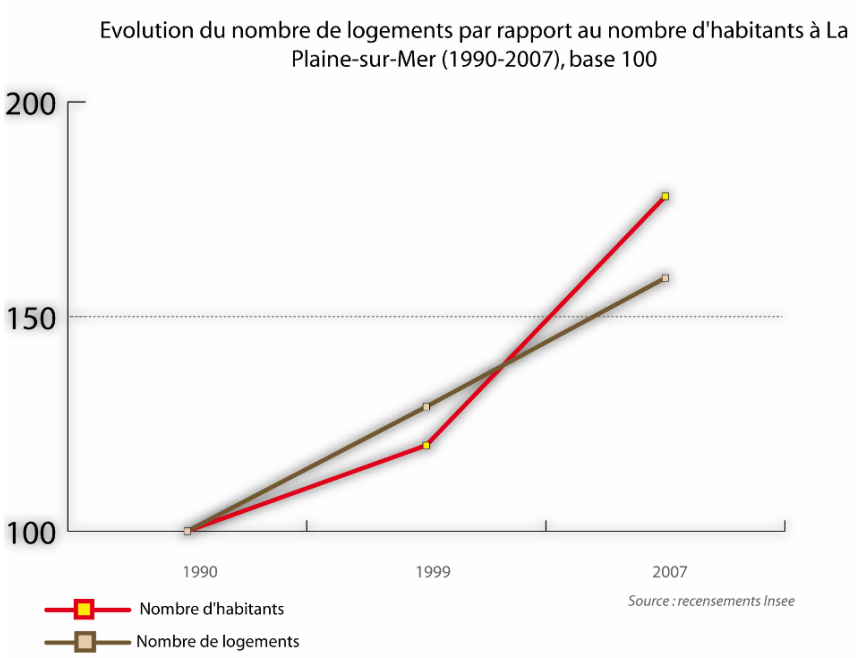
SYNTHESE SUR LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

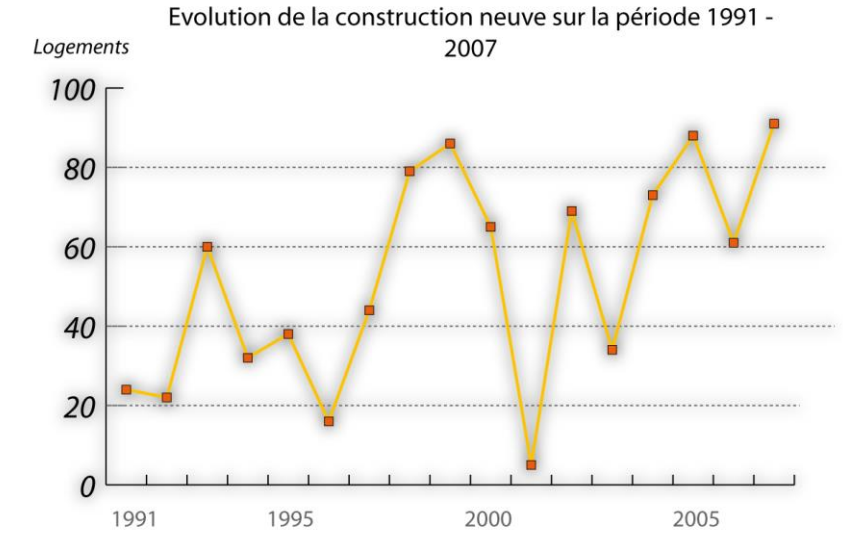
CONSTATS

- Un solde migratoire excédentaire, reflet de l'attractivité communale
- Une population relativement âgée
- Un vieillissement de la population freiné
- Une croissance soutenue et continue

ENJEUX

- S'appuyer sur cette dynamique démographique pour faire de la Plaine le cœur d'un bassin de vie rural et littoral, complémentaire de l'offre de Pornic
- Favoriser la mixité intergénérationnelle en profitant de l'attrait des jeunes actifs pour le territoire.





Sources : données Sitadel

Le parc de logements

Un rythme de construction soutenu

La Plaine sur Mer affiche un rythme de construction soutenu.

En premier lieu, la commune connaît à l'heure actuelle une forte croissance démographique due à un solde migratoire élevé. Cette attractivité dont jouit la commune induit une réponse adaptée en terme de production de logements.

Par ailleurs, le desserrement des ménages explicité précédemment entraîne une demande plus importante en logements.

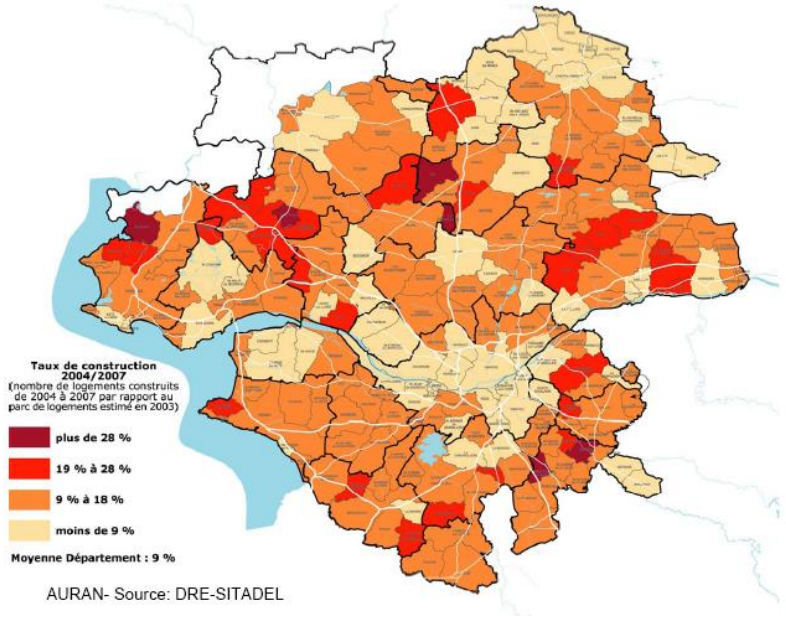
Cela se traduit à travers le graphique ci-contre qui illustre la croissance continue du nombre de logements et du nombre d'habitants. On peut cependant remarquer un point d'inflexion de la courbe entre 1999 et 2007 où la croissance du nombre d'habitants est devenue plus importante que celles des logements.

Selon le recensement Insee de 1999, la Plaine sur Mer disposait d'un parc de 3 365 logements. En 2006, celui-ci est de l'ordre de 3977 logements, soit une croissance de 610 logements en 7 ans (+20%).

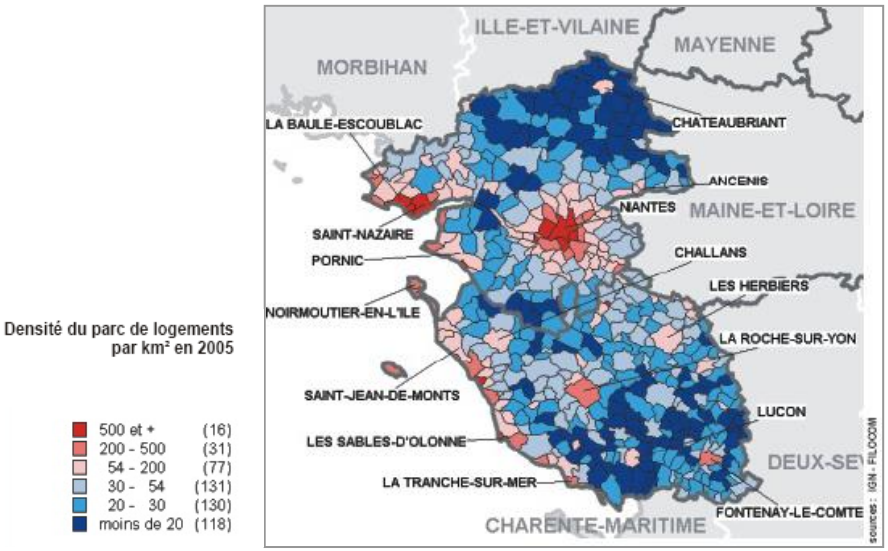
Le graphique ci-contre, issu des données Sitadel, montre l'évolution de la construction neuve sur la commune de La Plaine entre 1990 et 2007. La croissance du nombre de logements s'est faite en deux phases distinctes. Une première de 1990 à 1997 où le nombre moyen de logements autorisés par an était de 33.

Une seconde de 1998 à 2007, où le nombre de logements moyen autorisés par an était de 70, soit deux fois plus qu'au cours de la période précédente.

En conséquent, malgré l'accroissement du rythme de construction durant cette phase, la forte croissance démographique, évoquée précédemment, a été plus importante que la croissance du nombre de logements.



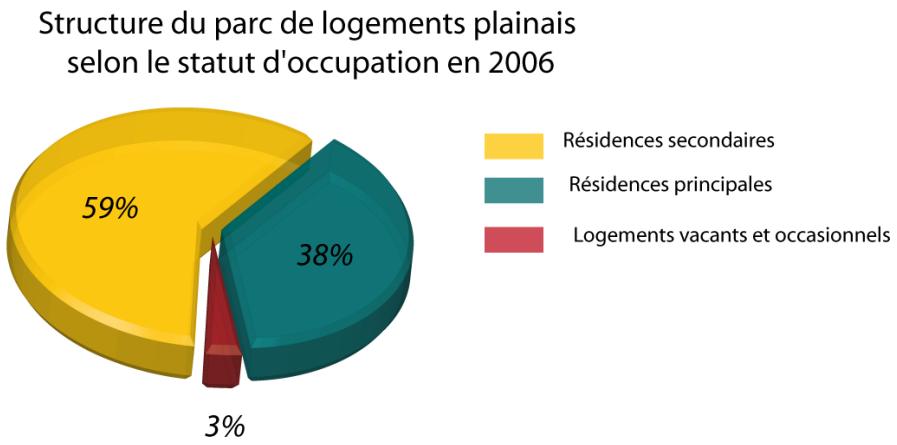
AURAN- Source: DRE-SITADEL



Sources : Insee, DRE, Filocom

Ainsi, selon une étude réalisée en 2007 par la Direction Régionale de L'Équipement, la commune de la Plaine sur Mer est comprise dans les communes du littoral de Loire Atlantique les plus dynamiques en matière de construction de logements. En effet, entre 2004 et 2007, le nombre de logements construits par rapport au parc de logements de 2003 a entraîné une croissance du parc comprise entre 19 et 28%, classant La Plaine sur Mer parmi les communes les plus dynamiques de Loire Atlantique en matière de taux de construction.

Ce rythme de construction élevé induit une densité bâtie relativement importante à La Plaine sur Mer. En effet, selon les données Filocom, la Plaine a une densité de logements comprise entre 200 et 500 logements par km2, la plaçant dans les 10% des communes de Loire Atlantique et de Vendée les plus densément bâties.



Sources : recensements Insee

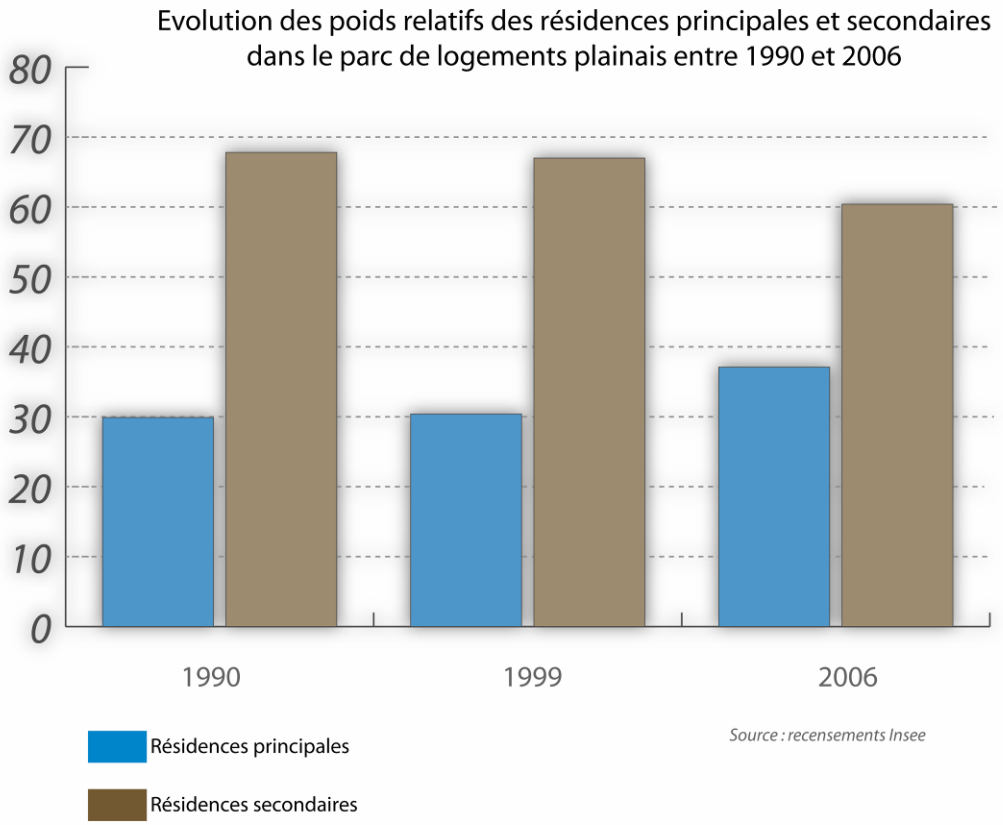
Une majorité de résidences secondaires

Le parc de logements plainais se caractérise par une forte proportion de résidences secondaires. En effet, en 2006, on dénombre à La Plaine 2 364 résidences secondaires pour 1 509 résidences principales, soit **59,4 % du parc de logements.**

La commune plainaise est une commune littorale, balnéaire et touristique, ce qui induit de fait une part élevée de résidences secondaires. Ce taux était, en 2006, supérieur à la Plaine sur Mer par rapport aux moyennes du canton de Pornic et de la Loire Atlantique.

	La Plaine sur Mer				Canton de Pornic				Loire Atlantique			
	1999		2006		1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Résidences principales	1023	30,40%	1509	37,90%	8857	42,70%	11058	46,10%	460758	83,40%	502633	84,20%
Résidences secondaires	2254	67%	2364	59,40%	11032	53,10%	12179	50,80%	61891	11,20%	65237	10,90%
Logements occasionnels/vacants	87	2,60%	105	2,60%	877	4,30%	719	3%	29742	5,40%	28794	4,80%
Total	3365	100%	3977	100%	20744	100%	23957	100%	552391	100%	596664	100,00%

Evolutions comparées de la destination des logements des parcs de La Plaine-sur-Mer, du canton de Pornic et du département de Loire-Atlantique *(source : recensements Insee)*



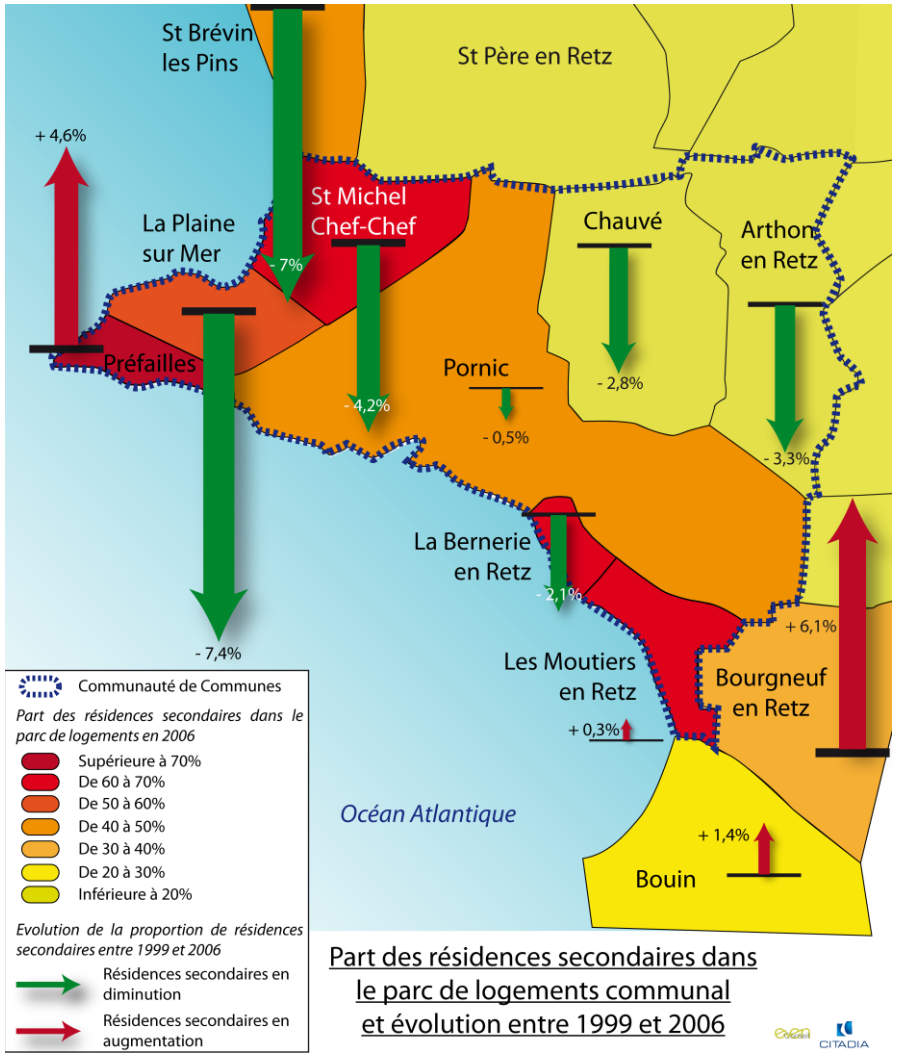
Néanmoins, la dynamique actuelle tend à une réduction de la part des résidences secondaires au profit des résidences principales. En effet, la part des résidences principales est passée de 30,4% à 37,9% entre 1999 et 2006 tandis que la proportion de résidences secondaires a régressé, passant de 67% à 59,4% sur cette même période. Entre 2000 et 2005, on a constaté un fort accroissement de la part des résidences principales dans les constructions neuves puisque celles-ci représentaient près de 80% des logements construits.

L'augmentation du nombre de résidences principales passe à la fois par la construction de nouveaux logements destinés à « la vie à l'année » mais également par la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Entre 1999 et 2006, ce sont plus de 100 logements qui ont ainsi changé de statut d'occupation.

Les résidences secondaires se concentrent principalement sur la frange littorale de la commune au niveau des secteurs de La Prée, la Tara, Port Giraud et Le Cormier.

Le taux de vacance sur l'ensemble du parc est faible puisqu'il est de l'ordre de 3%. Ce faible taux s'explique par un marché relativement tendu et peut avoir pour conséquence une inflation foncière. A La Plaine, la vacance est d'autant plus importante que les logements sont anciens (près de 5% de vacance dans les logements construits avant 1949 contre aucune vacance dans les logements construits après 1990)

En résumé, on constate une stabilisation dans l'évolution du nombre de résidences secondaires, avec un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 2% par an depuis 1999, tandis que les résidences principales ont vu leur taux de croissance annuel moyen augmenter entre 1999 et 2007, en lien avec les apports de population permanente, les phénomènes de desserrement des ménages…



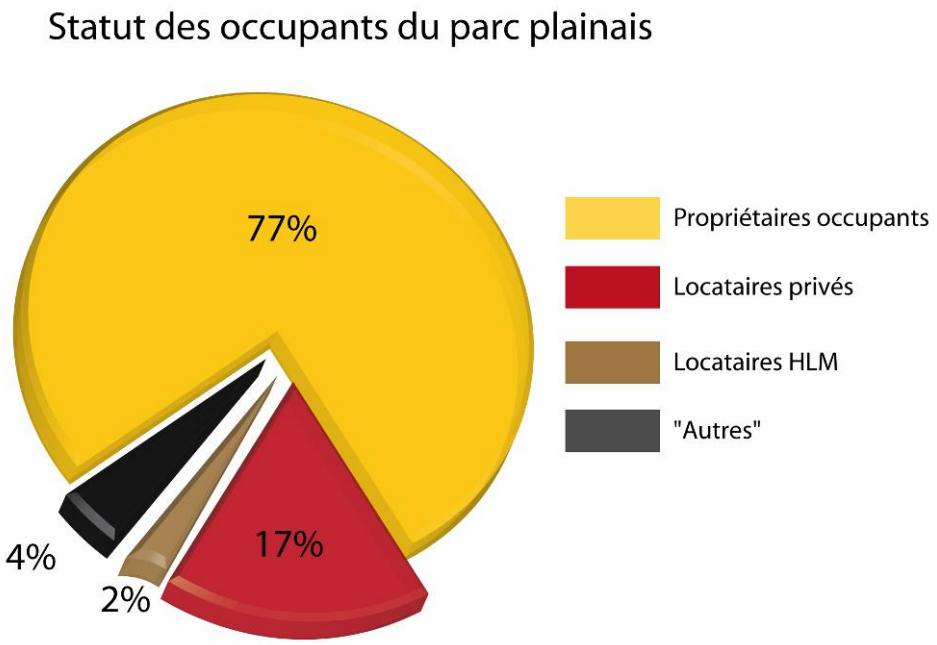
Part des résidences secondaires dans le parc de logements communal et évolution entre 1999 et 2006

Source : recensements Insee

Cette tendance à la diminution de la part des résidences secondaires dans le parc de logements est également globalement constatée à l'échelle du bassin de vie auquel appartient la Plaine sur Mer. En effet, hormis les communes de Préfailles, Bourgneuf-en-Retz, Bouin et les Moutiers-en-Retz, l'ensemble des communes voisines de la Plaine ont vu leur part de résidences secondaires se réduire.

Il est intéressant de souligner que durant cette période (1999-2006), la Plaine a été la commune qui a subi la plus forte régression de la part de résidences secondaires (- 7,4%). Les communes de St Brévin-les-Pins, et à un degré moindre, St Michel-Chef-Chef, connaissent également une croissance relative importante de la « résidentialisation à l'année ».

Cette diminution importante du taux de résidences secondaires au cours des dernières années à La Plaine permet à la commune de se situer dans la moyenne du « bassin de vie » quant à la proportion de ces résidences secondaires. En effet, la commune se situe entre les communes à vocation quasi-exclusivement touristiques et saisonnières (Préfailles avec plus de 75% de résidences secondaires, La Bernerie-en-retz, les Moutiers-en-Retz) et des communes de taille plus importantes accueillant une part de population à l'année plus conséquente (Pornic, St Brévin). Enfin, les communes du rétro-littoral, moins touristiques, sont nettement moins attractives et possèdent donc un parc de résidences secondaires moins conséquent (Chauvé, Arthon-en-Retz, Chéméré, St Père en Retz…).



Source: recensements Insee

Des ménages essentiellement propriétaires

Selon le recensement Insee de 1999, les plainais sont majoritairement propriétaires de leur logement. Le parc locatif est assez peu développé puisque seuls 17% des occupants d'un logement à La Plaine sur Mer sont locataires dans le parc privé.

77% des résidences principales sont occupées par des propriétaires en 1999 contre 76% en 2006. Cette légère diminution de la proportion de propriétaires se fait au profit de la proportion de locataires de « logements privés ». On constate également un recul de la proportion de logements sociaux sur cette même période, ceux-ci représentant 4% des résidences principales plainaises en 1999 et 2% en 2006.

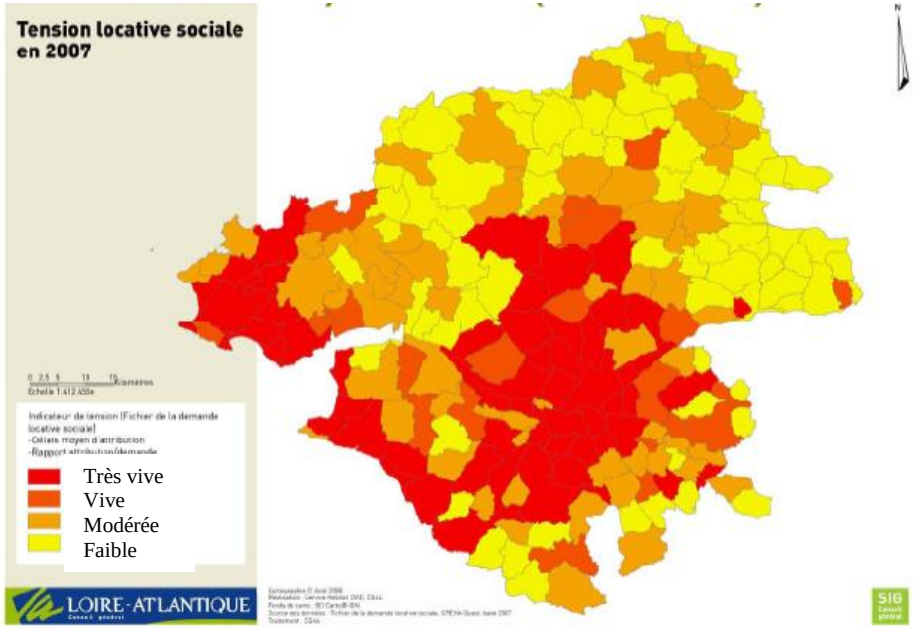
Il apparaît intéressant de noter que le parc d'appartements « résidences principales » à La Plaine était occupé, en 2006, à 45% par des locataires, contre 16% de locataires en maisons individuelles.

La proportion de propriétaires à La Plaine est similaire à celle observée à l'échelle du canton de Pornic et sensiblement supérieure à la proportion départementale.

En revanche, la proportion de locataires du parc privé est moins importante à La Plaine qu'aux niveaux cantonal et départemental.

	La Plaine sur Mer				Canton de Pornic				Loire Atlantique			
	1999		2006		1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires occupants	787	76,90%	1147	76,00%	6282	70,70%	8072	73,00%	280 349	60,80%	327776	62,50%
Locataires privés	155	15%	263	17,40%	1919	21,60%	2204	19,90%	98665	21,40%	111547	21,30%
Locataires HLM	36	4%	34	2,30%	230	2,60%	296	2,70%	61605	13,40%	64680	12,30%
Autres	45	4,40%	65	4,30%	454	5,10%	487	4%	20139	4,40%	20285	3,90%
Total	1023	100%	1509	100%	8885	100%	11058	100%	460758	100%	524288	100,00%

Evolutions comparées des statuts d'occupation des parcs de logements de La Plaine-sur-Mer, du canton de Pornic et du département de Loire-Atlantique *(source : recensements Insee)*

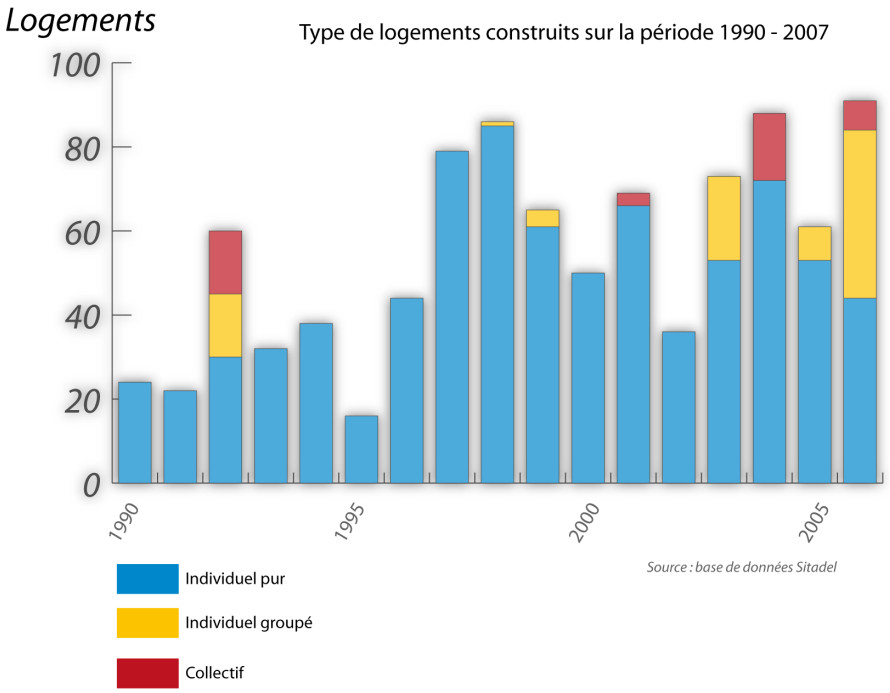


Une faible part de logements locatifs sociaux

En 1999, on dénombrait 36 logements HLM sur la commune de La Plaine, représentant 3,5% de l'ensemble des résidences principales. Cette valeur est supérieure à celle constatée à l'échelle du canton (2,6%) mais largement inférieure aux valeurs observées à l'échelle du département (13,4%) et de la région (13,7%).

En 2006, cette proportion a donc baissé de manière relativement substantielle puisque les logements locatifs sociaux ne représentent plus que 2,3% de l'ensemble des résidences principales plainaises.

A travers le PDH (plan Départemental de l'Habitat), l'objectif est d'assurer à tous les habitants, et notamment ceux dont les revenus sont les plus modestes, de meilleures conditions d'accès à un habitat abordable et de qualité dans l'ensemble du département. C'est pourquoi, dans son PDH, le Département propose de consacrer sur la production neuve totale une part de 20 à 30% aux logements locatifs sociaux familiaux (type PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)). Toutefois, cette orientation est priorisée sur les pôles urbains, structurants et d'équilibre du territoire, dont la commune de la Plaine sur Mer ne fait pas partie.



Une prédominance de la maison individuelle

Selon le recensement Insee de 1999, le parc de logements plainais se composait de 3 313 maisons individuelles (groupées ou « pures ») et de 52 logements en immeubles collectifs. Les maisons individuelles représentaient ainsi 98,5% du parc de logement plainais.

Cependant, les données Sitadel montrent une croissance de la construction en logements individuels groupés et en collectif au cours des dernières années (2004-2007). En effet, on peut distinguer deux phases dans la typologie des logements construits depuis 1990.

De 1990 à 2003 : construction quasi-exclusive de maisons individuelles « pures » (94% des constructions)

De 2004 à 2007 : augmentation de la part des maisons individuelles groupées et des logements collectifs dans la construction neuve : 71% de maisons individuelles « pures »

En effet, en 2006, la part des maisons individuelles avait sensiblement baissé, passant de 98,5% en 1999 à 94,8%.

Les maisons individuelles étant prépondérantes dans la composition du parc de logements plainais, celui-ci se caractérise par des logements de taille relativement importante.

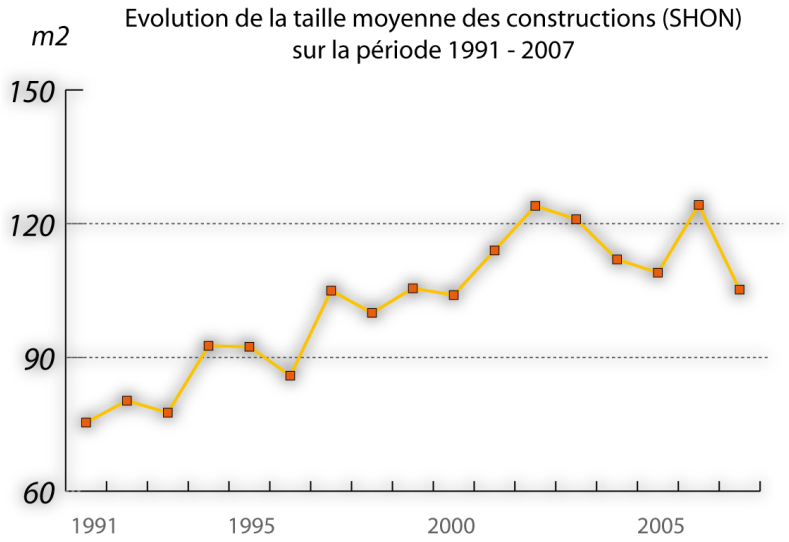
Les logements de 1 et 2 pièces ne représentent que 8 % du parc de logements de La Plaine tandis que les logements de plus de 4 pièces représentent près de 70% du parc.

A titre de comparaison, au niveau départemental, les logements de

	La Plaine sur Mer				Canton de Pornic				Loire Atlantique			
	1999		2006		1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	10	1,00%	15	1,00%	214	2,40%	238	2,10%	27 571	6,00%	28 207	5,40%
2 pièces	101	10%	108	7,10%	912	10,30%	863	7,80%	57 763	12,50%	61 675	11,80%
3 pièces	289	28%	351	23,30%	2 127	23,90%	2 235	20,20%	96 307	20,90%	99 675	19,00%
4 pièces et plus	623	60,90%	1 035	68,60%	5 632	63,40%	7 723	70%	279 117	60,60%	334 630	63,80%
Total	1 023	100%	1509	100%	8 885	100%	11058	100%	460 758	100%	524 288	100,00%

Evolutions comparées des tailles des logements des parcs de La Plaine-sur-Mer, du canton de Pornic et du département de Loire-Atlantique *(source : recensements Insee)*

moins de 2 pièces représentent 17% du parc départemental et les logements de plus de 4 pièces 64%. La Plaine sur Mer présente donc un déficit en terme de petits logements.

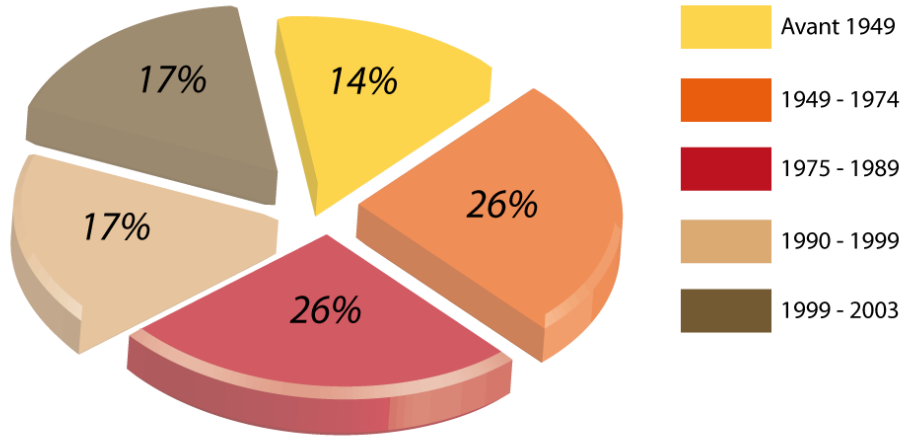


L'analyse des données Sitadel sur la superficie des logements commencés révèle que celle-ci est en constante augmentation au cours des dernières années. En effet, la surface consommée par logement (Surface Hors Œuvre Nette : SHON) était de 75 m2 en 1990 contre une SHON moyenne de 105 m2 par logement en 2007, atteignant même 125 m2 en 2006.

Bien que la construction de logements en collectif et de maisons individuelles groupées ait augmenté au cours des dernières années, la superficie moyenne par unité de logement a crû. Par exemple, au cours des années 1997 et 2007, 44 maisons individuelles « pures » ont été construites pour une SHON totale de 4612 m2 en 1997 et 5133 m2 en 2007 soit 12 m2 de SHON supplémentaire par maison en 2007 par rapport à celles de 1997.

Un parc de logements récent

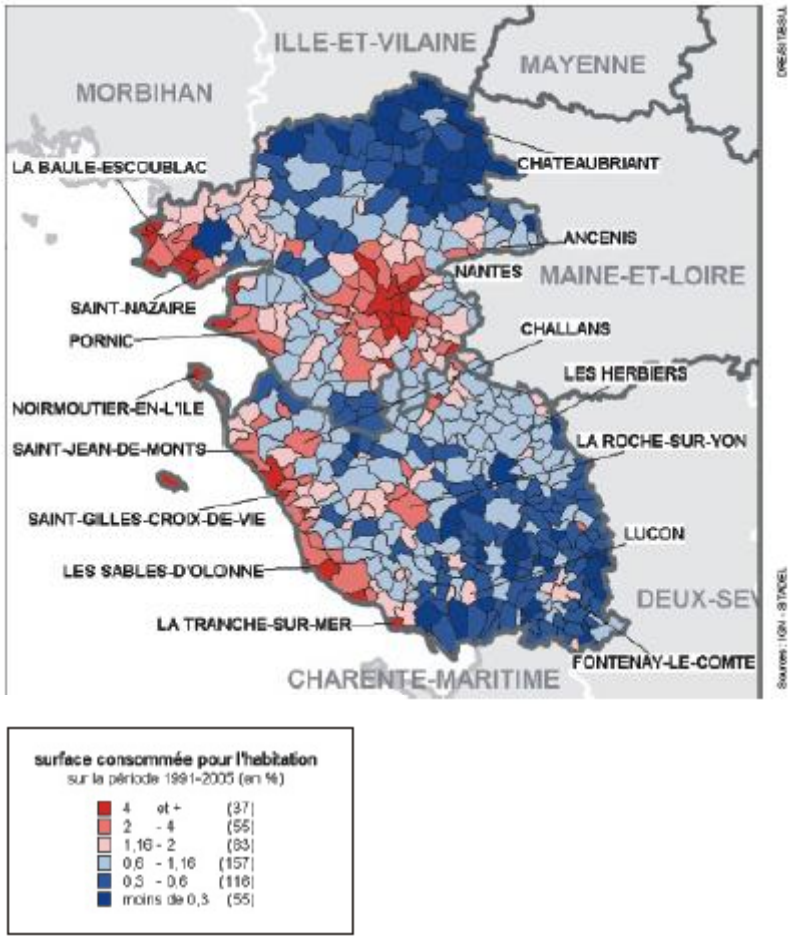
Parc de logements selon l'époque d'achèvement



Source : recensements Insee

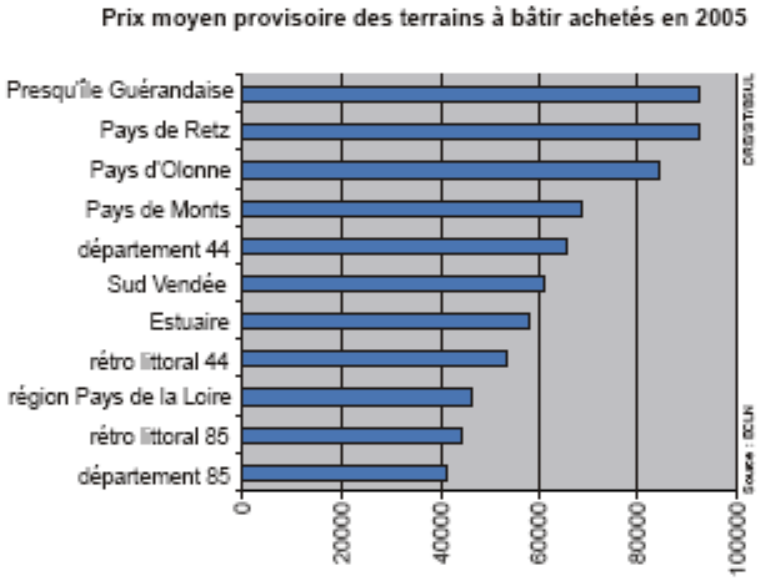
Le parc de logements est relativement récent, puisque 86% des logements ont été construits après 1949. De plus, plus du tiers des logements plainais (34%) a été construit après 1990.

A titre comparatif, à l'échelle du canton de Pornic, 78,9% des logements ont été construits après 1949 et 77,1% à l'échelle du département. Les logements construits après 1990 représentent quant à eux 29,9% des logements du canton et 21,1% des logements départementaux.



Une consommation d'espace pour le développement résidentiel en hausse croissante depuis 1990

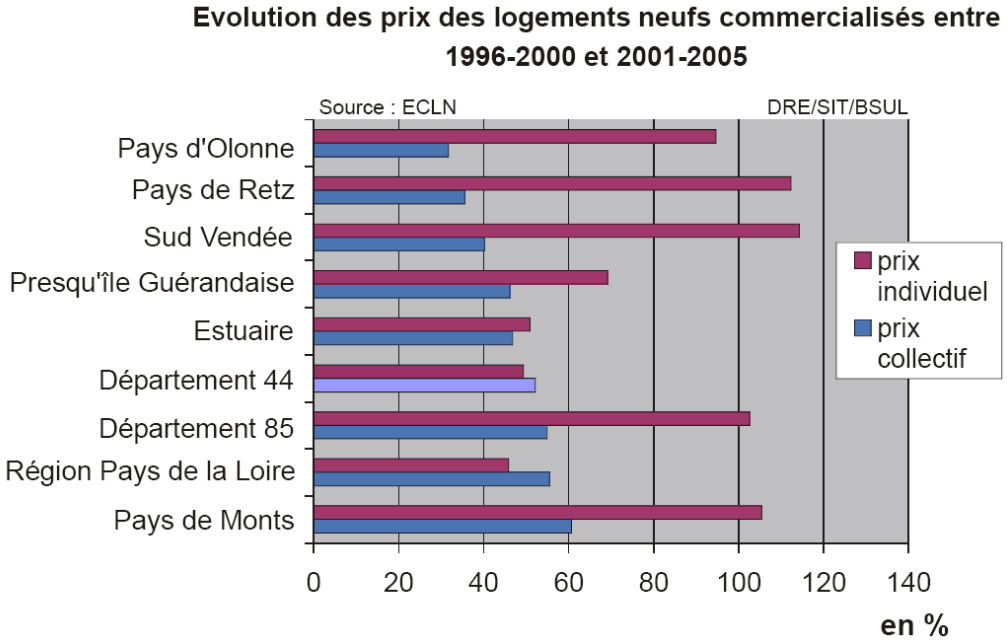
Plus de 4% de la superficie communale a été consommée par le développement résidentiel à La Plaine entre 1991 et 2005 dont près de 2% sur la période 2001-2005. La Plaine fait ainsi partie des 5% de communes les plus consommatrices d'espace aux niveaux des littoraux et territoires rétro-littoraux de Loire Atlantique et de Vendée, selon une étude menée par la Direction Régionale de l'Equipement (DRE) et l'Insee..



Un foncier au coût relativement élevé

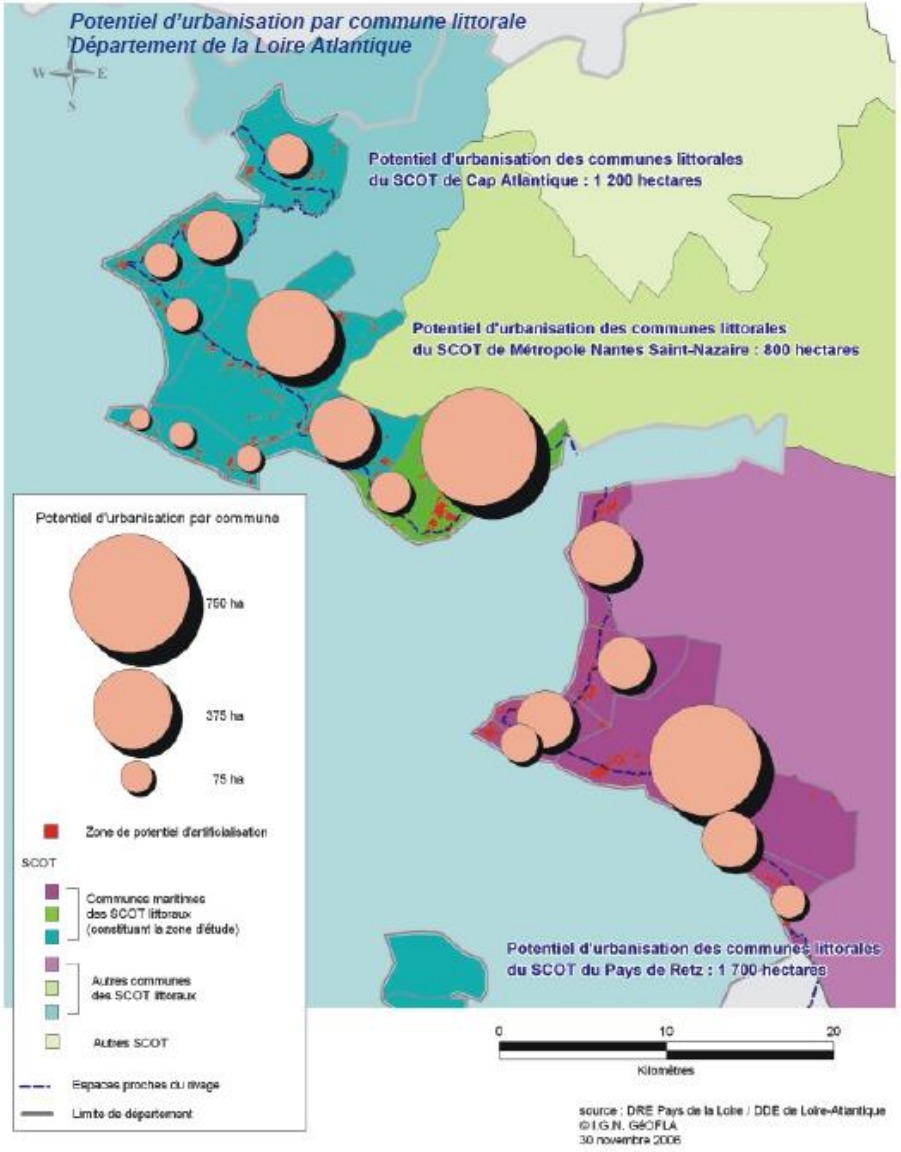
Selon une étude réalisée en 2005 par la Direction Régionale de l'Équipement, le prix moyen des terrains à bâtir vendus sur le littoral du Pays de Retz est de l'ordre de 90 000€, ce qui en fait le « secteur » au prix les plus élevés des littoraux vendéen et de Loire Atlantique avec le secteur de la presqu'île de Guérande.

NB : Le littoral du Pays de Retz comprend entre autres les communes de La Plaine sur Mer, Pornic, Bourgneuf, Saint Michel-Chef-Chef, La Bernerie, Saint Brévin …



On constate par ailleurs une explosion récente des prix des logements neufs commercialisés. Le graphique ci-contre révèle le fait que le Pays de Retz a vu le prix des logements individuels commercialisés augmenter de près de 120% entre 1996 et 2005, ce qui en fait le secteur où l'augmentation de l'individuel a été la plus sensible, avec le Sud Vendée. L'augmentation moyenne constatée à l'échelle de la Loire Atlantique est de l'ordre de 50% sur cette même période.

En revanche, les prix du collectif n'ont augmenté que de 35% sur cette même période, soit une augmentation inférieure à celle constatée sur l'ensemble de la Loire Atlantique.



Un potentiel foncier important

Selon une étude réalisée en 2000 et relative au potentiel foncier constructible sur la commune de la Plaine sur Mer, le potentiel global constructible du Plan d'Occupation des Sols était évalué à 1 900 logements dont 50% classés en zone NA si une densité de l'ordre de 12 logements par hectare était appliquée et à 2 700 logements si une densité de 18 logements par hectare était appliquée.

Selon les données Sitadel, 582 logements ont été autorisés entre 2000 et 2007, soit un potentiel restant de l'ordre de 1300 logements à l'heure actuelle, en appliquant une densité de 12 logements/hectare. Ce potentiel demeure cependant variable en fonction de l'application des dispositions de la loi littoral.

D'après une étude réalisée en 2000 et relative au potentiel constructible, La Plaine sur Mer disposait de 150 hectares dont 75 en zones d'urbanisation futures.

Les aires urbaines de Nantes et St Nazaire ont vu leur potentiel foncier se raréfier au cours des dernières années et la presqu'île guérandaise a vu les prix du foncier pratiqués sur son territoire exploser.

Cela a entre autres induit une pression sur le littoral Sud de la Loire Atlantique et donc sur le territoire de La Plaine sur Mer. Par ailleurs, le pôle de Pornic s'est également développé au cours des dernières années, entraînant un phénomène de périurbanisation, notamment sur la commune plainaise. En effet, Pornic a été identifié par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire comme un pôle d'équilibre, c'est-à-dire que cette commune doit notamment concentrer en priorité les activités économiques importantes, au regard du fait qu'elle est dotée d'un bon niveau d'équipements, qu'elle est desservie efficacement en transports en commun…

La Plaine sur Mer disposant d'un important potentiel foncier, foncier au prix sensiblement plus faible que les communes voisines (bien que ce constat tende à être de moins en moins vrai), a ainsi vu sa croissance s'accélérer de manière significative au cours des dernières années.

Ces apports de population expliquent la tendance à la diminution relative des résidences secondaires au profit des résidences principales ainsi que le vieillissement de la population moins marqué ces dernières années. Effectivement, « toutes les classes d'âge ou presque sont maintenant concernées par les apports migratoires qui se sont amplifiés et diversifiés à partir de deux noyaux : les retraités et les familles en provenance de Pornic, Saint Nazaire et Nantes pour simplifier ». « Dans l'état actuel, les apports de retraités sont encore en moyenne plus fournis que ceux des familles… ». (Source : Etude socio-démographique, Guy Taieb Conseil).

Cette évolution de la structure démographique communale induit donc des répercussions sur le parc de logements plainais dont certaines caractéristiques semblent a priori incompatibles avec ces évolutions.

En effet, le parc de résidences secondaires est relativement important mais mal adapté à un usage permanent par sa qualité et sa taille.

Par ailleurs, bien qu'un effort soit actuellement porté dans ce domaine, les logements à usage locatif représentent une très faible part du parc de logements plainais.

SYNTHESE SUR LES PARCS DE LOGEMENTS

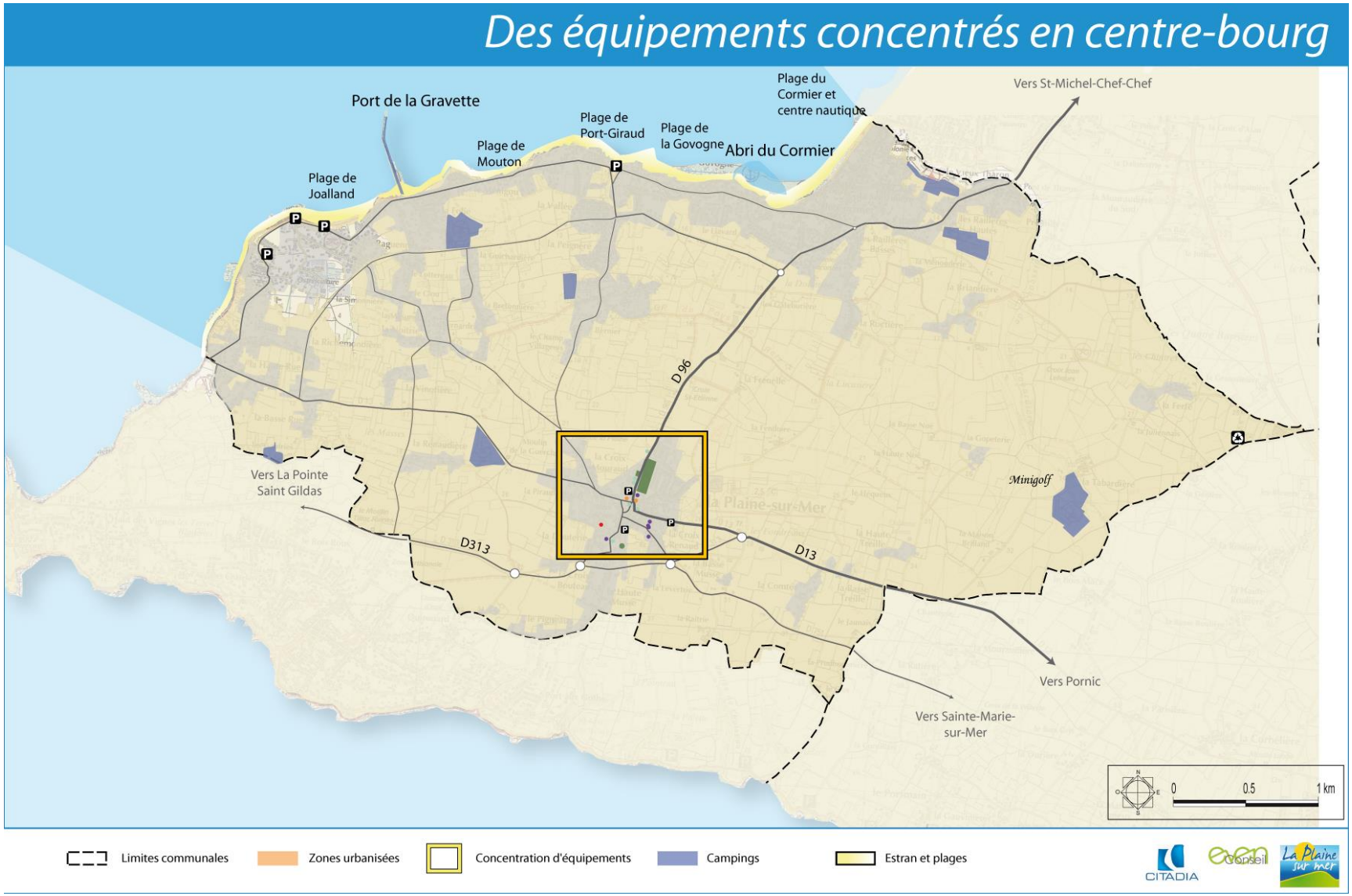
CONSTATS

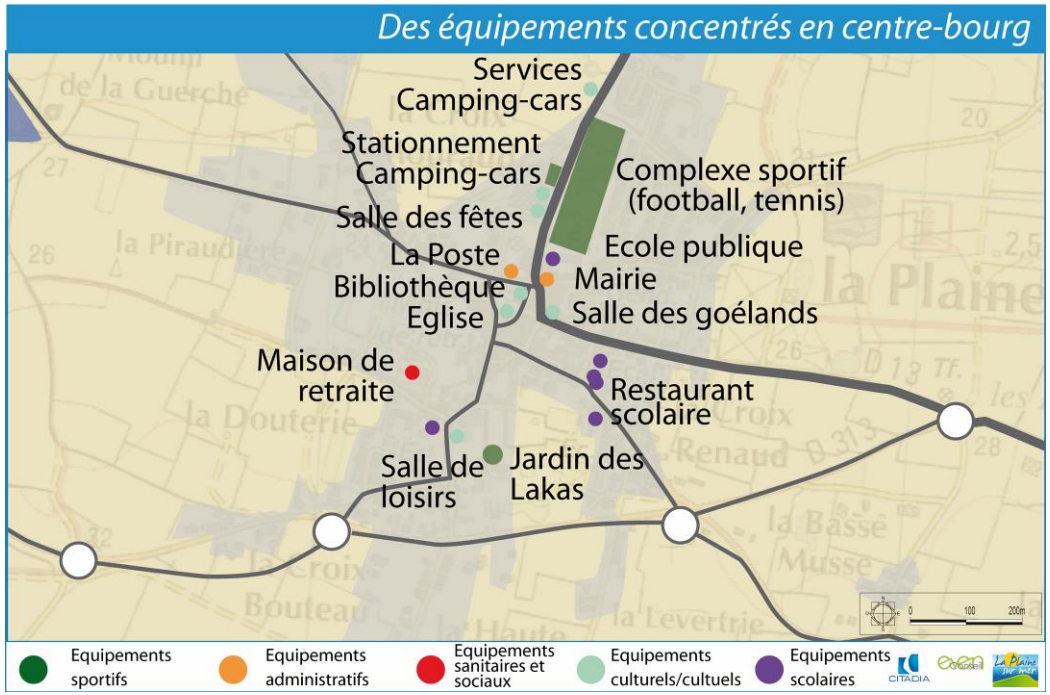
- Un rythme de construction soutenu
- Une part de résidences secondaires importantes mais en nette régression
- Des ménages en majorité propriétaires de maisons individuelles
- Une faible proportion de logements sociaux
- Une accentuation de la pression foncière au cours des dernières années
- un développement résidentiel consommateur d'espace

ENJEUX

- Maitenir le niveau de construction à hauteur de la demande
- Rechercher la mixité sociale et des usages
- faire de la Plaine un bourg « vivant à l'année »

Equipements d'interet general





Les équipements d'intérêt général de La Plaine sur Mer, qu'ils soient sportifs, scolaires, sociaux ou culturels sont majoritairement concentrés au sein du centre-bourg. Les seuls équipements localisés en dehors de ce périmètre sont les équipements à vocation touristique, à savoir les ports (Gravette, Cormier) ou les campings, au nombre de sept sur la commune et répartis de manière homogène sur le territoire plainais. Cette concentration d'équipements au sein du centre-bourg confère au cœur de la commune de La Plaine sur Mer une réelle vie et identité villageoise tout au long de l'année.

Les équipements scolaires et périscolaires

Les groupes scolaires :

La Plaine sur Mer est dotée de 2 écoles maternelles (6 classes) et 2 écoles primaires (10 classes) :

Groupe scolaire public René Cerclé (Maternelle + primaire)

Ecole privée Notre Dame (maternelle + primaire)

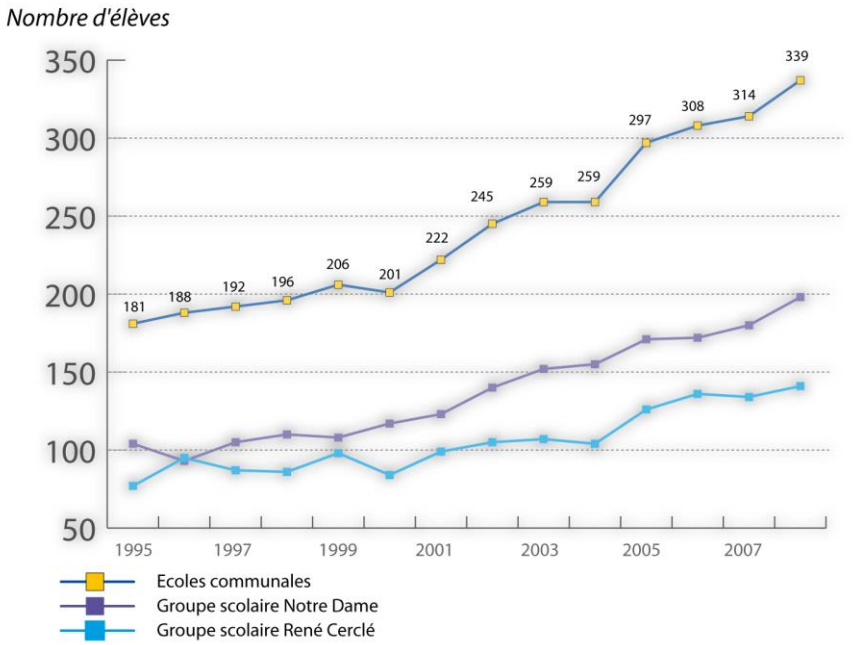
Le graphique ci-contre illustre le fait que les effectifs scolaires sont en croissance régulière sur la commune de La Plaine sur Mer depuis 1995. On note une croissance des effectifs plus rapide depuis 2004. Ces chiffres sont à lier avec la croissance démographique observée et l'augmentation du nombre de naissances au cours des dernières années.

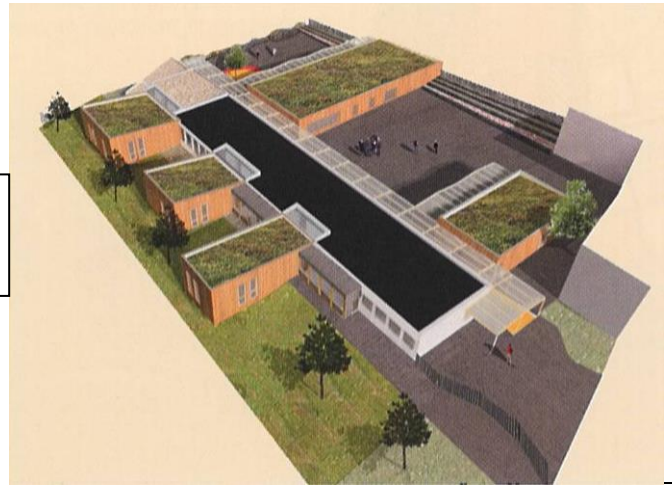
L'évolution des effectifs est indifférenciée selon que le groupe scolaire soit privé ou public : le groupe scolaire Notre-Dame a connu une évolution de 90% de ses effectifs entre 1995 et 2008 tandis que le groupe scolaire René Cerclé a lui vu ses effectifs croître de 83%.

Ainsi, les effectifs ont presque doublé en moins de 15 ans. Ce constat illustre le phénomène identifié précédemment de l'attractivité exercée par la commune de la Plaine sur Mer sur les jeunes ménages avec enfants.

L'extension de l'école publique rené Cerclé a été réalisée récemment. Elle a permis la réalisation d'une classe supplémentaire en prévision d'une augmentation des effectifs. Le groupe scolaire public est ainsi dimensionné pour recevoir 199 élèves.

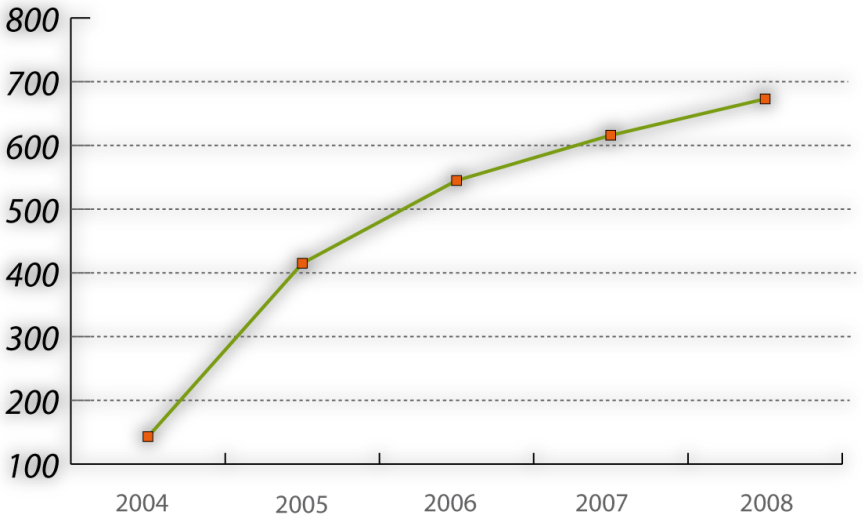
Evolution des effectifs des écoles communales entre 1995 et 2008



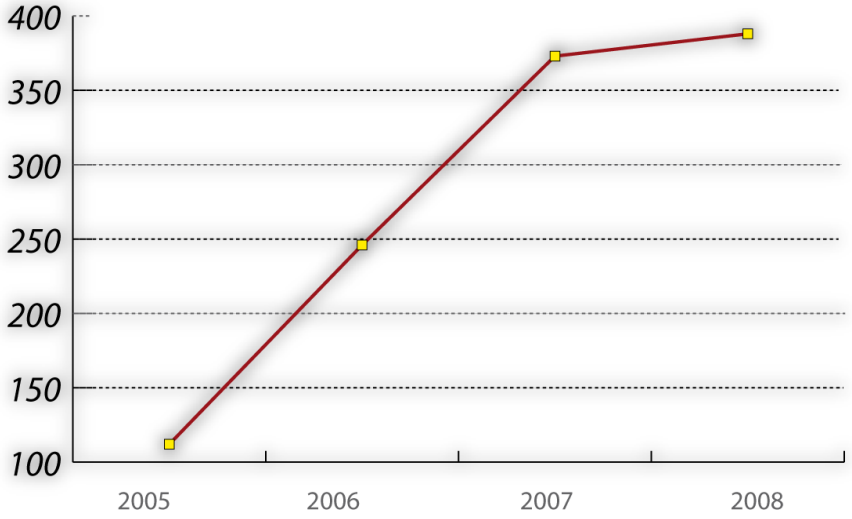


Regroupement des écoles publiques

Evolution du nombre d'enfants bénéficiant de l'accueil périscolaire



Evolution du nombre d'enfants accueillis les mercredis et vacances en centre de loisirs



Les structures petite enfance, enfance, jeunesse :

Service d'accueil périscolaire et centre de loisirs sans hébergement

Ces structures ont vu leur fréquentation augmenter de manière significative au cours des dernières années. En effet, l'accueil périscolaire a vu le nombre de « participants » passé de 143 en 2004 à 673 en 2008. Les jours d'ouverture de cet accueil ont également connu une augmentation passant de 55 en 2004 à 139 en 2008.

NB : l'accueil périscolaire est un service proposé aux familles en lien avec l'école, et qui a pour but, notamment l'aide aux devoirs, ou la garde des enfants.

L'accueil périscolaire est réservé aux enfants scolarisés à La Plaine mais tous ne résident pas sur la commune de la Plaine sur Mer. Les chiffres avancés sont donc à relativiser.

Le Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) a également vu sa fréquentation croître de manière sensible entre 2005 et 2008. Les effectifs ont été multipliés par 3 à 4 sur cette période et les jours d'ouverture ont connu une croissance de plus de 50% passant de 62 en 2005 à 103 en 2008.

NB : les CLSH assurent l'accueil des enfants de façon temporaire et habituellement hors temps scolaire en offrant des activités de loisirs diversifiées. L'habilitation de fonctionnement est délivrée par la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports.

On recense également un restaurant scolaire sur la commune.

Les équipements sportifs et de loisirs

Terrain de loisirs type « city stade »

Vu aérienne du complexe sportif de la Plaine *(source Google Earth)*

La Plaine dispose de plusieurs équipements en terme de sports et loisirs, équipements localisés sur l'ensemble du territoire communal en vue de répondre aussi bien aux attentes des résidents permanents qu'à celles des estivants. Les activités aquatiques et nautiques sont représentées sur le territoire communal au regard de l'aspect touristique littoral inhérent au territoire plainais.

Ainsi, on recense :

- 1 Site d'activités nautique et plage au Cormier
- 1 équipement équestre (« Les écuries de Joalland »)
- 1 circuit de cyclotourisme (Vélocéan)
- 1 stade municipal (terrains de football, courts de tennis, skate park, plateau sportif…)
- Salles polyvalentes (Salle polyvalente, salle des loisirs, salle des Goélands)
- Plusieurs terrains de pétanque (sur la côte et dans le centre-bourg)
- Un parc de loisirs (le jardin des Lakas)

Vue depuis le Port de la Gravette

Pêcheries traditionnelles caractéristiques du littoral plainais

Des équipements portuaires, touristiques et de loisirs importants

On retrouve à La Plaine sur Mer un port principal qu'est le **port de la Gravette**, localisé entre les secteurs de la Tara et de Port Giraud. Ce port est directement géré par la commune et a une vocation mixte. En effet, 290 emplacements sont dédiés à la plaisance et 25 emplacements à l'ostréiculture et la pêche traditionnelle. Il est à noter qu'une étude de réaménagement est actuellement en cours en vue d'augmenter la capacité d'accueil du port de la Gravette.

On retrouve également un abri : l'abri du Cormier qui est également géré directement par la commune et bénéficie de 65 emplacements disponibles d'avril à septembre car cet abri n'est pas protégé des tempêtes hivernales.

La capacité totale s'élève ainsi à 385 mouillages dont les bateaux sont principalement de taille comprise entre 5 et 7m, utilisés en grande partie pour effectuer des « sorties à la journée ».

On recense également aux alentours de 150 mouillages non organisés.

Le littoral plainais est également mis en valeur au travers de différentes actions menées par la municipalité. On peut noter l'aménagement de sentiers piétonniers et cyclables le long de l'ensemble du trait de côte, la réorganisation des deux sites de la Prée et de la Tara, la reconstruction d'une pêcherie et sa mise à disposition du public par l'office de tourisme ou encore la réalisation d'un cadran solaire analemmatique…

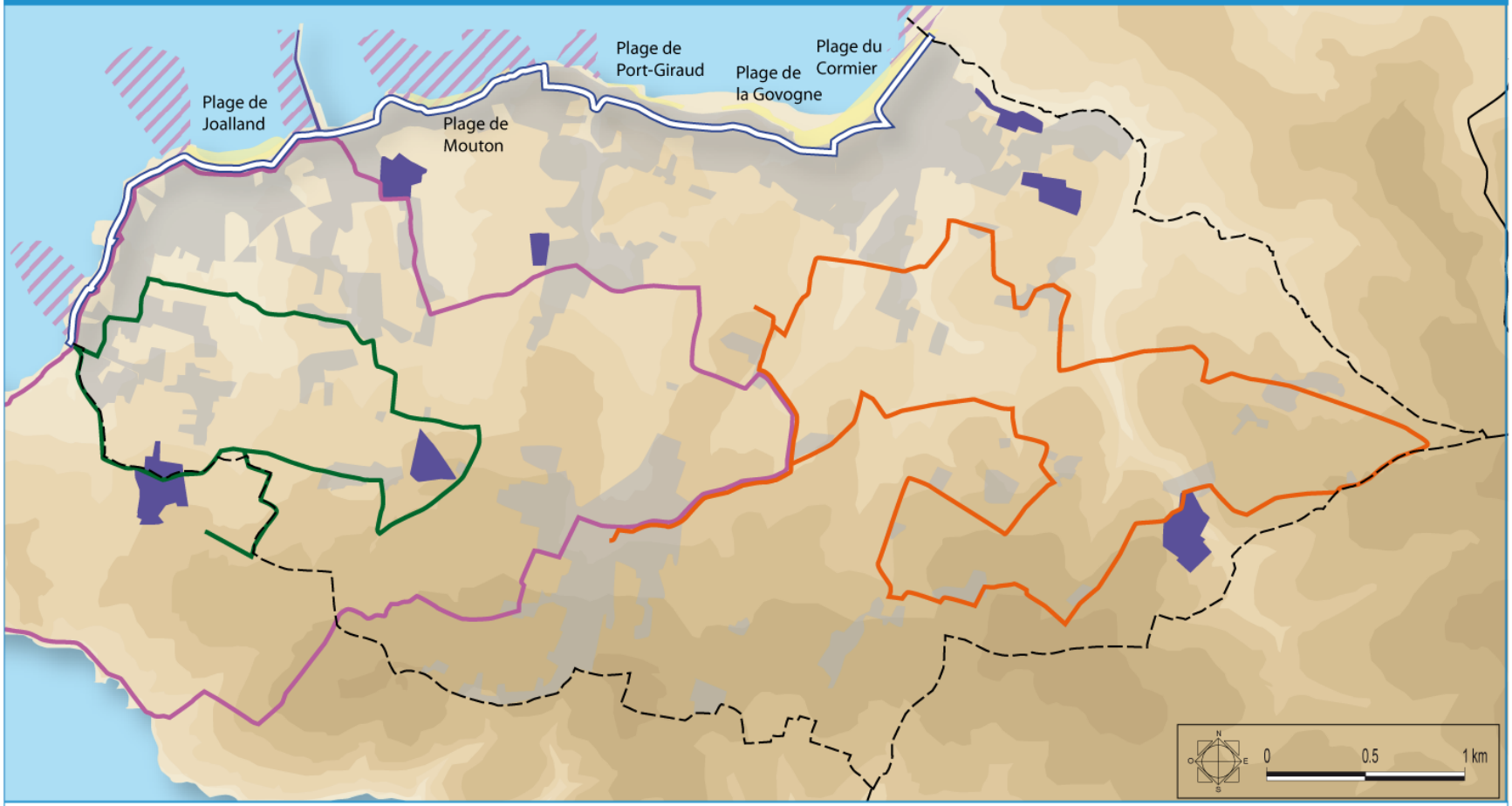
Les activités touristiques se répartissent cependant sur l'ensemble du territoire comme l'illustre la carte ci-après puisque les sentiers de

randonnée ou bien les campings sont localisés sur l'ensemble du territoire communal.

La loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 a institué sur l'ensemble du territoire français une servitude de passage permettant de réintroduire le droit de libre parcours en bord de mer, pour tous. Ainsi « […] les propriétés privées riveraines de du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur, d'une servitude de passage destinée à assurer exclusivement le passage des piétons ». A La Plaine, la portion de littoral concernée s'étend de la Prée à la plage du Cormier.

Cependant, l'application de la servitude reste difficile en raison de l'appropriation des lieux par les propriétés privées.

Des activités à vocation touristique et de loisirs



La mairie et la place du Fort Gentil

Maison de retraite « L'accueil de la côte de Jade »

Les équipements culturels, sanitaires et sociaux

- Une bibliothèque municipale
- Un bureau de Poste
- Une maison de retraite accueillant 82 personnes âgées
- Cabinet médical
- Service de taxis – ambulances
- Pharmacie
- Kiné
- Ostéopathe
- Dentiste

Un niveau d'équipement satisfaisant

Si l'on applique un ratio type du taux d'équipements que devrait atteindre La Plaine sur Mer au regard du nombre de ses habitants permanents, on constate que la Plaine bénéficie d'un taux d'équipements suffisant voire supérieur aux besoins dans certains domaines. Un équipement, destiné à la petite enfance, type crèche/halte-garderie fait cependant défaut. Ce manque est pris en compte par l'équipe municipale puisqu'une commission travaille sur les modalités de création d'un tel équipement, adapté aux besoins des plainais.

	Equipements sportifs			**Equipements sanitaires et sociaux**				**Equipements socio culturels**	
	Terrain EPS	Aires de jeux	Centre de Loisirs	Halte garderie	Crèche	Maison de retraite	Foyer logement	Bibliothèque	Centre culturel Maison des Associations
Besoins	2	5	1	13 places	26 places	29 lits	9 lits	1	1
Niveau constaté	2	?	1	/	/	**82 lits**	/	1	1

	Equipements administratifs			**Equipements scolaires**	
	Bureau de Poste	Centre social	Poste de Police	Nombre de classes en écoles maternelles	Nombre de classes en écoles élémentaires
Besoins	1	1	1	5	10
Niveau constaté	1	1	1	**6**	10

SYNTHESE SUR L'EQUIPEMENT

CONSTATS

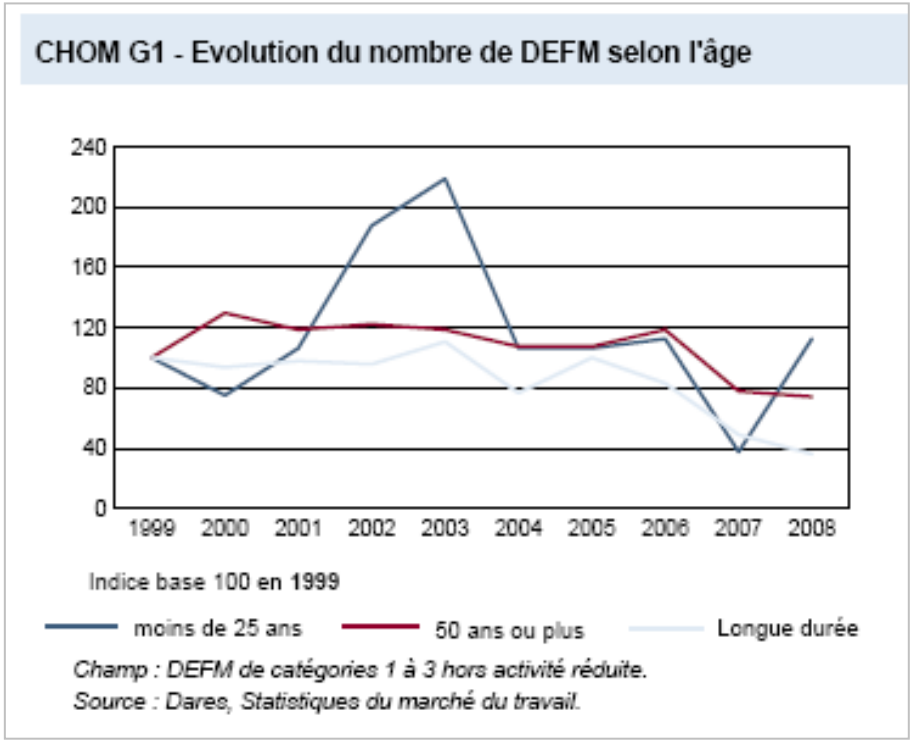
- Un niveau d'équipements adaptés aux besoins actuels
- Un projet d'intégration d'équipements structurant au cœur du bourg
- Absence de créche / halte garderie

ENJEUX

- Anticiper les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain
- S'appuyer sur le projet de centre-bourg pour créer une véritable centralité villageoise

Economie et emploi

Un taux de chômage connaissant une diminution régulière



En 1999, le taux de chômage observé sur le territoire de La Plaine était relativement élevé puisqu'il se situait à 13,4% (contre une moyenne cantonale de 12,5% et une moyenne départementale de 12,6%). D'après le recensement Insee de 2006, le taux de chômage a fortement baissé au cours de la dernière décennie puisqu'il se situe aujourd'hui à hauteur de 8%, soit une diminution de l'ordre de 5 à 6 points en moins de 10 ans.

Au 31 décembre 2008, on recensait sur le territoire de La Plaine 120 DEFM tandis que le recensement de 1999 faisait état de 133 chômeurs.

NB : Les Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois sont les personnes inscrites à Pôle Emploi et ayant une demande en cours au dernier jour du mois.

La population active plainaise a par ailleurs augmenté de manière sensible entre 1999 et 2006, puisque en 1999, 995 plainais étaient considérés comme actifs contre 1413 en 2006. Les apports de population enregistrés au cours des dix dernières années ont donc concerné en partie des actifs comme identifié préalablement.

Le taux d'activité sur la commune a légèrement augmenté à La Plaine entre 1999 et 2006 passant de 0,39 à 0,41.

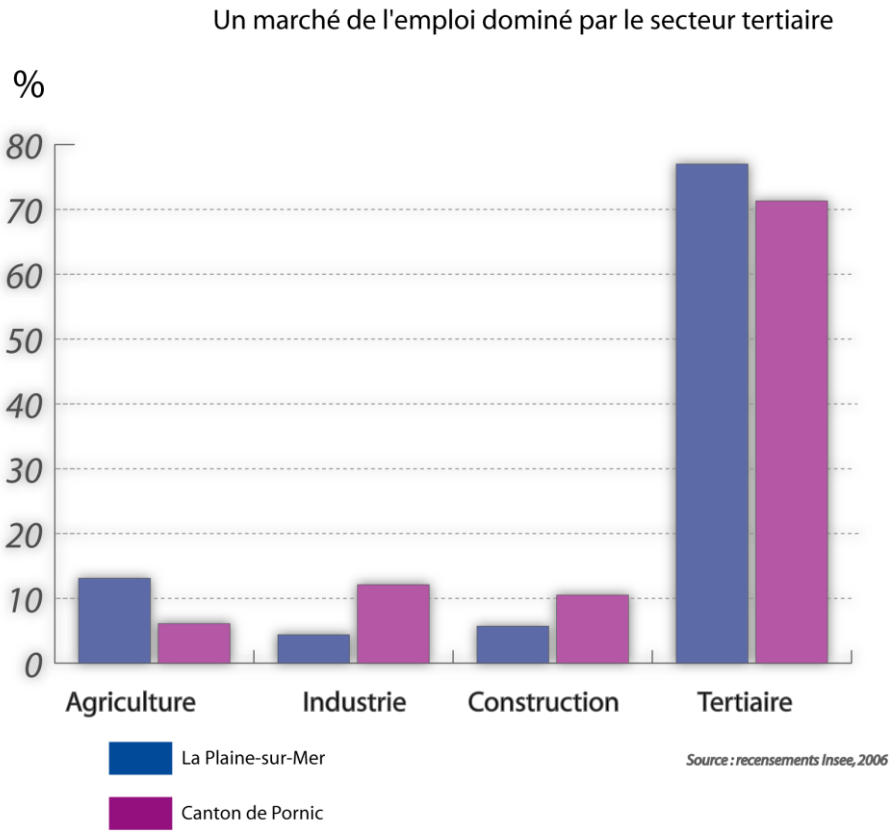
NB : Le taux d'activité correspond au rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale correspondante.

Ainsi, en lien avec le vieillissement de la population freiné au cours des dernières années, on constate que 61% des plainais étaient inactifs en 1999 contre 59% en 2006.

Le taux d'activité départemental s'élevait quant à lui à 45% et à 41,2% au niveau du canton de Pornic.

Une tertiarisation de l'économie

➔ Emplois au lieu de travail

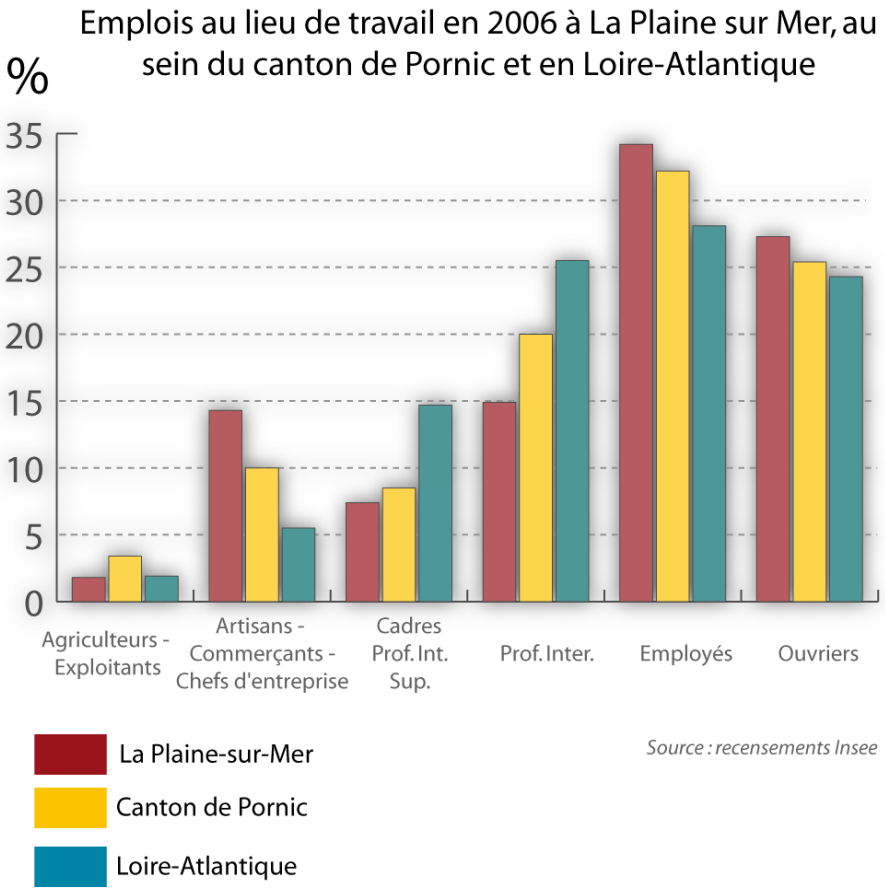


NB : Les emplois au lieu de travail correspondent aux emplois localisés sur le territoire de La Plaine, qu'ils soient occupés par des plainais ou non.

On dénombre **619 emplois** sur le territoire de la Plaine sur Mer en 2006. 322 de ces emplois sont occupés par des plainais soit 52% contre 61% en 1999. Ce sont donc 300 actifs habitant en dehors de la commune qui viennent quotidiennement travailler à La Plaine.

Les emplois que l'on retrouve sur le territoire plainais sont essentiellement liés au secteur tertiaire comme l'illustre le graphique ci-contre. En effet, ce secteur concentre à lui seul plus de 75% des emplois plainais. Cela s'explique par la double vocation touristique et résidentielle de la commune qui offre un niveau intéressant en matière de commerces et services notamment. Ce secteur a par ailleurs connu une croissance relativement importante entre 1999 et 2006 puisque il ne représentait que 69% des emplois plainais en 1999. Les autres secteurs ont globalement vu leur proportion rester stable hormis le secteur de la construction ayant connu un léger déclin.

Il est intéressant de noter le faible rôle joué par le secteur de l'industrie sur le territoire de la Plaine.



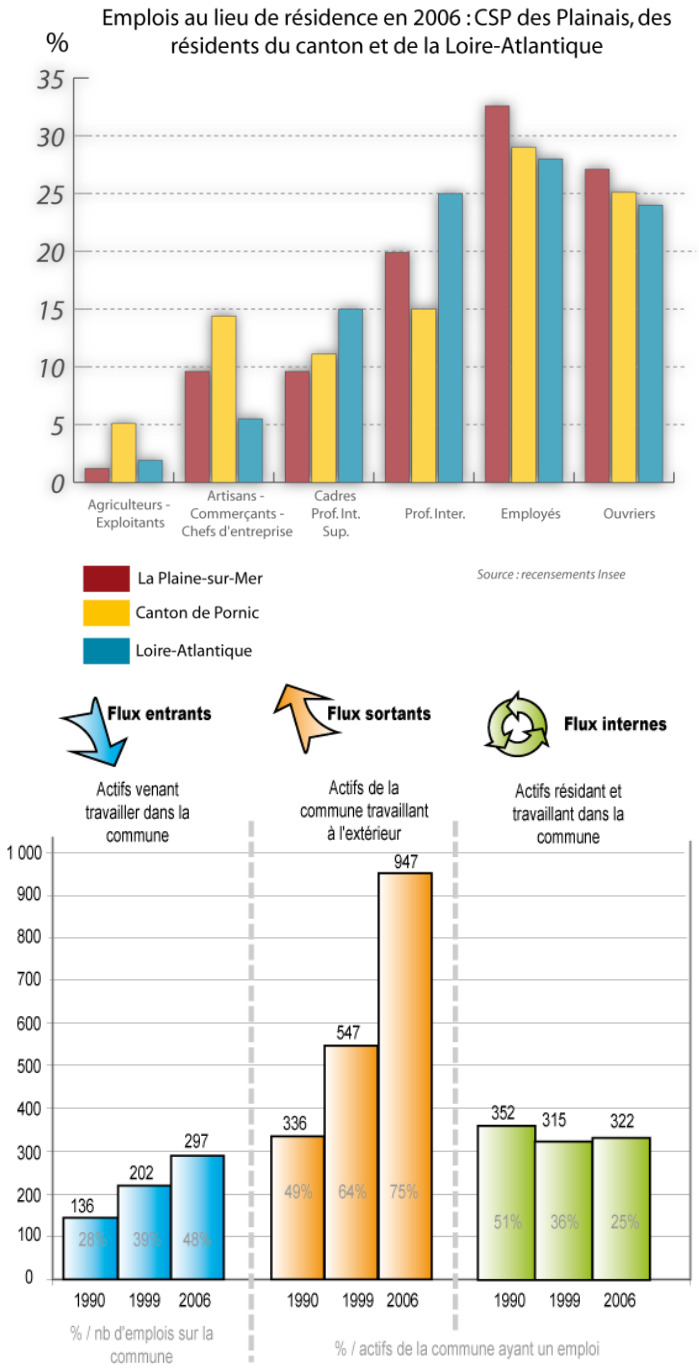
Source : recensements Insee

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées dans les emplois plainais sont la catégorie employés (augmentation de la proportion entre 1999 et 2006) et la catégorie ouvriers (réduction de la proportion d'ouvriers entre 1999 et 2006).

On note une proportion d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises plus importante à la Plaine qu'au niveau cantonal ou départemental.

Bien qu'ayant connu une croissance relativement importante entre 1999 et 2006, les emplois de cadres, professions intellectuelles supérieures (proportion multipliée par 3) et professions intermédiaires (augmentation de près de 50%) retrouvés sur le territoire de la Plaine représentent toujours des proportions largement inférieures à celles constatées à l'échelle du canton de Pornic ou de la Loire Atlantique. Cela peut s'expliquer par le fait que les emplois « métropolitains supérieurs » sont essentiellement concentrés dans les villes de taille importante.

La part des emplois d'agriculteurs exploitants est, quant à elle, relativement faible et en baisse entre 1999 et 2006.



Emplois au lieu de résidence

NB : Les emplois au lieu de résidence correspondent aux emplois occupés par les plainais, qu'ils travaillent à La Plaine ou ailleurs..

En 1999, on dénombrait 862 actifs ayant un emploi habitant à La Plaine. En 2006, **1269 plainais étaient considérés comme actifs** ayant un emploi.

Les tendances observées précédemment concernant les emplois que l'on retrouve à la Plaine sur Mer (emplois au lieu de travail) se retrouvent pour les emplois des habitants de la Plaine (emplois au lieu de résidence). En effet, les CSP les plus représentées au sein des actifs plainais sont les ouvriers et les employés. Il est intéressant de noter que la part d'ouvriers dans la population active plainaise a reculé de plus de 10 points entre 1999 et 2006. A contrario, les CSP « employés », « professions intermédiaires » et « cadres et professions intellectuelles supérieures » ont connu une augmentation significative de leur proportion.

Si l'on compare l'évolution des emplois au lieu de travail et au lieu de résidence entre 1990, 1999 et 2006 à La Plaine sur Mer, on note un accroissement de la proportion de non-résidents venant travailler sur le territoire de La Plaine et également une croissance du nombre de flux sortants. En effet, en 1990, seuls 49% des plainais travaillaient en dehors du territoire communal contre 64% en 1999 (50% des habitants

des communes du canton travaillent en dehors de leur commune de résidence). La part des plainais travaillant en dehors de la Plaine atteint 75% des actifs en 2006. A l'opposé, en 1990, 29% des emplois plainais étaient occupés par des habitants de communes avoisinantes contre 39% en 1999 et 48% en 2006. Cette tendance à l'accroissement des flux sortants traduit l'affirmation de la vocation résidentielle de La Plaine sur Mer.

Ces chiffres illustrent également la tendance d'intégration de l'économie plainaise dans un système métropolitain puisque de plus en plus d'actifs habitant en dehors de la commune travaillent à la Plaine et que de plus en plus de plainais travaillent en dehors de leur lieu de résidence.

Un niveau de revenus inférieur aux moyennes cantonale et départementale

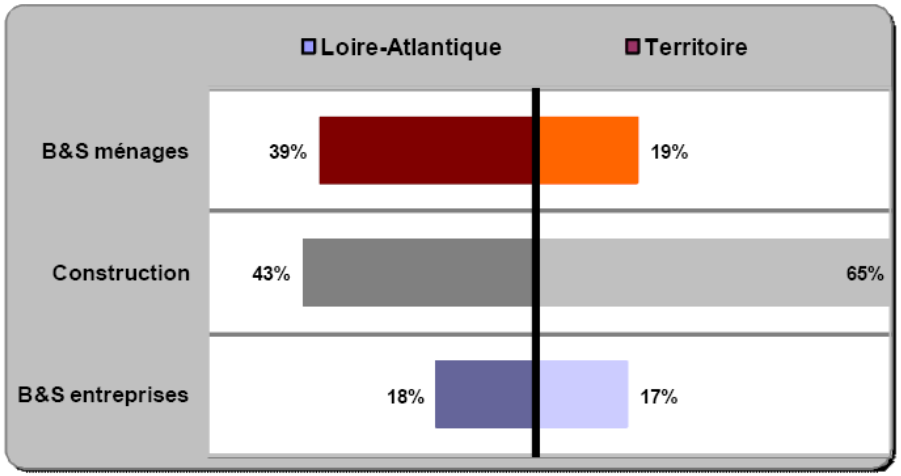
Cette « sous-représentation » des « CSP + » induit un niveau de revenus légèrement inférieur aux moyennes cantonale et départementale. En effet, le revenu fiscal par unité de consommation à La Plaine s'élevait en 2006 à 18 415€ contre 19 702€ à l'échelle du canton. Ce chiffre inférieur à la moyenne cantonale peut également s'expliquer par la proportion élevée de retraités sur le territoire communal, frange de la population percevant des recettes moins importantes que les actifs.

La Plaine sur Mer	18 415€
Canton de Pornic	19 702€
Loire Atlantique	19 051€

Revenu fiscal par unité de consommation (Insee, DGI, 2006)

En effet, en 2006, 52,6% des revenus des plainais provenaient des pensions, retraites et autres rentes contre 30,6% à l'échelle du canton et seulement 22,5% au niveau de la Loire-Atlantique.

Structure des établissements *(comparaison avec La Loire-Atlantique)*



NB : « Territoire » = La Plaine sur Mer
Source : chambre des Métiers et de l'Artisanat, 2007

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2007

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	12	100,0	10,4
Industrie	2	16,7	25,0
Construction	5	41,7	16,7
Commerce	0	0,0	0,0
Services	5	41,7	9,1

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Un secteur artisanal dynamique

Qu'est-ce qu'une entreprise artisanale ?

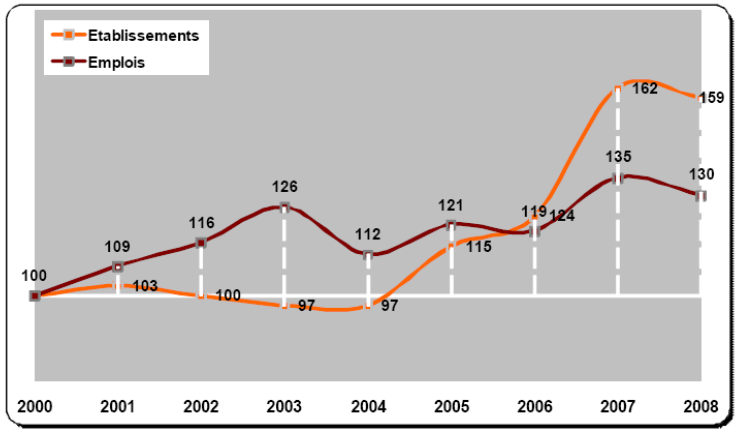
L'entreprise artisanale se définit par son activité et sa taille :

- elle exerce une activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service
- elle comporte moins de 11 salariés à son inscription au répertoire des métiers

L'Insee a recensé le nombre de créations d'entreprises par commune et par secteur d'activité. En 2007, à La Plaine, les secteurs les plus dynamiques étaient les secteurs de la construction et des services. Si la création de services va de pair avec la tertiarisation en cours de l'économie plainaise, la création d'entreprises de construction témoigne du dynamisme du secteur artisanal plainais.

En effet, les graphiques ci-contre illustrent le fait que près des 2/3 des entreprises artisanales de La Plaine sont liées au secteur de la construction (ce secteur ne représente que 43% des entreprises à l'échelle de la Loire-Atlantique) (source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat 44). Par ailleurs, selon l'Insee, le secteur de la construction a vu se créer 5 entreprises au cours de l'année 2007.

Evolution de l'économie artisanale depuis 2000 *(Base 100 année 2000)*



Les établissements

	Solde	En %
Alimentation	0	0%
Equipement de la personne	0	0%
Equipement de la maison	1	0%
Soins à la personne	1	100%
Culture, loisirs, divers	-1	-50%
Transport	-2	-67%
Automobile	0	0%
Construction	16	84%
Biens et services tertiaires	1	0%
Biens et services agroalimentaires	0	0%
Biens et services industriels	4	100%
Solde des établissements	20	59%

Sources : chambre des Métiers et de l'Artisanat, 2007

Evolution du nombre d'établissements par secteur d'activité entre 2000 et 2007

Toutes activités confondues, le secteur artisanal plainais a, entre 2000 et 2008, créé 20 établissements et 17 nouveaux emplois représentant respectivement une hausse de 59% du nombre d'établissements artisanaux et de 30% du nombre d'emplois liés au secteur artisanal. Ces chiffres sont amplement supérieurs à la moyenne départementale qui fait état, sur la même période, de 15% d'établissements et de 25% d'emplois « artisanaux » supplémentaires.

NB : La croissance plus rapide du nombre d'établissements artisanaux par rapport aux emplois artisanaux s'explique en raison du fait que les entreprises artisanales sont souvent composées d'une seule personne au moment de leur création et ne créent ainsi pas d'emploi.

Le secteur de la construction a été directement responsable de la création de 16 établissements entre 2000 et 2008, mais de seulement 2 emplois, ces entreprises n'étant souvent composées d'aucun salarié hormis l'entrepreneur.

Il est à noter que la Communauté de Communes de Pornic a mis en place une aide pour les créateurs et repreneurs d'entreprises : Pays de Retz Atlantique Initiative est une plate-forme d'Initiative locale qui apporte son soutien à la création, la reprise ou le développement d'entreprises à vocation artisanale, industrielle, commerciale ou de service par :

- l'octroi d'un prêt à taux zéro
- un suivi technique pendant toute la durée du prêt

Ces entreprises sont principalement localisées au sein des quatre zones artisanales localisées sur la commune : les zones artisanales de la Musse, de la Gateburière et de la Genière ainsi que la zone conchylicole

Entreprise conchylicole

De petites entreprises implantées au sein de zones d'activités de dimension communale

Les entreprises artisanales représentent une part non négligeable des établissements plainais. C'est pourquoi, au 1er janvier 2006 selon les données Insee et CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif), la majorité des établissements sont constitués de 0 salariés (75 établissements), 54 établissements de 1 à 9 salariés, 2 établissements de 10 à 19 salariés, 5 établissements de 20 à 49 salariés (dont 4 dans le secteur des services) et un établissement de plus de 50 salariés également dans le secteur des services.

La commune dispose de trois zones d'activités pour accueillir ces entreprises :

- **Le Parc d'Activités de la Musse,** a été créé en 2000 et est situé à l'Est du centre-bourg. Il est actuellement en cours de commercialisation. Sa superficie s'élève à 3,65 hectares. Cette zone d'activités est à vocations multiples (production/stockage, logistique, tertiaire, commerciale) et 9 entreprises y sont implantées au 1er novembre 2012 (capacité totale de 10 entreprises).

- **Le Parc d'Activités de la Genière,** situé à l'extrémité Est du territoire communal, est également à vocations multiples et s'étend sur une surface de 7,6 hectares. 6 entreprises sont implantées sur cette zone au 1er novembre 2012.

- **Le Parc d'Activités des Gateburières,** localisé au Nord de la commune entre le bourg et le Cormier et créé en 2000, est également à

vocations multiples et s'étend sur près de 6 hectares. 17 entreprises sont implantées sur la zone au 1er novembre 2012 (capacité de 21 entreprises).

- **La zone conchylicole** : elle bénéficie actuellement d'un zonage spécifique au Plan d'Occupation des Sols. Y sont admises les constructions ou installations liées aux activités conchylicoles sous réserve qu'elles soient conformes au plan de masse de l'opération, les annexes aux constructions existantes ainsi que les équipements publics liés aux réseaux. Cette zone a été aménagée par une procédure de lotissement en 1980, dans un secteur humide, dénommé « Le Marais » sur une surface de 5,6 hectares. Cette activité est génératrice d'un nombre important d'emplois au niveau local (environ 50 + saisonniers).

On dénombre 10 entreprises liées à la conchyliculture à La Plaine sur Mer.

Ainsi, ce sont 42 entreprises qui ont fait le choix de s'implanter sur les 17 hectares dédiés au développement économique communal.

Il est intéressant de souligner que le Plan d'Occupation des Sols actuel prévoit des extensions possibles non négligeables de ces zones à vocation économique. En effet, ces zones peuvent s'étendre sur près de 13 hectares (7 hectares à la Genière et 3 hectares aux Gateburières et à la Musse).

Liste des entreprises présentes dans les zones d'activités de La Plaine sur Mer au 1er novembre 2012

Zone artisanale de la GATEBURIERE

Entreprise	Activité	Adresse	Surface terrain
GILLET/BOILEAU	Gardiennage caravane/camping-cars	Rue de Bernier 44 770 LA PLAINE SUR MER	2879 m²
Ateliers municipaux	Services techniques de la commune de la Plaine sur Mer	Rue de Bernier 44 770 LA PLAINE SUR MER	6823 m²
SARL Bourmeau Bertrand	Paysagiste	ZA de la Gateburière 44 770 LA PLAINE SUR MER	2481 m²
OGER Patrice	Gardiennage caravanes/campings-cars	51, boulevard des Nations Unies	6253 m²
Voyage QUERARD	Transports en autocars	Boulevard des Nations Unies 44 770 LA PLAINE SUR MER	6270 m²
VM Matériaux	Fournisseurs de matériaux de construction - Fenêtres	Rue de Bernier 44 770 LA PLAINE SUR MER	6680 m²
Lot 1 : Eric ANDRE	Menuiserie	Rue de Bernier 44 770 LA PLAINE SUR MER	2484 m²
Lot 1 B : Aircia Fitness (M et Mme RAUD)	Salle de sport et de fitness	5 impasse du Haut de la Plaine 44 770 LA PLAINE SUR MER	2708 m²
Lot 2A : B2C (BARIL Christian)	Conseil, Audit, Formation : sanitaire et social, industrie et services	54 bd de l'Océan 44 770 LA PLAINE SUR MER	790 m²
Lot 2B1 : Non commercialisé			1365 m²
Lot 2B2 : Non commercialisé			1665 m²
Lot 2C : Non commercialisé			2094 m²
Lot 2D : Emmanuel LUCAS	Maçonnerie	12 avenue des Dames 44 770 LA PLAINE SUR MER	1253 m²
Lot 3 : AIRCIA Immo (M. et Mme RAUD)	Promotion immobilière	5 impasse du Haut de la Plaine 44 770 LA PLAINE SUR MER	2708 m²
Lot 4 : Emmanuel BRIAND	Multi travaux du bâtiment	53 rue de Tharon 44 730 ST MICHEL CHEF CHEF	1035 m²
Lot 5 : Olivier ORIEZ	Maçonnerie	10, rue de la Mazure 44 770 LA PLAINE SUR MER	1305 m²
Lot 6 : Denis LECLERC	Menuiserie charpente	L'autimais 44 560 CORSEPT	1445 m²
Lot 7 : Jacques GUITTENY	Peintre façadier	11 rue de la Cohue 44 760 LES MOUTIERS EN RETZ	510 m²
Lot 8 : Laurent REBEYROL	Jontoyeur cloisons sèches	Le Prieuré 44 560 CORSEPT	1669 m²
Lot 9 : SYMS (Yvon SANDRIN)	Carreleur	7 allée Charles Ruché 44 770 LA PLAINE SUR MER	1460 m²
Lot 10 : Non commercialisé			1136 m²

Zone artisanale de la MUSSE

Entreprise	Activité	Adresse	Surface terrain
PACAUD Daniel	Maçonnerie	La Musse 44 770 LA PLAINE SUR MER	4075 m2
Garage Renault Foucher (J.F. AGENT)	Vente de véhicule neuf et occasion - Mécanique, Tôlerie, Peinture	La Basse Musse 44 770 LA PLAINE SUR MER	4633 m2
PORCHER Christophe	Paysagiste	La Basse Musse 44 770 LA PLAINE SUR MER	4194 m2
Sud Loire Nautisme et moteurs Yamaha	Bateau : vente (neuf et occasion), réparation, hivernage	Route de Pornic 44 770 LA PLAINE SUR MER	9428 m2
Lot 1 : Souffleur de verre (François ARNAUD)	Souffleur de verre	24 rue de la Basse Musse 44 770 LA PLAINE SUR MER	1881 m²
Lot 2 : Sauve Qui Peut (Jean VIGNAUD)	Vente d'accastillage, pose d'équipement, dépôt vente de bateaux	10 quai Léon Sécher 44 400 REZE	2459 m²
Lot 3A : JS Immo (Jacques SIVET)	Maître d'œuvre	20 rue de la Basse Musse 44 770 LA PLAINE SUR MER	919 m²
Lot 3B : non commercialisé		20 bis rue de la Basse Musse 44 770 LA PLAINE SUR MER	1279 m²
Lot 4 : Gérald LEPINE	Entretien réparation de bateaux	18 rue de la Basse Musse 44 770 LA PLAINE SUR MER	2135 m²
Lot 5 : Ghilaisne VERONNEAU	Kinésithérapeute	16 rue de la Basse Musse 44 770 LA PLAINE SUR MER	815 m²

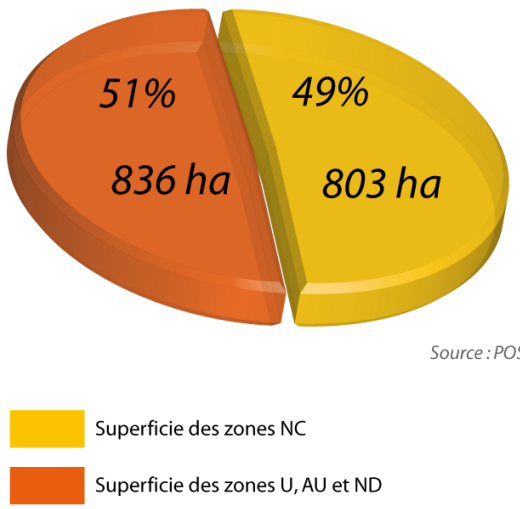
Zone artisanale de la GENIERE

Entreprise	Activité	Adresse	Surface terrain
Abri service	Gardiennage caravanes/camping-cars	La Génière 44 770 LA PLAINE SUR MER	12 563 m2
Déchetterie	Collecte et tri des déchets	La Génière 44 770 LA PLAINE SUR MER	4314 m2
Menuiserie GUERY Yann	Menuiserie bois/alu/PVC - Charpente, ossature, agencement, véranda	La Génière 44 770 LA PLAINE SUR MER	4530 m2
Jardins Piscines Services	Entrepreneur paysagiste	La Génière 44 770 LA PLAINE SUR MER	7470 m2
CHARPENTIER Christian	Maçonnerie (stockage des véhicules et matériel d'entreprise)	La Génière 44 770 LA PLAINE SUR MER	2513 m2
Tout Faire Matériaux (Michel Allaire)	Vente de matériaux de construction	La Génière 44 770 LA PLAINE SUR MER	8232 m2

Une économie centrée sur le bourg et le littoral

Exploitations agricoles		
	2000	2010
Nombre d'exploitations	26	10
Surface agricole utilisée (en ha)	780	648
Source : Agreste, Recensements agricoles 2000 et 2010		

Proportion de zones NC par rapport à la surface communale

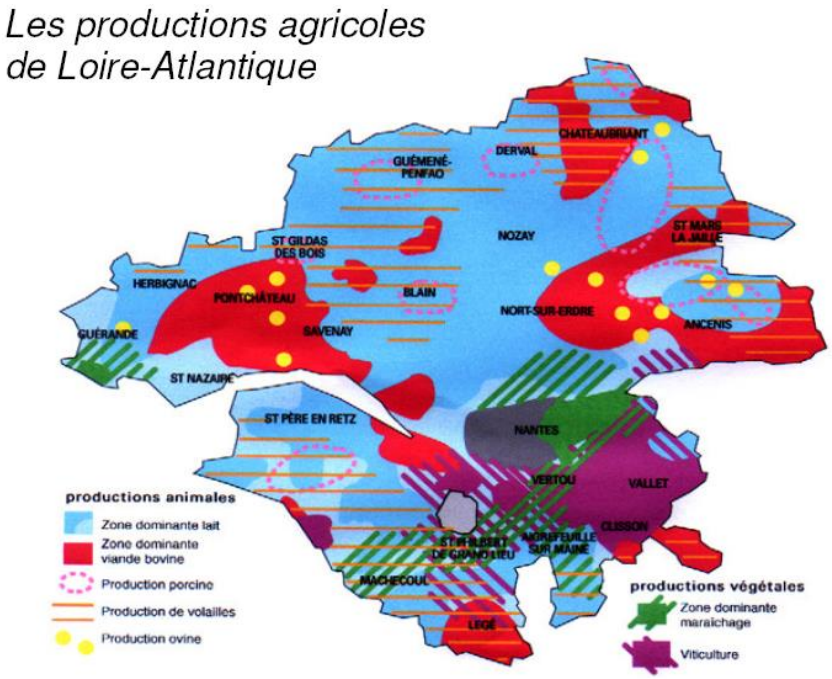


Source : POS

Une activité agricole couvrant une surface importante du territoire plainais

En 2010, selon la Communauté de Communes de Pornic et la Chambre d'Agriculture, on dénombrait 10 exploitations agricoles sur le territoire de la Plaine pour une superficie de 648 hectares environ (dont 109 hors du territoire communal) représentant ainsi une surface moyenne par exploitation de 65 hectares (la SAU moyenne par exploitation à l'échelle intercommunale est de 84 hectares). Ainsi, on constate une forte baisse dans le nombre d'exploitations entre 2000 et 2010, ce qui explique le constat tiré précédemment de la chute du nombre d'agriculteurs exploitants sur le territoire communal à partir de 1999. Par ailleurs, la surface moyenne par exploitation agricole a augmenté de 116% entre 2000 et 2010.

L'agriculture marque fortement le paysage et le fonctionnement urbain de La Plaine. En effet, les zones NC du POS actuel (zones à vocation agricole) couvrent près de la moitié du territoire communal.



Source : Communauté de Communes de Pornic

Une production animale orientée vers la volaille

Bien que le nombre d'exploitations concernées par l'élevage de volailles ait été divisé par 3 entre les recensements agricoles de 1988 et 2000 (36 exploitations en 1988 contre 12 en 2000), les effectifs ont été multiplié par deux (9 440 en 1988, 19 113 en 2000).

L'élevage bovin a, quant à lui, vu le nombre d'exploitations concernées ainsi que les effectifs diminuer entre 1988 et 2000 (26 exploitations et 926 têtes en 1988 contre 8 exploitations et 467 têtes en 2000).

Ainsi comme l'illustre la carte ci-contre, la dominante du territoire plainais est la production laitière et de volailles.

- Une forte représentation des cultures céréalières et fourragères

Sur les 648 hectares de SAU en 2010, 300 hectares étaient consacrés aux cultures céréalières. Cette superficie est à peu près équivalente à celle utilisée pour l'élevage de bovins. A titre d'information, 4 hectares de SAU sont dédiés à la culture des fruits, légumes et viticulture.

Les conclusions tirées par la communauté de communes de Pornic quant à l'état de l'agriculture sur le territoire intercommunal sont les suivantes :

La présence de l'agriculture sur le territoire est forte et équilibrée et contribue à l'emploi local. L'enjeu principal réside donc dans la capacité du territoire à maintenir la surface agricole dans un territoire

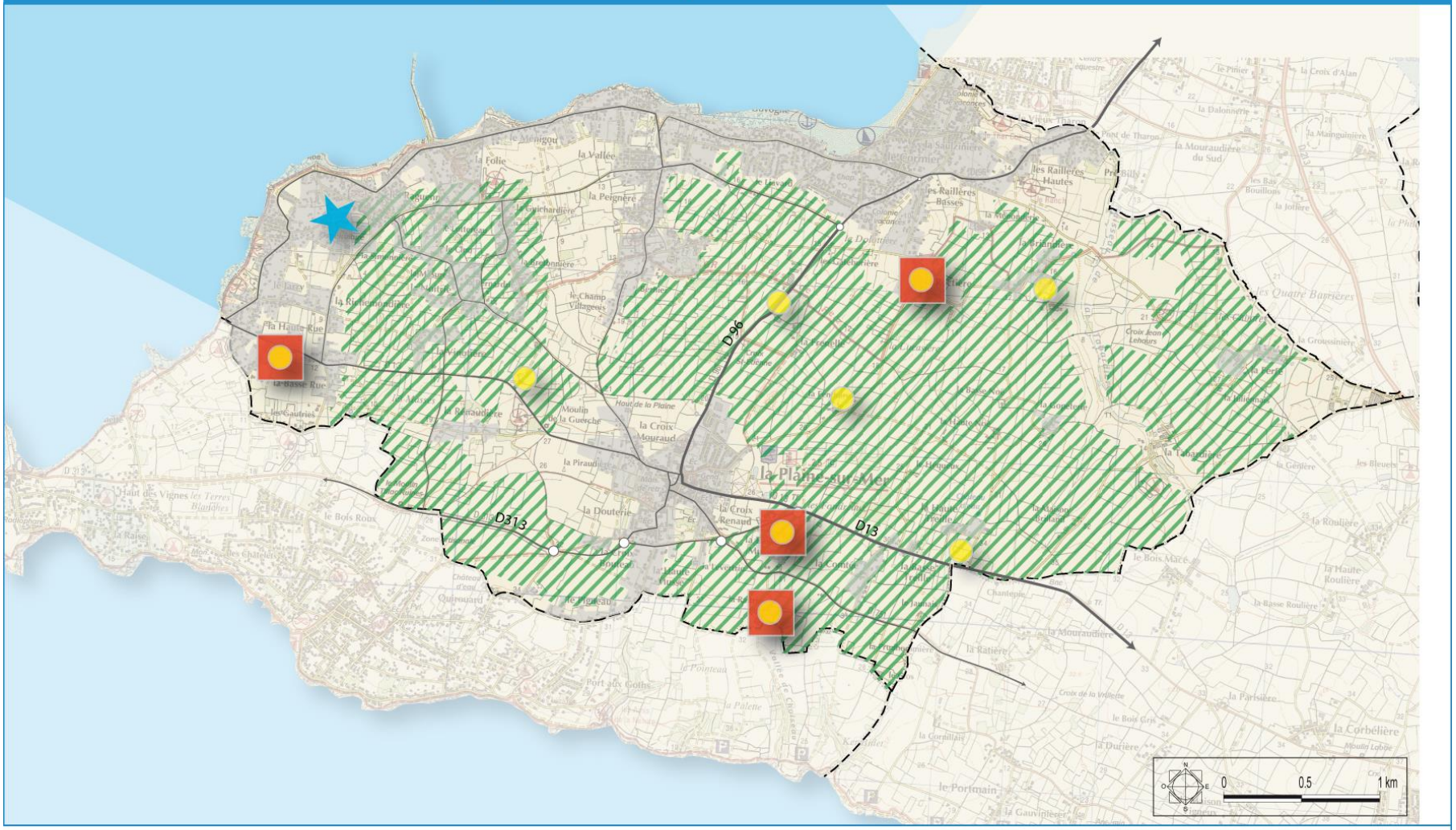
en cours de périurbanisation. Ainsi, la pression urbaine et foncière est particulièrement sensible à l'Ouest de la route Bleue (la Plaine sur Mer) et le coût de l'immobilier en net accroissement. Cette pression vient concurrencer la transmission du bâti agricole des sièges d'exploitation.

Les enjeux identifiés spécifiquement pour le territoire de la Plaine sur Mer sont les suivants :

- Prise en compte de la loi littoral et des coupures d'urbanisation (le quart de l'agriculture communale est concernée par les coupures d'urbanisation).
- Lutte contre la pression urbaine et l'enclavement de certains sièges
- Renouvellement des exploitants
- Les logements de fonction
- Les conflits d'usage du sol

Vues d'espaces agricoles cultivés à l'Est du territoire communal

Une agriculture présente sur l'ensemble du territoire



Terrain de camping et hôtel Anne de Bretagne

Pour répondre à la demande en hébergement, la commune de La Plaine sur Mer est dotée, au 1er janvier 2009 de :

- un hôtel 4 *NN de 20 chambres
- 7 terrains de camping (un 2 étoiles, cinq 3 étoiles et un 4 étoiles) pour une capacité totale de 985 emplacements.
- 6 chambres d'hôtes
- 176 places en centre de vacances
- Meublés et locations saisonnières

L'offre totale est ainsi de 2 645 lits marchands dont 94,3% en camping, 3,6% en meublés et 1,5% en hôtel. La carte ci-contre, issue d'une enquête réalisée par l'Insee, illustre le fait que La Plaine sur Mer est un des plus gros pourvoyeurs départementaux d'emplacements de camping loués à l'année avec Piriac-sur-Mer et Saint-Brévin-les-Pins.

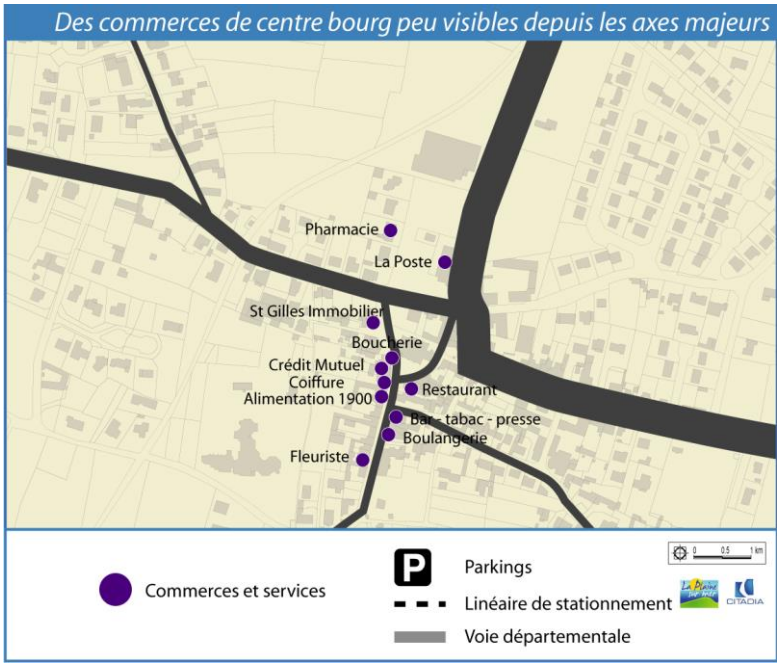
Ainsi, la population plainaise peut atteindre 18 000 habitants au mois de juillet et jusqu'à 25 000 habitants au mois d'août.

Il est à noter que la moitié de la population touristique est originaire de Loire Atlantique.

D'après une étude réalisée par l'Insee et la DADS en 2007, le littoral de Loire Atlantique Sud-Loire comprend une part de l'emploi salarié lié à la fréquentation touristique de plus de 15%. (carte ci-contre).

Le tourisme, un des « moteurs » de l'économie locale

La commune de La Plaine sur Mer appartient à l'entité géographique fortement touristique qu'est la Côte de Jade. Le tourisme plainais est principalement orienté vers le tourisme balnéaire.



Un tissu commercial satisfaisant dispersé sur l'ensemble du territoire

Le tissu commercial plainais se concentre principalement au niveau du centre-bourg. En effet, les commerces implantés dans les secteurs littoraux sont davantage orientés à destination des estivants (offre importante en terme de restauration notamment).

Ainsi, le bourg dispose d'une moyenne surface « Intermarché » ainsi que d'une centralité et d'un linéaire commercial localisés autour des places Fort Gentil et Ladmirault et le long de la rue Joseph Rousse.

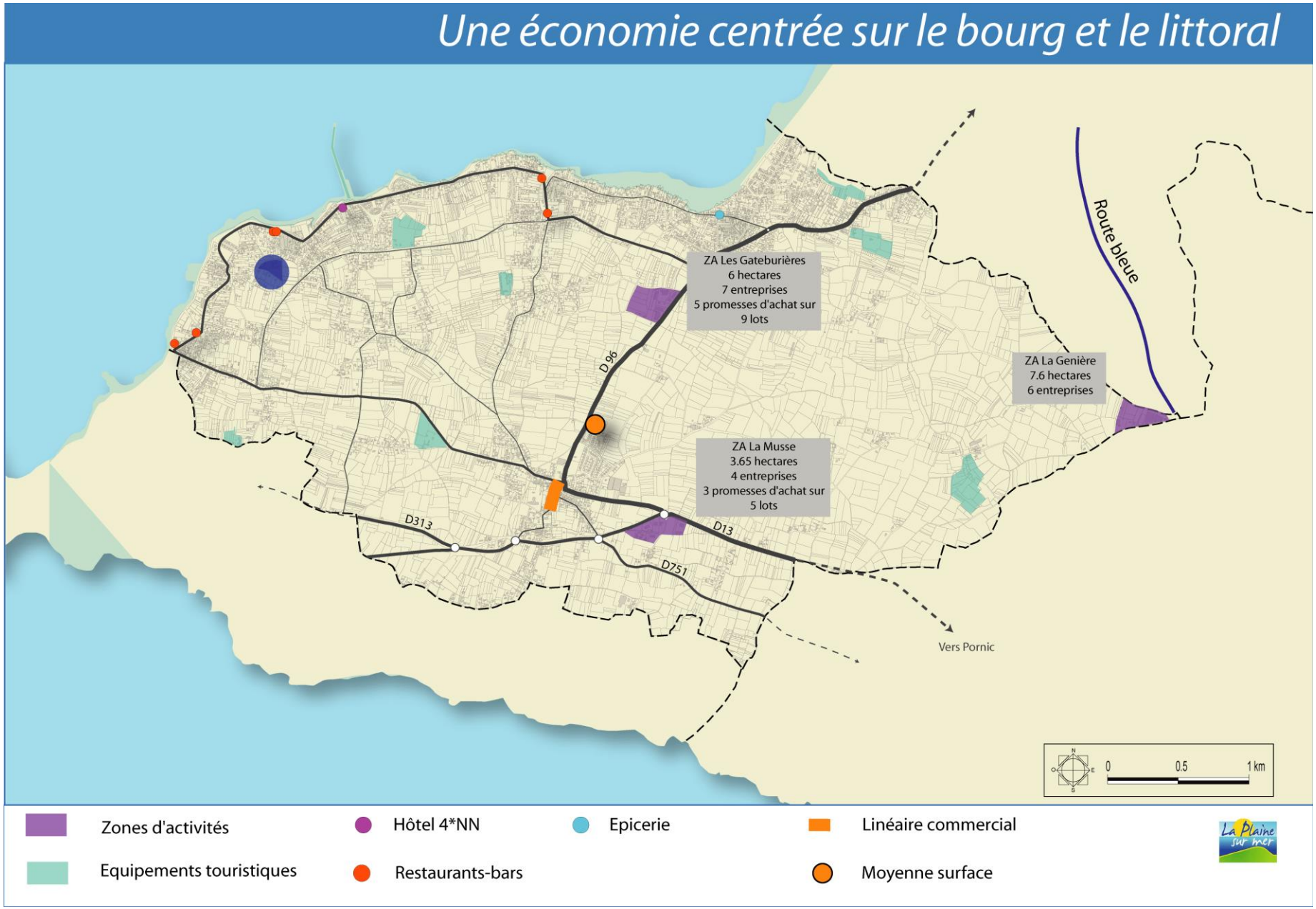
Ces commerces sont fréquentés par la population plainaise mais demeurent peu visibles lors de la traversée de la commune. Effectivement, ils sont principalement concentrés sur une rue excentrée par rapport aux principaux axes empruntés par les plainais et les estivants.

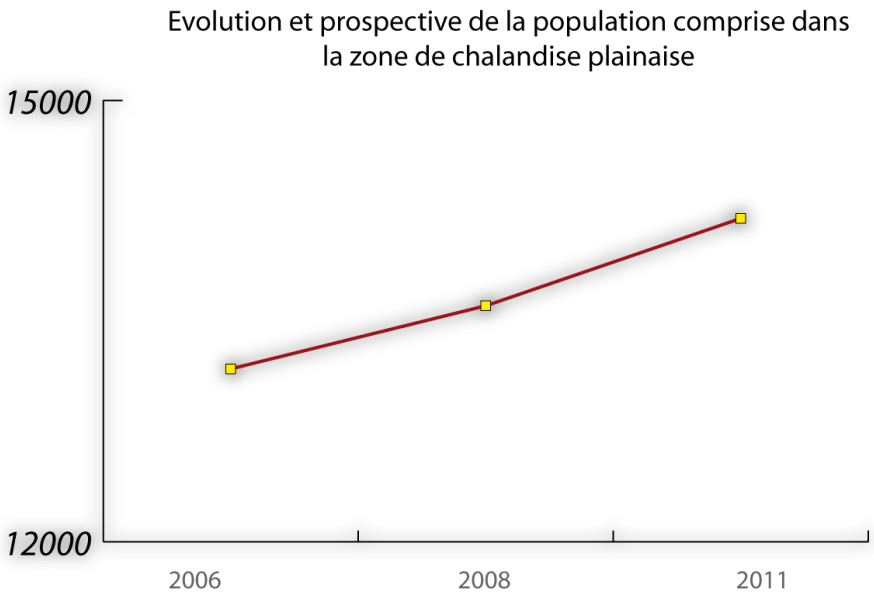
Une offre importante en bars/restaurants/épiceries se trouve également sur le littoral pour répondre à la demande touristique en saison estivale.

Un projet de réaménagement de l'îlot La Poste est actuellement en cours. Ce projet comprend à la fois des cellules commerciales (4) et des logements locatifs sociaux à l'étage (5).

Projet de réaménagement de l'îlot la Poste

Une économie centrée sur le bourg et le littoral





Source : Projet global d'aménagement du centre bourg, 2007

Un potentiel de développement économique intéressant

D'après une étude réalisée en 2007, la commune de La Plaine sur Mer va voir son attractivité commerciale renforcée dans les années à venir. En effet, la zone de chalandise intercommunale, comprenant les populations sédentaire et touristique ainsi que les flux de passage, devrait passer de 13 180 habitants en 2006 à 14 200 habitants en 2011.

Cet accroissement du nombre de consommateurs potentiels devrait bénéficier au supermarché implanté au Nord du bourg sur le territoire communal.

Les commerces de centre-bourg disposent également d'un potentiel intéressant. En effet, l'extension de cette zone de chalandise, couplée à la mise en œuvre du projet de réaménagement du centre bourg (augmentation du nombre d'habitants du bourg) rendra plus attractifs le bourg de La Plaine et les commerces qui y sont implantés.

SYNTHESE SUR L'EQUIPEMENT

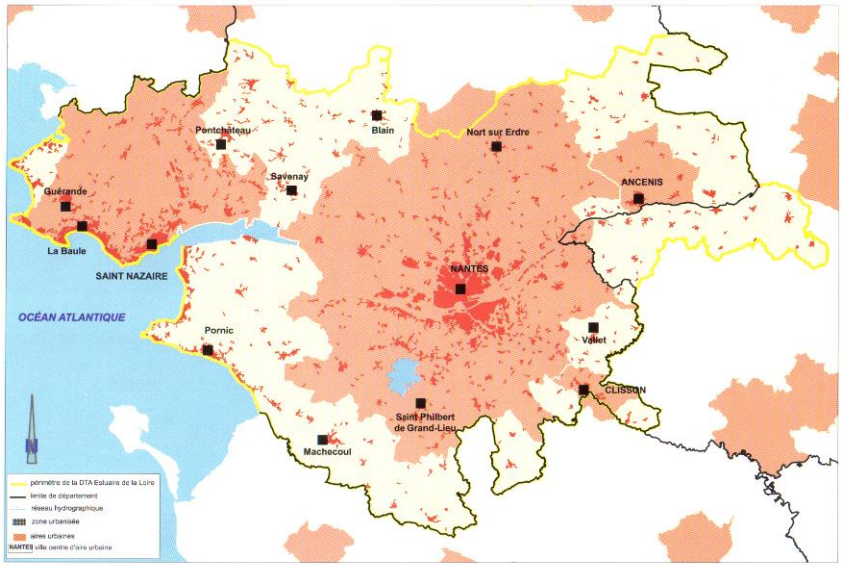
CONSTATS

- Une économie diversifiée : économie résidentielle, agriculture, artisanat, tourisme
- Un tissu commercial de centre-bourg peu visible
- Une faible représentation des Catégories Socio-Professionnelles supérieures
- Des actifs travaillant de plus en plus à l'extérieur de la Plaine

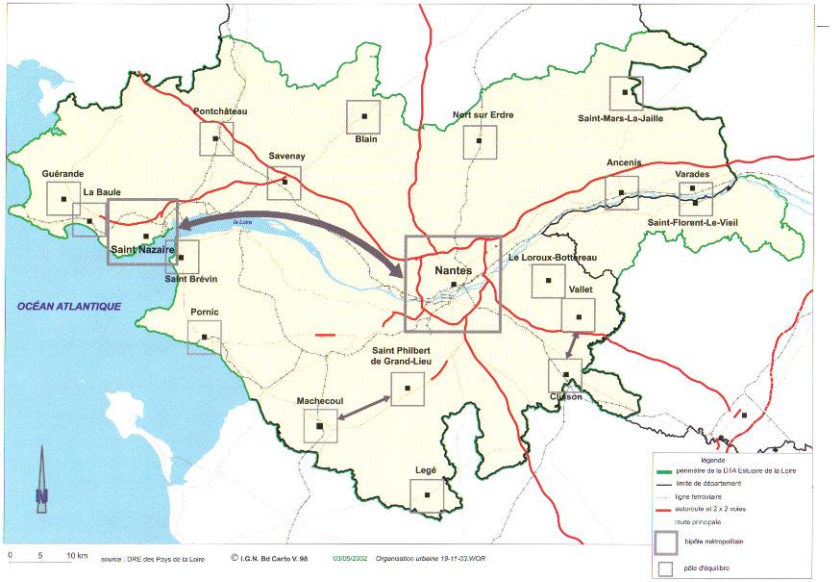
ENJEUX

- S'appuyer sur la croissance démographique pour insuffler une dynamique à l'économie locale et résidentielle
- S'appuyer sur le projet centre-bourg pour redynamiser le commer ce de la Plaine
- Maintenir les différentes composantes de l'économie plainaise

D.T.A. ESTUAIRE DE LA LOIRE : aires urbaines (R.G.P. 1999) 14



D.T.A. ESTUAIRE DE LA LOIRE : organisation urbaine 15



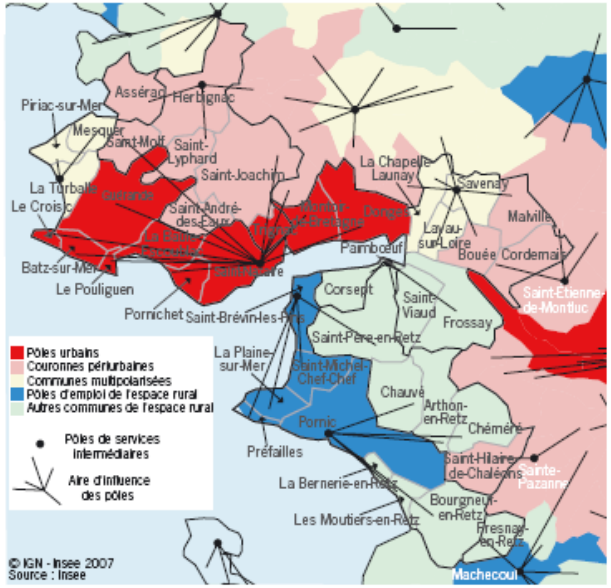
Transports et déplacements

Un territoire au carrefour d'entités urbaines diverses

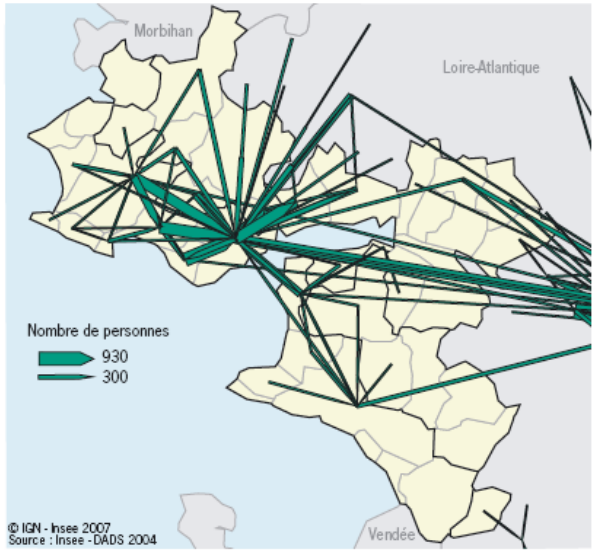
Le territoire de la Plaine sur Mer est localisé au croisement de plusieurs entités urbaines. Dans un premier temps, on peut noter que La Plaine se situe à proximité des aires urbaines de Nantes et de St Nazaire, dont les villes centres sont localisées respectivement à une distance de 57 kilomètres et 27 kilomètres de La Plaine sur Mer.

Par ailleurs, la Plaine sur Mer se trouve à proximité de deux communes identifiées par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire comme pôles d'équilibre : Pornic et Saint-Brévin-les-Pins.

Le territoire s'organise autour de l'aire urbaine de Saint-Nazaire[6]



Des actifs qui viennent s'installer dans l'estuaire et dans le sud (déplacements entre lieu de résidence et lieu de travail en 2004)



Ainsi, les déplacements des plainais s'orientent principalement vers ces quatre pôles.

Selon une étude réalisée par l'Insee en 2007, la Plaine sur Mer appartient au pôle d'emploi de l'espace rural de Saint-Brévin-les-Pins qui exerce une influence relativement importante en matière d'emplois pour les plainais et donc de déplacements. Cela engendre ainsi une fréquentation quotidienne sur la RD 96 reliant le bourg de la commune au Cormier.

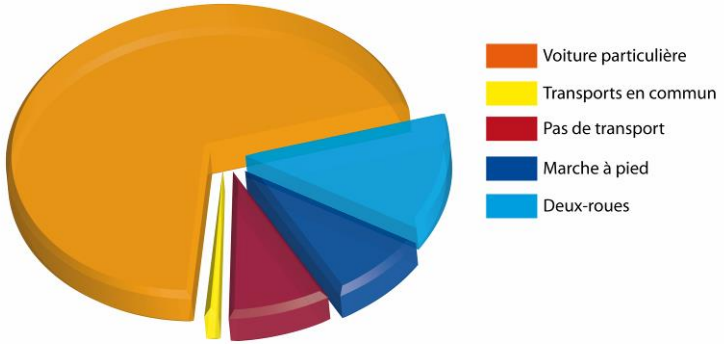
Par ailleurs, selon le fichier détail DADS de 2004 (Déclaration Annuelle des Données Sociales) et une étude réalisée par l'Insee en 2007, le principal flux domicile-travail identifié depuis La Plaine correspond à un déplacement La Plaine-Pornic.

Selon le recensement Insee de 2006, 25% des plainais travaillent au sein de leur commune de résidence, 16% travaillent dans l'unité urbaine de Pornic et 59% travaillent dans une autre aire urbaine.

NB : La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat : est considérée comme telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti.

Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

Mode de transport des actifs plainais travaillant et résidant à La Plaine-sur-Mer

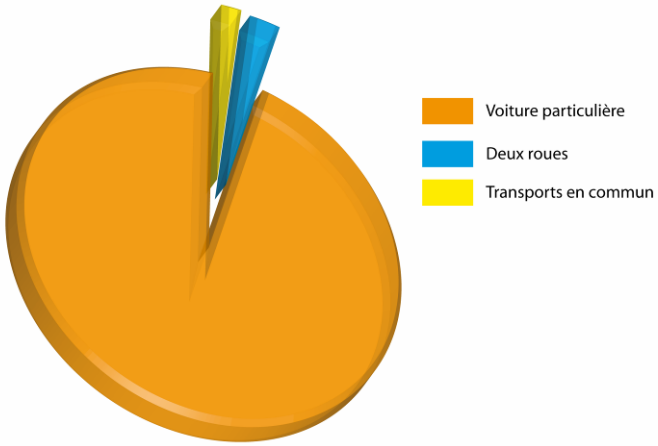


Source : rencencements Insee

Ces deux études viennent ainsi confirmer l'attractivité des pôles d'équilibre (Pornic et St Brévin) sur les plainais.

L'essentiel des déplacements, qu'ils soient intra ou intercommunaux, s'effectue par le biais de la voiture individuelle. La proportion de la voiture est de l'ordre de 96% pour les déplacements domicile-travail des plainais travaillant en dehors de la Plaine.

Mode de transport des actifs plainais travaillant en dehors deLa Plaine-sur-Mer



Source : rencensements Insee

On peut noter entre 1999 et 2006 un accroissement de l'utilisation des deux roues ainsi que des transports en commun qui, bien qu'ils soient faiblement utilisés, voient leur fréquentation augmenter. Le Conseil Général a en effet lancé en 2006, via LILA, son service de transport à la demande.

Les plainais sont donc fortement dépendants de leur voiture individuelle. Ainsi, en 2006, 93% des ménages de La Plaine étaient équipés d'une voiture (89% à l'échelle du canton et 85% à l'échelle départementale) et 45% de 2 voitures ou plus (41% à l'échelle du canton et 38% à l'échelle du département).

Un territoire traversé par de multiples routes départementales

La Plaine sur Mer est traversée par de multiples routes départementales qui permettent un accès relativement aisé à la commune :

- la RD 13 depuis Pornic / Nantes
- la RD 96 depuis Saint-Nazaire / Saint Michel-Chef-Chef
- la RD 313 depuis Préfailles et la Pointe Saint Gildas
- la RD 751 depuis Pornic / Ste Marie

« Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources…), le Conseil Général de Loire Atlantique a souhaité réviser son Schéma Routier pour les Routes Départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Celui-ci a été révisé le 25 juin 2012 et répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire telles que :

- *assurer la desserte des grands équipements*
- *assurer un développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du Nord du département*
- *favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la route des Estuaires et la réalisation d'axes Est-Ouest*
- *maîtriser l'étalement urbain*
- *s'inscrire dans une offre de transports diversifiée avec le souci de préserver les espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable*
- *inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant en compte le transfert des Routes Nationales d'Intérêt Local*

Le Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées. A ce titre, les RD 13, 96 et 751 sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (RDL). La RD 313 est classée en Route Principale de catégorie 2 (RP2)

Les RDL assurent une desserte locale à partir du Réseau Majeur. Les aménagements y seront ponctuels et qualitatifs (sécurité, environnement). Sur ces voies, pour limiter les problèmes de sécurité routière, les créations d'accès devront être limitées aux zones déjà urbanisées.

Une RP 2 a une fonction de transit courte distance, de liaison intercommunale mais aussi de desserte des agglomérations. Sur cette voie, seuls les accès existant subsisteront. » Porter A Connaissance – CG 44.

La route la plus fréquentée sur la commune est la partie de la RD 13 située à l'Est du bourg, empruntée par près de 8500 véhicules/jour. Cela s'explique par le fait que cette route permet de rejoindre Pornic ainsi que la 2x2 voies menant à Nantes et St Nazaire.

Avec près de 7000 véhicules/jour, la RD 96 reliant la Plaine sur Mer à St Michel-Chef-Chef via le Cormier est également fortement fréquentée puisqu'elle permet de rejoindre la route menant à Saint Brévin.

Les routes départementales 751, 313 et 13 sont relativement moins fréquentées que les précédentes. La RD 313 est empruntée quotidiennement par près de 5000 véhicules. Cette voie permet de contourner le bourg de la Plaine par le Sud depuis Préfailles ou la Pointe Saint Gildas et permet de se raccorder à la RD 13 en direction de Pornic ou Nantes.

La RD 751 est empruntée par plus de 2000 véhicules quotidiennement et permet de rejoindre Pornic par la côte (passage par Ste-Marie-de-la Mer).

Enfin, la partie à l'Ouest du bourg de la RD 13 relie le bourg de la Plaine aux secteurs littoraux de la Tara et de la Prée.

« Le tableau suivant présente les marges de recul applicables par rapport à l'axe de la route, conformément aux prescriptions du Schéma Routier :

Catégorie	Route concernée	Recul minimal demandé par rapport à l'axe des voies
RDL	RD 13, 96 et 751	25 mètres pour l'habitat et les activités hors agglomérations
RP2	RD 313	35 mètres pour l'habitat et les activités hors agglomérations

« Hors agglomération et hors zones urbanisées, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route doivent respecter un recul minimal de 15m par rapport à l'axe des voies classées en RDL et de 20m par rapport à l'axe de la RP2 ».

Ces routes départementales sont sources de nuisances. En effet, la RD 13 (partie Est entre Pornic et le bourg de la Plaine) ainsi que la RD 96 bénéficient d'un classement sonore de catégorie 3.

Leurs abords sont donc dits « affectés par le bruit » dans lesquels les futurs bâtiments sensibles au bruit devront présenter une isolation acoustique renforcée. Pour un classement de catégorie 3, les secteurs affectés par le bruit ont une largeur maximale de 100m de part et d'autre de la voie.

NB : Arrêtées et publiées par le Préfet après consultation des communes concernées, les informations du classement sonore doivent être reportées par la collectivité locale compétente, dans les annexes informatives du

Plan Local d'Urbanisme. « Le classement sonore n'est donc ni une servitude, ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter. »

Mis à jour en juin 2012, le Schéma Routier Départemental impose de nouvelles prescriptions aux projets situés hors agglomération (voir tableau ci-contre), notamment concernant les accès et les règles de recul imposés pour les projets situés en bodure du réseau routier.

Est également à noter la réflexion engagée quant au projet de sécurisation de la route bleue (RD213), par la création d'un échangeur au lieu-dit « Loa Groussinière » avec la création d'une voie permettant la desserte de « Tharon Plage ». Ce projet d'échangeur se situe sur la commune de Saint Michel Chef Chef, en limite de la commune de la Plaine sur Mer. L'amélioration de la desserte de Tharon Plage permettrait également un accès aisé au village du Cormier.

Routes départementales traversant votre Commune	Créations d'accès (article 3 du règlement des zones concernées)	Reculs (article 6 du règlement des zones concernées)
RD 213	Toute création d'accès est interdite hors agglomération	Hors agglomération les constructions doivent respecter les reculs suivants : - **100 mètres minimum (habitat)** par rapport à l'axe de la voie - **50 mètres minimum (activités)** par rapport à l'axe de la voie
RD 313 et RD 13 (section comprise entre l'intersection avec RD 313 et la limite Est du territoire communal)	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de **35 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie.
RD 13 (section comprise entre la limite Ouest de la Commune et l'intersection avec la RD 313), **RD 96 et RD 751**	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de **25 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie.

Dispositions d'urbanisme applicables aux Routes Départementales hors agglomération

	Marges de recul (par rapport à l'axe)	Restrictions d'accès
	Habitat : 100 mètres Activités : 50 mètres	Accès interdits
	35 mètres	Accès interdits
	25 mètres	Accès interdits
	25 mètres	Accès autorisés sous réserve de leur sécurité

Secteur en agglomération

Marge de recul pour l'habitat (variable en fonction de la hiérarchie de la route. Elle est nulle en agglomération).

Eléments de sécurité routière à prendre en considération

Création d'accès directs interdite pour raison de sécurité

Secteurs pour lesquels un passage en agglomération est recommandé

Hameau à ne pas développer pour des raisons de sécurité

Distances de visibilité médiocres. Tourne à gauche ou à droite

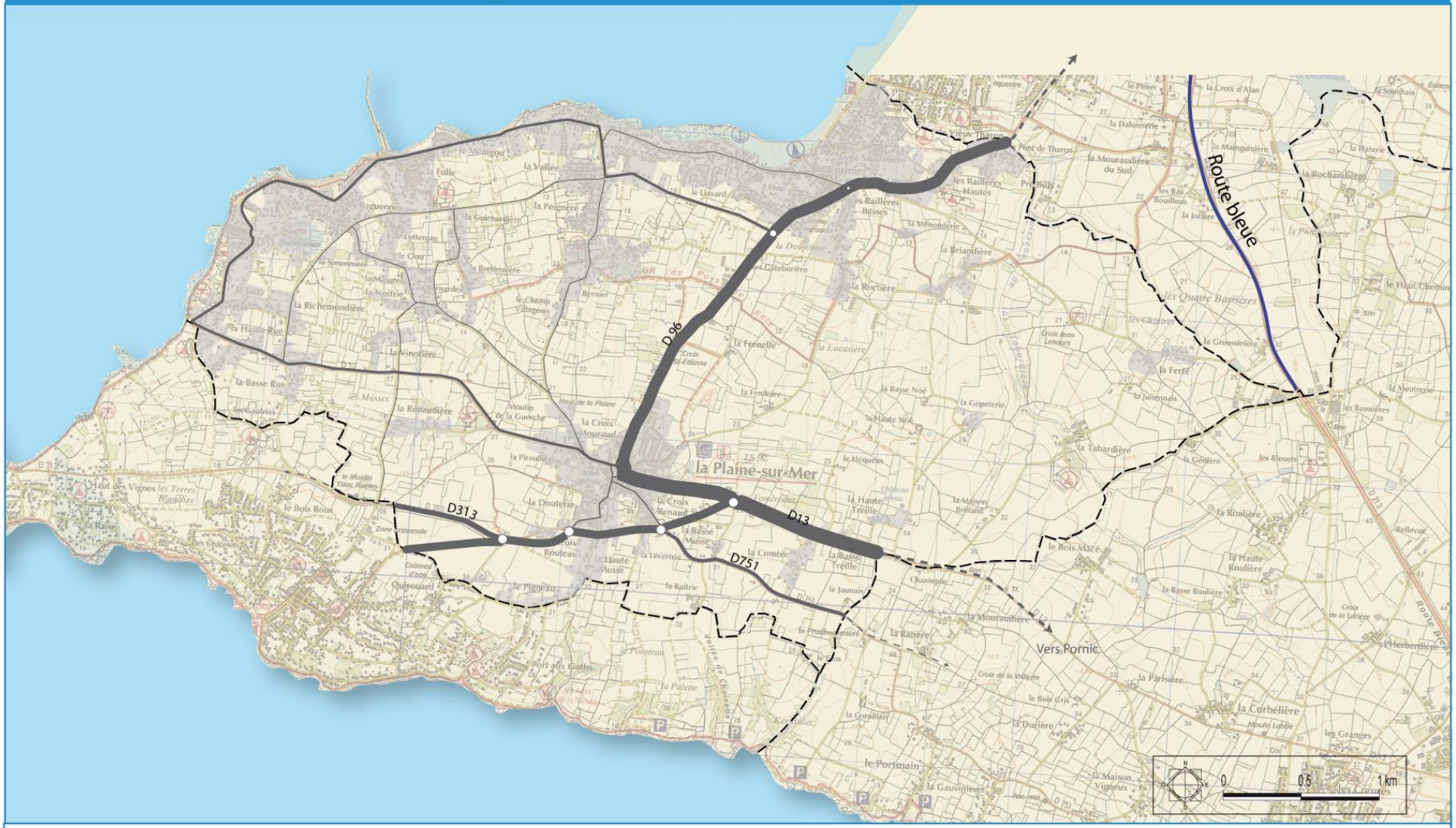
Distances de visibilité très insufisantes carrefours dangereux. Tourne à gauche ou à droite

n° Carrefours dangereux (Conditions de visibilité insufffisantes)

Cadastre
Bâti
Parcelle

Réseau
Autoroutier
National

Des déplacements en direction de Pornic et St Michel



Une offre de stationnement satisfaisante… hors période estivale

On retrouve trois entités principales présentant une offre de stationnement conséquente :

- **le centre bourg et sa périphérie** doté de 292 emplacements de stationnement dont plus de la moitié se situe sur 3 parcs de stationnement : le parking de la Poste, le parking des Lakas, le parking du cimetière.

Cependant quelques difficultés ont été identifiées lors des études réalisées dans le cadre du projet de réaménagement du centre-bourg. En premier lieu, on peut constater une offre limitée dans le cœur même du bourg, à proximité immédiate des commerces, bien que le parking des Lakas soit situé immédiatement au Sud de la rue Joseph Rousse, rue concentrant les commerces du centre-bourg plainais.

Par ailleurs, un système « zone bleue » a été mis en place pour favoriser la rotation, mais celui-ci est peu suivi hors saison.

On peut également soulever la problématique de l'utilisation d'un parking le jour du marché alors même que les besoins en stationnement se font plus grands ce jour-ci.

Enfin, la fréquentation estivale importante entraîne une saturation des parcs de stationnement en été.

- Le littoral dispose de l'offre principale en terme de stationnement pour répondre aux besoins des estivants. Celle-ci s'élève à 709 emplacements. Les deux principaux parkings stabilisés, respectivement de 130 et 77 emplacements se situent à Port Giraud et à la Prée. Une partie de l'offre de stationnement est observée sous la forme d'emplacements longitudinaux le long des boulevards longeant le littoral (45% de l'offre).

Les aires où les concentrations de stationnement sont les plus importantes sont celles de la Tara, du port de la Gravette, de Port-Giraud et de la Prée. « *Les autres secteurs sont plus diffus et de capacité moindre, comme au Ménigou ».*

Une des priorités communales identifiées lors de l'étude relative à la valorisation du littoral concerne la canalisation des stationnements pour libérer des vues sur l'océan et valoriser l'accueil sur le littoral.

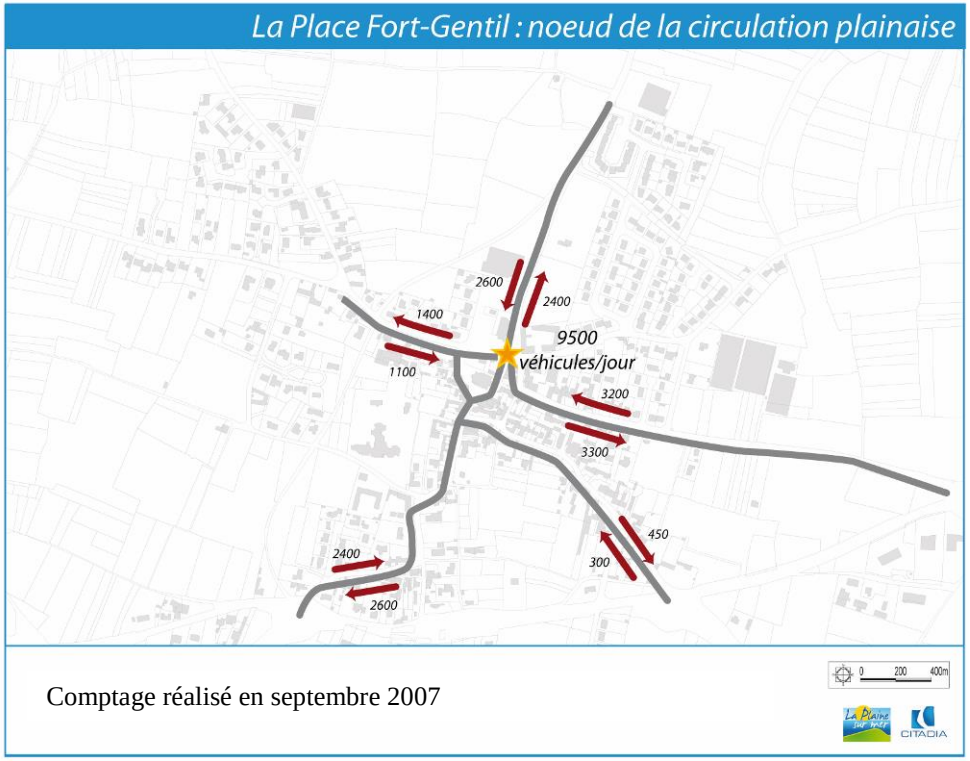
- Enfin, le secteur dit du « rétro-littoral » offre 90 emplacements de stationnement principalement sur le parking du boulevard De Gaulle.

Un réseau de transport en commun insuffisant pour être réellement attractif

La commune est desservie par deux lignes de bus Lila (réseau de transport du Conseil Général).

- La ligne 3 reliant la gare de Nantes à Saint Michel Chef-Chef effectue 3 passages les lundi et vendredi hors période estivale et 3 passages quotidiens en période estivale. La durée moyenne d'un trajet pour rejoindre Nantes est de l'ordre de 1h30, 1h45 minutes.
- La ligne 15 reliant Préfailles à Saint Nazaire effectue 9 passages quotidiens à La Plaine sur Mer hors période estivale et 11 passages quotidiens en période estivale. La durée moyenne d'un trajet pour rejoindre Saint Nazaire est d'environ une heure.

Le ramassage scolaire est réalisé par le Conseil Général. Celui-ci s'organise en grands territoires. La Plaine sur Mer appartient à la même entité que Pornic, Saint Brévin ou Bourgneuf-en-Retz.



Comptage réalisé en septembre 2007

Un réseau viaire « en étoile »

La structure de la commune de La Plaine sur Mer dotée d'un bourg concentrant équipements, commerces et services ainsi que de « villages » littoraux situés à plusieurs kilomètres confère à la Plaine sur Mer un fonctionnement particulier de son système de déplacements intracommunal.

En effet, l'essentiel des déplacements est centré sur la place Fort-Gentil qui est le véritable nœud de la circulation plainaise, comme l'illustre la carte ci-contre puisque l'ensemble des routes départementales du territoire y convergent. Ainsi, hors période estivale, ce sont 9 500 véhicules qui transitent quotidiennement par la place Fort-Gentil.

Cette configuration du tissu urbain plainais tend à limiter les liaisons interquartiers.

Enfin, le trafic n'est pas drainé par un générateur de trafic quelconque. On ne retrouve pas à la Plaine de grosse zone d'activités entraînant un trafic de poids lourds conséquent (selon la délégation d'aménagement du Pays de Retz, 5 à 7% du trafic constaté à la Plaine correspond à un trafic de poids lourds).

Réseau de chemins de modes de déplacements doux

Piste cyclable à contresens

Des modes de déplacements doux bien présents sur le territoire

De nombreux paramètres facilitent la pratique des modes de déplacements doux sur le territoire de La Plaine, notamment le vélo. En premier lieu, il convient de noter que les variations topographiques sont faibles sur le territoire plainais, ce qui rend la pratique du vélo plus aisée, y compris pour les moins sportifs.

Le climat de La Plaine sur Mer est de type océanique, mais son positionnement géographique lui garantit un ensoleillement important, condition non négligeable dans la décision du recours au vélo.

La pratique du vélo est également fortement appréciée par les touristes en vue de promenades le long du linéaire côtier.

Le territoire plainais se caractérise ainsi par une présence relativement importante des modes de déplacements doux sur son territoire, notamment en lien avec la vocation touristique de la commune. En effet, la municipalité a mis en œuvre des pistes cyclables sur le territoire depuis une étude relative au réseau cyclable réalisée en 2004 par le bureau d'études Pierre Lebrun. Des liaisons ont été réalisées entre le centre-bourg et le secteur de la Prée. Par ailleurs, des tronçons ont été créés en vue de lier le centre bourg de la Plaine à Port Giraud et au Cormier. De nombreux autres itinéraires ont été proposés lors de cette étude comme l'illustre la carte ci-après. Ces liaisons devraient, à terme, permettre de lier le centre-bourg à tous les secteurs littoraux ainsi que ces secteurs entre eux. En effet, une des priorités communales identifiées lors de l'étude de réhabilitation du littoral réalisée en 2003

consistait en la liaison entre le bourg et le littoral, ainsi que le littoral et Vélocéan par des pistes cyclables.

On note aussi la présence de pistes cyclables « Vélocéan ». Ces pistes, financées pour partie par le Conseil Général de Loire-Atlantique ont pour vocation première de relier entre elles les villes du littoral. Pour cela, des itinéraires sûrs, continus et accessibles ont été aménagés en concertation avec les communes.

La Plaine sur Mer est également traversée par la « Vélodyssée », la véloroute européenne n°1 reliant Roscoff à Hendaye officiellement ouverte en juin 2012 sur l'ensemble de la France (sur la commune de la Plaine sur Mer, la « Vélodyssée » emprunte le même tracé que la piste Vélocéan).

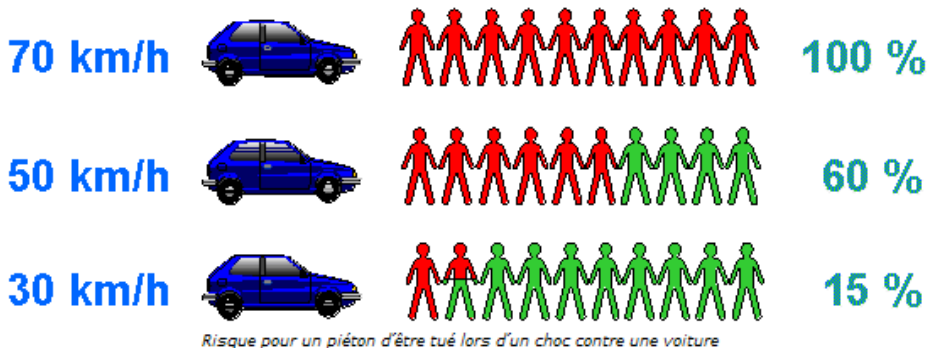
Par ailleurs, un sentier de grande randonnée traverse La Plaine sur Mer d'Est en Ouest depuis la Briandière jusqu'à La Prée : **le GR du Pays de Retz.**

Enfin, des circuits de promenade équestre sont également recensés sur le territoire plainais, en lien avec la présence d'un centre équestre sur le territoire communal identifié préalablement.

Pour réduire la place de la voiture dans la ville, très importante à La Plaine, comme nous l'avons identifié préalablement, certaines zones ont vu la vitesse maximale autorisée aux automobilistes limitée. C'est le cas de la **rue de Préfailles, du boulevard de l'Océan et de l'avenue de la Saulzinière au Cormier.** Il convient de souligner que l'étroitesse du réseau viaire et les aménagements réalisés en centre-bourg permettent également de limiter la vitesse dans ce secteur. Ainsi, la vitesse maximale autorisée est de 30 kilomètres / heure. La zone 30 permet aux piétons, vélos et autres déplacements doux de se déplacer plus sereinement, en apportant à ces usagers vulnérables davantage de sécurité.

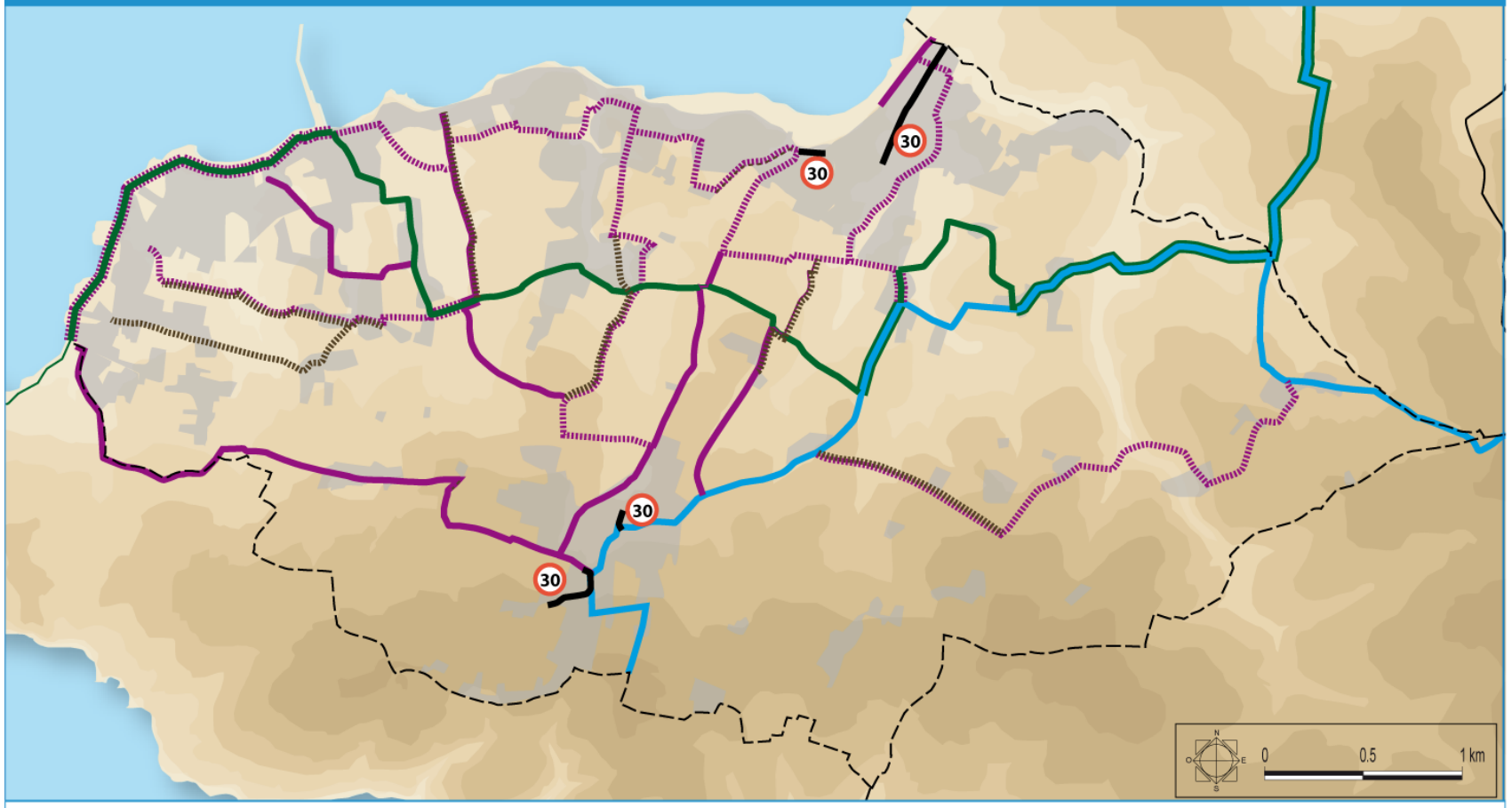
A moins de 30 km/h, l'automobiliste peut mieux prendre en compte les activités situées de part et d'autre de sa voie de circulation.

La zone 30 permet également l'amélioration du cadre de vie. En effet, celles-ci entraînent un partage de l'espace public induisant de fait un maintien de l'écoulement du trafic, une minimisation du bruit et de la pollution ou encore une animation plus agréable du quartier.



Risque pour un piéton d'être tué lors d'un choc contre une voiture

Un territoire maillé de liaisons douces



Topographie

- Circuits Vélocéan (pistes cyclables départementales)
- Pistes cyclables communales
- Pistes cyclables "en réflexion" (étude de 2004)
- Chemin de Grande Randonnée (GR)
- Cheminement "équestre"

40 m
30
20
10
0

- Limites communales
- Zones urbanisées
- 30 Zones de limitation de la vitesse

Le Conseil Général a par ailleurs, conformément à l'article 56 de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983, établit un Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). *« Les sentiers du plan concernent des itinéraires dédiés plus particulièrement aux modes de circulation non motorisés.*

Le Conseil Général choisit, lors de son élaboration, les types de randonnée qu'il souhaite encourager sur ses sentiers ; toute aliénation d'un chemin rural inscrit au PDIPR, susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire, doit sous peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution ». PAC CG 44.

SYNTHESE SUR LE TRANSPORT ET LES DEPLACEMENTS

CONSTATS

- Un territoire bien desservi par les infrastructures routières (routes départementales)
- Une offre en transports en commun inefficace pour les migrations pendulaires
- Un réseau cyclable relativement étendu
- Une organisation urbaine favorisant les déplacements motorisés
- Un stationnement problématique en centre-ville, en période estivale

ENJEUX

- S'appuyer sur la croissance démographique pour insuffler une dynamique à l'économie locale et résidentielle
- S'appuyer sur le projet centre-bourg pour redynamiser le commerce de la Plaine
- Maintenir les différentes composantes de l'économie plainaise

Aménagement numérique

Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Loire Atlantique a été approuvé en mars 2012. Afin de contribuer à un développement équilibré des territoires, les priorités fondamentales de ce document-cadre sont :

- Assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde d'ici 2015
- Préparer le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique
- Assurer le raccordement progressif en fibre optique dans les sites identifiés comme prioritaires, les zones d'activités économiques et les services publics.

Formes urbaines

Un développement urbain dispersé

Au 11ème siècle fut édifiée la chapelle Saint-Guédas autour de laquelle se sont regroupés les habitants de « Notre-Dame-de-la-Plaine ».

La présence des familles des Ducs de Rais sur le territoire est identifiée à travers les maisons bourgeoises, les nobles demeures plainaises telles celles de la Bretonnière ou de la Noë caractérisées par leur « toit pointu » et leur « charpente de style breton ».

Au 18ème siècle, la commune de la Plaine sur Mer avait une vocation quasi-exclusivement rurale puisque aucun bourg n'était clairement identifié. On retrouvait principalement sur le territoire des regroupements de fermes appelées « vacheries » ainsi que de nombreux moulins.

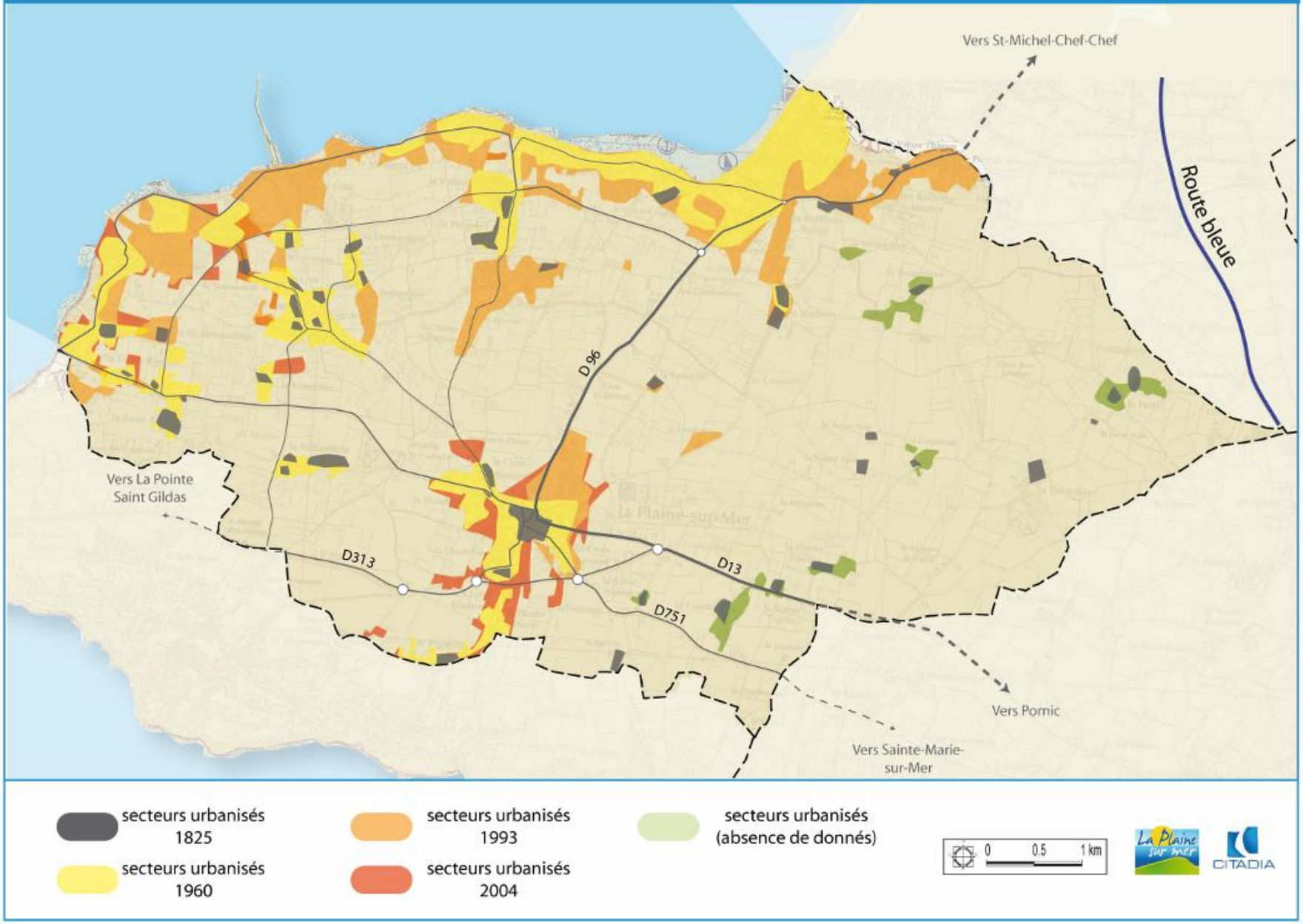
Le 19ème siècle a vu le début de l'affirmation du centre bourg actuel et l'implantation de quelques unités d'habitation à proximité du littoral, notamment au niveau des secteurs du Cormier, de la Prée et de la Tara.

Les transformations sociétales enregistrées au cours de la première moitié du 20ème siècle (congés payés, tourisme de masse…) et le lancement en 1955 des stations balnéaires de la côte de Jade ont

fortement modifié le tissu urbain plainais. Ainsi, en 1960, le bourg avait pris de l'ampleur mais le constat le plus marquant demeurait dans la forte urbanisation subie par le littoral plainais, notamment au niveau de la Prée, de Port Giraud et du Cormier. En 1993, le littoral était entièrement bâti et les interstices restant entre les différentes constructions ont été comblés entre ces deux dates, principalement à la Tara et au Cormier (qui s'est quelque peu étendu vers les terres).

Enfin, entre 1993 et 2004, le développement urbain s'est principalement fait en extension du centre bourg.

Tissu urbanisé en 2004



Evolution du tissu littoral

(Source : commune)

Des entités urbaines aux formes variables

Sur le territoire communal, des entités urbaines clairement identifiables au niveau du tissu et du fonctionnement urbains sont recensées.

En premier lieu, le centre-bourg se caractérise par un bâti ancien et possède une « vie de village » puisqu'il concentre l'essentiel de l'appareil commercial ainsi que la grande majorité des équipements communaux. Une étude de réaménagement de ce centre-bourg est actuellement en cours. Cette étude part du constat que le centre bourg n'est pas à l'échelle de la commune, en lien avec la volonté politique de concentrer le développement urbain communal autour de ce cœur villageois. En effet, le bourg plainais concentre, en 2005, moins de 30% de la population et des logements du territoire. Le projet prévoit ainsi le développement d'un nouveau pôle d'équipements au Sud Ouest, la création d'un nouveau linéaire commercial au Nord du bourg et le développement de la vocation résidentielle en extension. Rappelons que ce projet est au stade de la réflexion et que la carte jointe ci-contre, ne l'est qu'à titre indicatif.

La frange littorale a elle aussi un fonctionnement particulier. En effet, celle-ci est dotée d'une vocation touristique clairement affirmée et la présence de résidences secondaires y est importante. C'est pourquoi, le bâti est davantage constitué de petits pavillons bas caractéristiques de l'architecture balnéaire. Cependant, se développe aujourd'hui une offre de petits logements en front de mer (T2, T3). Ces formes urbaines semblent peu compatibles avec une vie à l'année contrairement à celles observées au niveau du bourg.

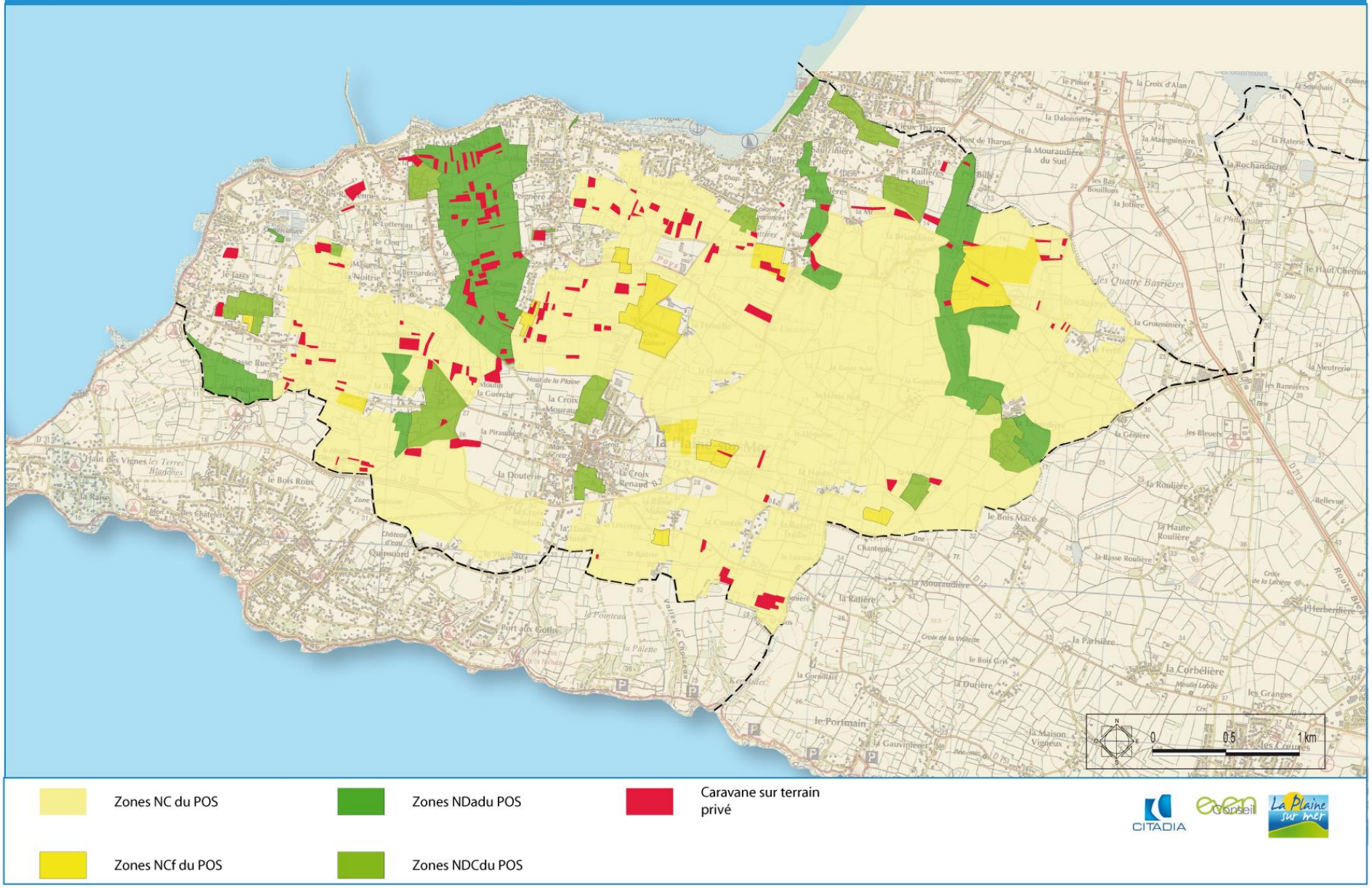
Des espaces naturels mités par la « sédentarisation » de caravanes et mobil-homes

Les caravanes et mobil-homes implantés à l'année sont nombreux sur le territoire plainais et marquent de manière forte le paysage et le fonctionnement urbain communal.

En 1997, 1 600 caravanes sur parcelles privées avaient été dénombrées (soit 5 000 habitants supplémentaires environ en période estivale). Ce phénomène semble freiné puisque en 2004, on recensait environ 420 emplacements accueillant des caravanes (un emplacement pouvant accueillir plusieurs caravanes). Il resterait par ailleurs une centaine de caravanes implantées à l'année. La municipalité lutte contre ce phénomène en vue d'éviter le mitage progressif du territoire.

Les problèmes posés par ces installations résident dans le fait que celles-ci ne sont la plupart du temps raccordées à aucun réseau d'assainissement car fréquemment implantées en zone naturelle. Par ailleurs, se posent des problèmes paysagers et de déstructuration du foncier agricole.

Des terrains agricoles et naturels mités par des caravanes

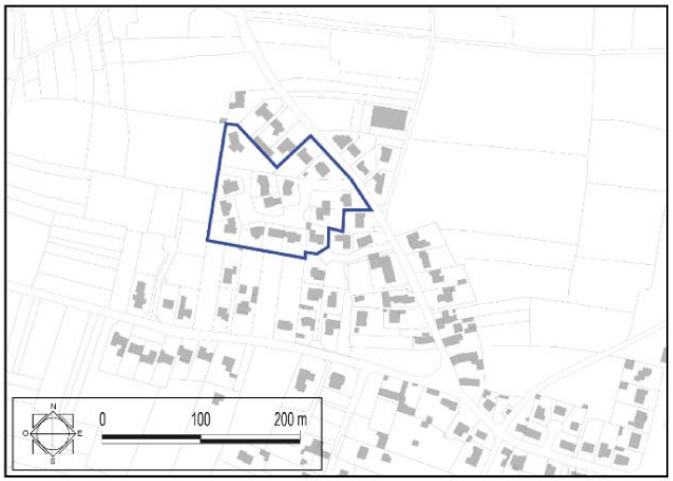


Des extensions récentes peu denses

Les dernières opérations réalisées sur la commune sont des opérations de lotissements présentant une densité de logements relativement faible et entraînant ainsi une consommation d'espace importante.

L'analyse de quelques exemples d'opérations récentes nous permet de saisir les formes urbaines actuellement développées sur le territoire communal.

CROIX-MOURAUD



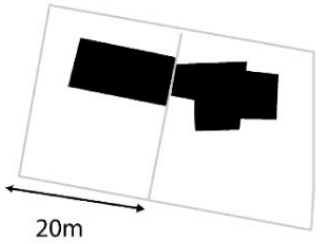
INDICATEURS

Surface du terrain d'assiette totale : 14 611 m²

Nombre de logements : 16

Densité : 11 logements par hectare

PARCELLES



Surface moyenne des parcelles : 650 m2

Surface moyenne du bâti : 140 m2

Emprise au sol : 22%

Espaces verts : 78%

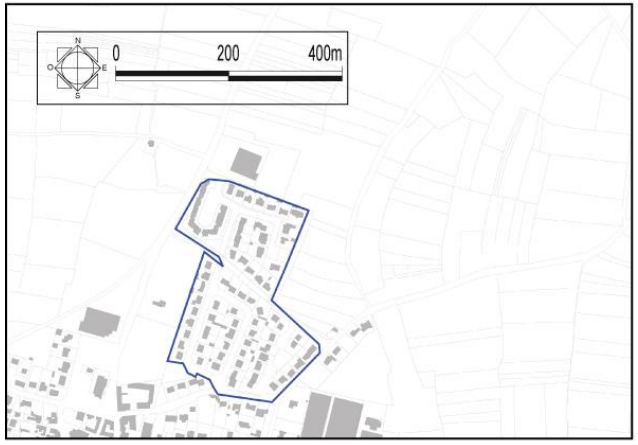
Retrait / à la voie : 5m

Retrait / aux limites séparatives : de 0 à 15m

Lotissement en date de 2004, cette opération ne peut excéder un COS de 0.30 au regard du règlement de la zone UBa à laquelle elle appartient. Comme l'illustrent ces photos, l'essentiel des constructions est en plain-pied, le COS constaté est donc équivalent au Coefficient d'Emprise au Sol à savoir entre 0.2 et 0.25.

Il convient de souligner certains traitements qualitatifs au sein de cette opération. Par exemple, les eaux pluviales sont drainées par des noues végétalisées. Les espaces sont par ailleurs de qualités et le végétal trouve sa place dans ce lotissement.

EXTENSION NORD-EST BOURG



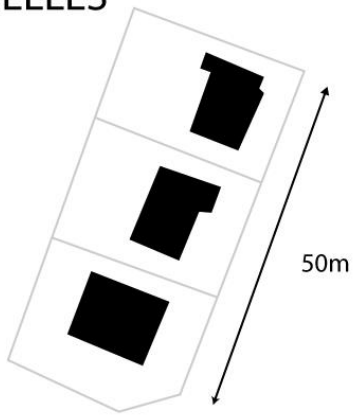
INDICATEURS

Surface du terrain d'assiette totale : 59 361m²

Nombre de logements : 87

Densité : 14,6 logements par hectare

PARCELLES



Surface moyenne des parcelles : 560 m2

Surface moyenne du bâti : 130 m2

Emprise au sol : 23%

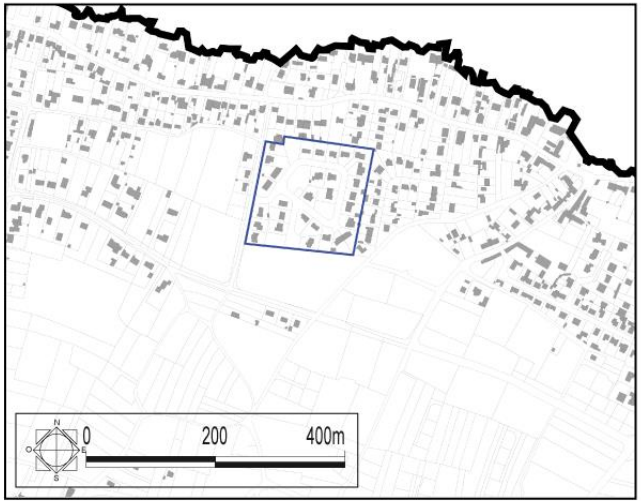
Espaces verts : 77%

Retrait / à la voie : 5 à 8m

Retrait / aux limites séparatives : de 3 à 12m

Situé entre le bourg de La Plaine, la moyenne surface "Intermarché" et le complexe sportif, ce lotissement est desservi par la RD 96 liant le bourg au secteur du Cormier. Sans réelle hierarchisation de la voirie ni espaces publics appropriés, la banalisation de cette zone pavillonnaire semble renforcée.

On peut cependant noter l'effort déployé sur l'intégration des modes de déplacements doux, en raison de la localisation de cette opération à proximité du bourg et du pôle de consommation "Intermarché"



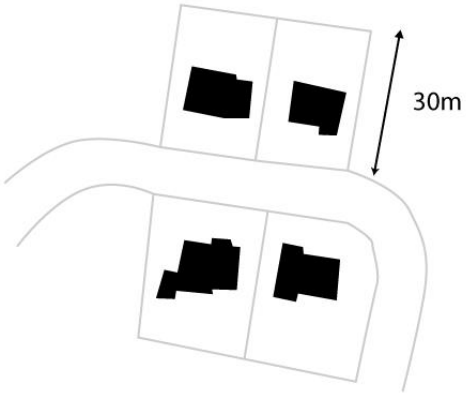
INDICATEURS

Surface du terrain d'assiette totale : 27 148 m²

Nombre de logements : 30

Densité : 11 logements par hectare

PARCELLES



Surface moyenne des parcelles : 656 m2

Surface moyenne du bâti : 121 m2

Emprise au sol : 18%

Espaces verts : 82%

Retrait / à la voie : 6 à 8m

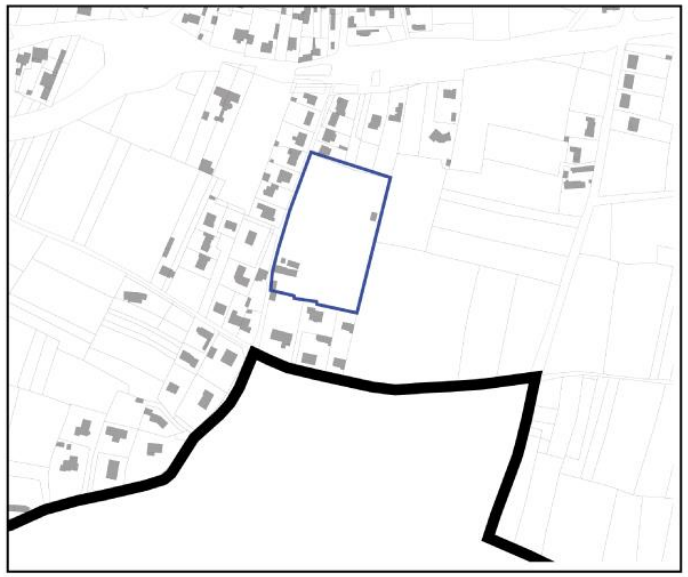
Retrait / aux limites séparatives : de 3 à 14m

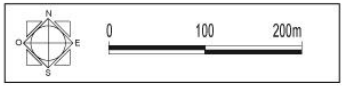
LA GOVOGNE

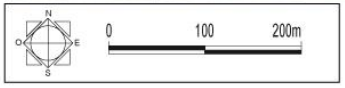
Situé à proximité du littoral, entre La Cormier et Port Giraud, le lotissement de la Govogne présente des parcelles de grande superficie.

L'espace public situé en entrée de lotissement semble peu entretenu et peu utilisé par les résidents. la voirie semble, quant à elle, de taille disproportionnée par rapport à son objectif de desserte des pavillons.

LA HAUTE MUSSE







INDICATEURS

Surface du terrain d'assiette totale : 12 433m²

Nombre de logements : 27

Densité : 22 logements par hectare

Surface moyenne des parcelles : 272 m2

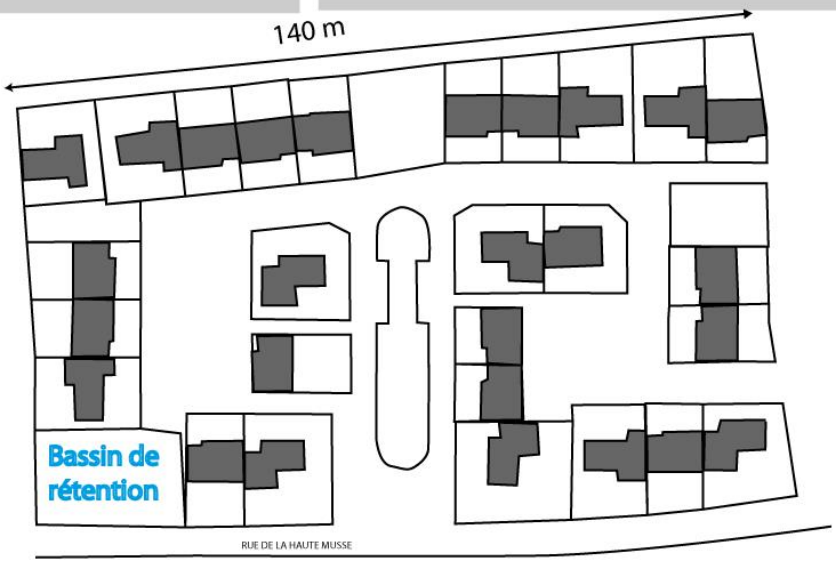
Surface moyenne du bâti : 102 m2 de SHON

Emprise au sol : 65 m2 soit 24%

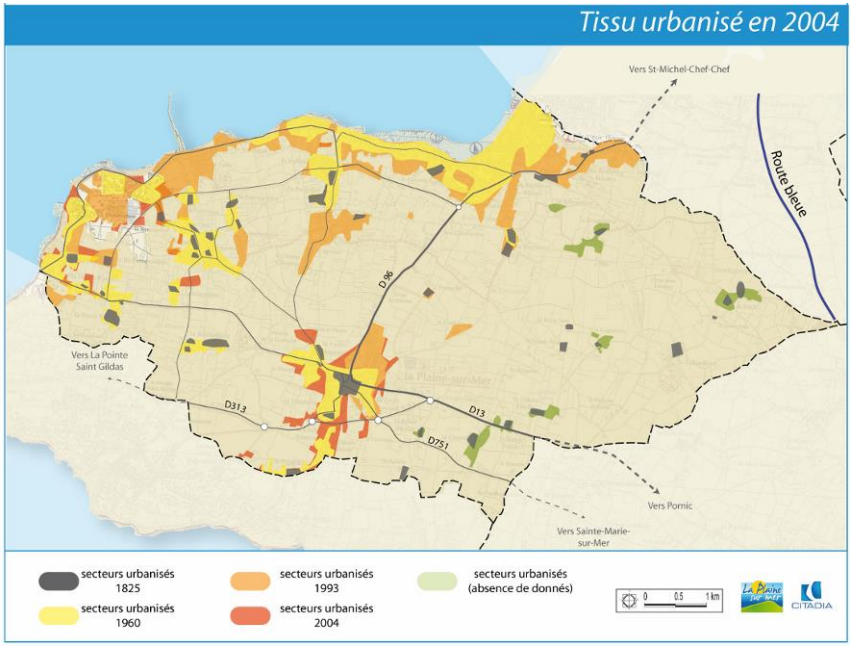
COS : 37,5%

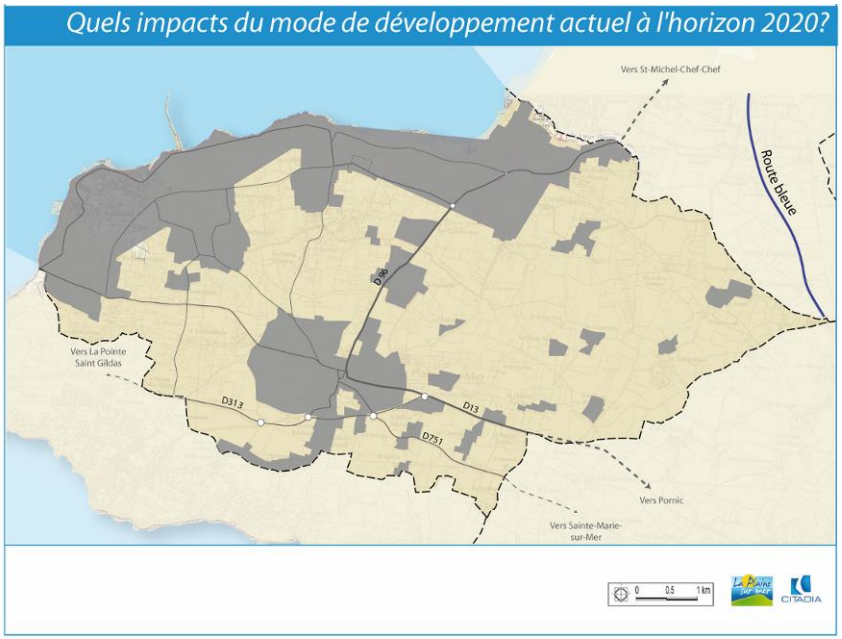
PARCELLES

Représentation schématique du lotissement de la Haute Musse



Le lotissement de la Haute-Musse, est l'une des plus récentes opérations réalisées sur le territoire de La Plaine-sur-Mer (2006).
Cette opération se situe en continuité de l'urbanisation de Préfailles.
La densité observée est relativement plus importante que sur la plupart des autres opérations menées sur le commune : 22 logements par hectare.
Ainsi, la surface des parcelles n'excède pas 300 à 400 m2 et la Surface Hors Oeuvre Nette avoisine les 100m2





Ainsi, la plupart des extensions réalisées au cours des dernières années, qu'elles se situent à proximité du littoral ou en extension du centre-bourg, sont relativement peu denses et fortement consommatrices d'espaces.

L'opération dernièrement réalisée (la Haute Musse) semble prendre la mesure de l'enjeu de limitation de la consommation d'espace par le développement résidentiel.

La poursuite de ce mode de développement semble difficile à mettre en œuvre dans l'aménagement communal à court et moyen terme. En effet, bien que les zones d'urbanisation futures soient de superficie relativement importantes à La Plaine sur Mer (cf. Le parc de logements – Un potentiel foncier important), ce potentiel pourrait être presque entièrement consommé à l'horizon 2020 si le développement s'effectuait uniquement sous forme d'opérations dont la densité avoisine les 11 logements par hectare.

NB : la carte ci-contre est exposée à titre indicatif. Ces espaces seraient consommés dans le cadre d'extensions peu denses, de la poursuite du rythme de construction de logements actuel et si ces opérations étaient uniquement réalisées en zones NA.

BILAN DES ATOUTS / CONTRAINTES

Une dynamique d'accueil de population :

La croissance plainaise est très dynamique notamment en raison de l'attractivité qu'exerce le territoire sur l'ensemble des ménages. Ainsi, le taux d'évolution du solde migratoire reflète ce phénomène.

La population s'implantant sur le territoire est une population globalement plus jeune que les résidents actuels. C'est pourquoi, le phénomène de vieillissement de la population a été freiné au cours des dernières années, bien que la population reste relativement âgée.

La poursuite de l'accueil d'une population diversifiée et intergénérationnelle pourra permettre, à terme, de faire de La Plaine sur Mer le cœur d'un bassin de vie rural et littoral, en complément de l'offre de Pornic : **« un bourg vivant à la mer ».**

Thèmes	POTENTIALITES	CONTRAINTES	ENJEUX/OBJECTIFS
Evolutions démographiques	- Croissance soutenue au cours des 15 dernières années (+ 4% par an en moyenne depuis 1999) - Un nombre de naissances supérieur aux décès en 2007 - Un solde migratoire important témoin de l'attractivité communale	- Un vieillissement de la population prononcé, bien que freiné au cours de la dernière décennie - Un taux d'accroissement naturel déficitaire et un indice de jeunesse sous le seuil de renouvellement - Un desserrement des ménages qui se confirme - De plus en plus de ménages d'une personne	- Poursuivre l'accueil d'une population diversifiée permettant d'atteindre les objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle - Conforter l'attractivité communale - Garder sur le territoire les jeunes plainais - **Faire de La Plaine le cœur d'un bassin de vie rural et littoral, en complément de l'offre de Pornic**

Un parc de logements en mutation :

L'évolution démographique, largement positive lors des dernières années, a induit des répercussions sur le parc de logements. Celui-ci a du s'adapter aux évolutions des besoins des résidents. En effet, la Plaine tend à devenir un bourg vivant à l'année et les résidences principales voient leur poids relatif augmenter dans la structure du parc de logements.

Cependant, cette forte attractivité entraîne une pression sur le foncier. Celui-ci a vu son coût augmenter de manière significative au cours des dernières années.

Enfin, le mode de développement actuellement constaté sur le territoire communal est fortement consommateur d'espace. Il convient donc de repenser le mode de développement communal et d'adapter la taille des réserves foncières aux besoins de développement de la commune.

Thèmes	POTENTIALITES	CONTRAINTES	ENJEUX/OBJECTIFS
Evolution du parc de logements	- Rythme de construction soutenu - Un parc relativement récent, en lien avec la croissance démographique soutenue de ces dernières années.	- Une accentuation de la pression foncière entraînant des tensions autour de l'usage du sol (habitat, agriculture, espaces naturels) - Une majorité de résidences secondaires - Une consommation par le développement résidentiel en croissance - Une offre de logements locatifs ou locatifs sociaux faible	- Maintenir un rythme de construction suffisant - Permettre l'accueil de nouveaux ménages, notamment les jeunes et les actifs - Promouvoir la construction de logements à destination des résidents permanents - Développer le parc locatif aidé - Mettre sur le marché une offre de logements en accession abordable - Améliorer la qualité environnementale des logements anciens - Adapter la superficie des réserves foncières aux besoins de développement de la commune

Un niveau d'équipement satisfaisant :

Le niveau d'équipement de la commune est satisfaisant à l'heure actuelle. Cependant, l'attractivité du territoire va entraîner une croissance de la population au cours des années à venir et inéluctablement des besoins nouveaux en terme d'équipements.

C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte le projet de réaménagement du centre-bourg qui prévoit d'intégrer des équipements structurants à l'intérieur du bourg. Ce niveau d'équipement participera directement de l'attractivité de La Plaine.

Thèmes	POTENTIALITES	CONTRAINTES	ENJEUX/OBJECTIFS
Equipements d'intérêt général	- Des équipements concentrés au sein du centre-bourg - Des équipements touristiques servant aux résidents permanents - Une fréquentation des équipements en hausse (écoles, ports…). - Un projet d'intégration d'équipements structurants au sein du centre-bourg.	- Absence d'équipement type crèche	- Anticiper les besoins futurs pour accompagner le développement de la commune - Garantir un accès facilité aux équipements, en favorisant notamment leur accessibilité en modes doux - Développer des équipements d'intérêt général en lien avec les autres communes de l'EPCI, notamment Pornic

Une économie à vocations multiples :

La transformation que connaît progressivement le territoire communal induit une mutation de son tissu économique. Le PLU va ainsi devoir accompagner cette mutation en se saisissant de la croissance démographique actuelle pour insuffler une dynamique nouvelle à l'économie plainaise. Le projet de centre-bourg est un outil permettant d'atteindre cet objectif.

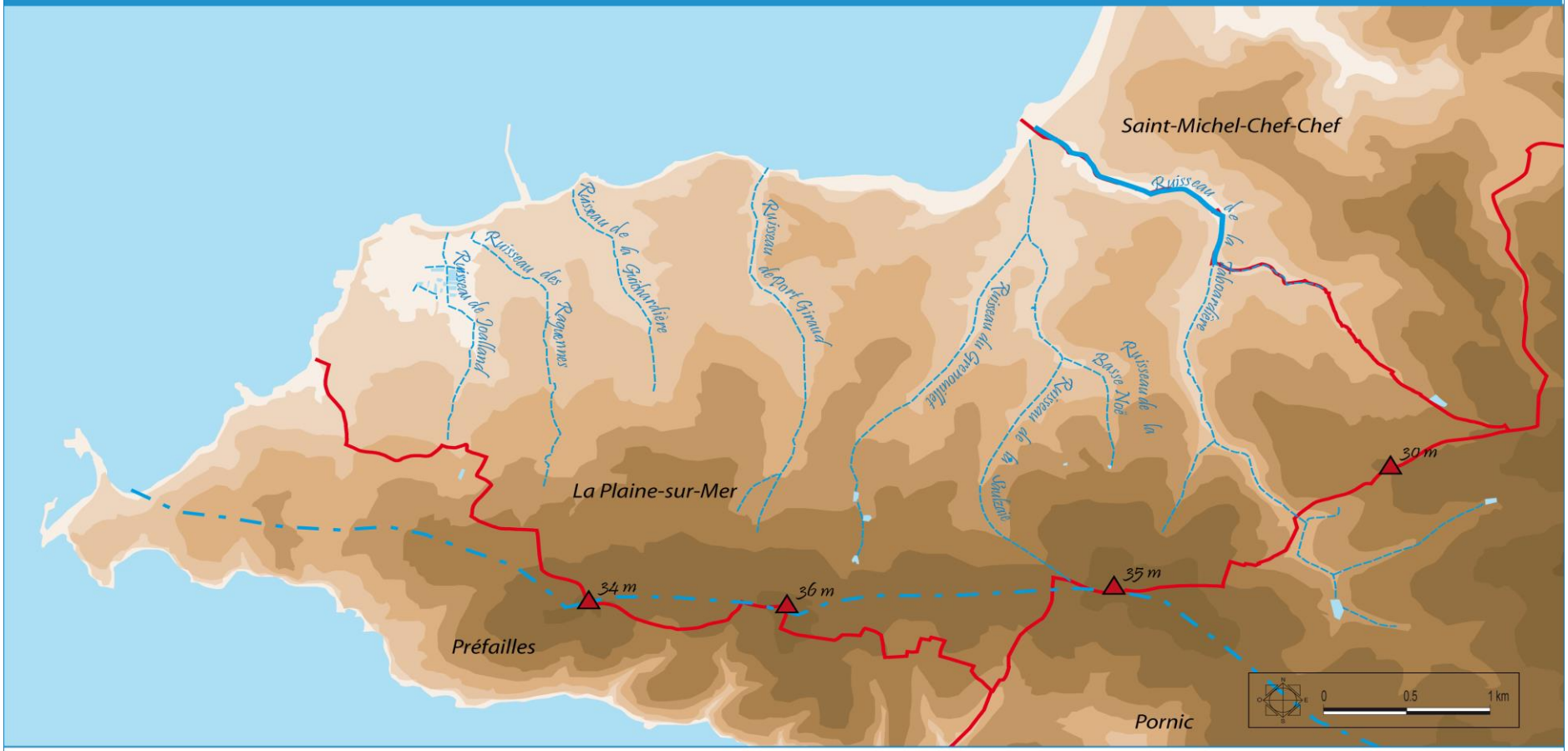
Thèmes	POTENTIALITES	CONTRAINTES	ENJEUX/OBJECTIFS
Economie et emploi	- Un taux de chômage en forte baisse - La proximité des pôles d'équilibre de Pornic et St Brévin. Un territoire entre les aires urbaines de Nantes et St Nazaire - Une économie touristique vecteur d'identité - Un projet de développement commercial en centre-bourg - Des zones d'activité en périphérie bénéficiant de réserves foncières importantes - Une agriculture fortement présente sur la partie Est du territoire - Un secteur artisanal dynamique	- Une offre commerciale en centre-ville peu visible - Difficultés de la maîtrise foncière des terrains des zones d'activités par la collectivité. - Des actifs travaillant de plus en plus hors de la commune - Des revenus moyens inférieurs à la moyenne de Loire Atlantique - Un développement devant respecter les exigences de la loi littoral	- S'appuyer sur la croissance démographique pour insuffler une nouvelle dynamique à l'économie locale - Développer le commerce de proximité dans les futures extensions ou opérations de renouvellement urbain - Valoriser la vocation commerciale du centre-ville - Assurer une desserte satisfaisante des pôles d'emploi par des liaisons douces - Articuler pôles d'emploi et pôles d'habitat (mixité fonctionnelle) - Une économie agricole, ostréicole et artisanale à valoriser

Un système de transports/déplacements développé et à intégrer aux logiques de déplacements intercommunales :

Thèmes	**POTENTIALITES**	**CONTRAINTES**	**ENJEUX/OBJECTIFS**
Transports / Déplacements	- Une situation privilégiée sur le littoral Atlantique, à proximité d'agglomérations régionales - Projet de réaménagement du centre-bourg - Desserte en transport en commun des pôles d'emploi de Pornic, St Brévin, St Nazaire et Nantes. - Des modes de déplacements doux présents sur l'ensemble du territoire	- Un réseau viaire en étoile entraînant une congestion de la circulation - Une absence de liaisons inter-quartiers - Classement sonore de deux infrastructures routières - Un stationnement difficile en période estivale - Prépondérance de la voiture individuelle dans les déplacements domicile-travail - Accroissement de la proportion d'actifs travaillant en dehors de la commune - Une desserte en transports en commun insuffisamment performante	- Gérer les points de conflit entre modes doux et voitures - Limiter l'imperméabilisation (gabarits de voies, végétalisation des aires de stationnement, revêtements poreux…) - Conforter la lisibilité et les différents usages de la voirie par l'organisation urbaine et le traitement des entrées de ville. - Limiter les déplacements motorisés en lien avec le développement de nouveaux à vocation d'habitat en continuité du bourg (proximité des équipements, commerces, infrastructures de déplacements doux…)

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Une presqu'île parsemée de ruisseaux



Limite communale

Pornic — Commune

36 m — Point culminant planais

Altitude

40 m
30
20
10
0

Hydrographie

Ruisseau pérenne

Ruisseau non pérenne

Saulzaie — Nom du cours d'eau

Plan d'eau

Ligne de partage des eaux
Baie de Bourgneuf (sud) /
Estuaire de la Loire (nord)

Le socle physique : une presqu'île aux pentes douces parsemées de ruisseaux

Une presqu'île au relief très peu marqué

La presqu'île Saint-Gildas formée par les communes de la Plaine sur Mer et de Préfailles présente un relief peu marqué. Avec des points culminants de 36m à la Haute Musse, Chantepie ou la Renaudière, la topographie plainaise se caractérise par un plateau peu élevé qui s'incline vers le Nord/Nord-Ouest en pente très douce (1 à 2 %) jusqu'aux falaises littorales hautes de 3 à 7 m. Une succession de lignes de crêtes et de talwegs (ruisseaux) rythment et modèle de façon légère le paysage. Seul le vallon en direction de Port Giraud entaille plus distinctement le plateau. Ces caractéristiques de paysage à dominante plane et ouverte justifient le nom de la commune, du latin plana : "plaine", "pays plat".

Vue oblique de la commune de la Plaine sur Mer (premier plan : le bourg, au fond : le port de la Gravette)

Source : Mairie de la Plaine-sur-Mer

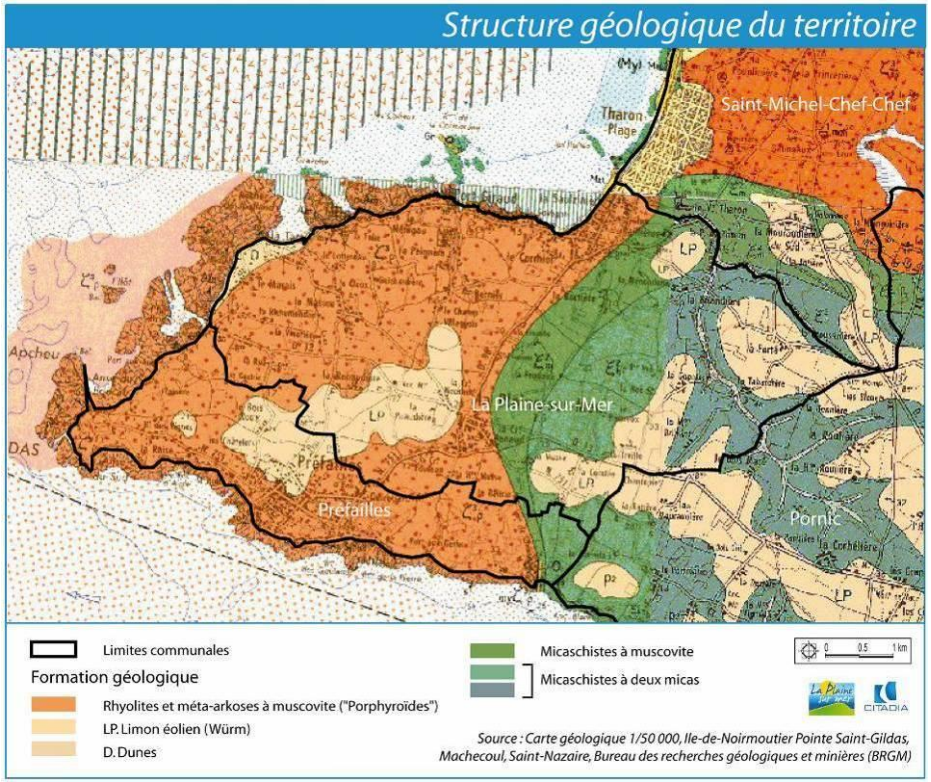
Une hydrographie temporaire fortement liée aux variations climatiques

Il n'existe pas d'élément hydrographique majeur sur la commune, en revanche, six ruisseaux sont présents, celui de la Tabardière étant le plus important. Ils mesurent entre 1,4 et 4,6 km de long pour des bassins versants compris entre 136 et 900 ha. Ils s'écoulent du Sud vers le Nord de la péninsule.

Les ruisseaux ne font pas partie des domanialités, ils se situent sur les parcelles privées. Les écoulements sont ainsi fortement contraints dès qu'ils se situent en milieu urbanisé, principalement sur la partie aval, à l'approche du littoral : réduction de la zone d'expansion des eaux au lit mineur du cours d'eau, détournement, busage…

Les écoulements sont de faible importance, souvent taris en été. En revanche, du fait de la nature des sols, de fortes précipitations peuvent entraîner des inondations localisées, en fond de vallon.

Les sols sont favorables à l'accumulation des eaux, ainsi le territoire est riche de la présence de nombreuses zones humides, de mares et de secteurs marécageux aux abords des ruisseaux (lieu-dit Le Marais, à la Prée).



Géologie : une nature schisteuse des roches qui rendent le trait de côte sensible à l'érosion

La commune de La Plaine-sur-Mer est située sur le versant Nord-Est de la baie de Bourgneuf. Cette vaste dépression est une formation géologique antérieure au Crétacé Supérieur qui a été tantôt continentale, tantôt marine.

La presqu'île correspond à un bloc basculé vers le Nord-Est qui modèle le littoral : au Sud de la Pointe Saint-Gildas, la côte est ainsi élevée et abrupte. Au contraire, au Nord, c'est-à-dire sur le territoire de La Plaine-sur-Mer, la côte est basse avec de vastes estrans.

Elle est constituée de schistes comportant des amygdales quartzo feldspathiques. A la Plaine-sur-Mer, ces schistes se présentent en bancs de quelques mètres d'épaisseur, de couleur grise argentée à ocre. Cette formation est affectée par un laminage et un cataclase (broyage) qui étirent les quartz et feldspaths. La nature de la roche ainsi que les déformations qu'elle a subi la rendent sensible à l'érosion.

Pédologie : des sols peu favorables à l'infiltration

Deux séries de sondages ont été réalisées sur la commune, en 1995 et en 2005, permettant de préciser la nature des sols et leurs caractéristiques.

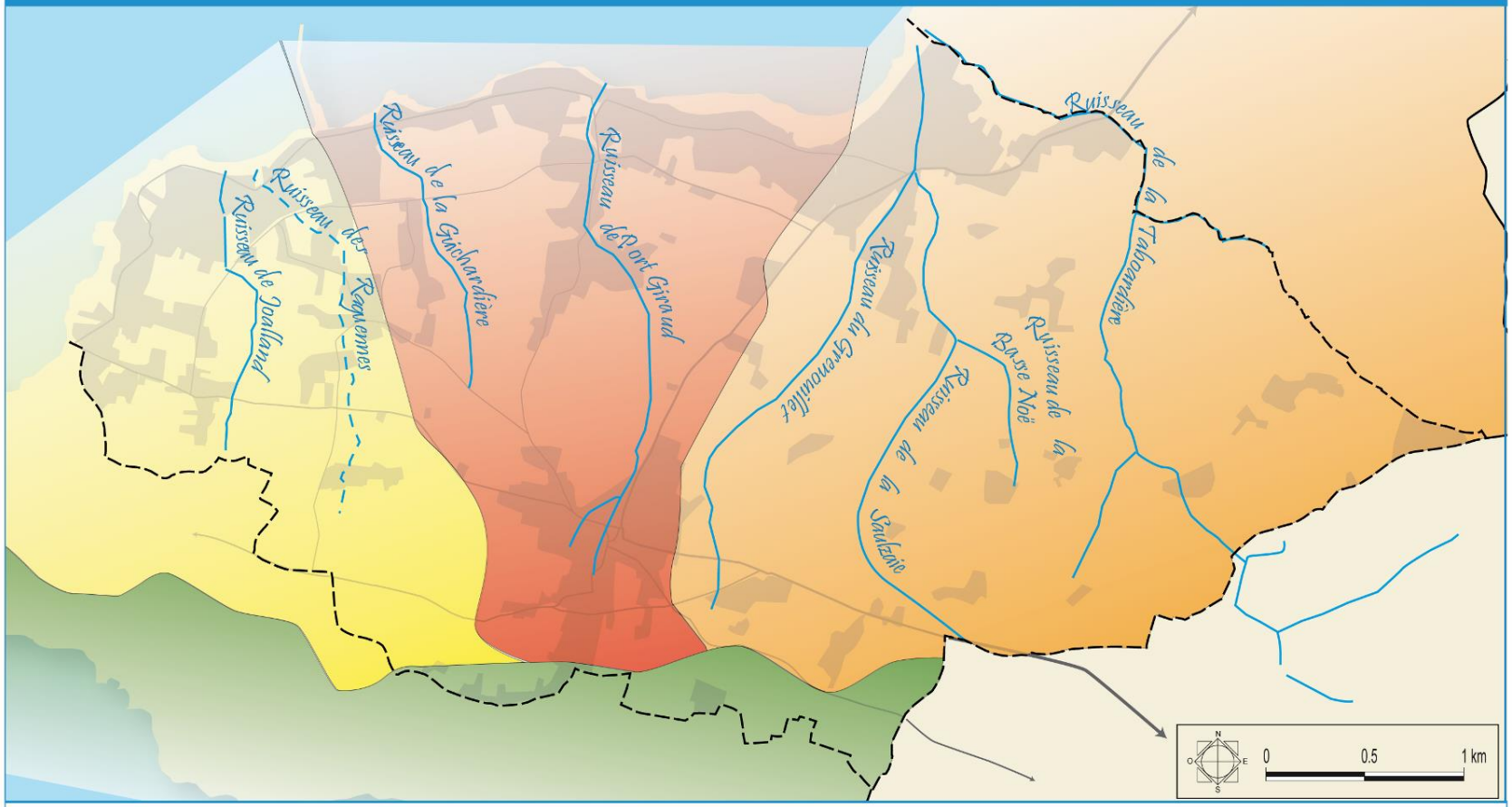
Les sols se forment par l'altération de la roche mère sous-jacente. A la Plaine sur Mer, les sols sont essentiellement issus de formations métamorphiques et en particulier, de schistes et de porphyroïdes. Ils sont localement recouverts de formations de limon éolien.

La nature et les caractéristiques du substrat le rendent plus ou moins perméable et hydromorphe. La perméabilité d'un sol est sa capacité à laisser passer un fluide. Un sol sera dit perméable s'il a une bonne capacité à laisser passer un fluide, il sera dit hydromorphe s'il est régulièrement saturé d'eau (généralement en hiver). Les zones hydromorphes sont généralement situées sur les points topographiques bas, les talwegs, le long des cours d'eau et des fossés.

Sur l'ensemble de la commune, le sol est peu perméable et l'hydromorphie des sols ne dépend que de la possibilité d'écoulement latéral de l'eau. C'est-à-dire que en situation de butte, les eaux peuvent s'écouler vers les points bas. Les sols sont alors moyennement hydromorphes.

Trois types de sols peuvent être distingués. Lorsqu'ils sont superficiels ou peu profonds sur roche peu altérée, les sols sont moyennement hydromorphes. Quand ils sont issus des altérations sableuses des roches (Lottreau), les sols, quelle que soit leur profondeur sont sains ou peu affectés par l'excès d'eau. Les sols issus des limons, bien que généralement profonds, sont marqués par un excès d'eau dès 30cm de profondeur.

Des sols peu favorables à l'infiltration



Localisation des zones sensibles

- Zone située en amont d'un milieu à très faible capacité dispersive usages sensibles à une dégradation de l'eau
- Zone située en amont d'un milieu à faible capacité dispersive usages sensibles à une dégradation de l'eau
- Zone située en amont d'un milieu à bonne capacité dispersive usages sensibles à une dégradation de l'eau
- Zone située en amont d'un milieu à très bonne capacité dispersive usages sensibles à une dégradation de l'eau

- Limites communales
- Zones urbanisées
- Trame viaire
- Cours d'eau

Source : Zonage eaux pluviales, SCE, Commune de la Plaine sur Mer, septembre 2007

SYNTHESE SUR LE SOCLE PHYSIQUE

CONSTATS

- Une péninsule entre Baie de Bourgneuf et Estuaire de la Loire
- Une topographie plane
- Des caractéristiques géologiques rendant le trait de côte sensible à l'érosion littorale
- Une mauvaise infiltration des eaux dans les sols
- Une hydrographie temporaire mais avec une forte variabilité (inondations ponctuelles)

ENJEUX

- Adapter les modes d'occupation des sols aux caractéristiques physiques du territoire
- Valoriser le contexte littoral tout en le respectant

Paysage, architecture et patrimoine

Paysage

Le paysage est une voie d'entrée privilégiée de compréhension du territoire communal (démarche intégrante s'appuyant sur des données physiques mais également relevant de la sensibilité individuelle). Son approche est fédératrice d'une identité, d'une appartenance culturelle à part entière (ensembles géomorphologiques cohérents, histoire partagée…). La lecture des codes visuels prégnants sur le territoire communal, lisibles à la fois dans les entités urbaines et naturelles permet de qualifier le paysage communal, ses particularismes.

La loi française du 8 janvier 1993 dite "loi Paysage" garantit une mise en valeur « des territoires remarquables par leur intérêt paysager ». Elle a pour objectif de protéger les paysages dans leurs multiples dimensions : esthétiques, culturelles et fonctionnelles. Cette loi traduit le glissement d'une analyse des grands paysages, des grands sites touristiques vers le "tout" paysage.

Ainsi, au regard de la législation et des réflexions sur les notions de Nature, de Culture et de Paysage, il apparaît que « Tout espace rural ou urbain devient un paysage à prendre en compte dans l'aménagement (Y. Veyret) », en temps que source d'aménité. Ainsi, afin de promouvoir un cadre de vie dont la qualité s'inscrive dans la durabilité, l' Article L110 invite les aménageurs et acteurs du territoire à « assurer la protection des milieux naturels et des paysages », notamment à travers la réalisation des Plans Locaux d'Urbanisme qui doivent comprendre des analyses détaillées des paysages communaux, en précisant leur sensibilité.

Le grand Paysage

Au-delà de ses limites administratives, le territoire de La Plaine sur Mer forme avec la commune de Préfaille une presqu'île dans l'océan atlantique marquée en son extrémité par la Pointe Saint Gildas. Le territoire s'inscrit dans une plus vaste entité géographique au sein de la Côte de Jade, c'est la partie la plus occidentale du Pays de Retz. Elle est bordée au Nord par l'estuaire de la Loire et au Sud par la Baie de Bourgneuf et le Marais Breton vers La Baule et Noirmoutier. Cette situation de pointe vers la mer offre des perspectives étonnantes sur la côte environnante aux multiples facettes (falaises et zones rocheuses, vastes estrans de sables fins, digues et ports)

L'identité Plainaise

- **Une cité touristique balnéaire**
- **Un lieu de pêche à pied**
- **Un ancrage rural modeste**

Paradis de la pêche, la Plaine sur Mer dispose d'une multitude de sites touristiques. On y pratique, lors des grandes marées, la pêche aux moules, surtout au village de Port-Giraud.

Le blason de la commune comporte six poissons qui symbolisent les six plages de la commune : Le Cormier, La Govogne, Port-Giraud, Mouton, Joalland et La Prée. Les couleurs or et sable rappellent l'appartenance au Pays de Retz. Le pétoncle témoigne des nombreux gisements de coquillages de la côte.

Les éléments structurants du Paysage

L'analyse du paysage se fonde sur les caractéristiques physiques du territoire précédemment décrites associée à l'analyse de l'occupation des sols qui témoigne de l'utilisation anthropique ou naturelle du territoire. Le partage de l'espace entre urbain, rural et naturel est la résultante du paysage façonné par l'homme, véritable résultante de l'histoire de la commune.

Le paysage planais offre une grande variété dans l'occupation des milieux : dunes, côte rocheuse, marais, vasières, bocages au maillage plus ou moins resserré, espaces clos des terrains privatifs de caravaning, prairies naturelles, bosquets épars, espaces agricoles cultivés, urbanisation liée aux voies de desserte, espaces d'activités économique « à la campagne ».

Les relations visuelles et dynamiques de perception :

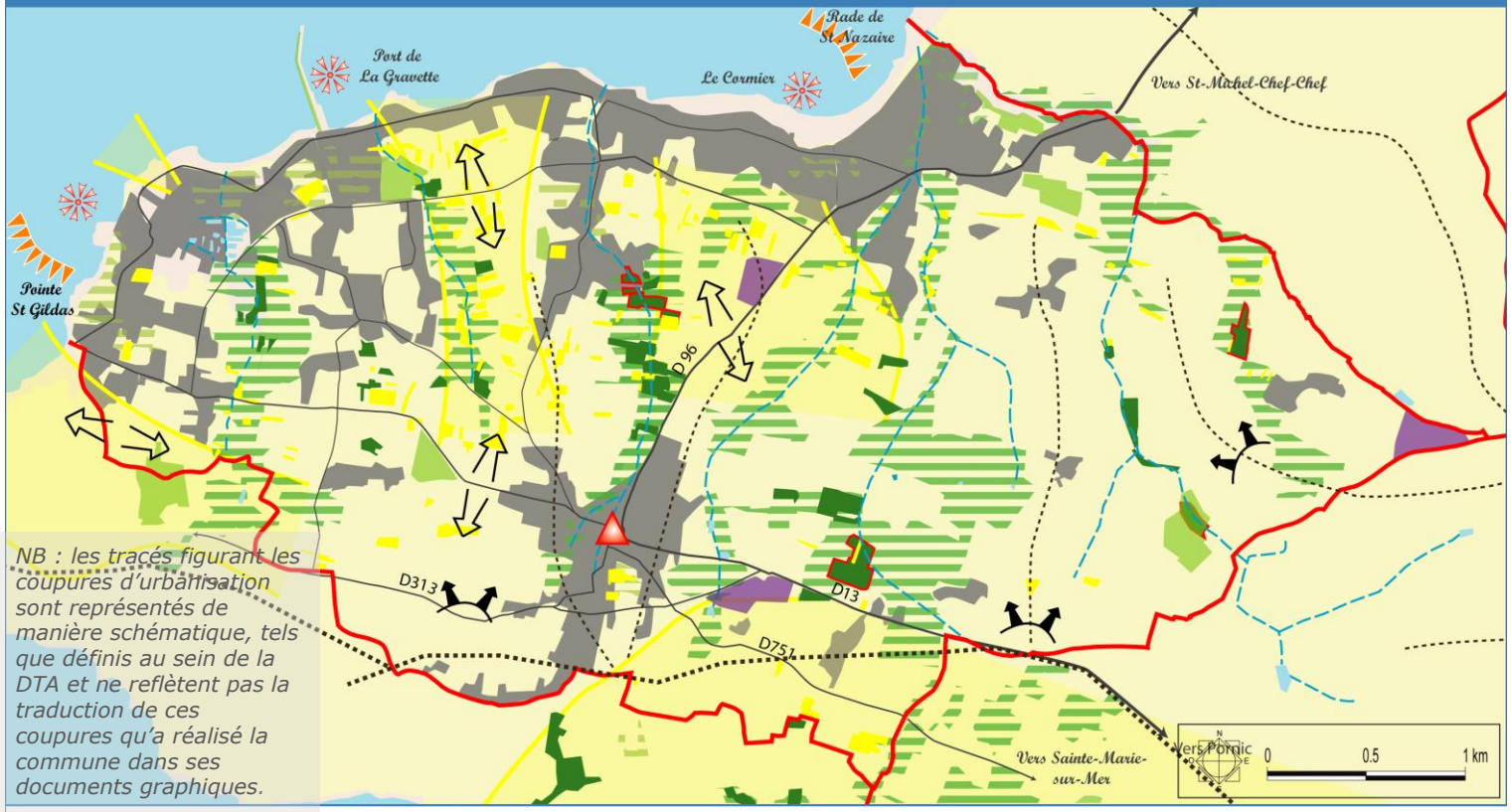
Lignes de forces

Le paysage de La Plaine à dominante horizontale offre de légères ondulations qui viennent offrir différents plans et rythment les perceptions. Le paysage hormis à l'Est du territoire et au niveau du littoral est relativement fermé offrant peu de vues lointaines dégagées. Depuis l'intérieur du territoire, les vues directes à la mer sont peu nombreuses.

Points d'impact dans le paysage

Les verticales constituent autant de points focaux dans le paysage car elles viennent contraster nettement avec la planéité due aux faibles variations du territoire planais : le clocher d'église, le château d'eau, les moulins, les poteaux électriques ou antennes de téléphonie, …

Eléments structurants du paysage



NB : les tracés figurant les coupures d'urbanisation sont représentés de manière schématique, tels que définis au sein de la DTA et ne reflètent pas la traduction de ces coupures qu'a réalisé la commune dans ses documents graphiques.

Limites communales

Ossature physique du territoire

- Espace littoral compris entre 0 et 5m
- Ligne de crête = limite de perception
- Ruisseau (en fond de talweg)

Occupation des sols *à dominante urbaine*

- Zone urbanisée
- Zone agricole
- Les zones d'activités
- Principaux axes viaires

Occupation des sols

à dominante jardinée, cultivée ou naturelle

- Boisements significatifs repérés dans la DTA
- Autres boisements significatifs = écran visuel, ambiance intime
- Espace où la trame bocagère est encore présente = écran visuel, ambiance intime, rythme paysager
- Trame jardin = intégration paysagère de la silhouette urbaine
- Espaces jardinés privatifs pour caravanes
- Les campings

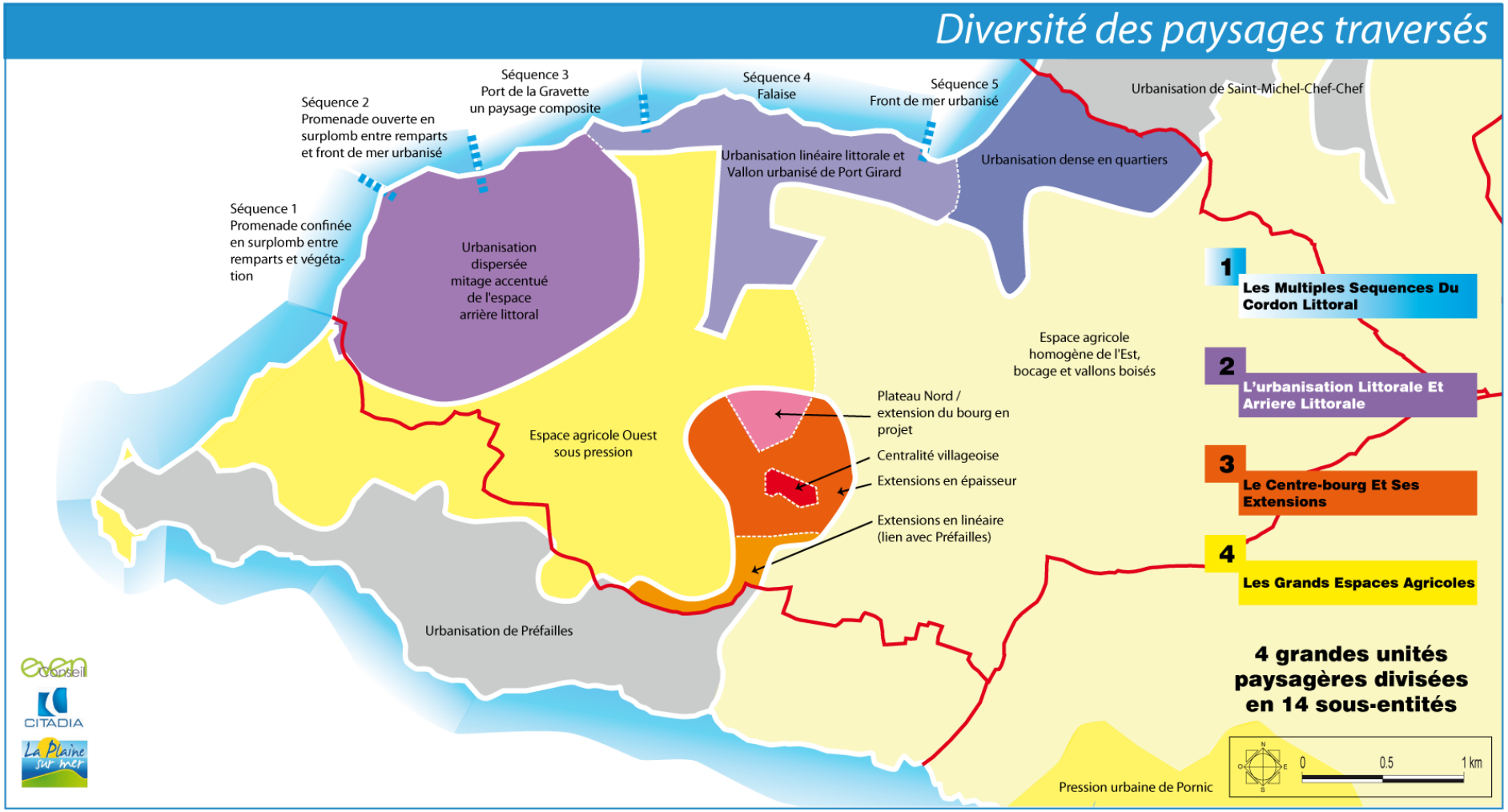
Relations visuelles

- Point d'impact visuel = appel
- Point de vue panoramique du littoral
- Dégagement visuel = fluidité et transparence du paysage
  - dû au relief
  - coupures d'urbanisation (Loi Littoral)
- Paysage décor d'arrière plan *(pointe St Gildas, rade de St Nazaire, côte de Jade)*

Vue mer depuis le Sud-Ouest du territoire en coupure d'urbanisation (Route de Quirouard)

Les unités paysagères

On peut distinguer 4 grandes entités paysagères à La Plaine-sur-Mer fortement liées à la géographie et à l'occupation humaine et naturelle des sites et leurs relations visuelles.



UNITES PAYSAGERES	CARACTERISTIQUES	EVOLUTION / RISQUE	ENJEUX
1- LES MULTIPLES SEQUENCES DU CORDON LITTORAL	Séquence 1 : Promenade confinée en surplomb de l'océan entre remparts et végétation Séquence 2 : Promenade ouverte en surplomb de l'océan entre remparts et front de mer urbanisé Séquence 3 : Un port au contexte paysager composite Séquence 4 : Un espace de falaise urbanisé, végétalisé et entrecoupé d'un vallon en majorité minéralisé Séquence 5 : Un front de mer à connotation urbaine Trait de côte fortement minéralisé (mur de soutènement, port de plaisance, falaises, stationnements, ambiance urbaine) Les activités de pêche marquent le paysage : nombreuses pêcheries (séquences 4 et 5), Port du Cormier, Port Giraud, Port de Gravette, pêche à pied sur l'estran.	Intrusion de l'urbanisation dans le paysage (stationnement, constructions et limites de propriété en bordure de littoral, campings, bungalows, etc.) Perte des vues panoramiques vers l'océan.	➥ **Préserver et valoriser les points de vues vers le littoral et l'ouverture du paysage** (coupure d'urbanisation et points de vue panoramiques depuis les voies et espaces publics) ➥ **Poursuivre la mise en valeur les différentes séquences paysagères littorales et intégrer notamment les espaces d'accueil du public** (ports, plages, marais, …).

1- LES MULTIPLES SEQUENCES DU CORDON LITTORAL

Espace dunaire - Boulevard de la Mer

Plage du Cormier

La Prée

Le Cormier et ses pêcheries

Un littoral remanié (route, remblai, ...)

UNITES PAYSAGERES	CARACTERISTIQUES	EVOLUTION / RISQUE	➥ ENJEUX
2 - L'URBANISATION LITTORALE ET ARRIERE LITTORALE	Organisation du bâti suivant les 3 sous-entités paysagères arrières littorales : × **Phénomène de mitage important au Sud-Ouest** : organisation du bâti autour des chemins ruraux, sur les terrains agricoles en déprise × **Une répartition linéaire** du bâti structurée autour de la voie littorale et du vallon de Port Girard ou en îlots pavillonnaires. × **Une organisation spatiale maillée** en un réseau de quartiers bien défini au Nord présentant une urbanisation dense (noyau ancien, chapelle, patrimoine de villas balnéaires) – un couvert boisé important (pin maritime et parasol, cypres, …) Présence de la zone ostréicole et du marais arrière-littoral associé Rémanence du passé rural (chemin creux, murets de schistes, anciens corps de ferme, persistance du maillage bocager, …) Vallons associés à leur ruisseau et à des coulées vertes. Leur artificialisation au niveau de la côte empêche le lien amont-aval (busage des ruisseaux).	**Perte de lien direct entre littoral et arrière pays par fermeture visuelle** (reboisement spontané, terrains agricoles en déprise et occupation privative des terrains à caravanes dans les coupures d'urbanisation **Urbanisation en continu** le long du boulevard littoral associée à l'introduction d'espèces ornementales dans les jardins au détriment d'une végétation dunaire	**Identifier et faire connaître le patrimoine bâti balnéaire caractéristique ainsi que le petit patrimoine rural hérité** (murets, corps de ferme, etc…) **Renouer avec la géographie des lieux dans les choix d'urbanisme** (vallons boisés, maillage bocager, espaces dunaires ouverts) – lien amont/aval) **Limiter l'urbanisation linéaire et continue, ainsi que l'imperméabilisation des sols**

2 - L'URBANISATION LITTORALE ET ARRIERE LITTORALE

Urbanisation entre vallon et littoral (inondations ponctuelles)

Petites résidences secondaires colorées - Boulevard du Port Giraud - Urbanisation linéaire en surplomb

Couvert boisé (Pins Avenue de la Saulzinière

Mitage de l'espace le long des chemins ruraux - Les nouvelles constructions rejoignent l'habitat rural

Zone humide et roselière proche de la zone ostréicole

UNITES PAYSAGERES	CARACTERISTIQUES	EVOLUTION / RISQUE	ENJEUX
3 – LE CENTRE-BOURG ET SES EXTENSIONS	4 sous-entités : × Le **plateau nord** avec projet d'extension × La **centralité villageoise intimiste** et historique (église, petits commerces) × Les **extensions en épaisseur** du bourg × Les **extensions linéaires** en lien avec Préfailles au Sud Alignement continu des façades du bourg, ambiance intime villageoise à échelle humaine, véritable centralité commerciale dans les rues qui convergent vers l'église Des espaces publics qui innervent et embellissent le bourg (jardins des Lakas et ses jardins potagers) Extensions récentes sous forme d'habitat individuel notamment au sud en lien avec Préfailles Présence de pôles d'équipements majeurs (mairie, espaces sportifs, salles associatives) Une trame bocagère (chênes) encore bien préservée à l'approche du bourg et qui habille la silhouette villageoise	**Risque d'une urbanisation périphérique banalisante** et non intégrée à l'environnement naturel et urbain traditionnel (consommation excessive du foncier) **Perte des espaces de respiration et liaisons vertes à partir du centre** (mise en réseau des espaces ludiques et pôles d'équipements) **Dégradation du patrimoine et des façades**, de l'esprit de « village » (conseils, entretien, usage des matériaux, rez-de chaussés commerciaux) **Une centralité de village à recompose**r entre église, office du tourisme, mairie et salle de sport.	**Optimiser le foncier** lors des opérations d'extension et utiliser les potentiels de renouvellement et de dents creuses au niveau du bourg (réservation foncière) **Valoriser la présence de la centralité villageoise** (espaces publics, revêtement de sol, signalétique, …). **Poursuivre et accentuer le maillage de sentes et de liaisons douces associé à la trame verte urbaine** (préservation et renforcement du maillage de haies et de jardins) **Préserver et intégrer les limites et franges urbaines** (entrées de ville, clôtures, implantation, transition à la campagne, …)

3 - LE CENTRE-BOURG ET SES EXTENSIONS

Silhouette du bourg depuis l'Ouest

Vue depuis la rue de la Libération - entrée de bourg

Ensemble bâti remarquable - Rue de la Libération

Habitat rural en pierre

Maison bretonne

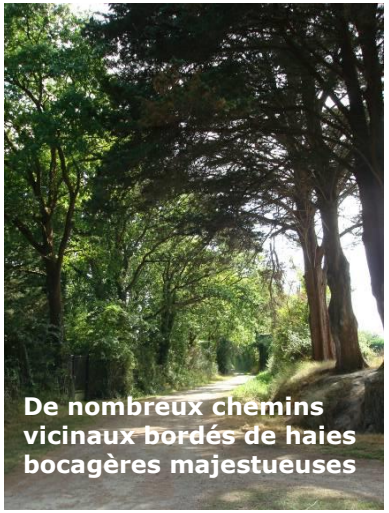
Quartier pavillonnaire récent

UNITES PAYSAGERES	CARACTERISTIQUES	EVOLUTION / RISQUE	ENJEUX
4- ESPACE AGRICOLE	2 sous entités : × **Espace agricole Ouest sous pression en frange littorale** × **Grands espaces agricoles Est vallonnés et semi-ouverts, habitat dispersé, bocage et vallons boisés** Le bocage relictuel et masses boisées ponctuelles associées notamment aux vallons : Haies, arbres isolés, bosquets et alignements sont les formes diversifiées du bocage, (on les trouve encore sous toutes leurs formes). Ces différentes structures arborées animent le paysage. Vues dégagées sur les espaces agricoles ouverts (cultures céréalières, maïs et tournesols) Des espaces agricoles subissant les ruptures liées aux infrastructures de transport, aux espaces économiques situés en limite d'urbanisation, au mitage des terrains à caravanes, à la fermeture des accès par une urbanisation continue et linéaire. Implantations rurales anciennes isolées, quelques belles propriétés (ex :La Haute Noë)	**Fermeture des espaces agricoles arrière-littoraux** par déprise agricole des terres les plus sensibles et sous pression foncière à l'ouest du territoire aux confins des limites administratives avec Préfailles (forte concurrence de l'usage des sols avec le caravaning sauvage notamment à l'arrière de la plage du Mouton). **Fragilisation des bosquets et arbres anciens** du maillage bocager en limite de frange urbaine. **Mitage de l'espace agricole** : × Développement désordonné et hors d'échelle de certains hameaux × Accentuation du mitage aux portes de la ville par poursuite de l'urbanisation	**Protéger les boisements significatifs de l'espace arrière littoral** souvent associés aux vallons et ruisseaux ou constitutif de la trame bocagère, et accompagner le maintien du bocage. **Préserver les espaces agricoles ouverts** (coupure d'urbanisation de la Prée, Est du territoire). **Prévoir les modalités d'évolution des hameaux et constructions isolées** et veiller à l'intégration des extensions et des nouveaux bâtiments d'exploitation. **Maîtrise de l'urbanisation sur plateau et favoriser la fonctionnalité des exploitations** (accès, règles de réciprocité entre habitat et bâtiments agricoles).

4- ESPACE AGRICOLE

Prés et bocage

Saules argentés en fond de vallon


De nombreux chemins vicinaux bordés de haies bocagères majestueuses

Des espaces agricoles semi-ouverts à l'Est du territoire

Chemin des Onchats

Habitat rural en ruines

Fermeture du Paysage plantation de conifères persistants associé à du caravaning

Chênes isolés remarquables

Un traitement paysager des entrées de ville à renforcer

Entrées de ville

Au sud, le bourg dispose d'entrées marquées par des rond-points sur le CD 313. Les abords du village y sont très routiers : larges bas côtés. Plantations de cyprès et les peupliers peu valorisants.

L'entrée Est par la rue de la Libération est marquée par la présence des cimetières de part et d'autre de la voie puis par une perspective intéressante sur une maison de ville cadrée par un bâti rural continu assez remarquable (utilisation de la brique en habillage + grands arbres remarquables).

L'entrée Nord par le boulevard des Nations Unies est marquée par des installations sportives, l'Intermarché qui constituent un tissu relativement relâché, il y a peu de mise en valeur. Le maillage bocager (chênes) est assez présent.

L'entrée Ouest (rue du Haut de La Plaine) est fermée par des plantations persistantes de conifères associées à des terrains de caravaning.

→ La persistance d'un maillage bocager associé à des chemins creux en bordure de frange urbaine permet un maillage facilité des liaisons douces (bourg/espace rural/littoral)

Entrée Sud – CD 313

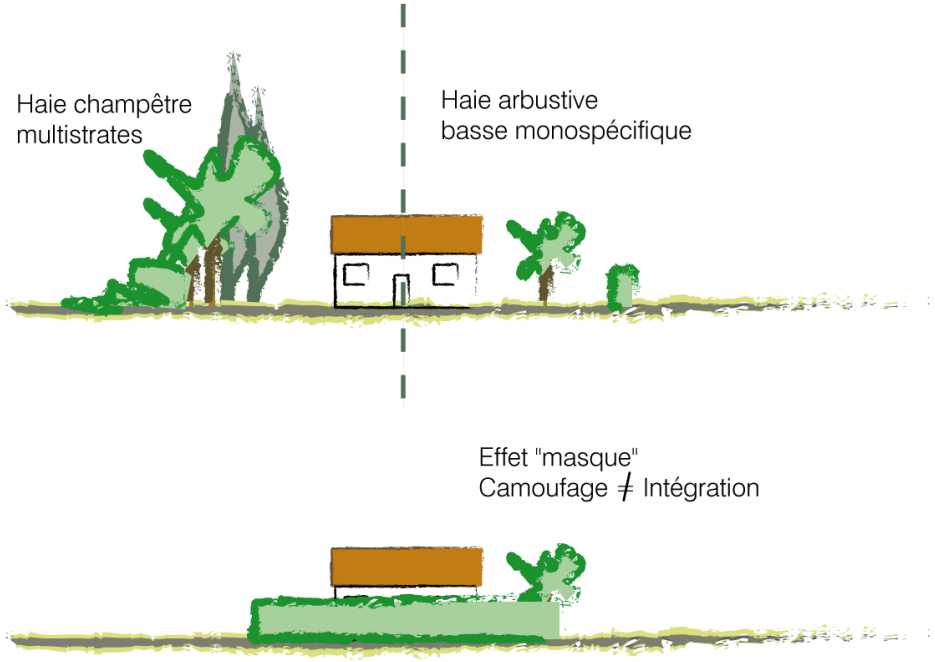
Entrée Nord Ouest
Fermeture par des conifères

Entrée Sud – CD 313 – Propriété bourgeoise

Les clôtures et le traitement de la lisière urbaine

Il existe une grande hétérogénéité dans les traitements des clôtures : aux hauts murs anciens en pierres apparentes, avec parfois l'utilisation de la brique dans le bourg ont succédé des murets bas enduits de couleurs claires ou du grillage transparent.

Autrefois, les jardins assuraient une transition douce entre l'habitat et la campagne. Les arbres entouraient les bâtiments pour une inscription discrète au paysage. Le choix des végétaux composant une haie peut parfois avoir un fort impact sur l'ambiance de rue (ex : impression de murs de thuyas).



L'intégration des corps de fermes et bâtiments d'exploitation

L'espace rural possède un paysage fermé à semi-ouvert avec une topographie relativement plane et une bonne occupation végétale arborée, la persistance de bosquets et une trame bocagère resserrée. Ceci constitue un avantage à l'intégration des corps de fermes et bâtiments de gros volumes.

Erigés à la verticale, les bâtiments d'exploitation contrastent nettement avec le plan horizontal et nu des terres labourées. Le risque pour les bâtiments récents est de trop s'imposer dans le paysage par des volumes disproportionnés et par la nature des matériaux employés.

Il convient donc de préserver les haies bocagères qui permettent une intégration discrète au paysage et aussi de bien choisir les sites d'implantation des futurs bâtiments.

→ Penser l'intégration des nouveaux bâtiments :

- Séparation entre espace privé d'agrément près de la partie habitée et la cour centrale dédiée aux activités agricoles.
- Utilisation de matériaux plus neutres (ex : bois, matériaux non réflechissants, teintes foncées neutres),
- Simplicité des volumes et considération de l'échelle au regard des bâtiments adjacents.
- Recomposition du cadre végétal (replantation de haies champêtres arbustives et arborées, propice à la qualité de vie (protection des vents dominants, ombrage, etc…).

→ A noter : Le CAUE 44 a édité en septembre 2003 un ouvrage consacré à l'intégration des projets agricole dans le paysage « Du projet agricole au projet architectural et de paysage en Loire Atlantique ».

Les éléments marquants du patrimoine architectural de la commune sont :

- **le centre bourg** : son église (ensemble bâti continu), ses quelles maisons bourgeoises isolées, ses ensembles d'habitat rural, ses murs, …
- **l'architecture balnéaire et littorale :** les villas balnéaires du boulevard de l'Océan et de Port Giraud, l'ancien petit port du Cormier, les petites résidences secondaires hétéroclites et colorées, les pêcheries.
- **le patrimoine rural hérité** : les hameaux, corps de ferme et petites annexes en pierres schisteuses apparentes, le petit patrimoine (murs, puits, calvaires et moulins…)
- **Le château de La Noë**
- **Le Fort Gentil**
- **Autres maisons bourgeoises isolées**

Des vestiges archéologiques qui témoignent d'une occupation ancienne du territoire

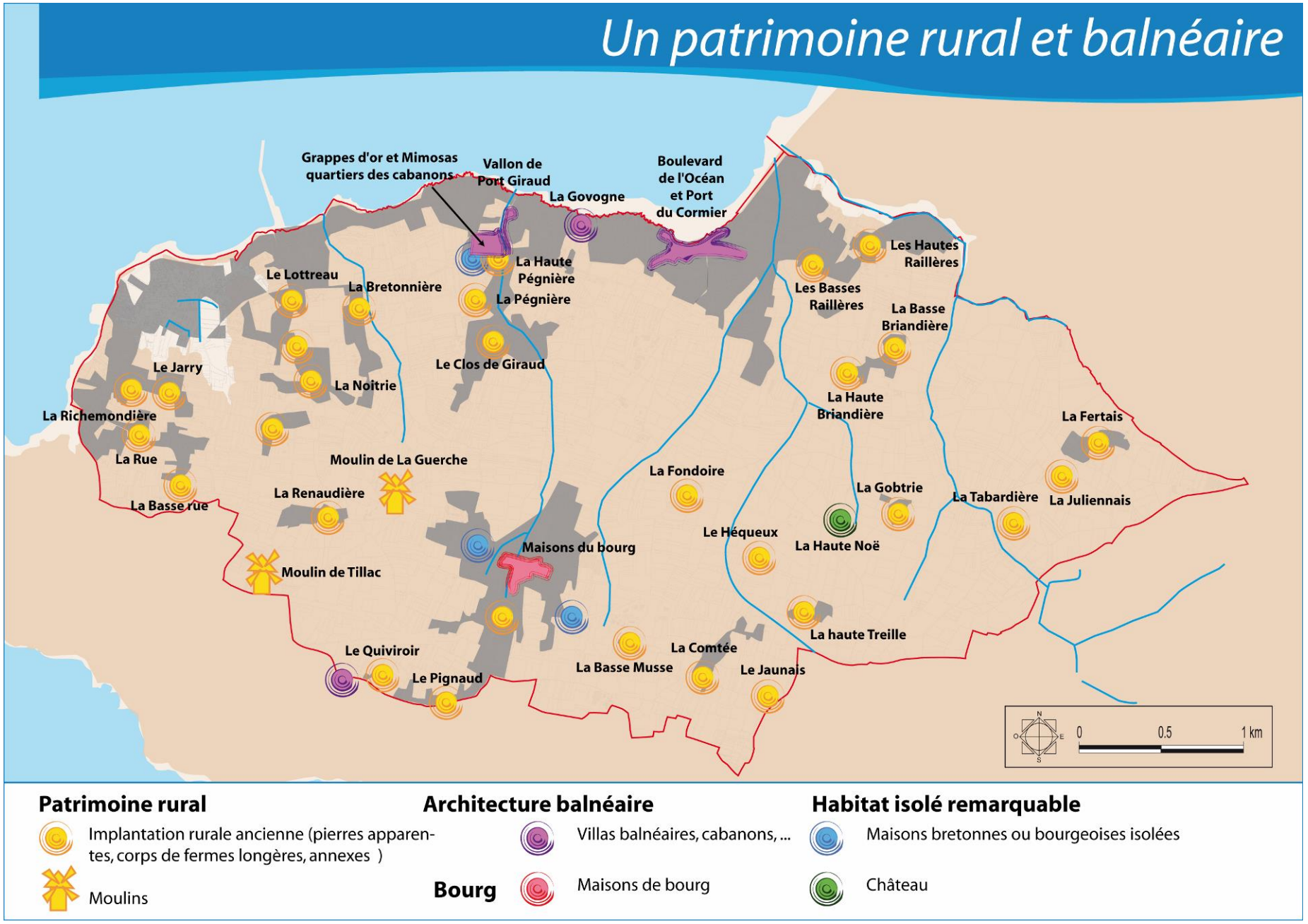
La présence de silex, menhirs (Ennerie, Piraudière), d'un site d'habitat âge de bronze et habitat gaulois témoignent d'une implantation humaine ancienne sur le territoire planais.

→ Rappel : la protection du patrimoine archéologique

En application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique (loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941), il est nécessaire, par le canal de l'autorité préfectorale, de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes.

Toute découverte fortuite de patrimoine archéologique devra être déclarée au Maire de la Commune qui en informera les autorités compétentes.

Un patrimoine rural et balnéaire



Patrimoine rural

- Implantation rurale ancienne (pierres apparentes, corps de fermes longères, annexes)
- Moulins

Architecture balnéaire

- Villas balnéaires, cabanons, ...

Bourg

- Maisons de bourg

Habitat isolé remarquable

- Maisons bretonnes ou bourgeoises isolées
- Château

Le centre-bourg

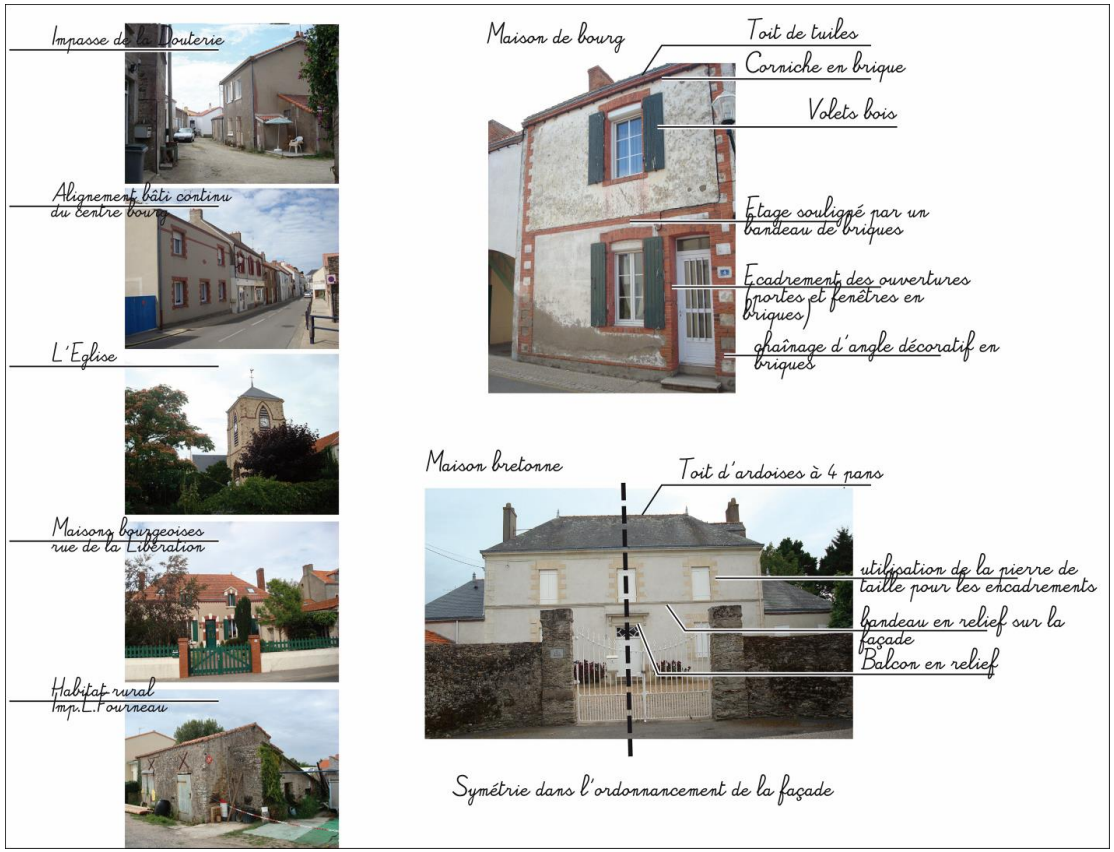
Edifice construit autour de l'an mille et remanié à plusieurs reprises, l'église de la Plaine se caractérise par une toiture pyramidale, une tour massive quadrangulaire de style rustique du XVIème et son corps d'église de style néogothique reconstruit en 1845 suite à un ouragan. Un bénitier de marbre noir de la même époque se trouve à l'intérieur de l'église.

Le bourg se caractérise par un alignement bâti continu notamment aux abords de l'église, le long de la rue Joseph Rousse et rue Fourneau qui accueille les principaux commerces du centre.

Un habitat rural ancien s'organise autour de quelques impasses : Impasse L. Fourneau, impasse de La Doutrie. Quelques murs de schistes accompagnent les petits chemins piétons notamment aux abord du parc des Lakas.

Des maisons bourgeoises habillées de briques rouges marquent la rue principale qui traverse le centre (rue des Ecole et rue de la Libération, le presbytère, …).

Le bourg comporte aussi plusieurs maisons anciennes de style breton (toit en ardoise, encadrement des ouvertures en pierres de taille comme le Fort Gentil).



L'architecture balnéaire : entre exotisme, éclectisme et excentricité

Les villas balnéaires

Lieux de villégiature de la bourgeoisie, les imposantes villas caractéristiques de l'architecture balnéaire apparaissent à partir de 1860 sous l'influence du mouvement romantique, de la création des premiers bains de mer (une mini-station thermale se crée au 18ème près du hameau de Préfailles) et de l'essor industriel. Leurs corniches et leurs balcons colorés apportent fantaisie et légèreté dans le paysage. Elles sont particulièrement localisées au niveau du boulevard de l'Océan et de Port Giraud.

L'ancien petit port du Cormier

Situé sur la commune de La Plaine sur Mer avec vue sur les plages de Tharon et de St-Michel-Chef-Chef, le Cormier était autrefois un port de pêche avec un poste de douane.

Les petites résidences secondaires hétéroclites et colorées

De constitution plus modeste (volume et matériaux), ces petites maisons qui bordent le littoral planais n'en sont pas moins pittoresques. Situées sous un couvert boisé imposant au niveau de l'avenue de la Saulzinière, elles surplombent aussi le vallon de Port Giraud. Elles proposent des couleurs contrastées, sont souvent largement décorées et nommées. Les constructions plus récentes s'implantent sur des parcelles très étroites et proposent des solutions d'habiter denses et originales.

Quelques maisons bourgeoises isolées

Quelques maisons bourgeoises isolées se situent à l'arrière du littoral, mêlées à un habitat rural hérité, rattrapé par une urbanisation plus contemporaine.

Les pêcheries

La construction et l'implantation des pêcheries sont réglementées par le domaine public maritime (cahier des charges). Ces petites constructions de bois sur la mer sont tout à fait caractéristiques de cette partie du littoral atlantique.

Petites résidences secondaires hétéroclites et colorées,

Villas balnéaires du boulevard de l'Océan et de Port Giraud

Ancien petit port du Cormier

façades étroites et colorées

Maisons arrière-littorales

Pêcheries

Villa balnéaire pittoresque

Toiture en ardoise

Toit débordant sur la façade

Chaînage d'angle en briques rouge

Balcon en bois peint formant un auvent au rez-de-chaussé

Encadrement harpé des ouvertures

Feronnerie ouvragée du portail et de la clôture

façade polychrome

Hameaux et fermes

Les anciens hameaux sont parfois seulement reconnaissables à leurs volumes de faible hauteur et tout en longueur (habitat principal suivi de ses nombreuses annexes et extension). L'alignement sur rue est respecté (succession de murs, pignons, façades).

Sur le territoire, il persiste nombre de corps de ferme et petites annexes en pierres schisteuses apparentes.

Le château de la Noë

Le château de la Noë est une propriété remarquable cachée dans la campagne plainaise. L'entrée de la propriété est plantée d'un alignement d'arbres de haut jet tout à fait majestueux.

Le petit patrimoine

Les murs de schistes sont encore nombreux. Le petit patrimoine est largement présent et fortement éparpillé sur le territoire (puits, calvaires et moulins…).

Des extensions ou restaurations du bâti qui peuvent nuire à l'intégrité du patrimoine architectural de la commune

Une surélévation d'une annexe ou bâtiment rural en pierre : perte des volumes bas de type longères.

…

Ici une extension, vient cachée la façade d'une maison balnéaire typique, on ne perçoit plus les lucarnes depuis l'espace public.

Intégration des volets roulants : modification et appauvrissement du décor en façade sur rue.

Quels outils de protection du patrimoine et du paysage à développer dans le PLU ?

Un inventaire exhaustif du patrimoine architectural et paysager est mené en parallèle de l'élaboration du PLU. L'objectif est d'identifier les richesses pour mieux les faire connaître et aussi les protéger réglementairement (L.123.1-7°, EBC, zonage en zone N ou A règlement caractéristique pour certains ensembles bâtis, …).

Les espaces boisés classés

Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme

« 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, des plantations d'alignements.

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable […] »

Il s'agit d'une protection stricte et contraignante parfois difficilement compatible avec les nécessités d'entretien de certains espaces (jardins, espaces verts publics, cheminements…).

- Le classement en EBC permet de protéger de manière stricte et efficace les éléments boisés les plus significatifs du territoire communal.

- Des contraintes fortes, définies aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent à ces espaces :

- Sont interdits dans les zones classées en EBC : le changement d'affectation ; tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ; le défrichement.

- Sont autorisés dans les zones classées en EBC : le défrichement en zone de risque incendie, une autorisation de coupe ou d'abattage peut être délivrée si elle ne compromet pas la conservation du boisement ; Les surfaces classées en EBC sont prises en compte dans le calcul du COS d'une parcelle.

→ Une protection au titre des EBC doit être mise en œuvre pour les Boisement dits significatifs identifiés dans la DTA.

Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine

- Conformément à l'article L.123-1-9° du Code de l'urbanisme, le PLU peut :

- « Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ; »

Il s'agit d'une protection stricte et contraignante participant à la sauvegarde du patrimoine végétal du territoire et de l'image véhiculée par la ville.

Ces espaces jouent un rôle esthétique. Ils ne doivent ni être construits, ni plantés d'arbre à grand développement de façon à conserver les ouvertures visuelles au sein du bâti dense. Les abris y sont interdits. Le traitement de ces espaces doit faire objet d'une étude paysagère détaillée jointe à la demande de permis. Les travaux de restauration doivent entretenir la composition paysagère initiale.

→ A La Plaine sur Mer il pourrait s'agir de jardins d'agrément et potagers privés comme ceux qui agrémentent les contours du parc des Lakas …

Protection au titre de la loi paysage

L'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

« d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Il s'agit ainsi d'un repérage précis, adapté à chaque situation de terrain. Il permet de cibler les éléments (bâtis ou paysagers) les plus significatifs et remarquables afin de les protéger efficacement.

Ainsi, concrètement, le PLU peut faire apparaître les divers éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers.

Le règlement fait apparaître aux articles 1, 2, 11 et 13 les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, un complément est proposé en annexe 1 du règlement (localisation, photo, caractéristiques, etc…).

Les éléments du paysage peuvent être classés selon diverses catégories :

- **la trame verte communale** (arbres remarquables isolés, alignements, ensembles boisés : couvert boisé du Cormier par exemple…)
- **les éléments bâtis remarquables** (architecture balnéaire, Château de la Noë, habitat rural en pierre, moulins, ….) ;
- **des ensembles urbains ou quartiers** (ex : alignement bâti continu et maisons bourgeoises proche de la place de l'église, boulevard de l'Océan et ses villas balnéaires caractéristiques).

La loi Paysage, permet d'identifier par exemple des individus arborés remarquables pour leur silhouette ou leur essence, ou bien des linéaires ou ensembles arborés ayant un fort intérêt paysager et/ou écologique : pins et cyprès du littoral, tilleuls et alignement de frênes têtards du centre bourg, chênes ou saules isolés de beau volume de l'espace rural, …)

Liste des végétaux recommandés

Une liste des végétaux d'essence locale peut-être préconisée et figure en annexe du règlement. Elle présente la typologie végétale de la commune dans un but pédagogique et incitatif. Les propositions sont faites sur la base des essences locales, rares ou se raréfiant, adaptées au sol et au climat de la région. Elles sont fonction du contexte urbain ou rural.

Constat

- *Prédominance de haies mono spécifiques à feuillage persistant principalement composées de conifères (thuya, cyprès) participant à la fermeture des paysages agricoles.*
- *Nombreux alignements de peupliers notamment aux abords des campings.*
- *Une trame bocagère bien conservée accompagnant les chemins vicinaux souvent en accroche de noyaux anciens (chênes pédonculés, chênes verts, frênes et saules).*
- *Des essences horticoles du soleil développées surtout dans les jardins du littoral (mûriers platanes, mimosas, tamaris, pins parasol ou pignon, albizia, …)*
- *Le centre bourg est peu végétalisé hormis le parc du Lakas qui crée une respiration majeure et les haies bocagères qui couronne l'urbanisation. Quelques individus remarquables ressortent de la silhouette urbaine (tilleuls, marronniers, chêne, magnolia grandiflora, …)*

Végétaux de type « naturel »

- *Végétaux utilisés en isolés, petits groupements, haies*

Ces espèces d'arbres et arbustes présentant un intérêt ornemental sont utilisées pour restructurer la trame bocagère et maintenir les corridors écologiques. Par ailleurs, elles contribuent à souligner l'attrait rural de la commune.

- *Végétaux adaptés aux berges*

Ces espèces végétales sont recommandées pour repeupler les ripisylves des berges. Elles doivent contribuer au maintien des corridors biologiques et à la stabilisation des rives. Outre leur intérêt écologique, ces espèces présentent un intérêt esthétique : des camaïeux gris-verts-bleus sont déployés par les feuillages de ces végétaux.

Végétaux d'ornement

- *Arbres isolés des parcs et jardins*

Ces essences emblématiques reflètent les évènements historiques qui ont modelé le visage de la commune. Elles présentent surtout un rôle esthétique et un intérêt patrimonial à préserver.

- *Haies ornementales arbustives et compositions grimpantes*

Ces espèces contribuent au fleurissement de la ville pour leur rôle avant tout esthétique. Elles entrent principalement dans les compositions paysagères urbaines. Les espèces préconisées pourront permettre d'inciter à planter des haies mixtes et variées en alternative aux murs de clôtures.

SYNTHESE SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

CONSTATS

4 unités paysagères identifiées :

- Le cordon littoral :

  … séquencé et multiple : des panoramas remarquables (estuaire de la Loire, situation de pointe, des ports : Le Cormier, Port Giraud, la Gravette, …)

  … mais fortement anthropisé et remanié (remblais, routes, digues et rempart bétonnés), des reliquats d'espace dunaires (sauf à la Tara)
- L'urbanisation littorale et arrière littorale : un développement en linéaire et en continu le long des axes routiers :

  … au Nord : une forte densité entre falaise et vallons (Tabardièes, Cormier, Port Giraud)

  … à l'Est : un mitage plus développé

  - Une architecture patrimoniale développée (villas patrimoniales du boulevard de l'Océan, les cabanons associées aux pins parasols et maritimes, les campings…) une fermeture des paysages et des vues directes au littoral
- Le bourg :

  … un centre au potentiel pittoresque (proximité, intimité), des extensions moins qualitatives
- Les grands espaces agricoles :

  … en fermeture à proximité du littoral (plantations en alignement de cyprès ou peupliers associés à du caravaning)

  … semi-ouverts à l'est (maillage bicager préservé) et encore fortement exploité

  5 coupures d'urbanisation principalement arrière-littorales

  Un inventaire du Patrimoine et du Paysage (en cours)

ENJEUX

- Poursuivre la mise en valeur des différentes séquences paysagères
- Intégrer notamment les espaces littoraux d'accueil du public (ports, plages, aires de stationnement, camping)
- Préserver les rares vues directes à la mer
- Maîtriser et structurer le développement urbain des espaces arrières littoraux, structurer l'urbanisation littorale autour des accroches existantes. Appuyer les limites d'urbanisation en s'appuyant sur la géographie naturelle (vallons, bois, littoral)
- Préserver les perspectives sur le bourg (maintien de la trame bocagère) et valoriser les entrées de ville et la traversée du bourg
- Mieux faire connaître et préserver les éléments du patrimoine balnéaire et rural (extensions, transformation, restauration)

Biodiversité

Le contexte réglementaire : l'élaboration des trames vertes et bleues

Pour se maintenir et se développer, tous les êtres vivants ont besoin de pouvoir échanger et donc de circuler. Depuis quelques décennies, l'intensité et l'étendue des activités humaines (urbanisation, construction d'infrastructures, intensification de l'agriculture…) contraint voire empêche les possibilités de communication et d'échanges pour la faune et flore sauvages. Cette fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité. L'enjeu est donc de limiter cette fragmentation en recréant des liens. Pour répondre à cet enjeu, le Grenelle de l'environnement a mis en place l'élaboration d'une trame verte et bleue à l'échelle nationale, régionale et locale. Ainsi, en Région vont être élaborés les schémas de cohérence écologique à échéance 2012. Ceux-ci devront être pris en compte dans les SCoT et les PLU.

La trame verte et bleue est constituée de :

- réservoirs de biodiversité ou noyaux de biodiversité : Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.

- corridors ou continuités écologiques : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager, …) ou de trames jardinées (trame verte en ville), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité.

Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, la trame verte repose :

- d'une part, sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres III et IV du code de l'environnement ;

- d'autre part, sur les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;

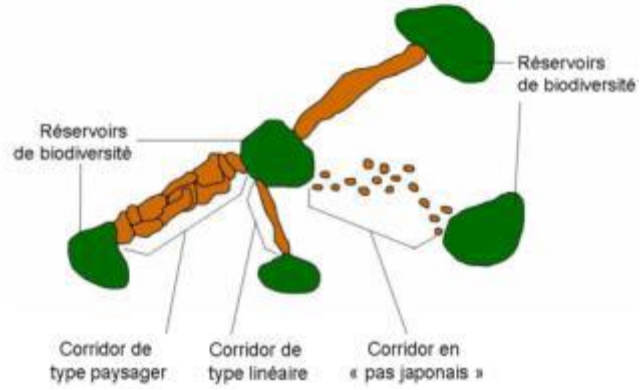
- enfin, sur les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (bandes enherbées).

Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, la trame bleue repose :

- d'une part, sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et

d'axes importants de migration pour les espèces amphihalines et pour le rétablissement de la continuité écologique ;

- et sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;et d'autre part, sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité.



(Source : Guide TVB n°1, Grenelle de l'Environnement)

La Trame Verte et Bleue du SCoT

Le SCoT a établit une carte de la trame verte et bleue de son territoire qui identifie les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, discontinuités (infrastructures de transport, zones urbanisées, ouvrages hydrauliques infranchissables…).

La carte page suivante présente un zoom de la carte de la trame verte et bleue du SCoT sur le territoire communal.

1. **Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »**

Favoriser la nature en ville.

Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.

S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.

Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.

Renforcer les petits boisements existants.

Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.

2 - **Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques**

Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.

Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.

Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
Maintenir un réseau de mares et zones humides associées

Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.

Analyser les continuités écologiques présumées.

3 - **Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides**

Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.

Préserver les zones de captage et leurs abords

4 - **Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages**

Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.

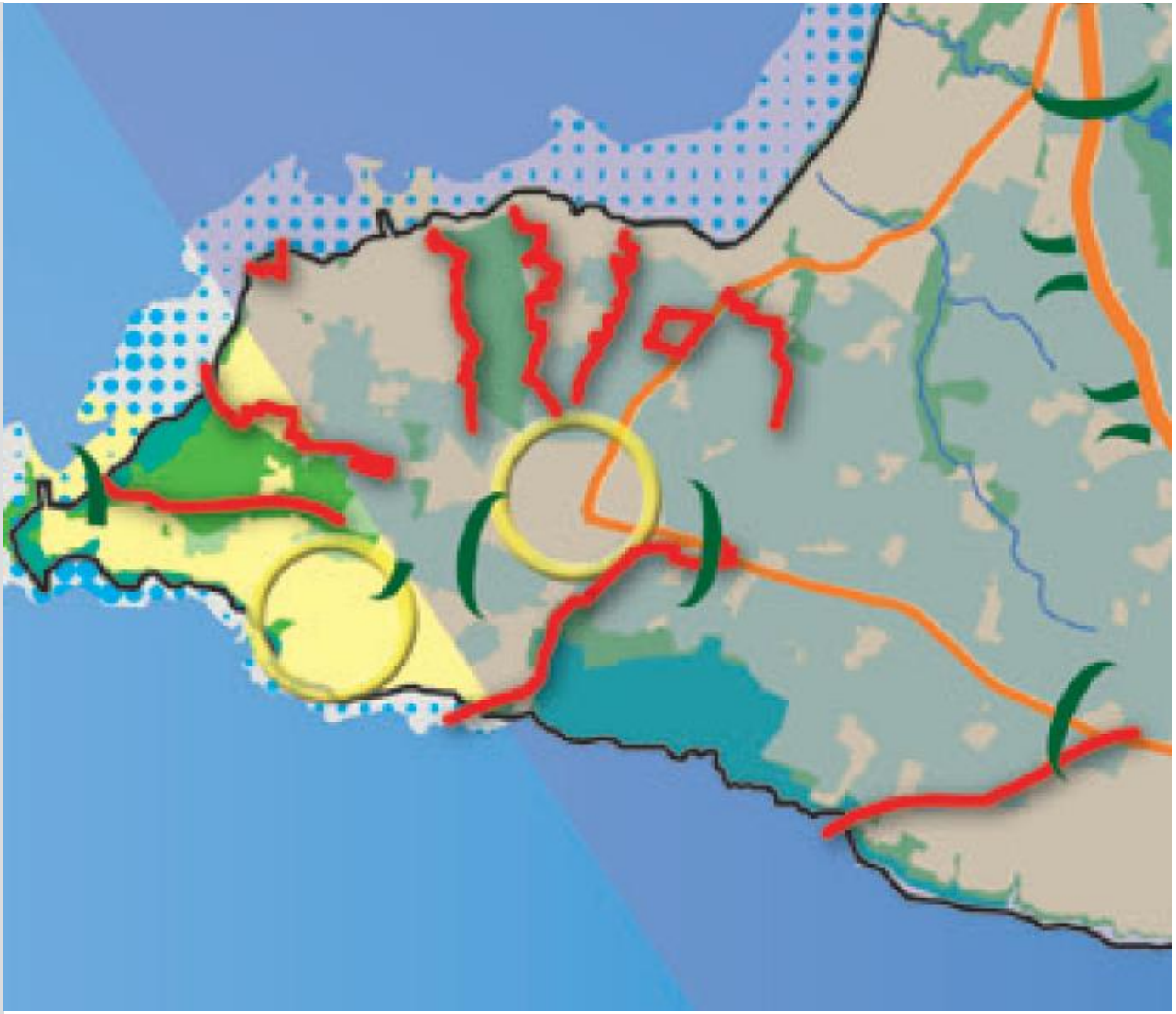
Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.

Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.

5 - **Améliorer la qualité et la diversité des paysages**

Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.

Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.



Les différents biotopes composant la trame verte et bleue

(Sources : étude de réhabilitation du littoral de La plaine sur Mer – Juin 2003 – Le Bihan Ingénierie et Vu d'Ici)

Espaces associés au littoral largement perturbés

Falaises rocheuses, vastes estrans, espaces dunaires ouverts offrent une image composite de la frange littorale, toutefois, les formations végétales naturelles régressent du fait de la forte artificialisation du trait de côte (rempart contre la mer, route côtière, urbanisation littorale).

Atriplex laciniata, en haut de plage

Végétation annuelle ouverte des laisses de mer

Cette végétation instable se développe suite à l'accumulation et la dégradation des algues. A La Plaine (La Tara, La Gravette), sont présents Atriplex laciniata, Cakile maritima auquel se mêle parfois le chiendent, Elymus farctus.

Oeillet des dunes
Dianthus gallicus

Disparition et rudéralisation des pelouses dunaires

Plusieurs espèces protégées sont présentes sur le littoral de La Plaine-sur-Mer : œillet des dunes (protégé au niveau national), luzerne maritime (protégée au niveau régional)... Asparagus prostratus, présente à l'Est de La Gravette …

- Les dunes mobiles (La Tara, Le Cormier)
- Les dunes fixées : la végétalisation se développe au-delà des ouvrages en béton.

Divers phénomènes fragilisent et font régresser les pelouses dunaires originelles :

→ **Des actions mécaniques de l'homme** : Piétinement, élargissement des cheminements, stationnements temporaires

→ **Les mouvements de sols** : La rudéralisation consiste en une dégradation d'un milieu ou d'un sol sous l'influence humaine, favorable aux plantes rudérales (littéralement qui croît dans les décombres), notamment les orties, les ronces, les graminées …et défavorables à la flore et à la faune originelles.

Crithmum maritimum

→ **Une végétation horticole invasive** qui se substitue à la végétation littorale (Yuccas, baccharis, ailanthe, herbe de la pampa, renouée du Japon, glanduleux …

Végétation des falaises maritimes

Elle se compose d'espèces tolérantes au sel qui se développent au niveau des parois rocheuses exposées aux embruns : criste marine (Crithmum maritimum), obione (Halimione portulacoïdes), armérie (Armeria maritima).

Avifaune du littoral

- le **pipit maritime**, qui est un passereau inféodé aux falaises, et aux escarpements rocheux côtiers. Il s'éloigne peu de la zone de battement des marées où il se nourrit. La sensibilité de cette espèce, liée aux pressions sur son habitat (pollution par les hydrocarbures, aménagement du littoral), mérite une attention particulière et la prise en compte de sa préservation.

- l'accueil des Laridés et des Limicoles sur l'estran rocheux comme par exemple le tournepierre à collier, l'huîtrier-pie, le courlis cendré et le corlieu. Ces espèces utilisent l'estran rocheux essentiellement pour l'alimentation.

Vallons et zones humides (marais, plans d'eau, ripisylve, ruisseau)

Les ruisseaux et leur ripisylve

Bien que non pérennes, les ruisseaux présents sur le territoire constituent néanmoins un élément de biodiversité important. Ils sont associés à des petites mares et à une végétation souvent plus dense.

Ces milieux aquatiques jouent un rôle prépondérant dans le maintien d'une diversité biologique sur le territoire, en tant qu'ils accueillent une faune et une flore caractéristiques des milieux humides. Ils sont des lieux de repos, d'alimentation, notamment pour l'avifaune et certains mammifères. Ils sont également des sites de reproduction pour beaucoup d'espèces animales (batraciens, insectes).

Ils constituent alors des éléments essentiels de la trame verte dans les zones rurales et urbanisées. La fonction de corridor écologique qu'ils constituaient entre le littoral et les terres a été cependant fortement fragilisée par l'urbanisation et l'artificialisation des cours d'eau.

L'inventaire des cours d'eau et des zones humides rendu obligatoire par le SAGE Estuaire de la Loire viendra préciser ces informations.

Le secteur du marais

La zone ostréicole représente le vestige d'une vaste zone marécageuse qui rejoignait probablement l'océan. Le marais présente un potentiel d'accueil pour les passereaux paludicoles : le phragmite des joncs fréquente par exemple les roselières de ce site.

La Trame Verte et Bleue communale

La Plaine sur Mer est concernée par des ensembles importants pour la biodiversité (réservoirs) représentés par les sites Natura 2000 (essentiellement marins et littoraux) ainsi que des espaces dits de « nature ordianire » tels que les zones humides, les haies et les boisements.

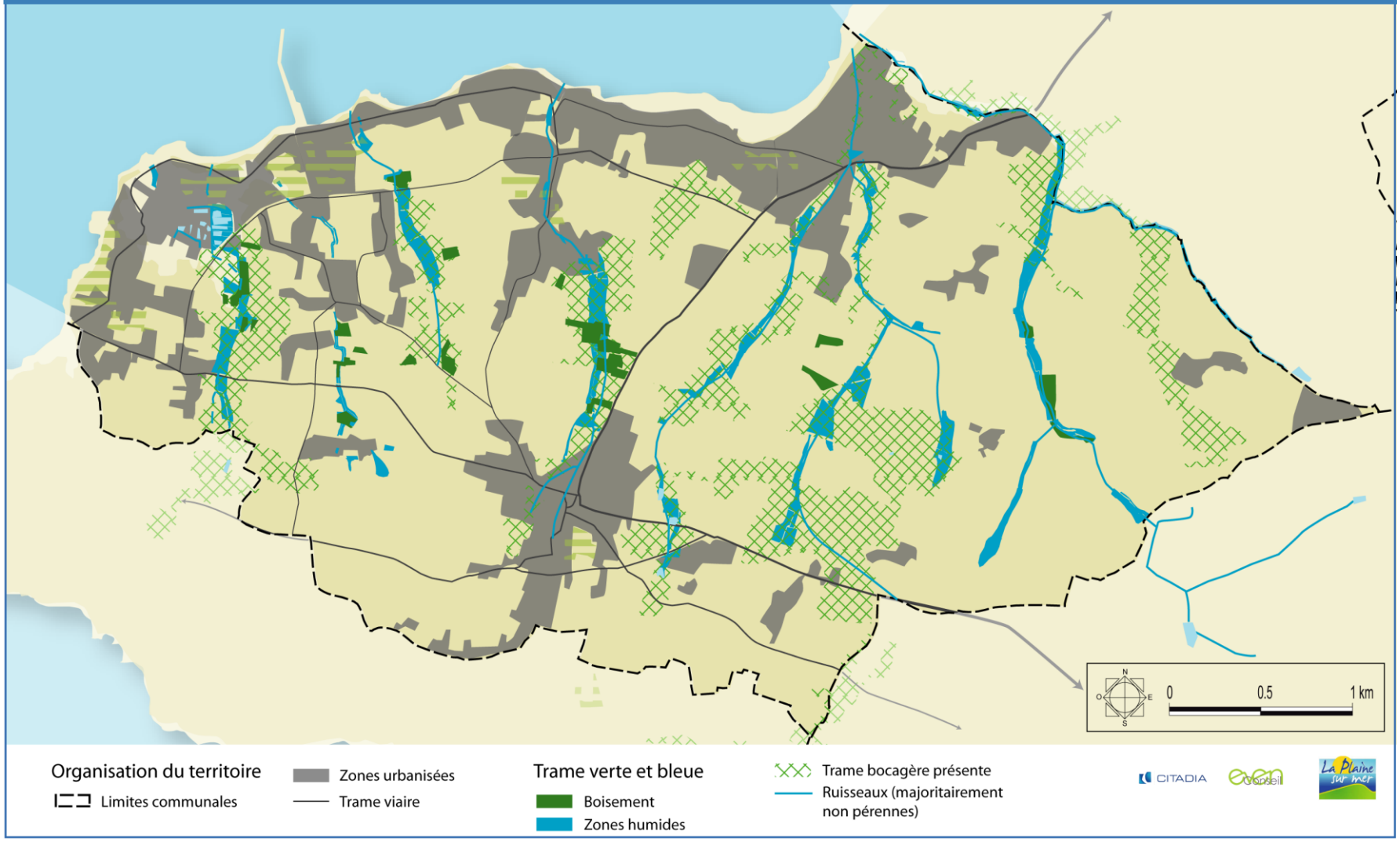
En s'appuyant sur les continuités formées par les cours d'eau côtiers, la cartographie de la trame verte et bleue communale est présentée sur la page suivante.

Le territoire se caractérise par une urbanisation linéaire au Nord sur la côte qui limite et fragmente les échanges entre les milieux. Les cours d'eau y sont peu accessibles voire entièrement busés.

Il conviendra donc pour le PLU de préserver les esapces de nature en ville et de prendre en compte ces enjeux de continuités au sein de l'enveloppe urbaine.

De plus, un inventaire des haies a été réalisé sur la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU. Des secteurs bocagers plus denses ont ainsi été identifiés. Il s'agira de préserver au maximum ces espaces et de maintenir les continuités entre ces milieux.

Trames verte et bleue qui s'amenuisent à l'approche du littoral

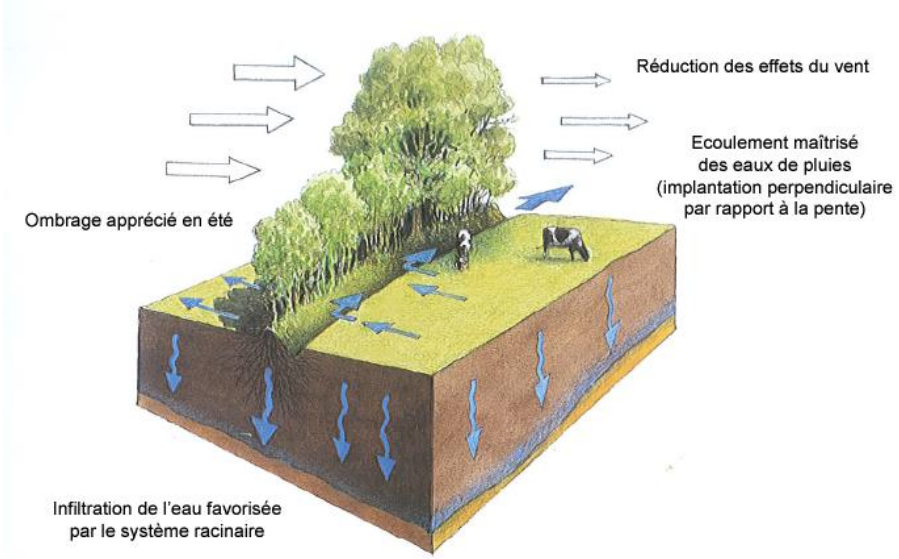


Le maillage bocager

La biodiversité en milieu rural résulte de l'hétérogénéité des habitats façonnés au climat, sol et relief qui influent sur les modes culturaux des différentes régions agricoles. Sur la commune de la Plaine sur Mer, deux types d'espace agricole se distinguent : à l'Est, les espaces agricoles sont vastes et ouverts. A l'Ouest en revanche, le maillage bocager a été beaucoup plus conservé mais l'activité agricole est soumise à une pression urbaine touristique. Il en résulte une mosaïque de parcelles agricoles (bâties ou aménagées par du camping-caravaning) en friche.

Les haies bocagères constituent un intérêt important pour le maintien de la biodiversité locale. De plus, elles jouent de nombreux rôles au sein de cet écosystème :

- Elles constituent des corridors écologiques importants, d'autant que cette trame bocagère est mieux conservée aux abords des ruisseaux.
- Elles favorisent l'écoulement régulier des eaux de pluie, leur infiltration grâce aux racines ainsi que leur épuration.
- Elles participent à l'effet brise vent.
- Elles constituent une zone d'ombrage (microclimat) appréciable en été pour la faune.
- Elles représentent un fort potentiel pour le développement de la filière bois-énergie (déchets de coupe annuelle pour entretien du bocage).



Espace agricole ouvert, à l'est du territoire communal.

Les friches rétro-littorales

Le développement de jeunes prunelliers et de ronces renseigne sur l'évolution prévisible vers la fermeture des espaces rétro-littoraux en l'absence d'intervention humaine.

Les haies et les terrains agricoles subsistants restent favorables à quelques espèces de passereaux communs : l'alouette des champs, la cisticole des joncs. Ces espèces sont présentes dans les friches et les prairies sèches.

Espaces urbains jardinés et espaces verts publics

Des espaces publics identitaires et appropriés localisés au niveau du centre-bourg

Le bourg comporte peu de plantations de haut jet hormis quelques arbres isolés remarquables. Dans ce contexte, le jardin des Lakas, entouré de potagers privés représente une large respiration et un lieu de rencontre (jeux pour enfants, spectacles de musique au kiosque, table de pique-nique, parcours sportifs, verger, petite chênaie et impressionnante haie de frênes têtards).

Le bourg possède également des micro-espaces jardinés qui servent également de sentes piétonnes entre les différentes rues.

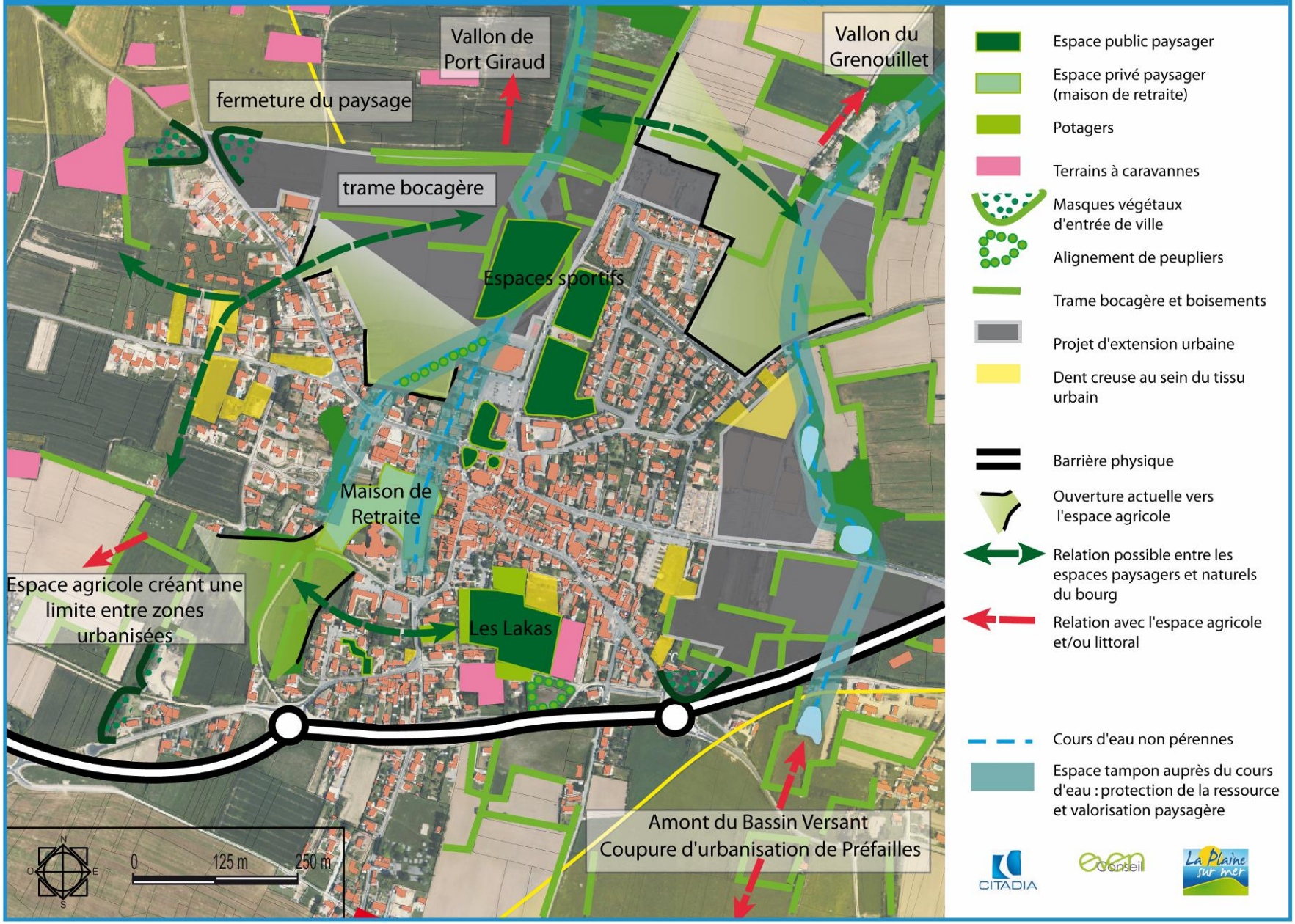
Le jardin de la résidence pour personnes âgées représente également un large espace vert ouvert mais insuffisamment mis en valeur.

Enfin, le bourg bénéficie de liens étroits entre trame bocagère, par ces jardins.

Des espaces publics abandonnés et inutilisés dans des lotissements en extension du centre-bourg

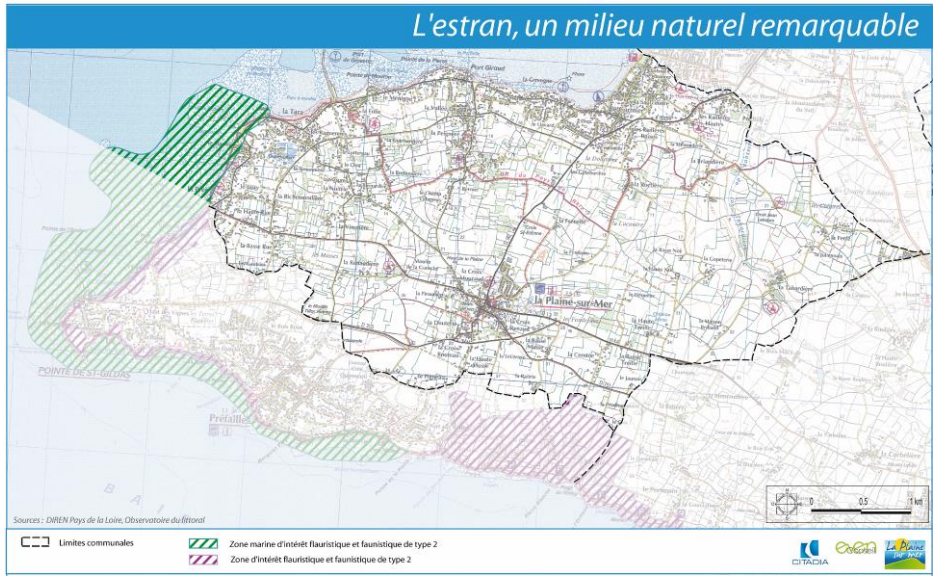
Les nouveaux lotissements comportent des arbres d'alignement pour certains. En revanche, de nombreux espaces verts se limitent à un verdissement des accotements et des espaces libres sans véritables fonctions.

Insertion du végétal dans la trame urbaine



Mesures de protection et de gestion

La protection et la gestion du patrimoine naturel sont le fait de plusieurs mesures complémentaires. Les inventaires permettent de repérer les sites ayant un intérêt particulier du point de vue de la protection d'une espèce ou d'un habitat. Les inventaires n'ont pas de portée juridique directe mais apportent la connaissance nécessaire à d'éventuelles mesures de gestion et de protection. Ces dernières peuvent être impulsées à l'échelon européen, national, départemental ou communal et entraînent des niveaux de protection plus ou moins forts.



La connaissance du patrimoine naturel, un préalable à la protection : les inventaires ZNIEFF

Les ZNIEFF, zones naturelles d'intérêt floristique et faunistique, sont des inventaires ayant pour objectif de recenser les zones importantes du patrimoine naturel national, régional ou local. Les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe, mais elles représentent un outil d'information et d'alerte sur l'intérêt de ces zones. Le Ministère de l'Environnement précise que « l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF relève de l'erreur manifeste d'appréciation de l'établissement de l'état initial de l'environnement » (circulaire n°91-71 du 14 mai 1991).

Deux types de ZNIEFF se distinguent, seul le deuxième est présent sur la presqu'île de Saint-Gildas :

- Les ZNIEFF de type I recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées…) et sont souvent de superficie limitée.
- Les ZNIEFF de type II définissent des ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. Elles sont souvent de superficie plus importante et peuvent intégrer des ZNIEFF de type I.

La commune de la Plaine-sur-Mer compte une ZNIEFF marine de type 2, dite ZONE MARINE DE PREFAILLES.

Cette ZNIEFF n'a pas été validée, elle figure au stade de proposition. Elle présente néanmoins des caractéristiques très intéressantes.

Source : DREAL Pays de la Loire, avril 2009

Il existe par ailleurs deux ZNIEFF de type 2 qui sont situées sur le territoire de Préfailles, à la limite immédiate avec La Plaine-sur-Mer :

ZNIEFF de type 2 : ROCHERS, PELOUSES ET LANDES DE SAINTE-MARIE A PREFAILLES

Ensemble de falaises maritimes avec pelouses, landes littorales et fourrés. Petite étendue dunaire et vallons avec petits boisements. Zone abritant une végétation littorale caractéristique avec de nombreuses plantes rares et protégées. Groupement des falaises maritimes bien représentées tout au long de la côte avec d'intéressantes zones de pelouses et de landes à des stades variés d'évolution. Ces landes abritent une avifaune nicheuse intéressante dont un petit passereau peu commun dans notre région.

ZNIEFF de Type 2 : ENVIRONS DE LA POINTE SAINT-GILDAS

Ensemble de falaises maritimes, de pelouses et de landes plus ou moins dégradées, avec fourrés et de petites étendues dunaires. Persistance, malgré ces dégradations d'une végétation intéressante comprenant tout une série de plantes rares et protégées, avec notamment de remarquables pelouses à orchidées. Présence de site archéologique.

Source : Réseau Natura 2000 (natura2000.ecologie.gouv.fr), Inventaire National du Patrimoine Naturel (inpn.mnhn.fr)

Les mesures de protection règlementaires

LA LOI LITTORAL

Le littoral est un espace attractif soumis à une pression urbaine accrue, d'où une réglementation particulière limitant l'urbanisation des communes littorales, et protégeant les espaces naturels et agricoles.

Le droit du littoral est un ensemble de règles insérées dans le code de l'urbanisme (chapitre VI). Les dispositions particulières au littoral sont applicables sur la totalité du territoire des communes littorales. Les dispositions des articles L146.1 à L.146-9 sont directement opposables à tous les documents d'urbanisme et à toutes les autorisations d'urbanisme.

Ces dispositions concernent les capacités d'urbanisation et identifient également des zones naturelles à protéger, par la définition :

- des coupures d'urbanisation (L146-2),

- l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (L146-4 II),

- l'inconstructibilité dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés (L146-4 III) : le littoral de la Plaine sur Mer étant urbanisé sur tout le linéaire, cette disposition n'était déjà pas applicable dans le POS en vigueur.

- les espaces remarquables où ne sont autorisés que des aménagements légers très réglementés (L146-6),

Ces espaces sont localisés, à la Plaine sur Mer, par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire.

LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA) DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire a été approuvée par le décret 2006-588 du 19 juillet 2006. Les documents d'urbanisme locaux devront être compatibles avec celle-ci (article L111-1-1 du code de l'urbanisme).

Les compétences en matières d'urbanisme sont largement décentralisées, mais l'Etat garde néanmoins un rôle important dans la définition des politiques d'aménagement et de développement durable du territoire. Les

directives territoriales d'aménagement (DTA) peuvent ainsi fixer, sur certaines parties du territoire, **les orientations fondamentales en matière d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.**

Les DTA permettent par ailleurs de préciser et d'adapter au contexte local les modalités **d'application des dispositions particulières au littoral.**

La carte page suivante localise les éléments identifiés par la DTA Estuaire de la Loire et notamment :

- **Les coupures d'urbanisation au titre de l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme**
- **Les Espaces Boisés Significatifs**

Il est important de souligner que le Plan d'Occupation des Sols a traduit les coupures d'urbanisation, répertoriées aux plans de zonage et zonées pour la plupart en NC ou en ND. Cependant, quelques incompatibilités avec la DTA peuvent être signalées.

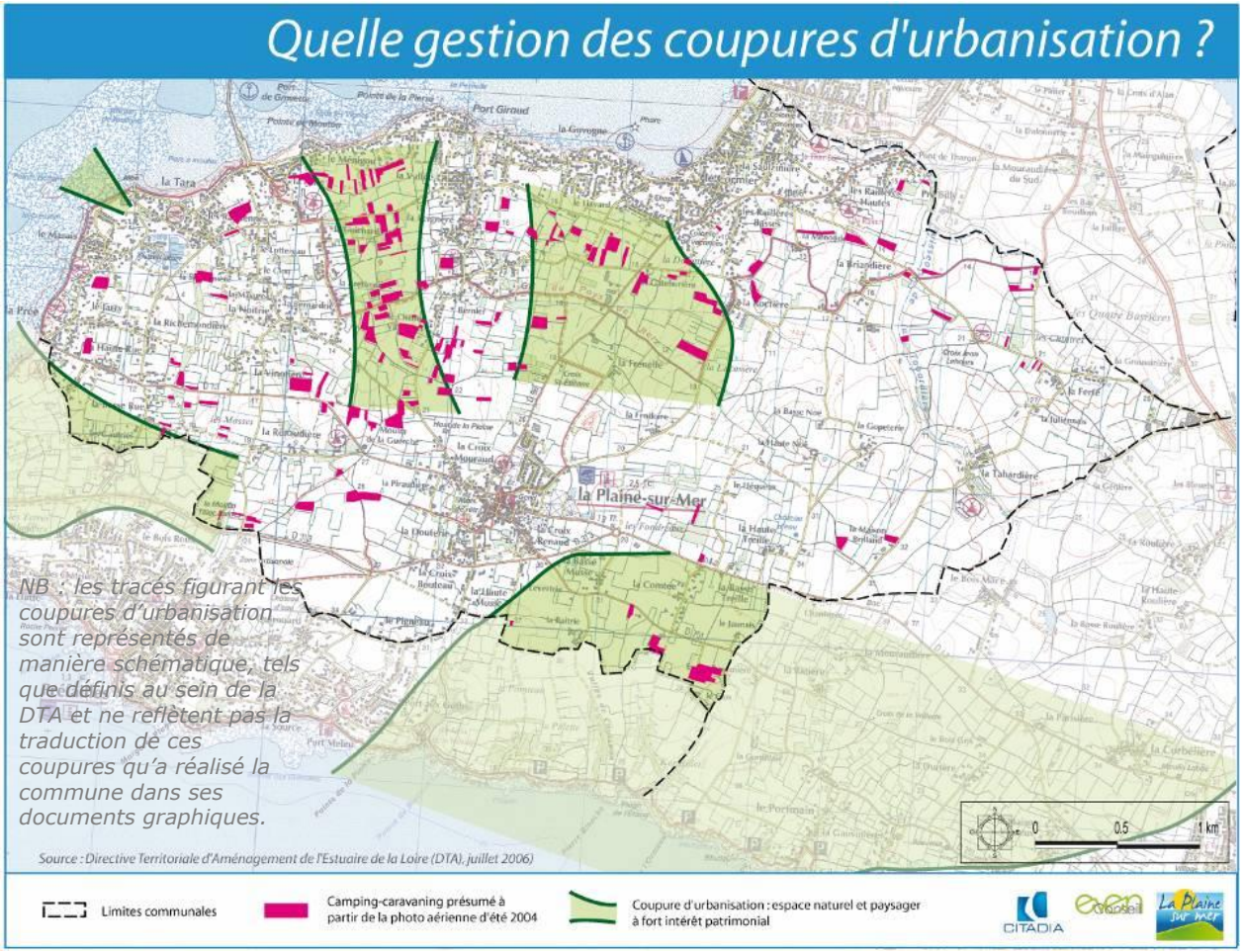
Par ailleurs, les EBS identifiés dans la DTA ne font l'objet d'aucune protection particulière au POS.

SCoT du PAYS DE RETZ :
LOI LITTORAL
La Plaine sur Mer et Préfailles
2
La Plaine sur Mer
Préfailles
Saint Michel Chef Chef
La Plaine sur Mer
Préfailles
Pornic
Application de la loi Littoral
Espaces remarquables
Espaces boisés significatifs
Espaces proches du rivage EPR
Coupures d'urbanisation
Espaces remarquables et boisés significatifs
AURAN

Photos : Fermeture visuelle par l'implantation de haies autour des parcelles privées utilisées pour du camping-caravaning.

Les coupures d'urbanisation

La Plaine sur Mer est la commune la plus concernée par les coupures d'urbanisation du Pays de Retz. Elle compte cinq coupures d'urbanisation au total, elles sont repérées sur le territoire communal par la DTA comme des « espaces naturels, sites et paysage à fort intérêt patrimonial ». Le littoral étant largement urbanisé, il s'agit principalement de coupures rétro littorales.



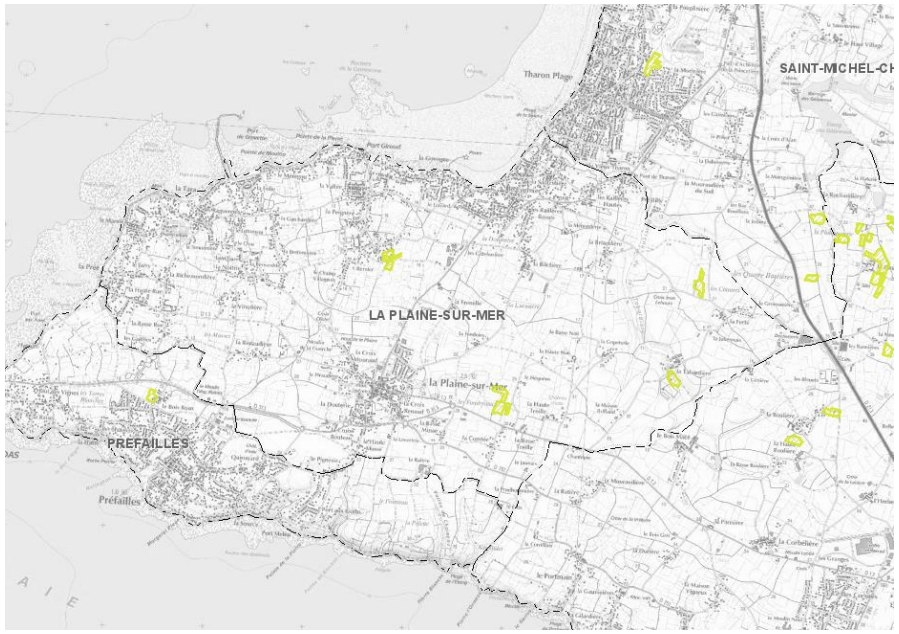
L'objectif principal de cette disposition est de maintenir des espaces ouverts en évitant la constitution d'un front urbain continu. Ils assurent néanmoins des rôles supplémentaires : fonction récréative éventuelle,

contribution à la trame verte, aux continuités écologiques entre le littoral et les terres, maintien et développement d'activités agricoles. C'est notamment le cas de la coupure n°4 qui dispose d'une triple fonction récréative, paysagère et agricole, tel qu'indiqué dans le rapport de présentation du SCoT du Pays de Retz.

Les coupures d'urbanisation restent néanmoins soumises aux pressions extérieures et la gestion de ces espaces pose question. Les risques de déprise agricole, de mitage par du camping – caravaning et donc d'enfrichement sont réels. Plusieurs coupures d'urbanisation se présentent aujourd'hui davantage sous la forme d'espaces fermés par le bocage, les haies et les friches.

Les espaces boisés significatifs

A la Plaine sur Mer, la DTA de l'estuaire de la Loire repère quatre ensembles d'espaces boisés significatifs, qualifiés d' « espaces naturels et paysages exceptionnels ayant vocation à être protégés ». Cette disposition devra, sauf justification d'erreur d'appréciation, être transcrite dans le PLU au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, définissant les Espaces Boisés Classés (EBC), après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. *Source : http://www.pays-de-loire.environnement.gouv.fr/*



Carte des EBS (*Source : SIG Loire)*

Espaces remarquables : le site de la Pointe du Mouton

- **Le site de la Pointe du Mouton**, entièrement situé sur le domaine public maritime, a été recensé pour ses qualités floristiques, faunistiques mais également culturelles. Il est nécessaire au maintien des équilibres biologiques, du fait des caractéristiques physiques et des nombreuses espèces végétales et animales présentes. Le site présente une flore, une microflore, une faune et une microfaune caractéristiques des milieux rocheux découvrants. Il accueille également un gisement moulier et de coquillages vivants qui en font un lieu de pêche à pied traditionnel. Les menaces pesant sur le site sont principalement liées à la qualité de l'eau, et donc à la maîtrise des rejets et des réseaux d'assainissement.

Cette protection limite les aménagements possibles. Le port de la Gravette se situant à proximité, les projets le concernant devront la prendre en compte.

Source : DTA Estuaire de la Loire, POS de la Plaine sur Mer 1997, INPN

- **L'espace remarquable du marais :** cet espace est occupé par une importante roselière et représente un écosystème riche en biodiversité, qui abrite des espèces d'oiseaux nicheurs, dont certaines sont protégées. Par ailleurs, cette zone humide constitue une zone de régulation pour l'évacuation des eaux ppluviales. En 1999, suite à une demande de permis de construire sur la parcelle AV 163 (anciennement cadastrée AC 88) classée au POS en zone UEo, la DIREN a saisi le Préfet pour classer ce site en espace remarquable au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme (le permis a alors été refusé).

La protection par des accords de gestion.
La Zone de Protection Spéciale (ZPS) Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf du réseau Natura 2000

La commune de la Plaine-sur-Mer est concernée par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf ».

Source : natura2000.ecologie.gouv.fr, INPN (Inventaire national du patrimoine naturel)

Statut

Cette protection, au titre de la directive européenne « Oiseaux » est un outil de gestion durable du patrimoine naturel communautaire (UE), au regard du contexte social et économique environnant. Il fait partie du réseau Natura 2000 qui regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives « oiseaux » (1979) et « habitat » (1992). Ces directives donnent un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels, à l'échelle européenne.

Un site d'intérêt ornithologique au niveau européen

Les 80 202ha de protection regroupent des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer ayant un intérêt ornithologique majeur. Soit au total 99% de la superficie concerne la mer ou des bras de mer, et 1 % des galets, falaises maritimes et îlots. Le site assure un rôle important pour tous ces oiseaux migrateurs qui y trouvent les conditions nécessaires à leur alimentation, ainsi qu'à l'hivernage et au stationnement en grand nombre. La fréquentation par les espèces change au cours de l'année, en fonction de leur cycle de migration.

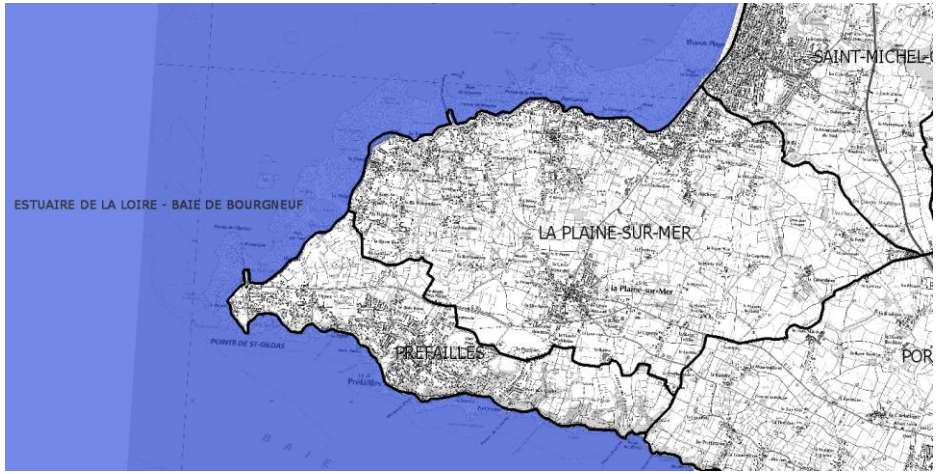
La ZPS répertorie ainsi 36 espèces d'oiseaux, dont 35 sont migratoires et 10 sont inscrites. C'est-à-dire que leur habitat fait l'objet de mesures de conservation spéciale afin d'assurer leur survie et leur reproduction.

La gestion de la ZPS

La gestion des ZPS est basée sur la réalisation d'un **DOCuments d'OBjectifs (DOCOB).** Il est établi sous la responsabilité du Préfet de département assisté d'un opérateur technique, en faisant une large place à la concertation locale. Le DOCOB de la ZPS Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf n'est pas encore opérationnel. Il définira à l'avenir les **orientations de gestion et les mesures de conservation contractuelles** et indiquera, le cas échéant les **mesures réglementaires** à mettre en oeuvre sur le site. Il précisera également les modalités de financement des mesures contractuelles. C'est donc à partir du document d'objectifs que seront établis les contrats de gestion.

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf du réseau Natura 2000

La commune de la Plaine-sur-Mer est concernée par le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Estuaire de la Loire-Sud – Baie de Bourgneuf ».



Source : DREAL Pays de la Loire

Le site s'étend dans la partie sud de l'estuaire de la Loire. Il inclut aussi la baie de Bourgneuf et une partie du Plateau des Bœufs, constituant ainsi une entité fonctionnelle majeure à l'échelle de la façade Atlantique.

L'intérêt du site proposé réside dans la présence de divers habitats d'intérêt communautaires largement représentés et possédant une richesse floristique et une densité d'espèces relativement importante.

Les platiers rocheux présents sur le site et en particulier, sur les zones recevant de la lumière en profondeur, possèdent une grande richesse floristique (avec la présence de laminaires très denses, sur le plateau des Boeufs par exemple, et plus d'une vingtaine d'espèces présentes).

Par ailleurs, compte tenu des mouvements hydrodynamiques et sédimentaires sur le secteur,ainsi que des liaisons entre l'estuaire de la Loire et la Baie de Bourgneuf, le secteur présente une variabilité des fonds sablo-vaseux d'un grand intérêt biologique (grande diversité et densité d'espèces benthiques) et comportant des habitats d'intérêt communautaire (zones de bancs de sables, vasières..).

De plus, différents faciès d'habitats d'intérêt communautaire présentant des particularités biologiques et patrimoniales importantes sont présents sur ce site : herbiers à zostères, récifs d'hermelles, maërl.

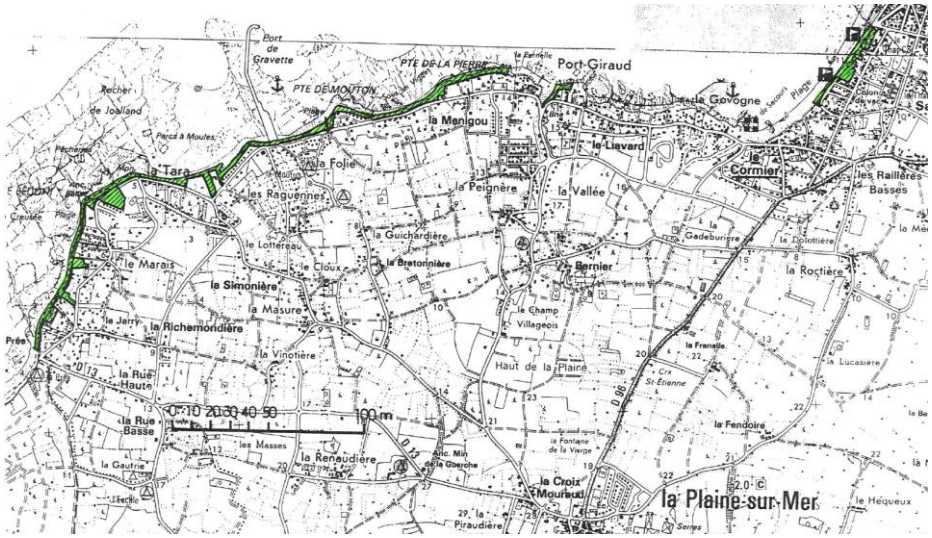
Ainsi, de part la diversité des fonds, la présence de vasières et l'importance des ressources trophiques en Baie de Bourgneuf, le site proposé possède un enjeu halieutique non négligeable (zone de nourricerie hivernale pour certains secteurs, zone de production primaire importante...). L'intérêt de ce secteur au large de l'Estuaire de la Loire, en complémentarité avec l'estuaire interne, réside aussi dans la présence de nourriceries de poissons plats fondamentales à l'échelle du Golfe de Gascogne .

Enfin, le secteur constitue une zone de transit pour les poissons amphihalins (l'Anguille, la Lamproie marine, les Aloses, le Saumon atlantique, voire l'Esturgeon d'Europe).

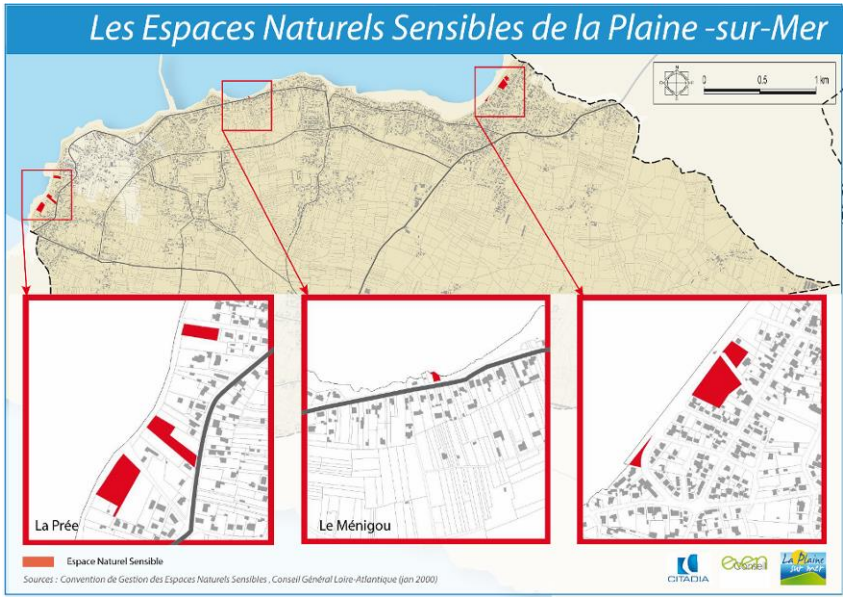
Le site est à proximité de la zone de fréquentation régulière du Grand Dauphin et de dauphins commun (alimentation).

Source : INPN

Il faut noter que ces deux sites ont le même périmètre sur le territoire communal.



Périmètre de préemption du Conseil Général au titre des ENS, approuvé le 7 Janvier 1998.



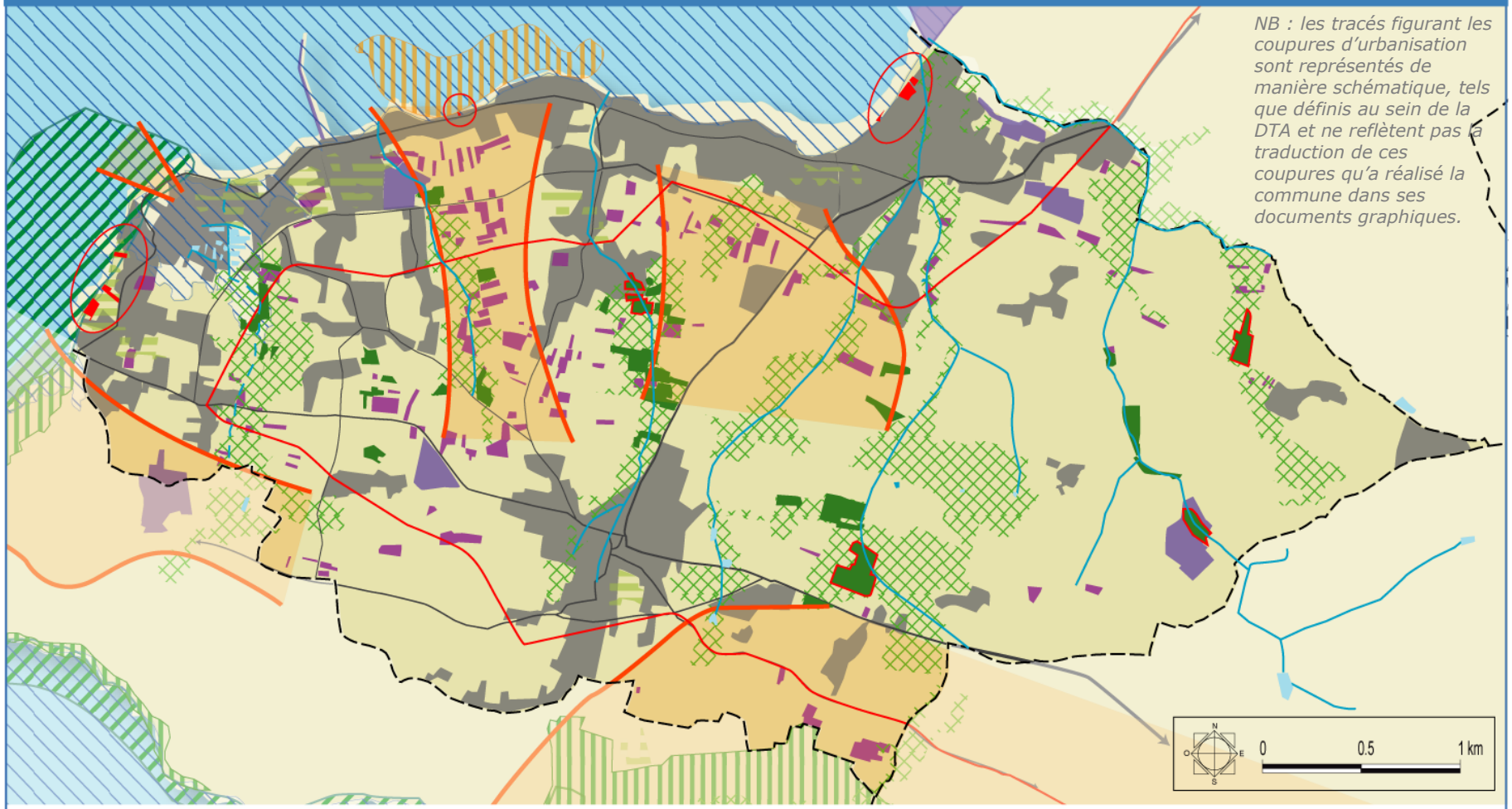
La protection par acquisition foncière : les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

La commune de la Plaine sur Mer est concernée par une zone de préemption à l'intérieur 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 01/10/1997 et par délibération du Conseil Général de Loire-Atlantique en date du 10/12/1997. Cette zone de préemption, située le long du littoral s'étend sur 9 hectares environ. Depuis sa création, le Conseil Génral est propriétaire à ce jour et au titre des Espaces Naturels Sensibles, d'environ 1.7 hectare.

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 publics des Espaces Naturels Sensibles. Les principes et les modalités de cette politique sont définis dans les articles L142 et R 142 et suivants di Code de l'Urbanisme.

Une relation littoral - intérieur des terres fragilisée



SYNTHESE SUR LA BIODIVERSITE

CONSTATS

- L'estran et le milieu maritime, sites de biodiversité importante : ZNIEFF, ZPS, SIC, espace remarquable au titre de la loi littoral
- 6 ruisseaux associés à des mares et zones humides sur leur partie amont, fortement artificialisés (canalisation, busage) sur leur partie aval avec certains des busages aux exutoires en très mauvais état
- Un réseau bacager bien conservé sur le secteur ouest de l'espace agricole

ENJEUX

- Poursuivre la remise en état du linéaire côtier
- Rendre la fonction de corridor écologique aux cours d'eaux et à leur ripisylve : remettre en état les cours d'eau, notamment au niveau des exutoirs, préserver les abords des cours d'eau non urbanisés
- Contrôler le développement urbain
- Poursuivre les efforts d'amélioration de la qualité de l'eau

Ressources et pollutions, entre protection et gestion

L'eau, une amélioration nécessaire de la qualité comme de la quantité

L'eau est un élément vital et particulièrement sensible, support de la biodiversité et indispensable à bon nombre d'activités. L'eau intervient au coeur de toutes les activités humaines et ceci ne se fait pas sans impact retour sur les ressources en eau, que ce soit sous un angle quantitatif comme qualitatif, sur les ressources marines comme terrestres. La gestion de celles-ci constitue un enjeu majeur, qui concerne autant les activités littorales (tourisme, pêche) que terrestres (agriculture, industrie, fonction résidentielle).

La protection de l'eau est une question transversale, à évaluer à l'échelle de son fonctionnement naturel, les bassins versants, mais également au travers des réseaux de distribution et de traitement liées à l'activité humaine (eaux potables, pluviales et usées).

Textes et documents cadres

Depuis 1975, les directives européennes et les textes réglementaires français encadrent les usages de l'eau et les rejets dans le milieu aquatique. L'objectif étant de sécuriser l'approvisionnement en eau et ses usages et de protéger l'environnement aquatique et les ressources, à long terme. Cette volonté se traduit par un objectif ambitieux d'atteinte du bon état écologique des eaux en 2015.

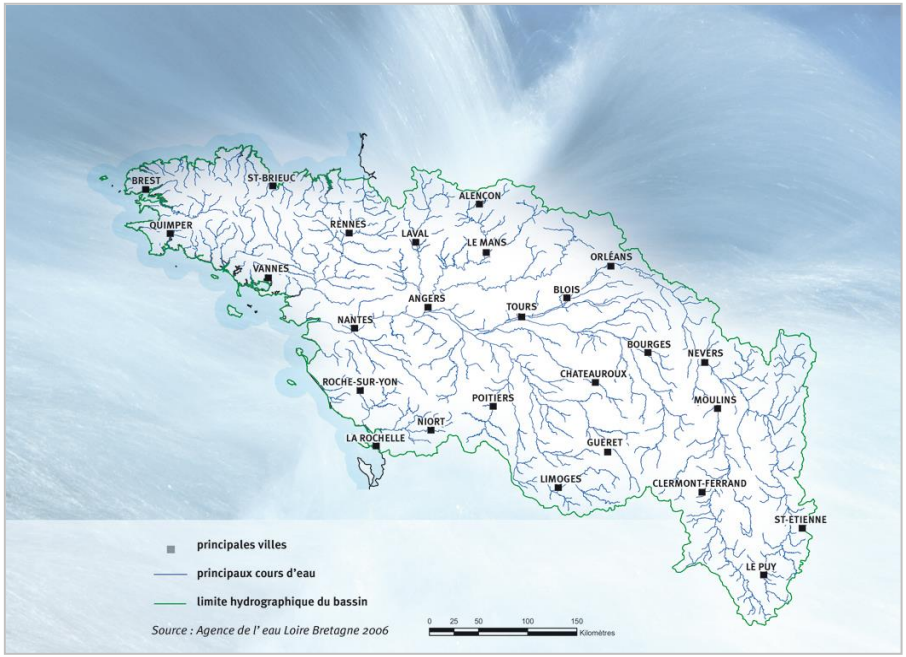
La réglementation prévoit une gestion de l'eau au travers d'outils de planification territoriale :

- Les **SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau)**, qui s'appliquent à un large territoire, couvrant l'ensemble d'un grand bassin hydrographique. Il existe en France 6 grands bassins hydrographiques, donc 6 SDAGE,

- Les **SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau)**, qui s'appliquent à l'échelle du bassin versant d'un cours d'eau, mais il existe aussi des SAGE sur les nappes souterraines,

- Le **Schéma directeur d'assainissement ou zonage d'assainissement** : il s'applique au niveau du territoire communal et fixe les principes de gestion et de traitement des eaux usées domestiques (SPANC, extension programmée des réseaux etc…). Le dossier de PLU doit comporter des annexes sanitaires présentant les plans de réseaux (caractéristiques générales, projets et travaux réalisés, etc.)

La gestion de l'eau au niveau territorial se trouve donc fortement encadrée par les orientations définies au niveau de ces différents outils de planification. Par exemple, l'urbanisation d'une nouvelle zone doit appliquer les règles définies par le schéma directeur d'assainissement, ainsi que les contraintes instaurées au niveau du PPR.



Périmètre du SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne :

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE Loire-Bretagne a été le premier schéma à être entré en application en 1996 après adoption par le comité de bassin Loire Bretagne. Sa finalité est de fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les dix à quinze années suivant sa mise en place. Ce schéma a été remis à jour en 2003 et révisé en 2009 (pértiode d'application = 2010-2015).

La solution proposée par la loi pour organiser la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques repose sur l'organisation d'une concertation en vue d'établir une planification des usages de l'eau. A un premier niveau, le SDAGE fixe les objectifs à atteindre, notamment par le moyen des SAGE. Chaque objectif est associé à des préconisations.

Ces objectifs « vitaux » sont les suivants :

- Protéger les milieux aquatiques
- Lutter contre les pollutions
- Maîtriser la ressource en eau
- Gérer le risque inondation
- Gouverner, coordoner, informer

Ces objectifs sont par ailleurs déclinés en orientations stratégiques rappelées ci-après :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides

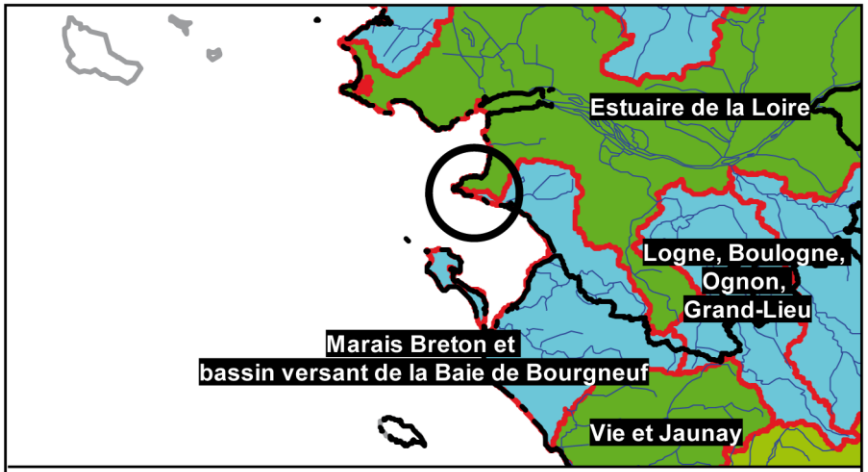
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Ces objectifs vont par la suite être déclinés dans un programme de mesures, programme ayant été soumis à la consultation du public en 2008 et s'appliquant sur la période 2010-2015. Les mesures sont des actions concrètes assorties d'un échéancier et d'une évaluation financière. Elles peuvent être de nature réglementaire, financière ou contractuelle. Il s'agit notamment des mesures prises au titre de la police des eaux, des programmes de travaux des collectivités territoriales, du programme d'intervention de l'agence de l'eau…

Les SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)

Un SAGE est établi à l'échelle du bassin versant du fleuve, ou de la portion de cours d'eau, qui est visé. Les limites administratives ne sont donc pas prises en compte. La Plaine sur Mer est alors concernée par le **SAGE de l'estuaire de la Loire** sur la majeur partie de son territoire. Du fait de la topographie et de la ligne de partage des eaux, la commune est également concernée par le **SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf** pour une petite portion au sud de son territoire.

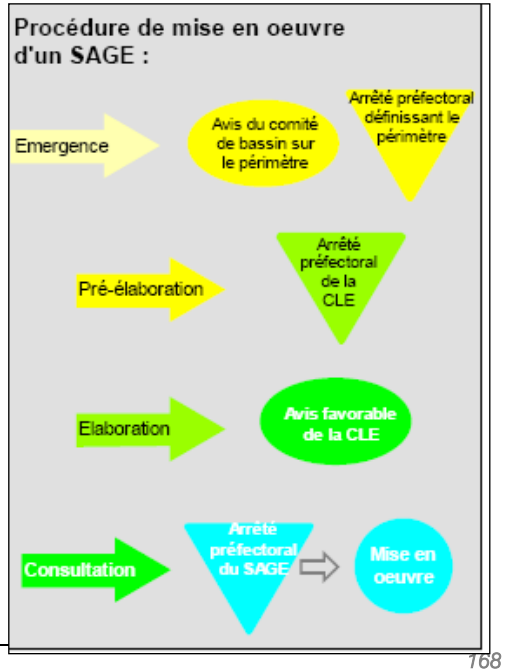
Source :http://www.pays-de-loire.ecologie.gouv.fr/IMG/pdf/SAGE52.pdf



Etat d'avancement des SAGE

Unité hydrographique définie par le SDAGE (démarche non engagée)	(1)
Emergence (jusqu'à l'avis du comité de bassin sur le périmètre)	(2)
Elaboration (jusqu'à l'avis favorable de la CLE)	(7)
Consultation (jusqu'à l'arrêté préfectoral du SAGE)	(3)
Mise en oeuvre (arrêté prefectoral du SAGE signé)	(8)

Source : DIREN Pays de la Loire



SAGE Estuaire de la Loire

Le SAGE Estuaire de la Loire a été soumis a enquête publique entre le 9 février et le 20 mars 2009 puis approuvé le 9 septembre 2009. Bien qu'il ne soit pas encore en phase de mise en œuvre, il demande la réalisation d'un inventaire des cours d'eau et des zones humides.

Le réseau hydrographique de la Plaine sur Mer étant très restreint, il n'y a pas de masse d'eau répertoriée dans les documents des SAGE. Les enjeux dégagés par le SAGE de l'estuaire de la Loire concernant la Plaine sur Mer sont les suivants :

- Le risque de transfert de pollutions par les ruissellements de surface. L'objectif est donc de réduire les pollutions par des modes de vie et d'activité plus respectueux d'une part, et de contrôler les ruissellements d'eau pluviale d'autre part, notamment concernant l'imperméabilisation, les actions de déboisements / reboisements, le drainage et les bassins d'orage.

- Les pollutions diffuses liées à des systèmes d'assainissement défectueux. Il s'agit d'assurer un traitement des eaux usées efficace en mettant aux normes les systèmes d'assainissement collectifs et individuels et en raccordant autant que possible les habitations au réseau collectif.

SAGE Marais Breton et Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf

Le SAGE Marais Breton et Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2004. Il est actuellement en cours de révision.

La faible portion de territoire communal concernée par ce SAGE ne présentant pas d'élément hydrographique identifié, les 5 enjeux du SAGE concernent peu la Plaine sur Mer :

Enjeu A : La sécurisation et l'optimisation de l'alimentation en eau potable

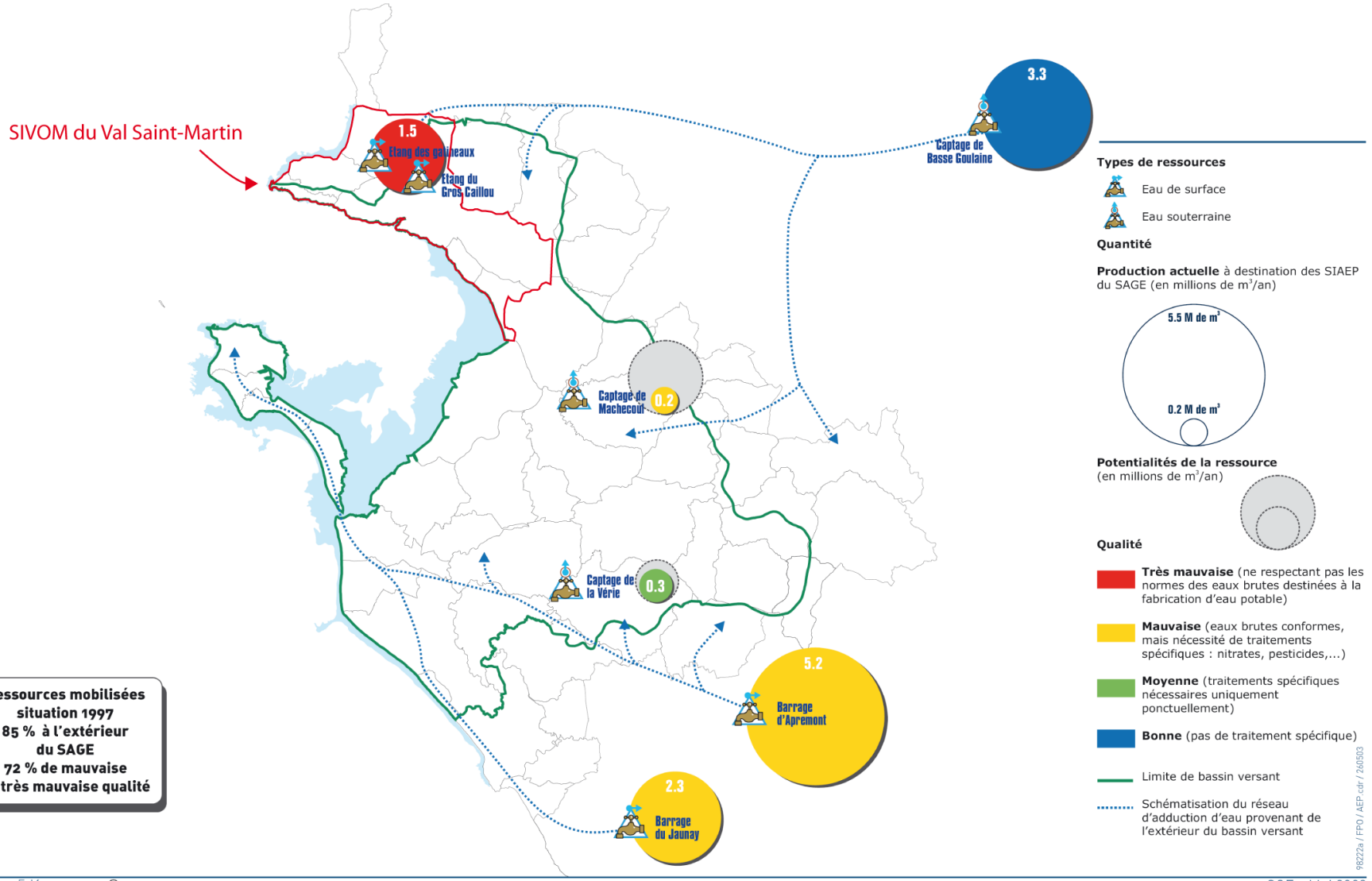
Enjeu B : La préservation de la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique du littoral

Enjeu C : La gestion durable des eaux salées souterraines

Enjeu D : Le développement équilibré et durable des usages et des fonctions des marais

Enjeu E : L'organisation et le pilotage de la mise en oeuvre du SAGE

SAGE DU MARAIS BRETON ET DU BASSIN VERSANT DE LA BAIE DE BOURGNEUF
Carte N° 8 : Alimentation en eau potable : les ressources mobilisées



L'eau potable, une ressource rare et fragilisée

La compétence eau potable a été confiée au SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples) du Val Saint-Martin, regroupant La Plaine sur Mer, Préfailles, Saint-Michel-Chef-Chef, Pornic, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz. La gestion et la distribution de l'eau sont quant à elles assurées par Véolia eau.

A la Plaine sur Mer comme sur une large partie du département, le sous-sol est pauvre en eaux et ce sont donc les eaux de surfaces qui sont utilisées pour assurer l'approvisionnement. La ressource est limitée, avec seulement 15 sites de production départementaux, (auxquels s'ajoutent 4 sites extérieurs au département), contre une moyenne nationale de 300 à 400 sites par département.

Pour davantage de sécurité, chaque commune doit être approvisionnée par deux usines. Dans le cas de la Plaine sur Mer, il s'agit de :

- l'usine des Gâtineaux, à Saint-Michel-Chef-Chef, qui traite les eaux de l'étang des Gâtineaux et de l'étang du Gros Caillou (Pornic)
- l'usine de Basse Goulaine qui traite les eaux de la nappe alluviale de la Loire

La qualité des eaux brutes traitées des étangs des Gâtineaux et du Gros Caillou est de très mauvaise qualité et montre une dégradation chronique depuis une vingtaine d'années. Une augmentation constante en nitrates et pesticides a été constatée à l'usine de Saint-Michel-Chef-Chef. Les eaux prélevées nécessitent donc un traitement complet, qui permet de distribuer des eaux de bonne qualité, selon la DDASS. (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales). Les contrôles sanitaires effectués font état de résultats conformes aux limites de qualité de la réglementation.

L'alimentation en eau potable dépend donc fortement de l'usine de Basse Goulaine, d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Par ailleurs, la consommation varie fortement : elle est 3,4 fois plus importante à son maximum, en période estivale, qu'à son minimum. L'alimentation en eau potable doit être sécurisée en période estivale. Le SAGE du Marais Breton - Baie de Bourgneuf met donc en évidence la nécessité de trouver une autre ressource de proximité ou de renforcer les liens avec le captage de Basse Goulaine.

La procédure d'élaboration des périmètres de protection des captages est terminée pour l'ensemble des sites, ils sont en cours de mise en œuvre. La protection de la ressource n'impacte pas directement le territoire communal dans la mesure où celle-ci se situe dans des bassins versants différents de ceux de la Plaine sur Mer.

La problématique liée à l'eau potable se pose alors sur le territoire plainais, davantage en terme de consommation que de protection de la ressource. Cela passe notamment par la réduction des quantités consommées et par le renouvellement et l'entretien des réseaux.

Quelques méthodes alternatives sont déjà utilisées à la Plaine sur Mer : l'eau de certains puits est ainsi utilisée pour l'arrosage du terrain de foot, mais de façon limitée, l'eau étant très ferrugineuse. Par ailleurs, l'école René Cerclé, actuellement en travaux, disposera bientôt d'un branchement sur l'eau du puits situé au même endroit pour le fonctionnement des sanitaires.

Source : DDASS & DRASS Pays de la Loire, SAGE Marais Breton – Baie de Bourgneuf, SAGE Estuaire de la Loire.

Schéma Départemental de Sécurisation de l'Alimentation en Eau Potable

(Source : SCoT Pays de Retz)

Le Schéma Départemental de Sécurisation l'Alimentation en Eau en Loire-Atlantique couvre la période 2005-2020.

Ses principaux objectifs sont de :

- Favoriser la sécurité de la production distribution d'eau potable sur le département
- Favoriser la solidarité départementale autour de la sécurité de l'alimentation en eau potable
- Optimiser les interventions financières et techniques de la collectivité

Les conclusions du Schéma sont les suivantes :

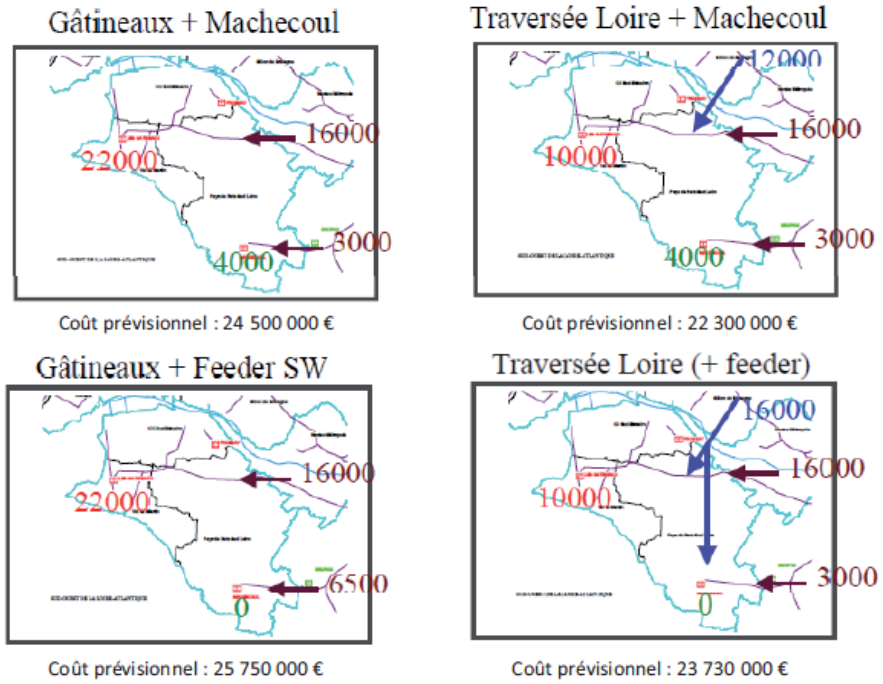
- L'évaluation des besoins en eau futurs montre qsue, selon les projections démographiques à l'horizon 2020, les plus forts accroissements devraient se situer sur la CC Sud Estuaire, les SIAEP du Val St Martin et du Pays de Retz Sud-Loire avec des besoins en eau en 2020 supérieurs à 30 voire 40% par rapport aux besoins actuels.
- Les besoins en eau du département à l'horizon 2020 sont globalement couverts grâce à la capcité excédentaire de Nantes Métropole principalement et dans une moindre mesure du couple IAV-CARENE et SIAEP d'Ancenis. Les autres ressources sont déjà staurées ou presque.
- Dans le futur, la desserte des besoins en eau nécessitera le partage des ressources enn eau du département par le développement et le renforcement des adductions, appuyés par l'augmentation de capacité de certaines ressources, dans un souci de sécurisation.

Le Schéma propose ainsi des aménagements et des modes de gestion des ressources en eau ainsi que des infrastructures de transport afin de desservir les besoins en eau en situation normale et sécuriser la production et la distribution en période de crise.

Sur les SIAEP du Pays de Retz Sud Loire, du Val St Martin et la CC Sud Estuaire, les propositions portent sur :

- Le développement des ressources locales :
  - → Renforcement de la capacité de production des Gâtineaux à 20 000m3/jour (par approvisionnement en eau brute du système Grand-Lieu-Loire, via le canal maritime)
  - → Champ captant de Machecoul (capacité portée à 4000 m3/jour) sous réserve des résultats du programme de reconquête de la qualité de l'eau.
- Le développement des infrastructures de transfert :
  - → Renforcement des réseaux depuis Basse-Goulaine (feeder Sud-Estuaire)
  - → Diversification des ressources à partir de l'axe Férel-Campbon-Nantes : developpement d'une infrastructure en traversée de la Loire (liaison depuis le réservoir de Ste Anne de Vigneux jusqu'à la Garenne à Rouans).

Ces propostions permettent d'envisager plusieurs solutions pour le Sud-Ouest de la Loire-Atlantique :



Stratégies envisagées pour l'approvisionnement et la mise en sécurité de la CCSE et des SIAEP Val St Martin et Pays de Retz Sud Loire, d'après le schéma départemental d'aliementation en eau potable

Pour y répondre, des actions d'acquisition des parcelles dans les périmètres de protection immédiate en bordure des étangs des Gâtineaux et du Gros Caillou sont en cours sur le terrtioire du SIAEP du Val St Martin.

Assainissement

Assainissement collectif

L'assainissement collectif de la Plaine sur Mer est géré par le SIVOM de la Côte de Jade, comprenant également les communes de St-Michel-Chef-Chef et Préfailles. L'infrastructure assainissement est exploitée par la SAUR.

Le réseau d'assainissement comprend 7 627 branchements pour un réseau particulièrement étendu avec un linéaire de 114,25km en 2003 sur l'ensemble des communes. L'ensemble des effluents collectés est traité à la station d'épuration de la Princetière située à Saint-Michel-Chef-Chef.

La situation littorale et balnéaire des communes du SIVOM entraîne une forte fluctuation saisonnière de la population et donc de la quantité d'effluents produits.

Suite aux derniers travaux d'extension, la nouvelle capacité nominale de traitement en période estivale est la suivante :

- charge hydraulique : 6 100 m³/j en temps sec (et 6 673 m³/j en temps de pluie)

- débit de pointe: 330 m³/h (temps sec) (et 454 m³/h en temps de pluie)

- charge organique : 3 150 kg DBO5/j soit une capacité de 52 500 E.H.

Pour rappel, avant les derniers travaux d'extension mis en oeuvre, la capacité nominale de traitement de la Princetière était de 23 000 E.H (1380 kg DBO5/j).

Le fonctionnement de la station est resté satisfaisant tout au long de l'année 2011.

Les rendements obtenus sont excellents :

- MES : 97,6 %,

- DCO : 90,1 %,

- DBO5 : 98,8 %,

- NGL : 86,9%,

- P total : 95,4 %.

Les charges reçues pendant la période estivale sont supérieures à la capacité nominale, avec des pics en juillet et en août (un maximum de 1563 kg DBO5 le 02/08/11).

La charge moyenne mesurée en 2011 s'élève à 697 kg/j DBO5 soit 50,5 % de la capacité nominale.

La station a reçu, en 2011, un volume de 864 127 m3 (2 637 m3/j en moyenne) avec un volume minimum de 1 063 m3 le 22/11/11 et de 9 968 m3 le 16/12/11, ce qui montre bien l'extrême sensibilité du réseau aux eaux parasites.

(Source : rapport zonage assainissement juin 2013)

Assainissement non collectif

L'état des lieux de l'assainissement non collectif réalisé en 2004-2005 recensait 615 dispositifs. Les 599 dispositifs diagnostiqués ont été classés en quatre catégories présentées dans le diagramme ci-contre en fonction de l'urgence de leur réhabilitation.

Une campagne de contrôles de bon fonctionnement a eu lieu en août et septembre 2012 :

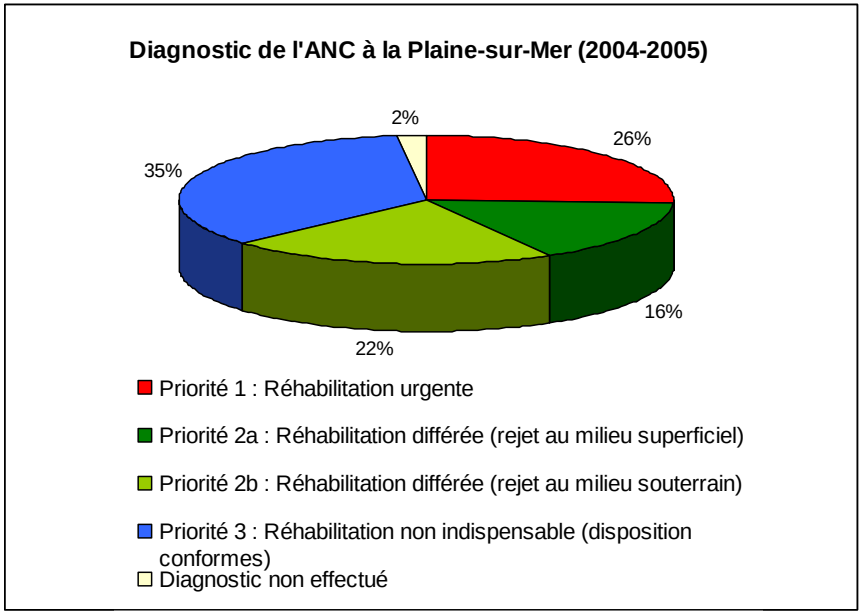
- 56 installations répertoriées comme non conformes lors du diagnostic précédent ont été contrôlées,
- 52 installations sur 56 sont toujours non conformes.

Les pollutions diffuses générées par l'assainissement non collectif peuvent être liées à des dispositifs défaillants ou non-conformes, mais également à des dispositifs non adaptés au terrain :

- Les caractéristiques de la parcelle : taille, topographie, accès… L'étude réalisée par SCE en 2007 met en évidence un faible nombre de contraintes parcellaires fortes : seulement 32 sur l'ensemble de la commune.

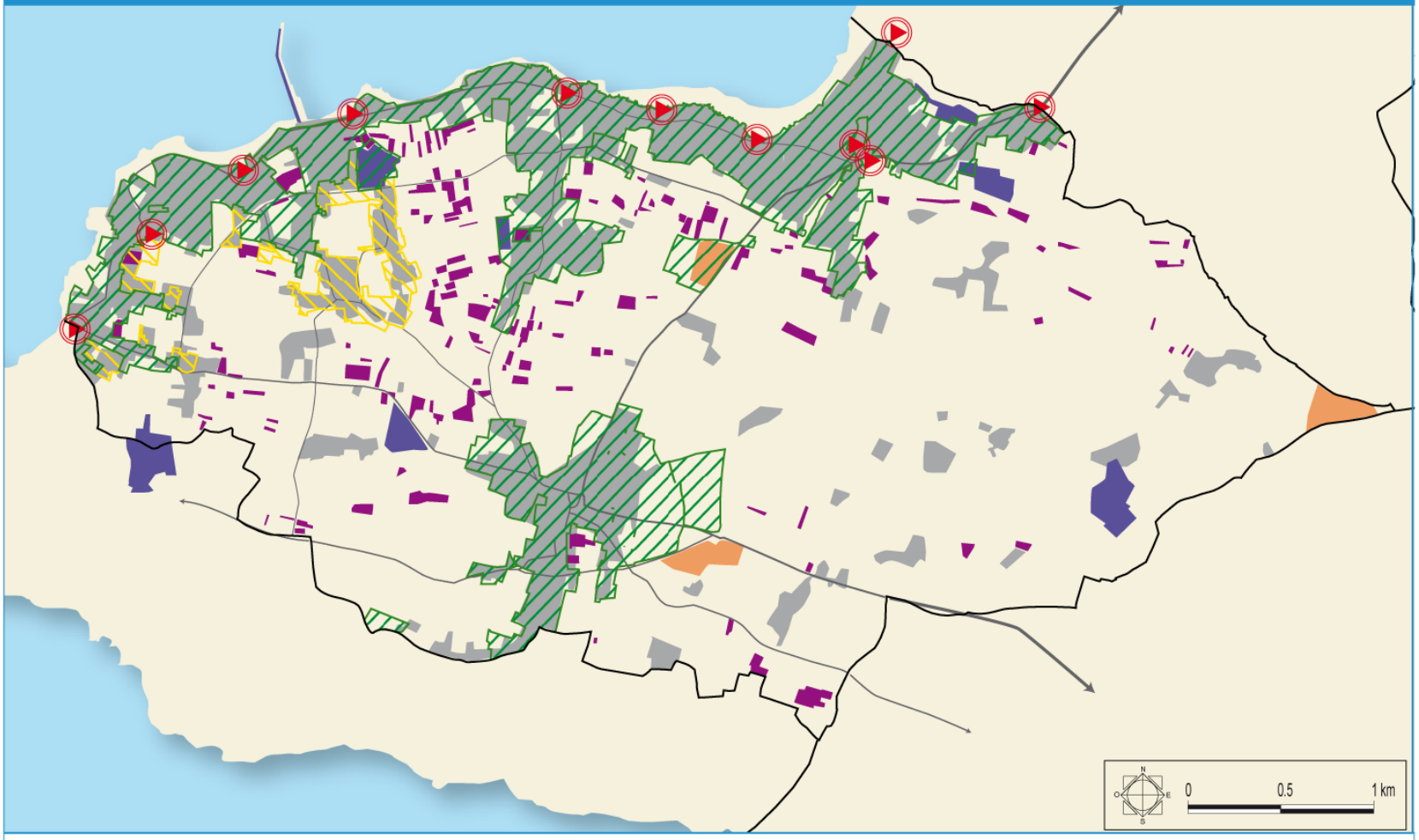
- L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est globalement très faible. Seuls le village du Lottreau et la rue du Lottreau présentent une aptitude bonne à moyenne.

Plusieurs « points noirs » ont été identifiés, du fait de l'accumulation des rejets en un même lieu : rue des Préfaudières, Impasse de l'Ilot, rue des Gautries, la Mazure, rue de la Guichardière, la Renaudière, la Basse Musse, la Comtée, la Gobtrie, la Tabardière, la Fertais.



Le phénomène de camping-caravaning entraîne également une pollution diffuse potentielle. Les 750 caravanes recensées en 1999 disposent d'un mode d'assainissement variable, l'impact de celles-ci n'a pas été évalué dans l'actualisation du zonage d'assainissement.

Un réseau d'assainissement étendu



Limites communales

Trame viaire

Zonage d'assainissement

Zone d'assainissement collectif

Zone d'assainissement non collectif transitoire : pourra être classée à plus ou moins long terme en zone d'assainissement collectif

Zone d'assainissement non collectif : l'assainissement ne peut être qu'autonome

Poste de relevage

Occupation des sols

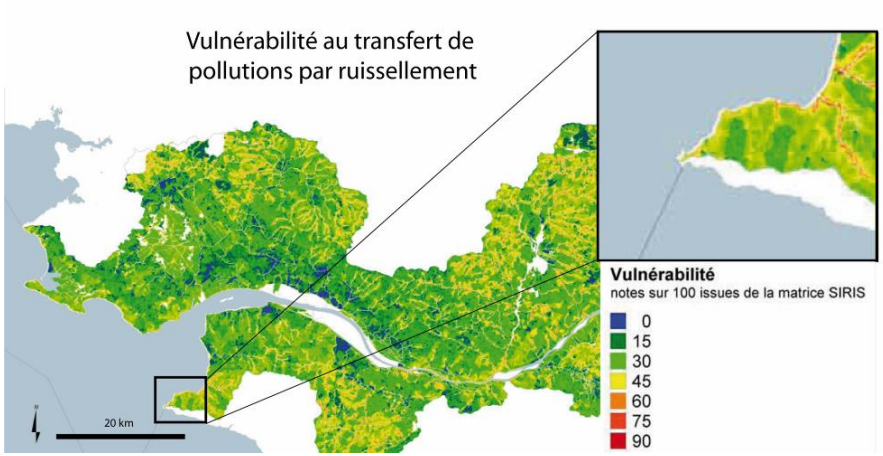
Zones urbanisées à dominante résidentielle

Zone d'activité

Camping aménagé

"Camping libre" supposé

Eaux pluviales



Les eaux pluviales s'écoulent de manière plus ou moins contraintes selon le milieu : en plein air via les fossés, ruisseaux et mares pour les milieux non urbanisés, via les canalisations (busages) en milieu urbain. Les eaux pluviales sont néanmoins traitées dans un réseau différent de celui des eaux usées.

Le réseau hydrographique communal se caractérise par des débits et des niveaux qualitatifs aléatoires qui exercent une pression sur le milieu urbain, via les inondations, comme sur le milieu récepteur à l'exutoire, où sont rassemblées des activités sensibles : pêche professionnelle et pêche à pied, conchyliculture et baignade. La gestion des eaux pluviales correspond à des enjeux tant qualitatifs que quantitatifs.

Des eaux de surface polluées par les milieux traversés

En s'écoulant sur les sols, les eaux pluviales accumulent les polluants qui s'y trouvent : pesticides, hydrocarbures, nitrates, eaux usées non traitées, etc. Les sols et la végétation traversée assurent habituellement une fonction épuratrice. Dans le cas de la Plaine sur Mer, la nature des sols étant peu favorable à l'infiltration, la fonction épuratrice est limitée. Le risque de transfert de pollutions par ruissellement est donc élevé.

Les ruisseaux et les eaux pluviales urbaines transfèrent ces polluants vers l'Océan Atlantique, exutoire commun à l'ensemble du réseau hydrographique de la commune. La qualité des rejets est alors variable selon le milieu traversé.

Le suivi qualitatif effectué par la DDASS, puis par le Service Maritime de Navigation (SMN) met en évidence des rejets particulièrement mauvais au niveau du Cormier, Port Giraud, et la Tara est. Des dégradations sont régulièrement constatées lors des épisodes pluvieux.

Selon le SMN, l'origine des pollutions constatées est vraisemblablement liée à des problèmes de collecte des eaux usées, avec par ordre de priorité :

- surverses de poste
- rejets directs d'eaux usées issus de secteurs non desservis
- rejets directs d'eaux usées issus de branchements non-conformes
- des eaux pluviales strictes (autres transferts de polluants)

Imperméabilisation et ruissellements

Les sols étant peu aptes à l'infiltration, les épisodes pluvieux donnent lieu à des inondations récurrentes (cf . partie risques). Ce phénomène naturel est aggravé par l'urbanisation, qui augmente l'imperméabilisation des sols.

Afin de prévenir ce risque, l'urbanisation future doit respecter des limites d'imperméabilisation et des mesures de stockage doivent être prévues afin de diminuer le débit de pointe.

La Mission Inter-Services de l'Eau (MISE) Pays de la Loire et le SIVOM préconisent que le débit de fuite généré par toute nouvelle urbanisation ait une valeur maximale comprise entre 3 et 5 l/s/ha.

Par ailleurs, l'étude réalisée préconise la création d'infrastructure de stockage : bassins tampons, noues ou tranchées, collectifs ou à la parcelle. Le stockage permet d'écrêter les crues, et donc de réduire les inondations, mais assure également un rôle d'amélioration qualitative via les possibilités de décantation.

Ces infrastructures de stockage suppose une surface de foncier importante. Cependant, outre leur rôle fonctionnel, ils peuvent assurer une fonction d'espace vert et participer à la qualité du cadre de vie grâce à un traitement paysager.

Source : Zonage eaux pluviales, SCE, Avril 2006, DDASS, SAGE Estuaire de la Loire (M. DEHILLERIN)

Qualité des eaux côtières

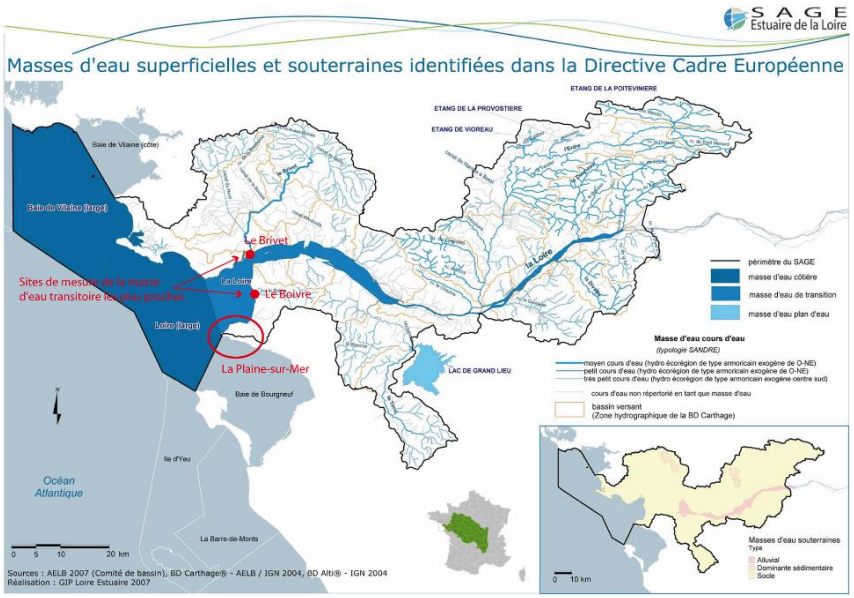
En tant que commune littorale disposant de quatre plages, de sites de culture conchylicole et de pêche à pied, la qualité des eaux côtières est une donnée importante. Elle fait l'objet d'un suivi régulier pouvant donner lieu à des restrictions ou à des interdictions. Il s'agit donc d'un enjeu tant sanitaire qu'économique, d'autant que les nouvelles directives européennes durcissent la réglementation.

Située à l'Estuaire de la Loire, la commune est sous l'influence directe de la qualité des eaux du fleuve et donc d'une partie des pollutions produites en amont et transférées jusqu'à la mer. Ce phénomène de transfert de pollution est également vrai pour les pollutions laissées en haute mer (dégazages, marée noire, etc).

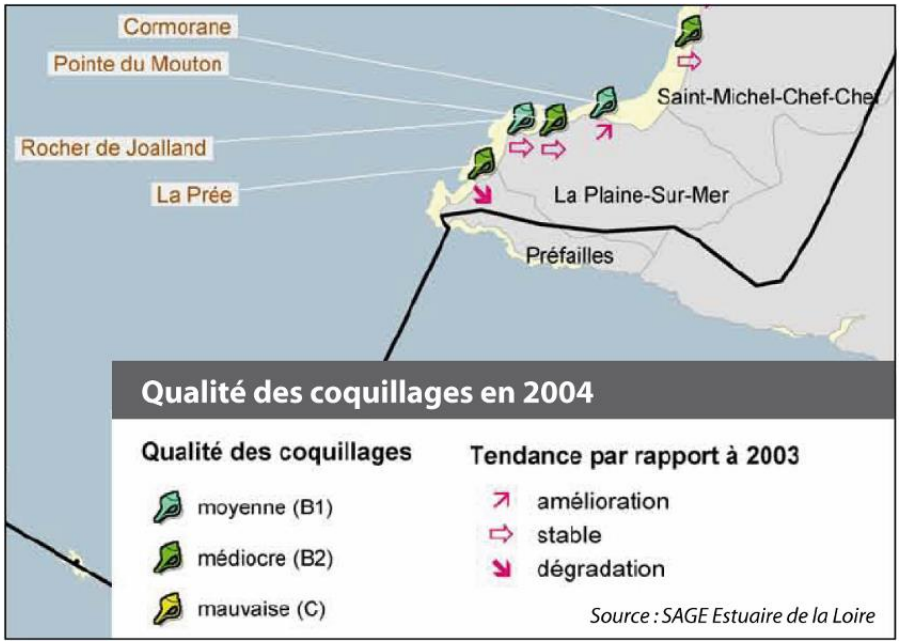
Il ne faut cependant pas négliger l'importance des pollutions effectuées sur le territoire communal, qu'elles soient liées à des pratiques agricoles, industrielles ou privées, ou encore du fait d'un assainissement défectueux. Les épisodes pluvieux sont ainsi associés à une dégradation de la qualité des eaux.

Qualité de « la masse d'eau transitoire », issue de l'estuaire de la Loire :

Les sites de mesure de qualité de l'eau les plus proches, situés aux estuaires du Brivet et du Boivre indiquent des résultats de qualité moyenne, mauvaise à très mauvaise pour l'ensemble des indicateurs mesurés :



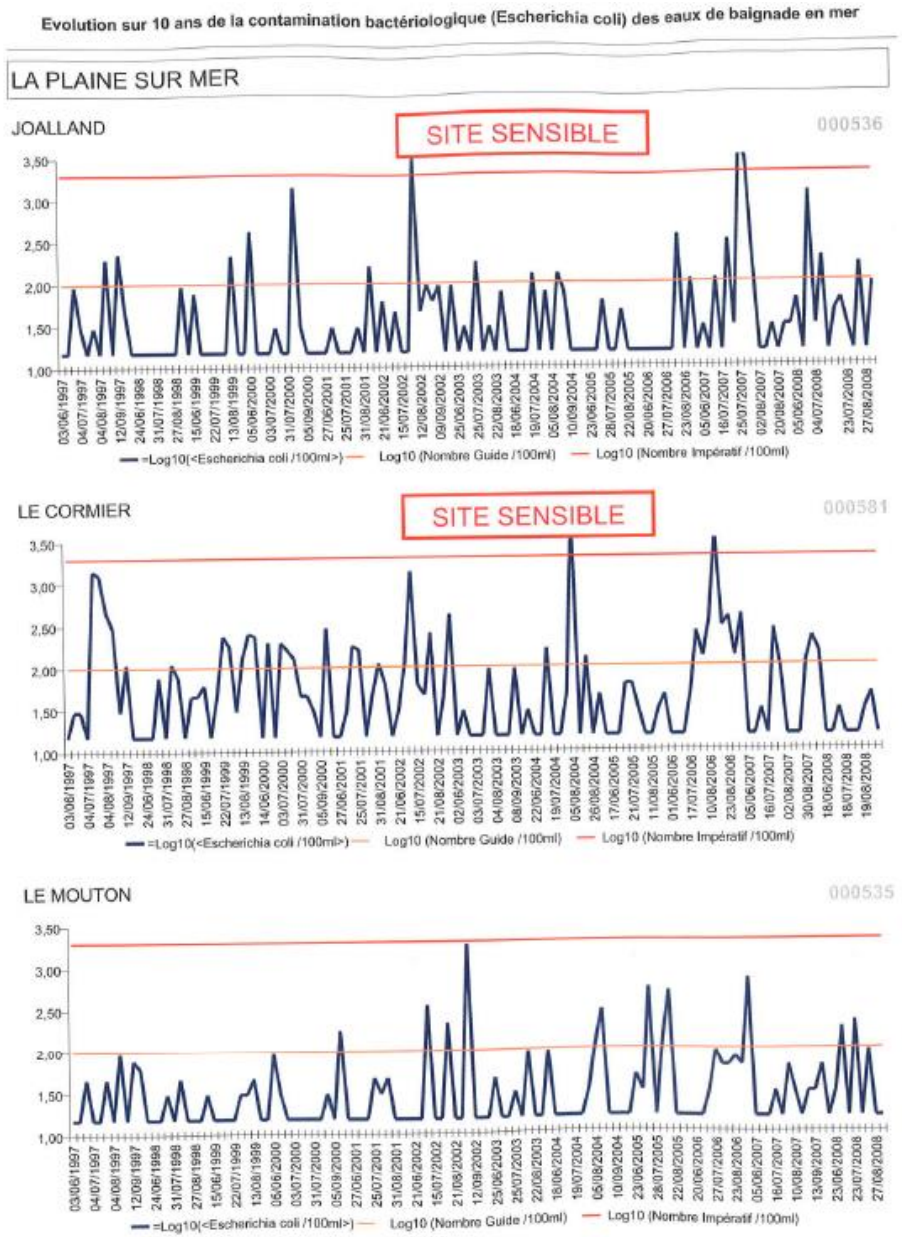
Indicateur	Site de mesure	Classe de qualité	Tendance sur la période 2000-2005
Matière organique oxydable	Le Brivet	Très mauvaise	➔ Stable
	Le Boivre	Très mauvaise	➔ Stable
Matière azotée (hors nitrates)	Le Brivet	Mauvaise	↗ Amélioration
	Le Boivre	Très mauvaise	↘ Dégradation
Matières phosphorées	Le Brivet	Très mauvaise	↘ Dégradation
	Le Boivre	Mauvaise	➔ Stable
Proliférations végétales	Le Brivet	Moyenne	↗ Amélioration
	Le Boivre	Bonne	➔ Stable
Nitrates	Le Brivet	Moyenne	➔ Stable
	Le Boivre	Mauvaise	↘ Dégradation

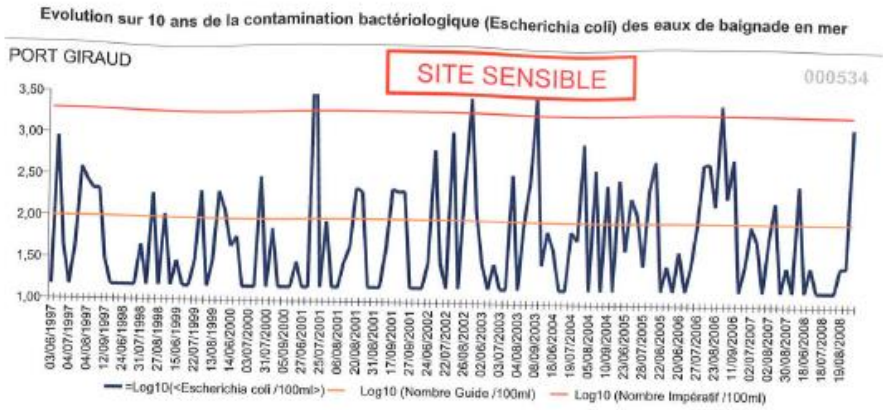


Par ailleurs, des mesures sont effectuées sur les coquillages sur le littoral communal. Les mesures effectuées à la Prée et à Cormorane entre 2000 et 2005 concernant les métaux lourds indiquent qu'aucun des seuils de toxicité n'a été dépassé pour le plomb, le mercure et le cadmium.

La qualité des coquillages

En 2004, la qualité générale des coquillages du littoral plainais était médiocre à moyenne selon les sites, ce qui les classait en catégorie B. Ce classement correspond à une tendance globale sur l'ensemble de la côte du SAGE Estuaire de la Loire où aucun des sites ne présente de bonne qualité. Cependant, le durcissement des directives européennes entraîne un risque de déclassement des gisements conchylicoles de B vers C.





La qualité des eaux de baignade

La qualité des eaux des plages de la Plaine sur Mer sont de bonne ou de moyenne qualité mais connaissent de fortes dégradations lors des épisodes pluvieux enregistrés en saison estivale. Trois des quatre plages plainaises connaissent des dépassements réguliers des seuils d'Escherichia coli, bactérie marqueur de l'existence de système d'assainissement défectueux.

Ces pollutions momentanées peuvent donner lieu à des interdictions de courte durée. Le durcissement de la réglementation avec la nouvelle directive européenne « baignade », du 15 février 2006 entraîne un risque de déclassement des plages, comme simulé dans les documents ci-après.

Source : SAGE Estuaire de la Loire, zonage assainissement

La Plaine sur Mer, Baignade Loisirs Nautiques Saison 2008 (DDASS)

Plage Le Cormier

Classement de la saison estivale

A Eau de bonne qualité

Classement	
2008	10A
2007	10B
2006	12C
2005	10A
2004	10A
2003	10A
2002	10B
2001	10B
2000	10B
1999	10B
1998	10A
1997	10B

Simulation de classement selon la nouvelle directive UE	
2005-2008	Qualité insuffisante
2004-2007	Qualité insuffisante
2003-2006	Qualité suffisante
2002-2005	Bonne qualité
2001-2004	Bonne qualité
2000-2003	Bonne qualité

Le Mouton

Classement de la saison estivale

B Eau de moyenne qualité

Classement	
2008	10B
2007	10A
2006	10B
2005	10B
2004	11A
2003	10A
2002	11B
2001	10A
2000	10A
1999	10A
1998	10A
1997	10A

Simulation de classement selon la nouvelle directive UE	
2005-2008	Bonne qualité
2004-2007	Bonne qualité
2003-2006	Bonne qualité
2002-2005	Bonne qualité
2001-2004	Qualité excellente
2000-2003	Bonne qualité

Port Giraud

Classement de la saison estivale

A Eau de bonne qualité

Classement	
2008	10A
2007	10B
2006	11C
2005	10B
2004	10B
2003	11C
2002	11C
2001	21B
2000	10B
1999	10B
1998	10A
1997	10B

Simulation de classement selon la nouvelle directive UE	
2005-2008	Qualité insuffisante
2004-2007	Qualité insuffisante
2003-2006	Qualité insuffisante
2002-2005	Qualité insuffisante
2001-2004	Qualité insuffisante
2000-2003	Qualité insuffisante

Joalland

Classement de la saison estivale

B Eau de moyenne qualité

Classement	
2008	11B
2007	12B
2006	10B
2005	10B
2004	11A
2003	10A
2002	11C
2001	10B
2000	10A
1999	10B
1998	10A
1997	10A

Simulation de classement selon la nouvelle directive UE	
2005-2008	Qualité insuffisante
2004-2007	Bonne qualité
2003-2006	Bonne qualité
2002-2005	Qualité suffisante
2001-2004	Qualité suffisante
2000-2003	Qualité insuffisante

SYNTHESE SUR LA GESTION DE L'EAU

CONSTATS

- Eau potable : faiblesse quantitative et dégradation qualitative de la ressource, approvisionnement extérieur à la commune : 2 usines de traitement (Gâtineaux et Basse Goulaine). Demande importante en période estivale.
- Eaux pluviales : réseau séparatif au réseau d'eaux usées, mais anomalies de branchement qui dirigent une partie des eaux pluviales vers le réseau d'eaux usées. Réseau hydrographique majoritairement non pérenne et très sensible aux variations climatiques.
- Eaux usées : 1 STEP intercommunal (La Plaine-sur-Mer, Préfailles, Saint-Michel-Chef-Chef) de capacité suffisante. Plus de 600 dispositifs d'assainissement non collectif, les 2/3 étant à rénover, dans un contexte de sol peu favorable à l'infiltration.
- Connaissance du milieu grâce aux SAGE et aux études hydrauliques et relatives à l'assainissement.

ENJEUX

- Enjeux prioritaire de maîtrise de l'assainissement, poursuivre les efforts pour assurer un bon état des eaux
- Impacts économiques/touristiques pour la commune
- Gestion économe et réfléchie de l'eau potable : sécurisation de l'approvisionnement en période estival, poursuite du développement de système d'entretien des espaces verts alternatifs de la nappe du Cénomanien : contrôle des prélèvements agricoles pour l'irriguation – ZRE (Zone de Répartition des Eaux)
- Politique de gestion de l'eau au niveau des futures opérations d'urbanisme : limitation des pollutions et de l'imperméabilisation, respact du débit de fuite maximale (3 à 5 l/s/ha) gestion des eaux pluviales à la parcelle : promouvoir des techniques alternatives et inciter à la récupération des eaux de pluies pour certains usages, et à la gestion à l'échelle des opérations pour éviter de surcharger les réseaux existants

Déchets : le défi de la réduction à la source dans un contexte littoral

Le cadre réglementaire

Le texte de référence concernant la problématique des déchets est **la loi de 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement**.

Cette loi initie une politique ambitieuse de gestion des déchets ayant pour objectifs :

- la prévention et la gestion des déchets à la source,
- le traitement des déchets en favorisant leur valorisation,
- la limitation en distance du transport des déchets,
- l'information du public,
- la responsabilisation du producteur.

La gestion des déchets a donc été profondément modifiée : le tri et la valorisation ont été rendus obligatoires, le recours systématique à l'enfouissement des déchets a donc été limité, seuls les déchets ultimes seront acceptés en centre d'enfouissement.

Afin d'atteindre ces objectifs, le cadre réglementaire a mis en place plusieurs outils, dont :

- la TAGP, **une taxe** due par tout exploitant d'installation de traitement ou de stockage de déchets (principe « pollueur-payeur »)
- la rédaction de **plans d'élimination des déchets** gérés à l'échelle régionale ou départementale selon les déchets considérés

Ces plans dressent un état des lieux complet de la production, la collecte, les installations locales et les filières de traitement des déchets concernés. Les plans visent un moindre impact environnemental, mais intègrent également les questions économiques et financières : les coûts de traitement et de transport pour les privés et les collectivités, la création d'emplois, la viabilité économiques des infrastructures et des filières de valorisation, etc.

Les plans sont élaborés en concertation avec les acteurs publics, privés et associatifs, avec pour objectif de mettre en place des partenariats et de mieux coordonner les moyens. Les plans fixent des objectifs chiffrés et datés, ils font donc régulièrement l'objet de révisions.

Le Plan Régional des Déchets Dangereux (PREDD)

Le Plan Régional d'élimination des déchets industriels spéciaux (PREDIS) des Pays de Loire a été mis en révision en 2007 et prend l'appellation de Plan Régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD). Il prend en charge les déchets toxiques visés par une réglementation spécifique, y compris des déchets d'activités de soins à risques infectieux.

En Pays de la Loire, en 2002, ce sont plus de 160 producteurs de déchets qui sont ainsi concernés : 85 000 tonnes ont été déclarées en 2002, plus de 80 % de cette production étant générés par une trentaine d'entreprises.

Plan d'élimination des déchets du BTP

La circulaire interministérielle du 15 février 2000 demande aux Préfets d'animer une réflexion locale en vue de planifier la gestion des déchets du Bâtiment et des Travaux Publics dans une logique essentiellement volontaire et consensuelle. Le Plan départemental d'élimination des déchets du BTP a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 décembre 2006.

Il s'agit davantage d'un outil de gestion pour améliorer les pratiques actuelles, cherchant à initier une dynamique locale avec l'ensemble des partenaires. Ce secteur d'activité produit des déchets en grande quantité, majoritairement composé de déchets inertes (gravats, etc.) mais également de déchets dangereux, avec des contraintes spatiales et temporelles d'évacuation liées à celles de chaque chantier.

Le Plan d'élimination des déchets du BTP dégage des axes de réflexion :

- la répartition équilibrée des centres de stockage de déchets inertes sur le département, en tenant compte des lieux de production et de l'équilibre entre l'offre et la demande en matériaux inertes,
- la distinction entre les déchets produits en petites et en grandes quantités,
- des règlements et des accès aux déchetteries adaptés aux professionnels,
- l'information et la sensibilisation auprès des acteurs de la filière,
- la généralisation du tri sur les chantiers,
- la réalisation d'une clause dans les marchés permettant la prise en compte de la gestion et du suivi des déchets,
- l'organisation et la répartition équilibrée sur le territoire de plates-formes de transits proches des déchetteries

Par ailleurs, les Plan départemental d'élimination des déchets du BTP propose des modèles de :

- charte pour l'élimination et la valorisation des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics
- convention autorisant l'accès des artisans et des entreprises aux déchèteries (entre les collectivités et les artisans/entreprises)

La commune de la Plaine sur Mer possède une déchèterie accessible aux artisans et entreprises. En application de ce plan, des améliorations d'accès et de typologie de déchets collectés seront sans doute à prévoir. S'il s'avère nécessaire de déplacer ou d'agrandir l'installation, le projet devra être pris en compte dans le PLU.

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de Loire-Atlantique

Ce plan concerne les ordures ménagère et assimilées, c'est à dire les ordures ménagères à proprement parler, mais également les encombrants, les déchets verts et les boues de stations d'épuration. Il s'agit de coordonner les moyens de traitement et de valorisation, la gestion de ces déchets relève cependant de la responsabilité des collectivités.

Le Département s'est vu confier l'élaboration du PDEDMA, depuis la loi du 13 août 2004. Ce plan a été révisé et approuvé définitivement le 22 juin 2009. Ses priorités fondamentales sont :

- la réduction à la source et la prévention des déchets
- la non délocalisation des déchets produits

Les autres enjeux majeurs sont :

- l'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets

- la maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement.

La collecte et traitement des déchets par la Communauté de Communes de Pornic

La compétence « élimination et la valorisation des déchets » est déléguée à la Communauté de Communes de Pornic. La collecte et le traitement des ordures ménagères, la collecte des ordures sélectives et leur tri sont effectués par le prestataire COVED.

La collecte et le traitement des déchets sont financés par les taxes d'enlèvement des déchets concernant les particuliers comme les professionnels.

Les ordures ménagères

La collecte s'effectue une fois par semaine au porte à porte ou en point de regroupement pour les rues en impasse et les hameaux de moins de 10 habitations. L'augmentation de population en période estivale se traduit par une très forte augmentation du tonnage collecté en juillet et en août. Un ramassage supplémentaire par semaine a donc lieu.

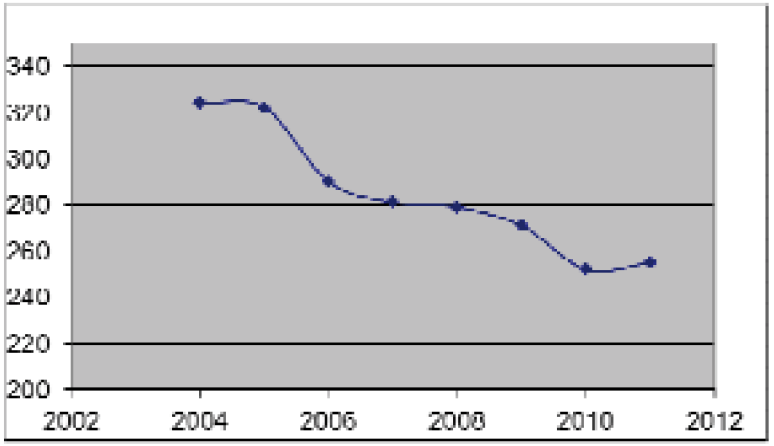
Depuis le 1er juillet 2009 (fermeture de l'installation de stockage de déchets non dangereux de l'Aiguillon), les ordures ménagères de la Communauté de Communes de Pornic sont traitées par la société GEVAL (marché de transfert-transport-traitement) :

- vidage des OM collectées sur le centre de transfert de St Père en Retz (ZA du pont Neuf)
- rechargement des OM en semi-remorques puis transport vers les exutoires
- valorisation énergétique en incinération (ou enfouissement en cas d'arrêts techniques) : SAVED Lasse (49), SEC Le Mans (72), AEC Couëron (44), SECHE Changé (53), SOBREC Rennes (35).

Un projet d'éco-centre situé à Arthon en Retz est en cours. Celui-ci a été soumis à enquête publique en juin 2009. Les travaux de l'usine de tri compostage et du bâtiment d'accueil ont démarré le 22 février 2010 et ceux de l'installation de stockage de déchets non dangereux ont débuté le 24 août 2010. Ils ont continué au cours de l'année 2011.
Les essais mécaniques à froid de l'unité de tri compostage ont démarré le 13 décembre 2011. Le personnel de l'exploitant est en poste sur site depuis le 05 décembre 2011. L'Arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter l'Eco Centre a été délivré le 08 novembre 2010. Le 10 novembre 2011, le projet d'arrêté complémentaire lié à la centrale photovoltaïque a été présenté en CODERST.

En 2011, le ratio moyen annuel sur l'ensemble de la CCP était de 255kg/hab/an, en prenant en compte la population DGF, c'est à dire la population INSEE plus un habitant supplémentaire par résidence secondaire. Le ratio ainsi calculé ne prend cependant pas en compte l'ensemble de la population estivale répartie dans les différents types de camping.

Evolution du ratio ordures ménagères depuis 2004



Source : Communauté de Communes de Pornic, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets 2011

Dans un contexte de croissance démographique, la réduction du ratio est un élément positif atteint grâce au développement du tri sélectif. L'effort doit être poursuivis afin d'atteindre les objectifs du plan.

	2006	2008	2011	2013	2018
Ratio d'ordures ménagères par habitant (kg/hab/an), observé / estimé selon le rythme de diminution actuel (7/an)	290	279	255	241	206
Objectifs des Plans des Plans (2013 et 2018)				≤ 220	≤ 180

Source : Communauté de Communes de Pornic, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets 2011

(Ces chiffres doivent être pris avec précaution au vue de la difficulté d'évaluer la population réelle)

La collecte sélective

La collecte sélective est effectuée en porte à porte ou en point de regroupement pour les rues en impasse et les hameaux, une fois par semaine pour les emballages légers, tous les quinze jours pour les journaux/magazines (semaines paires), à l'aide d'un deuxième bac ou d'un sac translucide. La collecte du verre se fait une fois tous les quinze jours par le biais d'une caissette verte de 40 litres ou par des bacs operculés (semaines impaires).

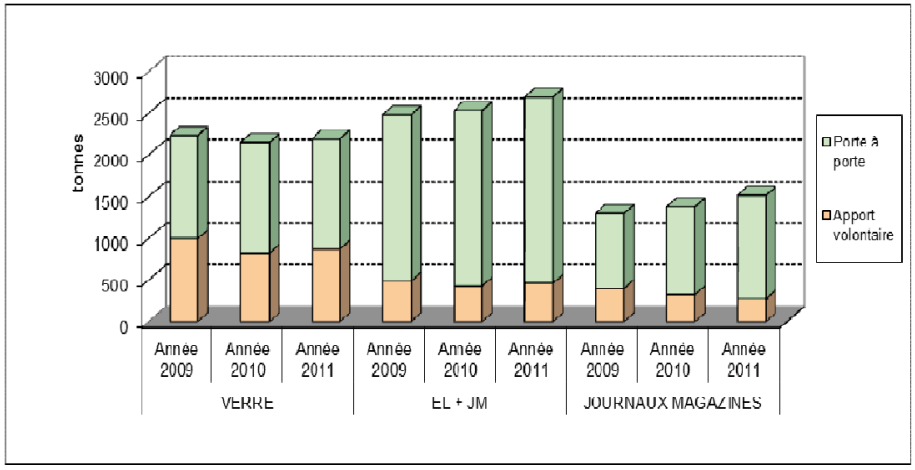
La commune dispose également de points d'apport volontaire (hors campings) : 8 colonnes à verres, 17 à journaux/magazines et emballages légers.

Les déchets produits dans les campings

Le tonnage correspondant aux déchets produits dans les campings ne peut être dissocié puisque ceux-ci sont collectés lors des collectes des ménages. La Communauté de Communes a décidé de mettre en place le tri sélectif dans les campings. Ainsi, les campings de la commune de La Plaine sur Mer sont équipés, au total, de 4 colonnes à verre et de 6 colonnes à emballages légers et journaux/magazines. Des conteneurs roulants operculés ont été proposés en substitution pour les établissements n'ayant pas la place d'accueillir ces colonnes.

Des affiches en trois langues ont été distribuées dans les campings et des brochures fournies aux gérants afin qu'ils puissent en informer les vacanciers.

Les points d'apport volontaire sont particulièrement importants pour une commune littorale où la population touristique influe fortement. On observe une lègère diminution des tonnages en apport volontaire entre 2009 et 2010 puis une très faible augmentation entre 2010 et 2011. Le porte à porte reste néanmoins le mode dominant.



Source : Communauté de Communes de Pornic, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets 2011

Les déchets collectés sont triés en dehors du territoire de la CCP : au centre de tri COVED à Saint-Jean de Monts (85). Chaque type de déchet suit ensuite une filière de valorisation, fonction de la société avec laquelle est passé le contrat.

Les objectifs du PDEDMA :

Les objectifs poursuivis sont à l'augmentation de la part des déchets valorisés, ce qui réduit celle étant enfouis. Les ratios par habitant sur l'ensemble de la CCP pour le verre et les journaux/magazines sont stables ou ont augmentés entre 2010 et 2011. Les efforts restent donc à maintenir pour amplifier la part des déchets triés et atteindre les objectifs fixés.

Tableau 13 : Ratios de collecte sélective

	2009 (46 439 habitants)	2010 (48 862 habitants)	2011 (49 068 habitants)	*Objectif du Plan en 2013*	*Objectif du Plan en 2018*
Ratio Verre par habitant (y compris déchèterie)	55,3 kg/hab.	50,75 kg/hab	50,46 kg/hab.	*44 kg/hab./an*	*49 kg/hab./an*
Ratio JM par habitant	27,9 kg/hab.	28,26 kg/hab.	30,91 kg/hab.	*32 kg/hab./an*	*34 kg/hab./an*
Ratio EL par habitant	25,5 kg/hab.	23,53 kg/hab	24,04 kg/hab.	*22 kg/hab./an*	*25 kg/hab./an*
Ratio collecte sélective par habitant	108,7 kg/hab.	102,55 kg/hab	105,41 kg/hab.	*98 kg/hab./an*	*108 kg/hab./an*

Source : Communauté de Communes de Pornic, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets 2011

La collecte des encombrants

Sont compris dans la dénomination des encombrants les déchets volumineux ne pouvant être collectés lors des collectes traditionnelles, soit :

- Les ferrailles
- Les mobiliers encombrants tels que lits, tables, armoires, sommiers, matelas, etc.

Les encombrants collectés doivent pouvoir être portés par 3 personnes (25 kg / personne) et doivent être de taille à passer dans la trémie d'un camion benne.
La collecte des encombrants se fait en porte-à-porte sur la zone agglomérée et en points de regroupements sur la zone rurale. Trois campagnes de collecte sont organisées par an.

Au total, 128 tonnes d'encombrants ont été collectées en 2011 contre 144 en 2010. En 2011, sur la commune de la Plaine sur Mer, se sont 15.2 tonnes d'encombrants qui ont été collectées.

Les déchèteries

Les déchets non collectés doivent être déposés en déchèterie, la plus proche se situant sur le territoire communal, à la limite avec Saint-Michel-Chef-Chef et Pornic (lieu dit La Génière). Trois autres déchèteries sont présentes sur le territoire de la CCP.

La déchèterie de la Génière accueille les particuliers et les professionnels. Les déchets sont collectés dans des bennes ou dans des armoires pour les plus dangereux (pots de peinture, solvants, produits phytosanitaires, etc.) Ils sont envoyés dans divers endroits selon leur nature.

Tableau 21 : Devenir des déchets collectés en déchèterie

Matériaux	Devenir	Où
Carton	Valorisation matière	SRMO Carquefou (44) puis filières EcoEmballages
Ferraille	Valorisation matière	VEOLIA, Guérande (44)
Verres	Valorisation matière	ST GOBAIN, Cognac (16)
Bois	Valorisation matière	Valorisation matière, Arc en Ciel, Couëron (44) et VRAI St Viaud (44)
Gravats	Stockage et valorisation matière	Plate-forme de concassage, Paulx (44) ou enfouissement couëron (44)
Tout venant /encombrants	Tri puis valorisation matière ou enfouissement	Arc en Ciel, Couëron (44)
Végétaux	Mise en dépôt chez les agriculteurs	Agriculteurs du territoire
Huile minérale	Valorisation	SRRHU, St Herblain (44)
Huile végétale	Valorisation	SCORI, Airvault (79)
DDM	Traitement	SOREDI, ST Viaud (44)
Déchets d'amiante	Stockage	Carrières Chasse, St Mars du Désert (44)

Source : Communauté de Communes de Pornic, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets 2011

Les objectifs du PDEDMA :

Les apports en tout-venants et en déchets verts sont largement supérieurs aux objectifs fixés.

Tableau 20 : ratios en tout-venant et déchets verts

	2010 (48 862 habitants)	**2011 (49 068)**	*Objectif du Plan en 2013*	*Objectif du Plan en 2018*
Ratio tout-venant par habitant	62 kg/hab.	**64 kg/hab.**	*45 kg/hab./an*	*33 kg/hab./an*
Ratio déchets verts par habitant	180 kg/hab.	**201 kg/hab.**	*Stabilisation 85 kg/hab./an*	*Stabilisation 85 kg/hab./an*

Source : Communauté de Communes de Pornic, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets 2011

Le ratio déchets verts par habitants ne cesse d'augmenter (121 kg/habitant en 2006).

La réduction des apports en déchets verts passent notamment par le compostage individuel. Les actions de sensibilisation s'axent notamment sur cette technique, en complément de la mise à disposition de bacs spécifiques.

Le contrat d'exploitation de la déchèterie de la Génière s'étend jusqu'en 2016. Au vue de l'évolution des réglementations et des pratiques, un déplacement ou une extension serait à prévoir par la suite. En effet, l'augmentation des filières de tri s'accompagne d'un accroissement du nombre de bennes de collecte et donc de la surface nécessaire. D'autre part, dans le cadre du Plan d'élimination des déchets du BTP, une harmonisation du fonctionnement des déchèteries et l'adaptation aux contraintes de ce secteur d'activité (accès notamment) sont à prévoir.

Des actions pour améliorer la gestion des déchets

La Communauté de Communes de Pornic et les prestataires privés participent à des actions de sensibilisation au tri sélectif et au compostage individuel. Des bacs-composteurs sont ainsi mis à disposition des habitants afin de réduire les apports de déchets verts en déchèterie et la part fermentescible des ordures ménagères. 263 composteurs ont été livré en 2011. De 2005 à 2011, la Communauté de communes de Pornic compte 4 665 composteurs sur son territoire.

Afin de valoriser les déchets organiques, le futur éco-centre possèdera une unité de valorisation biologique : la part fermentescible des ordures ménagères sera extraite pour être compostée avec les déchets verts issus des déchèteries.

Des contraintes financières ont par ailleurs été prises. La Communauté de Communes de Pornic a instauré depuis le 1er janvier 2006 une redevance spéciale à destination des professionnels, le nouveau mode de calcul ayant pour objectif de facturer le service au prix de revient. Les recettes liées à cette redevance sont passées de 246 372 € en 2006 à 201 140€ en 2007, ce qui peut laisser penser à un meilleur respect des règles de collecte de déchets.

La Communauté de Communes de Pornic a également mis en place une redevance à destination des usagers de « camping libre ». Le « camping libre » s'applique à toute installation fixe (mobile home, cabanon…) ou mobile (tente, camping car, caravane…) sur des parcelles privées, occupées ou non. Il s'agit de montants forfaitaires de 36€/quinzaine et de 59€/mois en 2008. Les quinzaines correspondent à des périodes indivisibles et fixes (du 1er au 15 et du 16 au 30/31), entre le 15 juin et le 15 septembre. Une quinzaine est comptabilisée même si le camping libre n'est effectif qu'une partie des 15 jours.

De nombreuses actions de sensibilisation ont été menées en 2011 : sur les marchés, dans les écoles ou encore dans une galerie marchande.

SYNTHESE SUR LA GESTION DES DECHETS

CONSTATS

- Compétence déléguée à la CCP, prestataire : COVED
- Collectes : ordures ménagères, sélectives, verres, journaux, magazines, encombrants. Points d'apport volontaire : emballages légers, verres, journaux/magazines
- Diminution des ratios d'ordures ménagères/habitant grâce à la systémisation du tri
- 1 décheterie sur le territoire communal
- Période transitoire : valorisation énergétique par incinération (ou enfouissement en cas d'arrêts techniques) jusqu'à l'ouverture de l'Ecocentre d'Arthon en Retz (unité de tri mécano-biologique)
- Développement du compostage individuel et collectif
- Taxe spéciale « professionnels » et « camping libre »

ENJEUX

- Poursuite des efforts en matières de réduction des déchets à la source, développement du tri sélectif ; du compostage individuel et collectif
- Réduite la part des déchets enfouis
- Appliquer le plan d'élimination des déchets du BTP
- Changer de mode de production et de consommation pour une réelle diminuation de la production des déchets

Energies

Chiffres et informations clés

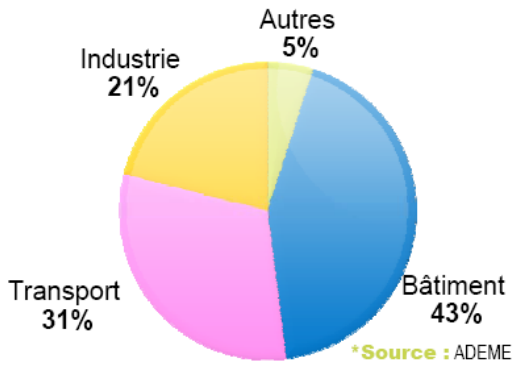
- Le bâtiment est le **premier consommateur énergétique** devant les transports et l'industrie

- Le chauffage est responsable de **2/3 de la consommation d'énergie** dans l'habitat résidentiel (eau chaude sanitaire : 16%, cuisson : 7%)

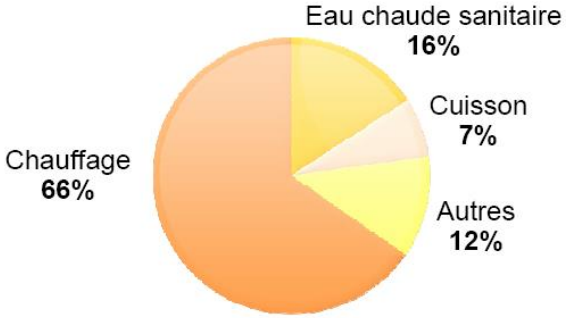
- Le baril de pétrole coûte **5 à 10 fois plus cher** aujourd'hui qu'il y a 10 ans.

- Selon le « British Petroleum Statistical review of world Energy », les reserves de pétrole prouvées seraient épuisées dans **environ 40 ans** si la consommation actuelle était maintenue

Répartition de la consommation d'énergie par secteur d'activité*



*Source : ADEME



*Source : ADEME 2006

« L'énergie la moins chère est celle qui n'est pas consommée » L'augmentation de la population mondiale au cours du dernier siècle est en parfaite corrélation avec le pic de consommation énergétique. Ceci pose le problème de l'aggravation de l'effet de serre (réchauffement climatique : + 1,1 à 6,4°C d'ici la fin du siècle) et de raréfaction des ressources énergétiques fossiles (augmentation du prix de l'énergie). Ces constats appellent à de nouveaux modes de consommations et notamment d'organisation de l'espace à grande échelle (urbanisme durable). En effet, la plus forte consommation vient du secteur du bâtiment (2/3 en résidentiel et 1/3 en tertiaire). Le PLU est un donc un outil de planification urbaine qui doit répondre à ces nouvelles contraintes

Lois et documents cadres

L'ordonnance du 3 juin 2004 (transcription de la directive européenne du 27 juin 2001) :

Les documents d'urbanisme doivent évaluer les incidences de leurs dispositions sur l'environnement (liste des documents concernés à l'article R 121-14 du Code de l'Urbanisme). La prise en compte de l'énergie est une problématique essentielle et transverse (réchauffement climatique, ressources naturelles, pollutions)

La Loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Energétique (loi POPE) du 13 juillet 2005. Cette loi assoit le rôle des collectivités dans les enjeux énergétiques (documents d'urbanisme), notamment en créant un chapitre « dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat. ».

De plus, l'article L 128-1 du Code de l'Urbanisme énonce : « Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables »

L'article du projet de loi Grenelle 2 prévoit d'augmenter le bonus de COS à +30%.

Le point sur les apports des « lois Grenelle » en matière d'énergie

Adopté en février 2009, **le premier volet du projet de « loi Grenelle »** apporte des innovations importantes en terme de bâtiment et d'énergie. Effectivement, la « loi Grenelle » confirme l'ensemble des orientations prises en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables et de lutte contre le changement climatique, notamment au travers de trois objectifs :

- Facteur 4 : division par 4 des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050
- 23% d'énergies renouvelables dans le cadre du « 3x20 » européen (passage de 9 à 20% de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie en 2020).

La **réglementation thermique** a évolué de manière sensible en parallèle des travaux du Grenelle de l'environnement. Ainsi une nouvelle règlementation thermiquue a été créée en 2012 (RT 2012)

Pour les logements neufs, le plan d'action s'articule autour de deux dates :

- 2012 verra la généralisation de la construction de logements neufs à **basse consommation** (50 kWhEP/m2).
- Enfin, l'objectif de généralisation des logements neufs à **énergie passive ou positive** devra être atteint en 2020.

Les lois Grenelle 1 et 2 visent aussi des objectifs de **réduction de 38% des consommations énergétiques des bâtiments existants (notamment anciens) d'ici 2020.**

Réglementations thermiques des bâtiments existants

Aujourd'hui, deux réglementations sont en vigueur concernant les travaux d'amélioration sur les bâtiments existants.

En premier lieu, la **réglementation thermique globale** (« RT globale ») en application depuis le 1er janvier 2008. Celle-ci s'applique pour les rénovations de bâtiments de + de 1000 m2, achevés après 1948. Des objectifs de consommation sont alors fixés pour les bâtiments, qu'ils soient ou non résidentiels.

En second lieu, la **réglementation thermique « élément par élément »**, en application depuis le 1er novembre 2007, s'applique aux bâtiments de moins de 1000 m2, quelle que soit l'importance des travaux portant sur le thermique entrepris. Lorsqu'un maître d'ouvrage décide de remplacer/installer un élément d'isolation, un équipement de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation ou d'éclairage, il doit installer des produits de performance supérieure aux caractéristiques minimales mentionnées dans l'arrêté du 3 mai 2007.

Les enjeux liés à l'urbanisme

Le PLU, en tant qu'outil de planification urbaine doit répondre à son échelle au défi énergétique. L'amélioration des usages vers des modes de consommation plus économes dépend également des moyens mis à disposition. A ce titre, l'organisation urbaine influe fortement sur la sobriété énergétique des bâtiments et les possibilités de modes d'approvisionnement énergétique renouvelable.

Choix des zones d'urbanisation future

L'organisation du territoire communal influe fortement sur les possibilités futures de modes de vie plus économes en énergie. Une urbanisation compacte permet de bénéficier d'une mixité des fonctions, c'est-à-dire de la présence simultanée de l'habitat, de l'emploi et de services sur de courtes distances. Ce mode d'organisation limite alors les déplacements quotidiens et les consommations énergétiques qui y sont liées.

Cette relation de proximité – densité se retrouve dans la mise en place d'une production énergétique décentralisée, locale : le potentiel de desserte sera d'autant plus important que l'urbanisation sera compacte et dense.

Enfin, les sites potentiels d'urbanisation sont également évalués sous l'angle de leur potentiel à l'éco-construction ou urbanisme durable (données climatiques :vents dominants, recours au solaire passif, gestion de l'eau, liaisons douces, mixité des usages, …)

L'éco-construction

Le principe d'éco-construction consiste à **créer un bâtiment économe en énergies**, doté des technologies lui permettant de **respecter au mieux l'environnement et l'Écologie dans sa construction et son positionnement tout en cherchant à s'intégrer le plus respectueusement possible dans son milieu.**

L'éco construction utilise les principes du **bioclimatisme** (orientation de l'habitat selon le soleil, le vent, limitation des pertes d'énergies, toitures et murs végétalisés…). Elle utilise des ressources naturelles et locales avec des matériaux naturels de construction et d'isolation tels que la

pierre, la brique de terre, le chanvre, la paille, le bois, la plume d'oie, la laine de mouton... ainsi que des énergies renouvelables et naturelles comme l'énergie solaire passive, les panneaux solaires, l'éolien, le biogaz, la géothermie, le chauffage au bois… le recours à cette forme de construction permet de réaliser des économies d'énergie sur le chauffage, l'éclairage, la climatisation, l'eau et notamment l'eau chaude sanitaire.

La réalisation d'éco constructions individuelles ou collectives (éco quartiers) peut constituer une réponse intéressante à l'augmentation croissante des besoins en énergies des ménages et du coût de celles-ci. Ce principe permet de lutter contre le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre tels que le CO2. L'éco-construction permet également d'économiser l'énergie et de réaliser des économies financières, de freiner l'épuisement des ressources fossiles (charbon, pétrole), de diversifier les sources d'énergie et développer les filières liées aux énergies renouvelables, de créer de l'emploi, et enfin de diminuer la pollution de l'air.

Construire en fonction du climat

La Plaine sur Mer bénéficie d'un climat océanique, avec une forte influence maritime vu sa situation péninsulaire.

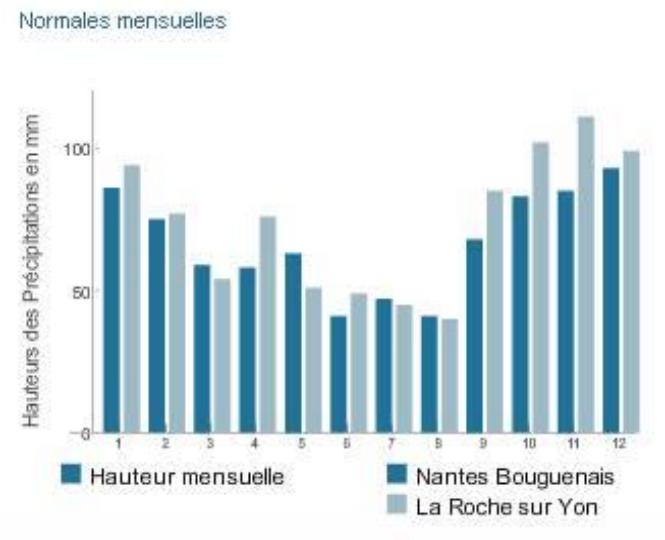
Le régime des vents de la péninsule se caractérise par **une dominance des vents d'ouest** : les vents régnants (plus de 50% des cas) proviennent du secteur océanique Ouest à Nord-Ouest et les vents dominants du secteur Ouest-Sud-Ouest. Les vents de terres, de secteurs Nord-Est représentent seulement 14% des vents en terme de fréquence.

La répartition saisonnière des vents fait ressortir une dominance des **vents de secteur Ouest à Sud-Ouest en période hivernale (30%)** et des vents de secteur Ouest à Nord-Ouest (surtout Nord-Ouest) en période estivale (42 à 50%).

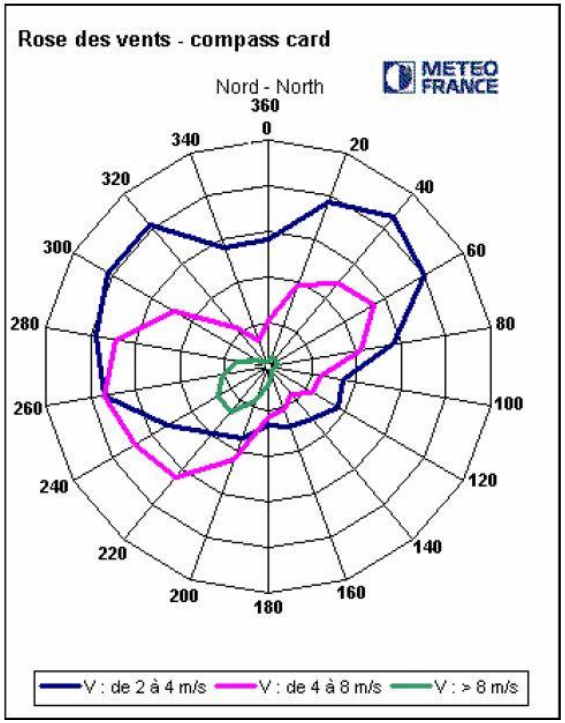
Les vents très forts, supérieurs à 17m/s (0,6% des vents), proviennent du secteur océanique, ils soufflent essentiellement en hiver. Les vents forts, supérieurs à 11m/s se maintiennent jusqu'en avril.

Les stations météo de Nantes-Bouguenais et de la Roche-sur-Yon indiquent respectivement 142 et 143 jours d'ensoleillement pour **1690 et 1756 heures d'insolation annuelle**. Comprise entre les latitudes de ces deux villes, à la Plaine sur Mer le taux d'insolation doit être comparable, mais étant une commune littorale, celui–ci est sans doute légèrement plus important.

Le climat est par conséquent océanique, relativement doux et ne présentant pas d'importantes amplitudes thermiques (<-5°C : 2 jours/an et > 30°C : 1 jour/an).

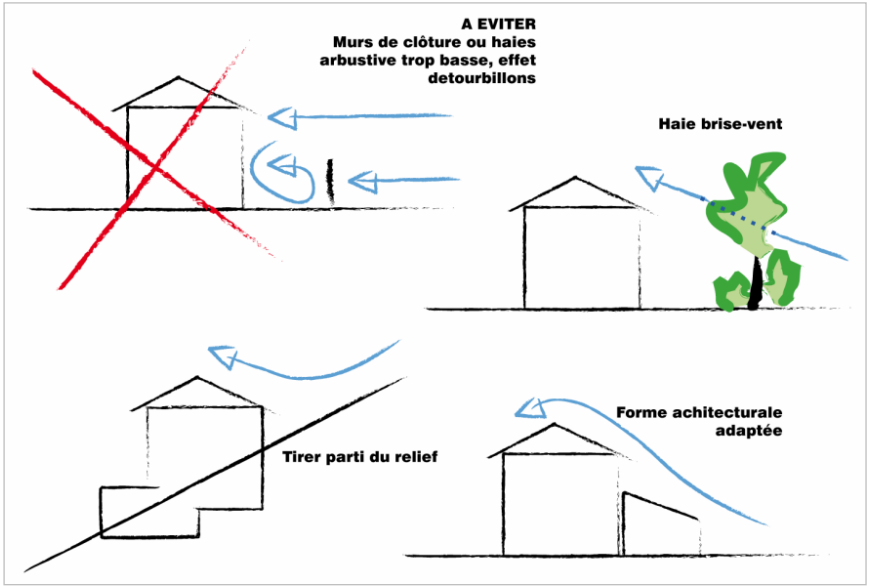


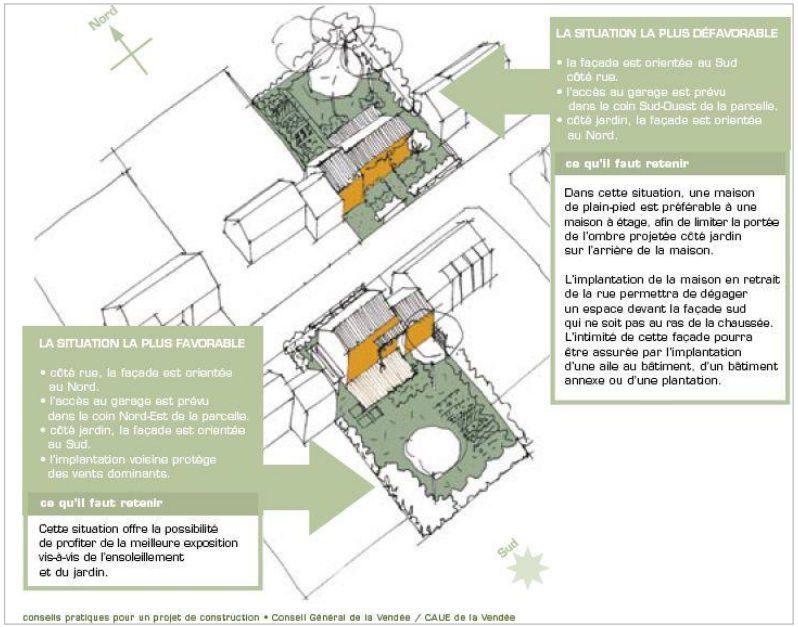
Source : Météo France, issu de l'étude de faisabilité portant sur des aménagements complémentaires au port de la Gravette, par BCECOM, fév. 2007.



Sources : CREOCEAN, étude-diagnostic qualité du port, 2002.
Observations Météo-France, sémaphore du Talut (Belle-Ile), 1961-1990.

A Noter : pour faciliter la ventilation naturelle, les constructions doivent être orientées de **20 à 30° par rapport aux vents dominants.** En effet, l'écoulement plus régulier de l'air grâce à ce positionnement provoque des différences de pression et facilite ainsi la ventilation.

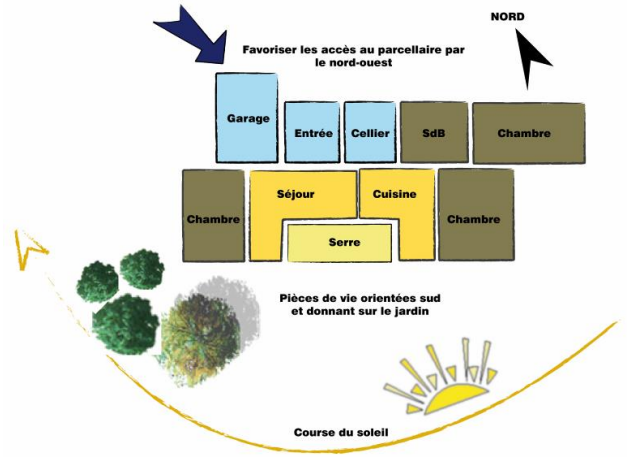




<u>Créer un aménagement urbain compact et bien orienté</u>

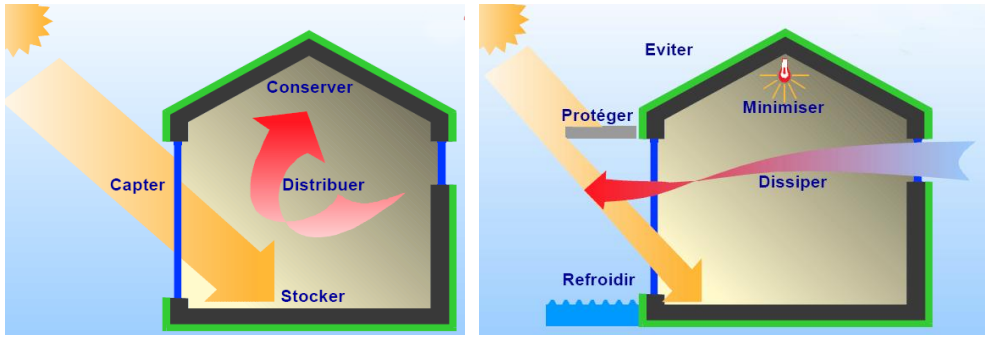
Afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les déperditions, les rues doivent être orientées de telle sorte qu'elles autorisent le maximum d'**orientations préférentielles des parcelles** et donc du bâti pour un recours facilité au solaire passif.

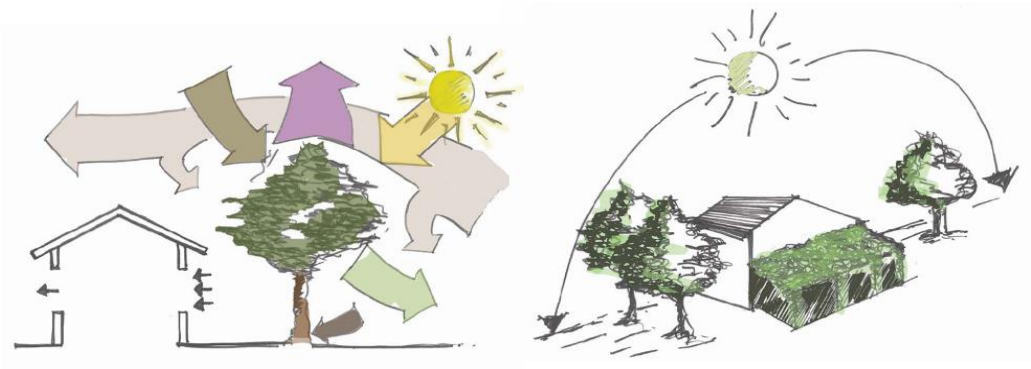
De même, **les volumes les plus hauts et les accès seront placés au Nord** de la voie afin de favoriser la conception des espaces tampons dans cette orientation et permettre un ensoleillement des pièces à vivre et du jardin au Sud.



<u>Une orientation à respecter également à l'échelle de la construction</u>

Les pièces doivent être orientées en fonction de la course du soleil, comme l'illustre le schéma ci-contre. Par exemple, les façades Est et Ouest tendront à être réduites tandis que la façade Sud sera de surface maximale et composée de baies.





Les schémas ci-contre illustrent les principes de la maison passive. Le dessin de gauche rend compte du fonctionnement de la maison en hiver, qui capte la chaleur du rayonnement solaire, la stocke dans la masse, la conserve dans l'isolation et la distribue dans le bâtiment tout en la régulant. Le dessin de droite explique quant à lui le fonctionnement de cette même maison en été, maison qui est protégée du rayonnement solaire et des apports de chaleur, qui minimise les apports en interne, dissipe la chaleur en excès et refroidit naturellement.

La végétation joue également un rôle crucial dans la régulation de l'ensoleillement apporté à la construction.

En effet, celle-ci crée un ombrage, protège du vent, oxygène l'air, rafraîchit par évaporation, protège des poussières et fixe le carbone pendant la croissance des plantes.

Pour favoriser l'ombrage estival sans pénaliser l'ensoleillement hivernal, il est préférable de planter les arbres à l'Ouest et à l'Est, et de protéger la façade Sud par des dispositifs à feuilles caduques.

En complément de la sobriété énergétique, quel potentiel de diversification ?

Actuellement, la commune de la Plaine sur Mer dispose d'une desserte énergétique en électricité. Il n'existe pas en revanche, de réseau de gaz.

Un potentiel « solaire »

Le solaire photovoltaïque :

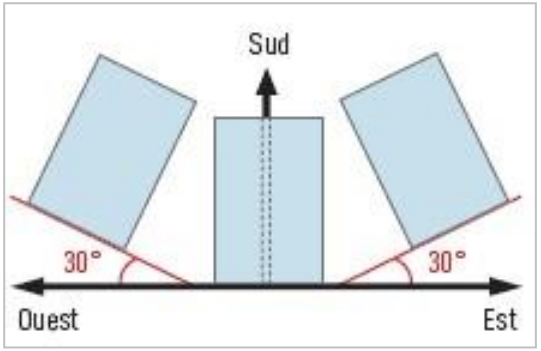
Le solaire photovoltaïque permet de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Bien que cette énergie puisse être stockée, elle ne représente aujourd'hui que 0.6% de l'énergie produite en France. Son développement est approprié pour les logements collectifs ainsi que sur les nombreuses toitures terrasses des zones d'activités, bien que ces dernières ne soient pas très nombreuses sur le territoire communal. En ce qui concerne les logements individuels, le solaire photovoltaïque permet de répondre à des besoins de l'ordre de 20% des besoins énergétiques du logement. Cette électricité en production décentralisée est le plus souvent revendue à EDF, ce qui permet de lisser les appels de puissance sur le réseau. Le contexte est aujourd'hui très incitatif : crédit d'impôt à l'installation, aides régionales ou locales, prix de revente à EDF de l'ordre de 5 fois supérieur au prix d'achat (30 cts/kWh) (55 cts/kWh si les panneaux sont architecturalement intégrés au bâti), crédits « verts » à taux faibles… Ce type d'installation est ainsi rentabilisé sur une période variant de 6 à 8 ans.

Le solaire thermique :

L'énergie est récupérée par des capteurs thermiques lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer la maison. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires. En moyenne, la surface minimale pour un système solaire thermique combiné varie de 10 à 30 m^2, les capteurs étant orientés à 45°. Ce procédé produit environ 25 à 60% des besoins annuels du logement. Les économies d'énergie pour une maison de 110 m^2 sont de l'ordre de 4500 à 6500 kWh/an selon les régions climatiques.

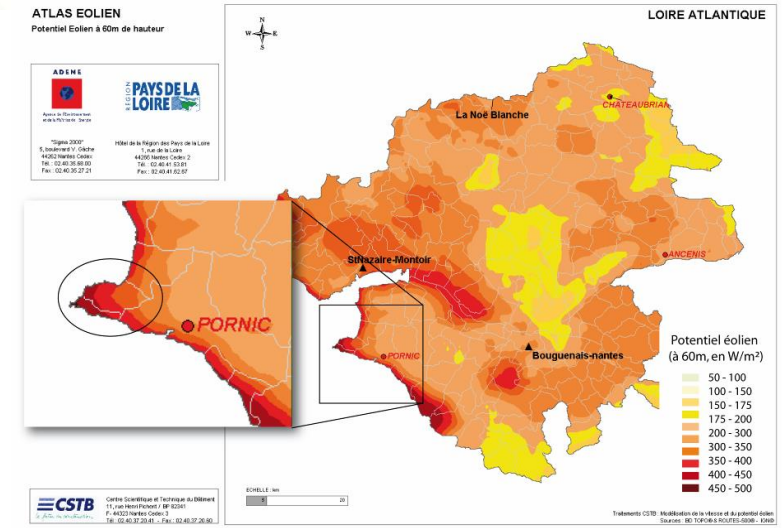
Notons que l'eau chaude sanitaire représente 10 à 20% de la consommation d'énergie. Ce principe apparaît alors intéressant à développer dans l'habitat et l'hébergement de tourisme.

Utilisation de l'énergie solaire : pré-requis en urbanisme



Pour implanter ces modules solaires et garantir leur efficacité, divers facteurs doivent être pris en considération :

- Dans un premier temps, la rue à laquelle appartient la construction doit être préférentiellement orientée Est-Ouest.
- Par ailleurs, il conviendra d'éviter les ombres portées sur les façades bien orientées.
- De plus, ces modules devront être intégrés le plus haut en façade.
- Enfin, les toits terrasses offrent une plus grande flexibilité quant à la mise en place de tels équipements.



Un potentiel éolien intéressant

Comme l'illustre la carte ci-contre, la Plaine sur Mer, notamment la partie Ouest de la commune, présente un potentiel de développement de l'éolien relativement important.

Cependant, l'utilisation de l'énergie éolienne à l'échelle d'un parc éolien est contraint dans son implantation : les zones urbanisées et les sites naturels et patrimoniaux protégés, la proximité du littoral… sont autant de caractéristiques posant des problèmes de compatibilité avec l'implantation d'éoliennes.

Plusieurs projets sont cependant en cours dans le Pays de Retz.

Il est à noter que le Schéma Régional Eolien, approuvé le 08/01/2013 a classé la Plaine sur Mer dans les communes défavorables au grand éolien. En effet, la commune fait partie du front urbanisé de la façade littorale atlantique dont les espaces non urbanisés sont concernés par des protections liées à la loi littoral et reprises dans la DTA (espaces remarquables, coupures d'urbanisation…). Par ailleurs, le Conseil d'Etat a indiqué que les éoliennes constituaient une extension de l'urbanisation, l'implantation de grandes éoliennes en zone agricole ou naturelle n'étant ainsi pas autorisée.

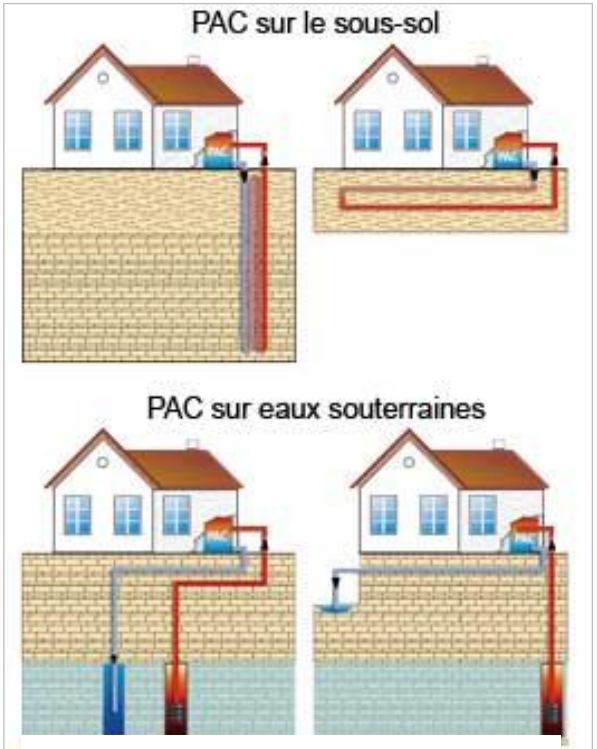
Crédit photo : Enviro2B.com

Un maillage bocager intéressant pour le développement de la filière bois-énergie

La commune de la Plaine sur Mer ne dispose pas de bois importants mais le maillage bocager est encore bien présent sur une partie du territoire. Les déchets de coupe et d'entretien des haies peuvent faire l'objet d'une valorisation énergétique intéressante pour constituer une filière bois-énergie, à l'échelle communale ou intercommunale. Cette filière présente l'avantage de permettre une mise en place simple de l'exploitation et offre des rendements élevés. L'impact sur l'environnement forestier est également positif.

La production du bois doit se faire dans un rayon de 100 km du lieu de consommation. Actuellement, seulement 10% de la ressource en bois est utilisée. En effet, le grand nombre de propriétaires forestiers et la fragmentation du gisement rendent difficile son exploitation.

Cependant, les particuliers et les collectivités jouissent de subventions pour la mise en place de ce type d'installations. En effet, des subventions sont prévues pour le développement de chaudières bois.



Source : www.geothermie-perspectives.fr

Différents « types » de géothermie

- géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) ayant recours aux pompes à chaleur
- géothermie basse énergie (température entre 30 et 90°C)
- géothermie haute énergie (température supérieure à 150°C)

La géothermie

La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sol et/ou du sous-sol pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur.

La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de Pompes à Chaleur (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines contenues dans le sol. Cette technique se contente de très basses températures (moins de 35°) et de forages peu profonds (moins de 100m) pour aller capter les calories contenues dans l'eau ou le sol. Elle est généralement utilisée pour chauffer et rafraîchir des locaux. Pour assurer 100% des besoins en chauffage d'un logement, un complément d'une autre source d'énergie est nécessaire (30% d'électricité et 70% d'énergie naturelle).

La géothermie basse et très basse enthalpie est par ailleurs largement subventionnée, sous forme de crédits d'impôts notamment. Elle représente donc une source d'énergie économique.

Enfin, cette ressource présente le double avantage de n'engendrer aucun rejet et d'être inépuisable (caractéristiques inhérentes aux énergies renouvelables).

La méthanisation

(Source : ADEME)

La méthanisation (encore appelée digestion anaérobie) est une technologie basée sur la dégradation par des micro-organismes de la matière organique, en conditions contrôlées et en l'absence d'oxygène (réaction en milieu anaérobie, contrairement au compostage qui est une réaction aérobie).

Cette dégradation aboutit à la production :

- d'un produit humide riche en matière organique partiellement stabilisée appelé digestat. Il est généralement envisagé le retour au sol du digestat après éventuellement une phase de maturation par compostage ;

- de biogaz, mélange gazeux saturé en eau à la sortie du digesteur et composé d'environ 50% à 70% de méthane, de 20% à 50% de gaz carbonique et de quelques gaz traces. Le biogaz a un Pouvoir Calorifique Inférieur de 5 à 7 kWh/Nm3. Cette énergie renouvelable peut être utilisée sous différentes formes : combustion pour la production d'électricité et de chaleur, production d'un carburant.

Il existe 4 secteurs favorables au développement de la méthanisation : agricole, industriel, déchets ménagers, boues urbaines. Comme autres sources de production du biogaz, on peut citer le biogaz issu des installations de stockage des déchets non dangereux, siège de la dégradation anaérobie.

Avantages
La méthanisation de déchets organiques présente de nombreux avantages, notamment :
- une double valorisation de la matière organique et de l'énergie ; c'est l'intérêt spécifique à la méthanisation par rapport aux autres filières,
- une diminution de la quantité de déchets organiques à traiter par d'autres filières,
- une diminution des émissions de gaz à effet de serre par substitution à l'usage d'énergies fossiles ou d'engrais chimiques,
- un traitement possible des déchets organiques graisseux ou très humides, non compostables en l'état,
- une limitation des émissions d'odeurs a priori du fait de digesteur hermétique et de bâtiment clos équipé de traitement d'air performant.

Contraintes
Le choix de la méthanisation nécessite de prendre soin des points suivants lors de la conception du projet :
- Complémentarité avec l'incinération et/ou avec le stockage en centres de stockages de déchets non dangereux pour les fractions de déchets non organiques, ne pouvant pas être méthanisées.
- Association avec une phase de compostage pour traiter les déchets ligneux plus difficilement dégradables et pour finaliser la maturation de la matière organique.
- Mise en place d'un traitement des excédents hydriques du process.
- Intégration dans le montage du projet d'une recherche de débouchés pour écouler au mieux aussi bien le produit organique que l'énergie.
- Selon la valorisation choisie pour le biogaz, la mise en place de traitements adaptés des biogaz (déshumidification, …).

5 modes de valorisation du biogaz

- Production de chaleur : l'efficacité énergétique est intéressante si le besoin en chaleur des débouchés est assez important pour permettre de valoriser le maximum de l'énergie disponible. Cela nécessite également des débouchés à proximité pour limiter le transport coûteux de la chaleur ou du biogaz.

- Production d'électricité : l'efficacité énergétique est plus faible (- 37 %) du fait du rendement énergétique de l'électricité se limitant, pour des moteurs, au environ de 33%. : l'efficacité énergétique est plus faible (- 37 %) du fait du rendement énergétique de l'électricité se limitant, pour des moteurs, au environ de 33%.

- Production combinée d'électricité et chaleur : la chaleur des gaz chauds issue de la production d'électricité peut être récupérée pour produire de la chaleur. L'efficacité énergétique est intéressante car cette valorisation permet de valoriser l'excédent d'énergie éventuel mais, nécessite pour la chaleur un débouché à proximité. Ce cas est encouragé par une prime à l'efficacité énergétique présente dans le tarif d'achat d'électricité.

- Carburant Véhicule : pour être utilisé en tant que carburant, le biogaz suit une série d'étapes d'épuration/compression. Cette valorisation s'est principalement développée en Suède et en Suisse. En France, l'opération pionnière de Lille permettra de mieux évaluer les aspects environnementaux de cette filière et les difficultés de mise en œuvre que ce soit d'ordre technique, économique, juridique.
Elle peut être envisagée dans le cadre d'une flotte captive de véhicule (bus, bennes déchets, …).

- Injection du biogaz épuré dans le réseau de gaz naturel : Dans certains pays européens, l'injection du biométhane dans des réseaux dédiés ou non est plus usuelle : Suède, Allemagne, Suisse, Pays Bas, …

Exemple d'une structure de méthanisation (source : guide pratique de la méthanisation à la ferme www.ADEME.fr)

SYNTHESE SUR LES ENERGIES

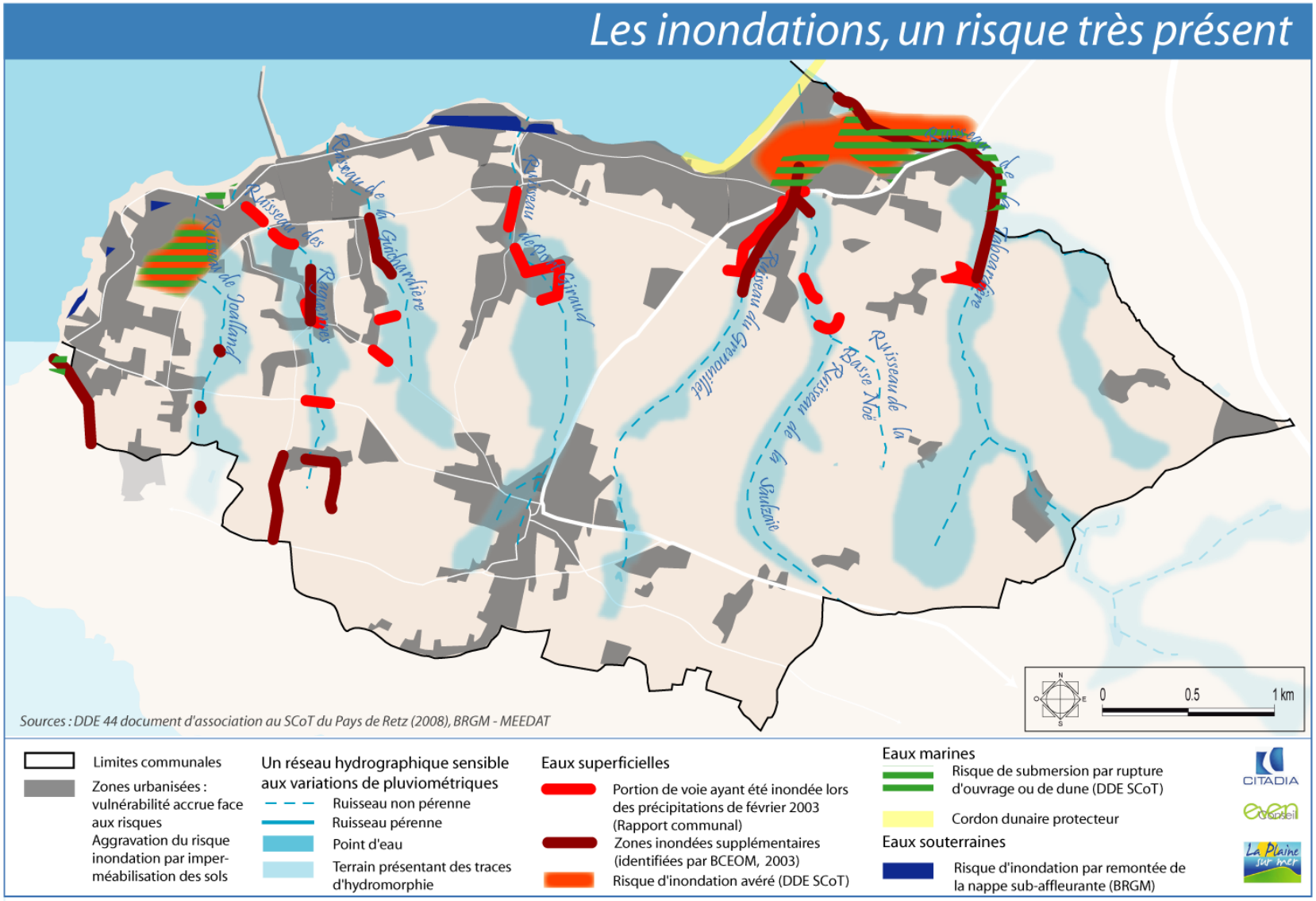
CONSTATS

- Desserte électrique, pas de réseau de gaz
- Une urbanisation très dispersée (coût des réseaux, difficulté de mise en œuvre de mini-réseaux collectifs, dépendance à la voiture pour les déplacements, faible compacité des constructions contemporaines)
- Une situation littorale en péninsule : un fort rayonnement solaire
- Des vents dominants d'Ouest à Sud-Ouest en période hivernale notamment dont il faut se protéger
- Un potentiel de recours aux énergies renouvelables (bois-energie, panneaux solaire, éolien,…)

ENJEUX

- Rénover le parc résidentiel ancien pour faire des économies d'énergie
- Favoriser le développement des énergies renouvelables en complément
- Avoir recours aux principes du bioclimatisme dans la conception des aménagements d'ensemble ou des constructions individuelles

Nuisances et Risques



La commune de la Plaine sur Mer est concernée par trois types de risque : « inondations marines », « mouvement de terrain – éboulement, effondrement » et « tempête ».

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Côte de Jade. Ce dernier sera prescrit durant le 2ème semestre 2013.

Les inondations, un risque très présent…

Source : Recensement des zones inondées par le rapport communal, inondations du 3 février 2003.

…par les eaux marines

La situation littorale est également associée à des risques d'inondation. Les tempêtes sont susceptibles d'entraîner une élévation du niveau de l'océan, plus ou moins important selon l'orientation, la puissance des vents et la pression atmosphérique. Si ce phénomène est conjugué à un fort coefficient de marée, il peut entraîner des submersions ponctuelles des terrains. Différentes causes peuvent être à l'origine de ces inondations :

- la submersion d'ouvrage (projections d'embruns…)
- le blocage, voire le refoulement des eaux douces par la marée,
- la rupture d'un ouvrage de défense (naturel ou artificiel), la conséquence d'une érosion lente et progressive : il s'agit sans doute du risque d'inondation le plus vraisemblable. La tempête peut en effet occasionner des dégâts aux défenses contre la mer avec pour conséquence d'ouvrir le marais à la pénétration des eaux marines.

Le littoral de La Plaine sur Mer étant principalement constitué de falaises, le risque d'inondation par les eaux marines reste faible. Seul le parking de la Tara est régulièrement inondé par les grandes marées. En arrière de la plage de la Tara, existe un ancien marais maritime,

aujourd'hui sans communication avec la mer. Topographiquement abaissé, le secteur peut être touché par les inondations marines en cas de fortes tempêtes et de houle orientée. La dune de la Tara, à l'Ouest de la jetée du port, forme cependant une protection naturelle contre toute inondation. Par ailleurs, elle est elle-même protégée par un enrochement.

Notons que l'orientation face au Nord de la bande littorale offre une protection vis-à-vis des houles du large venant de l'Ouest. (Source : document communal synthétique des risques majeurs de La Plaine sur Mer).

Etant donné les impacts prévisibles du réchauffement climatique sur l'élévation du niveau des mers et l'augmentation en fréquence et en puissance des tempêtes, ce risque ne doit pas être négligé.

L'après Xynthia : le plan national en faveur des digues

Le 27 février 2010, la tempête Xynthia a touché les côtes atlantiques causant un épisode de vents violents. Ceux-ci associés à de fortes marées ont occasionnés d'importantes inondations. Suite à cela, le gouvernement a élaboré un projet de plan de prévention des submersions marines et des crues rapides « dit plan digues » (présentation en conseil des ministres par Jean-Louis Borloo le 13 juillet 2010). Ce projet de plan est maintenant soumis à un large processus de concertation associant les parties prenantes, en particulier les associations nationales de collectivités locales.

Suite à cet événement, la commune a fit l'objet d'une reconnaissance d'un état de catastrophe naturelle le 28 février 2010.

Et les inondations par les eaux superficielles ?

L'absence d'élément hydrographique majeur ne signifie pas une absence de risque d'inondation. La nature des sols favorise la formation de mares, zones marécageuses et ruisseaux. Aussi, en cas d'épisode pluviométrique important, l'eau à tendance à s'accumuler donnant lieu à des inondations localisées. Les précipitations brutales et fortes engendrent le débordement des ruisseaux, amplifié à marée haute, lorsque les exutoires en mer sont submergés. Les vallons sont particulièrement propices à ce genre d'évènements. Certains sites sont ainsi inondés de manière récurrente, principalement l'hiver, mais également lors d'orages estivaux. (BCEOM).

Un arrêté de catastrophe naturelle a ainsi été émis concernant l'épisode d'inondations, de coulées de boue et mouvements de terrain ayant eu lieu entre le 25 et le 29 décembre 1999.

Les épisodes pluviométriques du 1er au 3 février 2003 ont également entraîné des inondations. Un rapport de la police municipale a été effectué et confirme la sensibilité des vallons au risque inondation. Les routes inondées sont reportées sur la carte ci-dessus.
L'étude hydraulique réalisée en 2003 par BCEOM a également repéré les zones principales d'inondation, dont certaines s'ajoutent à celles repérées dans le rapport communal.

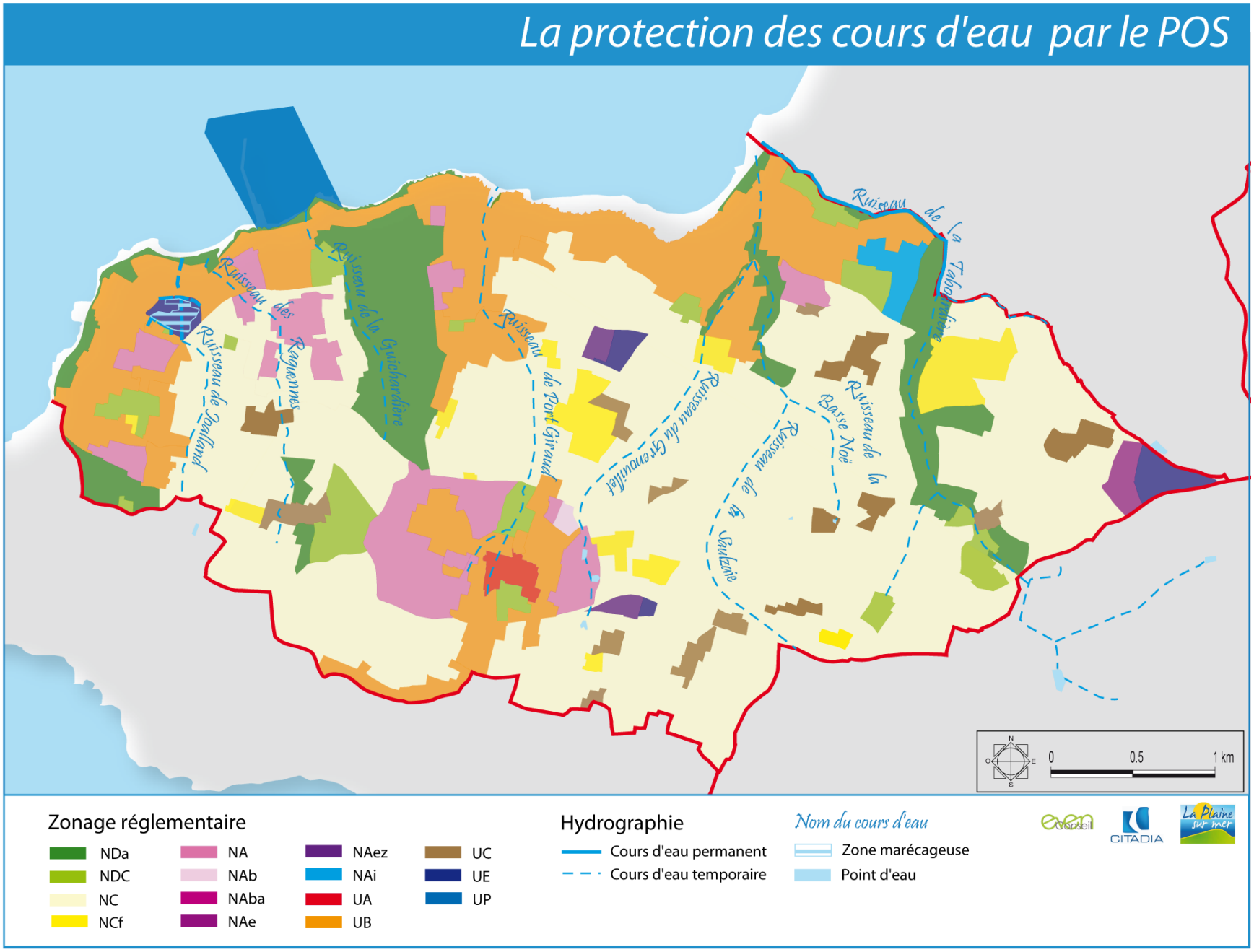
Les secteurs concernés par les inondations superficielles se situent de part et d'autre du ruisseau de la Tabardière au niveau de la Saulzinière. Les débordements passés ont inondés les secteurs avoisinants occasionnant quelques dégâts (sous sols inondés par 30 cm d'eau). Le ruisseau de la Saulzaie au niveau des Raillères déborde et inonde régulièrement le camping « Les Saulzaies ». L'ancien marais, au Sud de la Tara, zone de cuvette, peut concentrer les eaux superficielles en cas de fortes pluies. (source : document communal synthétique des risques majeurs de La Plaine sur Mer).

La prise en compte du risque inondation dans le POS en vigueur s'est traduite par le classement en zone NDa d'une partie des abords des ruisseaux (cf. carte ci-après). Ces terrains inondables assurent un rôle de « zone tampon », de rétention des eaux pluviales. L'objectif de cette mesure est de conserver les caractéristiques naturelles et inondables des terrains. Les constructions nouvelles, les affouillement ou exhaussement des sols sont donc interdits. Ils auraient effectivement pour conséquence d'augmenter le risque inondation. Les principaux secteurs concernés par le classement NDa sont le vallon de la Tabardière et celui de la Roctière.

Raz-de-marée

Bien que considéré comme négligeable sur la côte de Loire-Atlantique, le risque raz-de-marée n'en concerne l'ensemble du littoral du département. Les archives ne relèvent pas de cas de manifestation de ce risque. La fréquence des tempêtes et l'éventualité qu'elles soient conjuguées avec une marée de « vive-eau » rendent cependant possible la pénétration des terres par les eaux marines. (Dossier communal synthétique des risques majeurs de La Plaine sur Mer).

La protection des cours d'eau par le POS



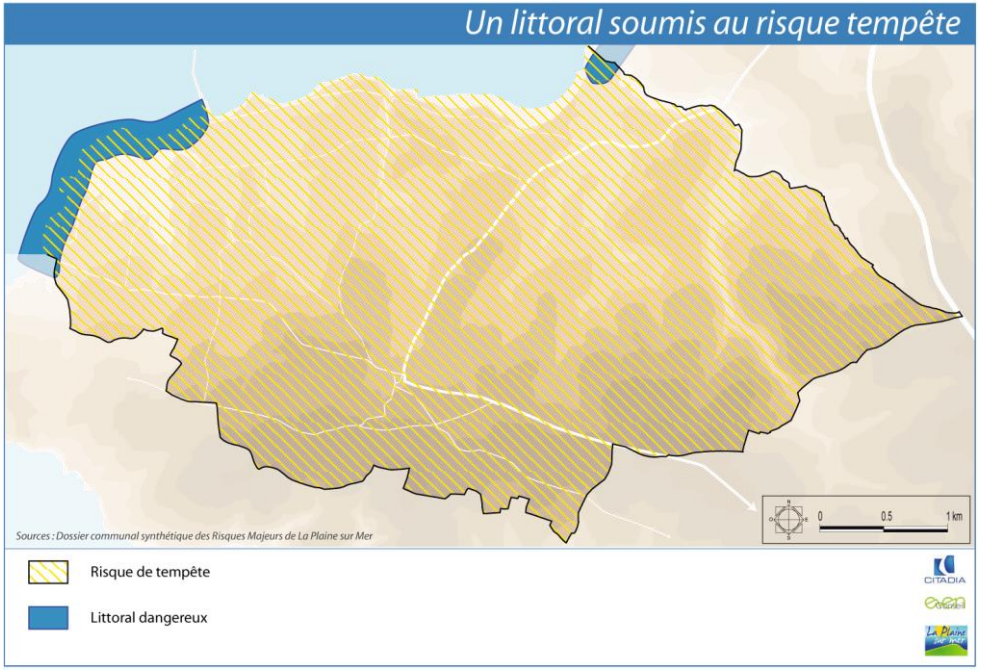
Le risque « tempête »

« Une tempête est une perturbation associée à un centre de basses pressions atmosphériques et provoquant des vents violents tournant autour de ce centre de basses pressions. Elle se manifeste par des vents forts tournant dans le sens inverse des aiguilles d'une montre autour de ce centre dépressionnaire. En général, la Loire-Atlantique est concernée par des tempêtes dont le centre passe au Nord du département, par conséquent, le vent commence à souffler en venant du Sud ou du Sud-Ouest, puis tourne à l'Ouest ou au Nord-Ouest en fin d'alerte.

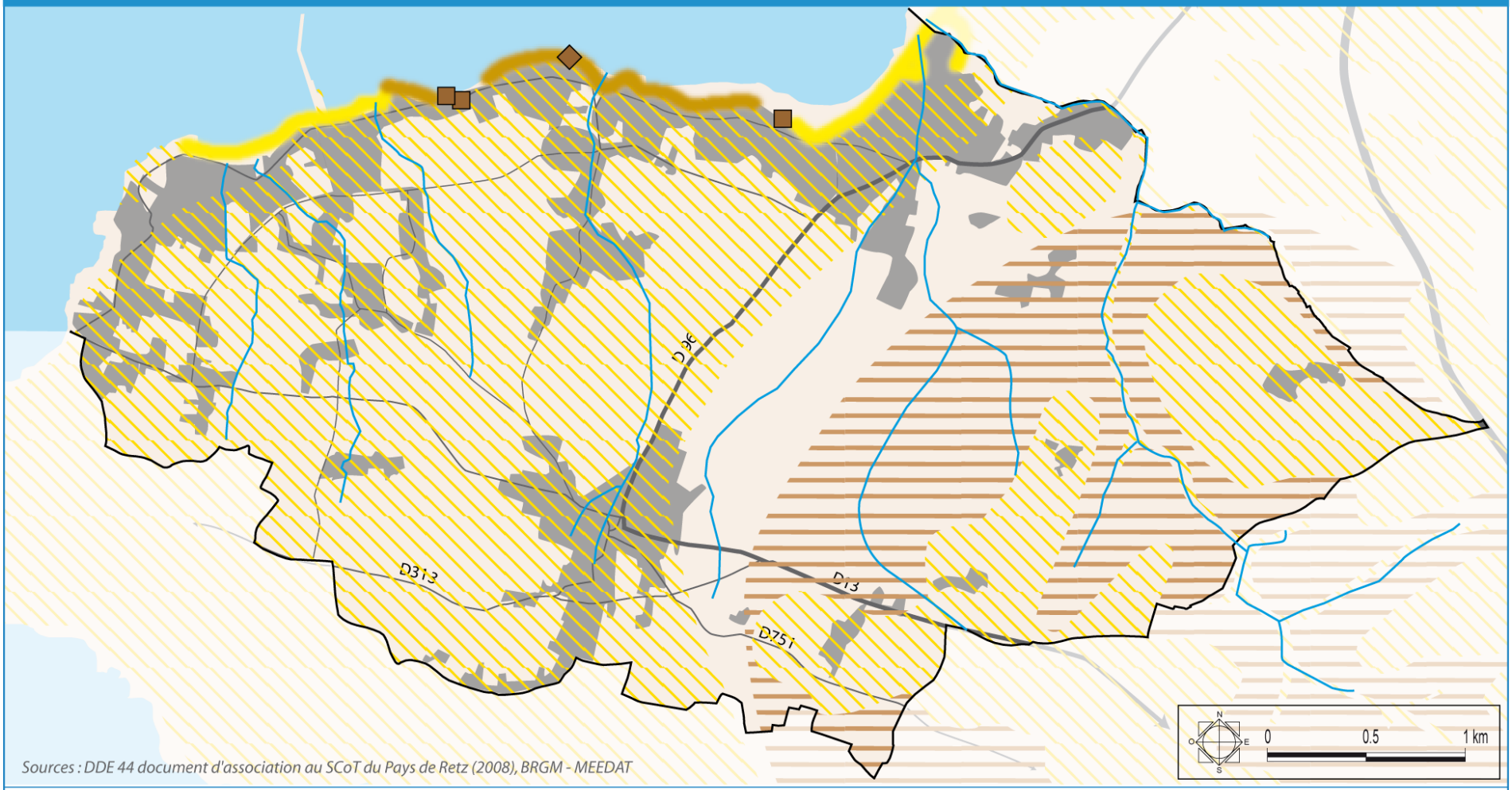
Sur une période de 1962 à 2000, le vent a dépassé 61 fois le seuil des 100km/h à l'aéroport de Saint Nazaire (Montoir-de-Bretagne). La tempête qui a frappé la côte Atlantique les 26 et 27 décembre 1999 a également causé des dégâts dans la commune (dégâts matériels, toitures, antennes, clôtures, échouage des bateaux). Les vents ont soufflé jusqu'à 167 km/h sur les côtes et près de 130 km/h à l'intérieur des terres. Les vents ont d'ailleurs entraîné la montée des eaux à certains endroits. Une partie de la population a de plus été privée d'électricité.

En fait, c'est toute la commune qui est exposée au risque de tempête et l'information préventive doit se faire pour l'ensemble de la population. Précisons que des tempêtes de fin d'été peuvent survenir (par exemple les 12 et 13 septembre 1993). L'information concerne par conséquent également les non-résidents (vacanciers de fin de saison notamment). »

(source : Dossier communal synthétique des risques majeurs de La Plaine sur Mer)



Un littoral sensible aux mouvements de terrain



Limites communales

Zones urbanisée : vulnérabilité aux risques

Réseau viaire

Réseau hydrographique

Aléa retrait-gonflement des argiles (BRGM - MEEDAT)

Aléa moyen

Aléa faible

Aléa a priori nul

Erosion littorale (DDE 44)

Falaises altérées

Erosion dunaire

Mouvements de terrain observés (BRGM - MEEDAT)

Glissement de terrain

Eboulement

CITADIA

Conseil

La Plaine sur mer

En haut et en bas à gauche : sites de glissement de terrain
En bas à droite : site d'éboulement
Source : BRGM, InfoTerre

Mouvement de terrain – Eboulement, chutes de pierres et de blocs

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Ce phénomène d'origine naturelle ou anthropique, est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme. Il peut se traduire par :

- un affaissement ou un effondrement plus ou moins brutal de cavités souterraines naturelles ou artificielles

- des chutes de bloc, des écroulements de masses rocheuses, des glissements de talus, des ravinements, selon la configuration des vallons, des falaises

- des phénomènes de gonflement ou de retrait liés aux changements d'humidité de sols argileux.

Le risque de retrait – gonflement des argiles reste relativement faible sur la commune, puisqu'il est évalué d'un niveau nul à faible sur la majeure partie du territoire. Seule la partie Est du territoire est classée à un niveau de risque moyen, notamment le long du vallon de la Tabardière.

Les mouvements de terrains liés à l'érosion littorale sont plus marqués. Le BRGM répertorie ainsi 3 glissements de terrains et 1 éboulement.

L'effondrement des falaises et leur recul plus ou moins rapide prennent un caractère préoccupant dans les secteurs où se trouvent des enjeux humains, telles des constructions en haut de falaise. La Direction Départementale de l'Equipement fait état d'un recul particulièrement

rapide sur 3 communes du Pays de Retz, dont la Plaine sur Mer. Les falaises littorales de la commune entre le Port de gravette et la Govogne, sont majoritairement signalées comme semi-altérées ou altérées. Aussi, le risque d'effondrement existe sur ces secteurs.

Par ailleurs, l'érosion concerne également les milieux dunaires. A ce titre, le secteur de Tharon plage apparaît particulièrement sensible.

Phénomène lié à l'atmosphère – Tempête et grains (vents)

La situation littorale de la commune l'expose plus fortement aux risques atmosphériques. Les tempêtes de forte ampleur ont des conséquences matérielles connues : chutes d'arbres, dégâts divers (toitures, chutes d'objets, coupures électriques, etc.). Les phénomènes liés à l'atmosphère peuvent également venir renforcer les risques traités précédemment : inondations par les eaux superficielles, par les eaux marines, par rupture d'ouvrage, et les risques de mouvement de terrain par changement du taux d'humidité des sols et par érosion.

Le risque sismique

Un séisme est caractérisé par :

- son foyer : c'est le point de départ du séisme,

- sa magnitude : identique pour un même séisme, elle mesure (échelle de Richter) l'énergie libérée par celui-ci. A titre d'exemple, une magnitude de 4 correspond à un séisme léger (secousses notables d'objets, dégâts importants...) et une magnitude de 5 évoque un séisme modéré (dommages majeurs sur les édifices mal conçus...),

- son intensité : variable en un lieu donné selon sa distance au foyer ; elle indique les dégâts provoqués en ce lieu.

Sur le littoral, un séisme peut parfois provoquer un raz de marée.

Si le département de la Loire-Atlantique semble à l'abri des grands tremblements de terre depuis plusieurs siècles, son sol n'en tremble pas moins régulièrement.

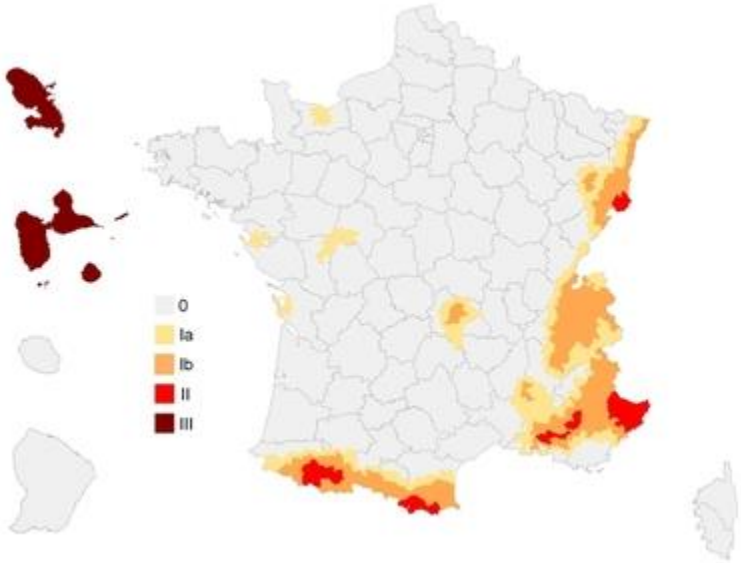
Toutes ces manifestations sont essentiellement provoquées par les nombreuses failles locales orientées Nord-Ouest / Sud-Est qui sillonnent le domaine Sud armoricain. Ces dernières, regroupées autour du , sont très anciennes et supportent assez mal les mouvements, même lointains, de l'écorce terrestre.

On peut citer les séismes de 1386, 1588, 1711 et 1808 qui selon les écrits auraient causé quelques dégâts et en ajouter une dizaine d'autres depuis la fin du 14e siècle.

Mais le plus célèbre de tous, reste assurément celui du 25 janvier 1799, dont l'épicentre fut localisé au Sud du département. Il aurait causé des destructions importantes, engendré une panique de la population des alentours de Machecoul, et aurait en outre été fortement ressenti à Nantes.

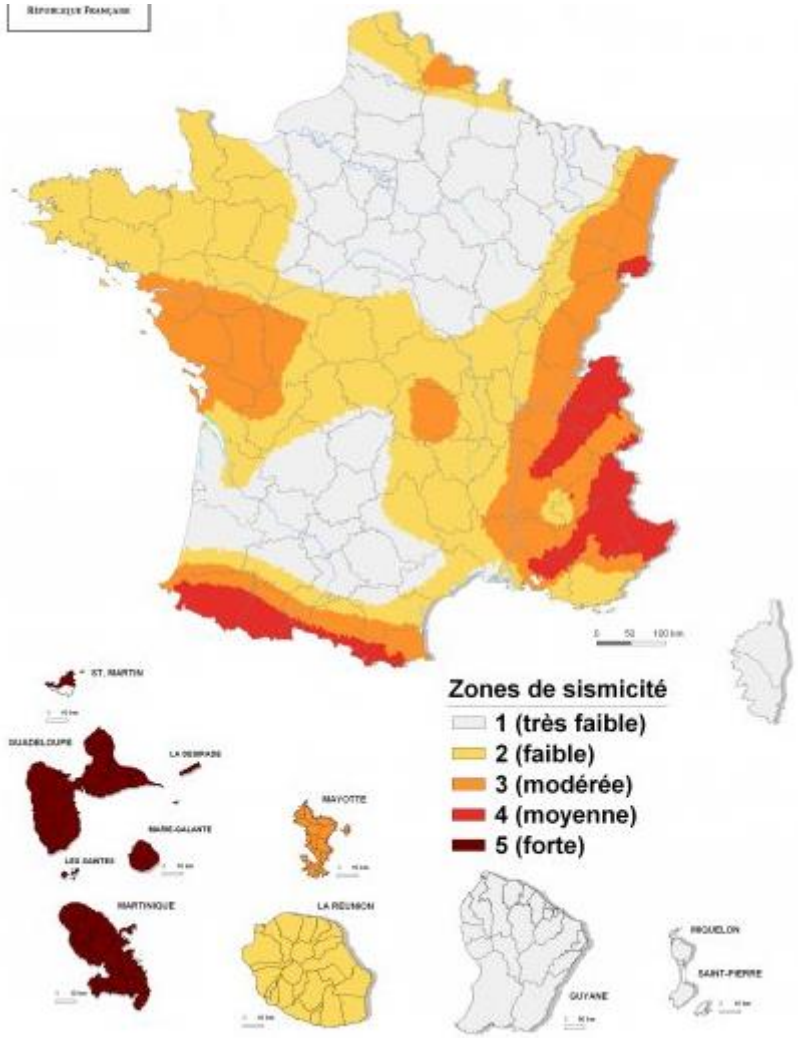
Le territoire national fait l'objet d'un zonage sismique qui identifie les secteurs exposés au risque sismique et classe ces secteurs en fonction de l'intensité du danger. Cette classification prévoit 5 types de zones de sismicité : 0 (négligeable, mais non nulle) ; 1a (très faible mais non négligeable) ; 1b (faible) ; II (moyenne) ; III (forte).

La commune de la Plaine sur Mer en zone de sismicité 0.



Zonage sismique en vigueur au 1er mai 2011 (www.planseisme.fr)

Contrairement à la carte du zonage sismique, la carte d'aléas n'a pas de caractère règlementaire.



Carte d'aléas (www.planseisme.fr)

Risques anthropiques

Activités et sites présentant un risque de pollution

Certaines activités humaines présentent un risque de pollution pour l'environnement, même lorsque celles-ci ne sont plus en fonctionnement. La Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) fait état d'un élevage classé pour la protection de l'environnement. Il s'agit d'un élevage de volailles.

Par ailleurs, les installations ayant cessées leur activité peuvent toujours présenter un risque de pollution, la mémoire de ces sites est donc un élément important à prendre en compte. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) dispose d'un inventaire des anciens sites industriels et activités de service susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement (source : BASIAS). Les 14 sites répertoriés sont reportés dans le tableau ci-après.

La commune fait par ailleurs état de trois autres sites susceptibles d'être pollués :

Anciens établissements ROBARD dans la zone ostréicole du Marais (parcelles AC 480-479)

Dépôt de carcasse de véhicules à la Raitrie (parcelle E 228)

Dépôt de véhicules à la Tabardière (parcelle B 489)

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,

Inventaire des anciens sites industriels et activités de service susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Adresse	Etat d'occupation du site
PAL4400869	FOUCHER Jean- Pierre, DLI, GARAGE	3, RUE DU HAUT DE LA PLAINE	*Site désaffecté*
PAL4401983	DURAND Robert, FORGE *(motoculture)*	AU BORD DU CD 13, 9 RUE CROIX MOURAUD	En activité
PAL4400091	SNC NORMINTER *(Intermarché)* , STATION SERVICE	BD DES NATIONS UNIES	En activité
PAL4400870	GLACIERES PORNICAISES (SA), DLI (ancien 38t abandonné sur place)	LA GENIERE	Activité terminée
PAL4401592	GRANDJOUAN SACO (SA), DECHETTERIE	LA GENIERE	En activité
PAL4400278	MASSOUBRE P. TRANSPORTS, *(Propriétaire : René Chauvet ; Exploitant : Quérard)* , DLI	LE CORMIER	*En activité*
PAL4400872	OLLIVE Gabriel, DLI *(Poste à carburant pour bateaux, utilisé autrefois par les douanes)*	*PORT GIRAUD (parking)*	Activité terminée
PAL4400864	BACONNAIS Jean-Claude, GARAGE, STATION SERVICE *(citerne à carburant)*	PLACE DE L' EGLISE	Activité terminée
PAL4400871	DAGAN, DLI (ancienne entreprise de travaux publics)	PONT DE THARON	Activité terminée
PAL4400867	COOPERATIVE MARITIME DE PORNIC, DLI *(station à carburant du port de la Gravette)*	PORT DE LA GRAVETTE	En activité
PAL4401848	LA PLAINE-SUR-MER (COMMUNE DE), DECHARGE BRUTE	ROUTE DE FENDOIRE	Activité terminée
PAL4400092	RICHARD J. Mr., DGCL, MARAICHER (reste des citernes pour chauffer les serres)	ROUTE DE PORNIC	*Activité terminée*
PAL4400868	FOUCHER J-F., *GARAGE Renault* , DLI	ZONE ARTISANALE de la MUSSE, RTE de PORNIC	*En activité*
PAL4400873	RABREAU Henri, DLI		Activité terminée

DLI : dépôt liquide inflammable

Sources : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), base de données BASIAS ; précisions et rectifications apportées par la commune (figurent en *italic*)

La base de données BASIAS est une oeuvre collective protégée par le Code de la Propriété Intellectuelle, dont l'auteur est le Bureau de Recherches Géologiques et Minières. Par application de l'article L. 122-5 du Code de la Propriété Intellectuelle. Toute autre utilisation devra faire l'objet d'un accord exprès, préalable et écrit du BRGM en particulier concernant les écrans de navigation, les logos, images et photos pour lesquels toute reproduction, totale ou partielle, ou imitation, est interdite. Par application de l'article L. 342-3 du Code de la Propriété Intellectuelle, seules sont autorisées l'extraction ou la réutilisation d'une partie non substantielle du contenu de la base, par la personne qui y a licitement accès.

aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

Ne disposant pas d'activité industrielle lourde, la commune de La Plaine sur Mer est pour l'essentiel concernée par un trafic de matières dangereuses de desserte qui s'effectue par la route et par voie d'eau.

Le T.M.D. routier : Compte tenu du trafic de véhicules moins important sur les axes routiers de La Plaine sur Mer que sur certains axes du département, ce risque n'a pas été répertorié dans le dossier départemental des risques majeurs.

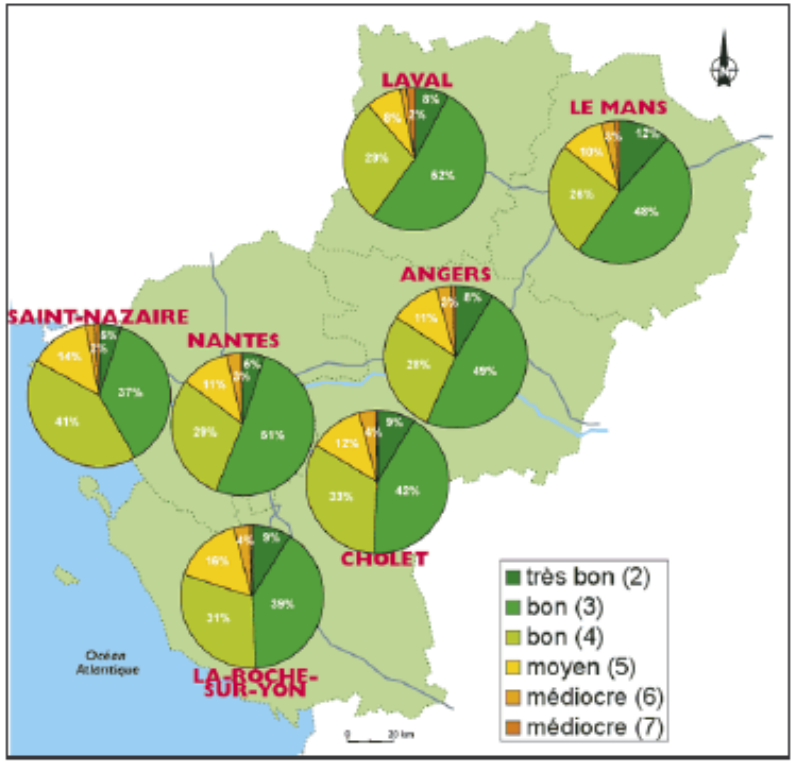
Le T.M.D. par voie d'eau : Le transport de matières dangereuses par voie maritime se chiffre en millions de tonnes de produits transportés, avec en priorité des hydrocarbures, du gaz naturel liquéfié, de l'ammoniac liquéfié, des alcools industriels, de l'acide phosphorique et de l'acide sulfurique. Les risques sont l'incendie à bord, les collisions, une avarie moteur ou une rupture de barre entraînant un échouage. De par les grandes quantités transportées par chaque navire, un accident est susceptible de menacer la frange littorale de la commune mais également l'intérieur des terres (nuage toxique notamment). L'échouage du pétrolier Erika le 2 décembre 1999 est la confirmation concrète du risque de pollution qui existe sur le littoral atlantique. (Dossier communal synthétique sur les risques majeurs de La Plaine sur Mer).

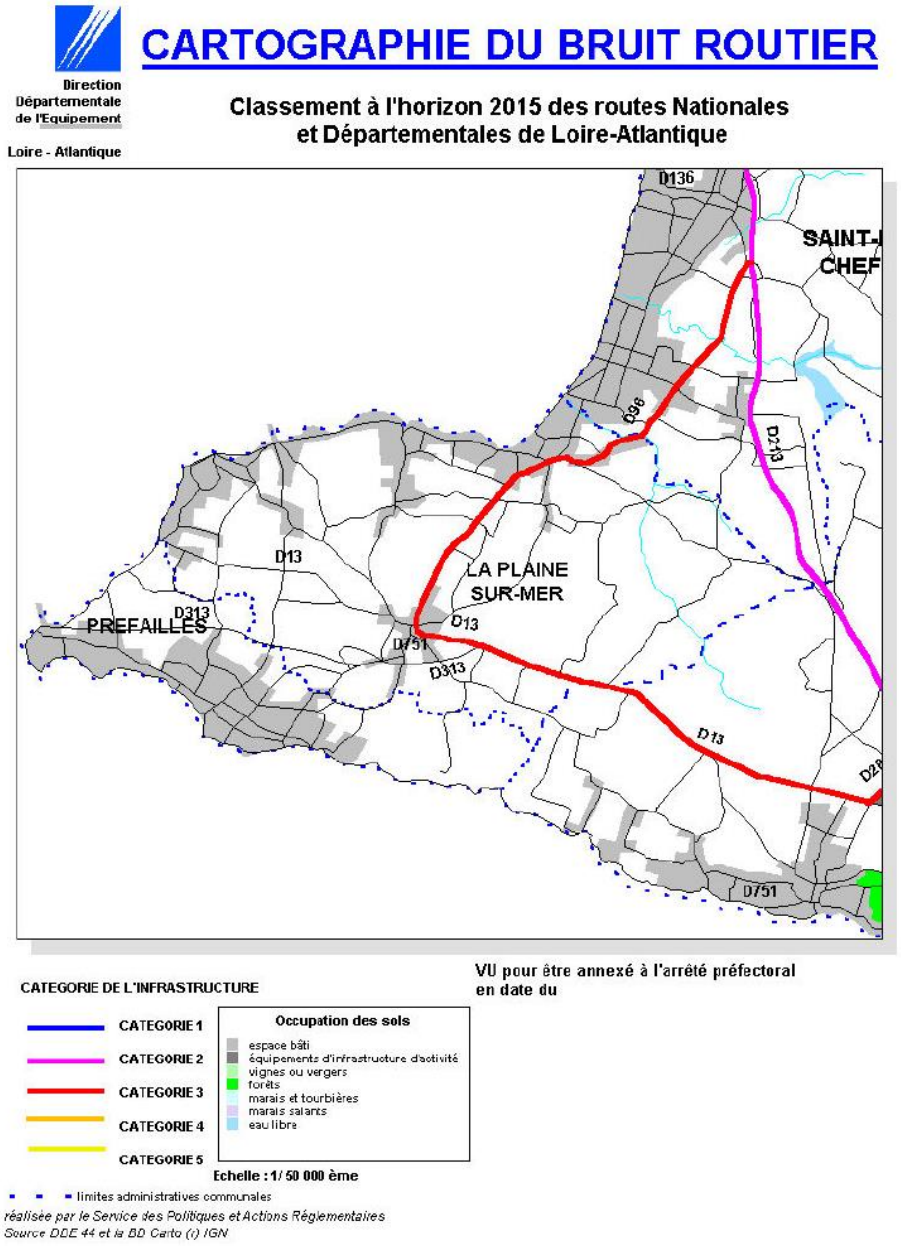
Qualité de l'air

Air Pays de la Loire calcule depuis 2001 l'indice de qualité de l'air Atmo dans les sept plus grandes agglomérations de la région : Nantes, Angers, le Mans, Saint-Nazaire, Laval, la Roche-sur-Yon et Cholet.

Bien que proche de Saint-Nazaire et de Nantes, la qualité de l'air à la Plaine sur Mer bénéficie d'un contexte plus favorable : peu d'activités humaines émettrices et une situation littorale qui assure un renouvellement permanent des masses d'air.

Sources : Air Pays de la Loire (2004)





Nuisances sonores

Le décret d'application n°95-21 du 09 janvier 1995 (codifié aux articles L521-10 du code de l'environnement et L410-1 du code de l'urbanisme) définit les modalités de classement des différentes infrastructures de transports terrestres (autoroutes, routes et voies ferrées) et prévoit que soient identifiés, dans chaque département, les secteurs subissant des nuisances sonores importantes, dues à la présence d'une infrastructure de transport terrestre.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées par arrêté préfectoral en 5 catégories, selon le niveau de la pollution sonore qu'elles engendrent (la catégorie 1 étant la plus bruyante). A chaque catégorie correspond une largeur de part et d'autre de la voie. Les constructions nouvelles qui seront effectuées dans la zone ainsi délimitée devront disposer d'une isolation acoustique renforcée.

Les deux routes départementales menant au bourg, la RD13 et la RD96, sont classées comme voies bruyantes de catégorie 3, La largeur des secteurs affectés par le bruit est donc 100m de part et d'autre de la voie. La définition de ces marges de recul a vocation à prévenir les risques de nuisances sonores à l'égard des riverains de la route.

La pointe est de la commune est concernée par les nuisances sonores de la RD 213 bien qu'elle passe au delà de la limite communale, à Pornic et Saint-Michel-Chef-Chef. La voie étant classée en catégorie 2 le secteur affecté correspond donc à une bande de 250m de large de part et d'autre, qui empiète sur le territoire communal.

SYNTHESE SUR LES RISQUES ET NUISANCES

CONSTATS

- 1 ICPE, 14 anciens sites présentant des risques de pollution
- Transport de matière dangereuse par voie maritime : marée noire, dégazage,…
- Nuisance sonore : RD 13 et RD 96 classées en catégorie 3 (100m de part et d'autre), RD 213 classée en catégorie 2 (250m)

ENJEUX

Risques naturels :

- Protéger les abords des cours d'eau
- Prévoir des espaces de rétention des eaux pour écrêter les crues
- Limiter le débit de fuite pour les opérations d'urbanisation future (3 à 5l/s/ha)

Risques technologiques

- Localiser les sites d'urbanisation future en tenant compte des zones soumises aux risques de mouvements de terrain et à la localisation des sites pollués

Risques et nuisances, l'importance de l'eau

Limites communales

Réseau viaire

Zones urbanisées : vulnérabilité aux risques, imperméabilisation des sols.

Risques inondations

Eaux superficielles

Secteurs inondés repérés (Rapport communal et BCEOM, 2003)

Risque d'inondation avéré (DDE SCoT)

Ruisseau (en fond de talweg)

Point d'eau

Terrain présentant des traces d'hydromorphie

Eaux marines

Risque de submersion par rupture d'ouvrage ou de dune (DDE SCoT)

Eaux souterraines

Risque d'inondation par remontée de la nappe sub-affleurante (BRGM)

Nuisances sonores

Voie bruyante de catégorie 2 (bande de 250 m de part et d'autre)

Voie bruyante de catégorie 3 (bande de 100 m de part et d'autre)

Risques mouvements de terrain

Retrait - gonflement des argiles

Aléa moyen

Aléa faible

Aléa a priori nul

Erosion littorale

Falaises altérées

Erosion dunaire

Mouvements de terrains observés

Glissement de terrain

Eboulement

Risques de pollution

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Site industriel et activité de service, encore ou non en activité, présentant un risque potentiel de pollution de l'environnement (Source : BRGM)

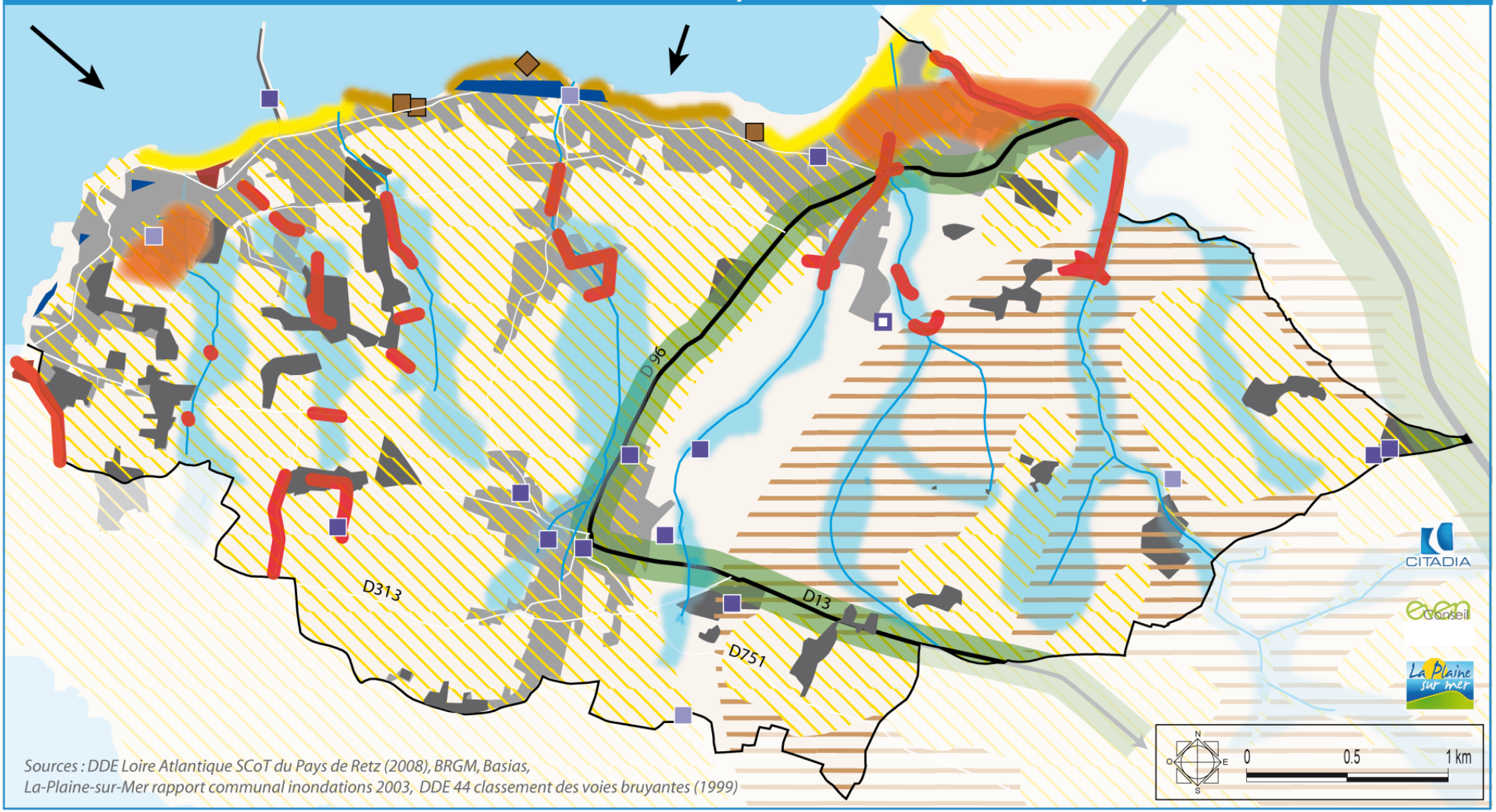
Sites supplémentaires de pollution potentielle (Source : Commune)

Pollutions extérieures transportées par les fleuves et courants marins (rejets industriels, domestiques, marées noires, etc.

Assainissement individuel : pollution diffuse potentielle

Agriculture : pollution potentielle par usage de produits phytosanitaires

Risques et nuisances, l'importance de l'eau



Sources : DDE Loire Atlantique SCoT du Pays de Retz (2008), BRGM, Basias,
La-Plaine-sur-Mer rapport communal inondations 2003, DDE 44 classement des voies bruyantes (1999)

SYNTHESE SUR LE SOCLE PHYSIQUE

Les caractéristiques géologiques, pédologiques, hydrologiques… constituent le cadre physique de la commune. Il détermine des caractéristiques de fond auxquelles l'urbanisation peut tirer parti mais doit également s'y adapter

La Plaine sur Mer est située sur une péninsule, commune avec Préfailles, entre Baie de Bourgneuf et Estuaire de la Loire. La topographie y est plane et le réseau hydrographique restreint : les six ruisseaux prennent, pour la plupart, leur source au sud de la commune, et ont pour exutoire commun l'Océan Atlantique. Les cours d'eau sont temporaires et enregistrent une forte variabilité de débits.

POTENTIALITES

- Une situation littorale privilégiée
- Peu de contraintes topographiques

CONTRAINTES

- Une mauvaise infiltration des eaux dans les sols

ENJEUX/OBJECTIFS

- Adapter les modes d'urbanisation et d'activité aux caractéristiques physique du territoire
- Valoriser le contexte littoral tout en le respectant

SYNTHESE SUR LE PAYSAGE

Le cadre physique est modelé par les activités humaines ; les évolutions démographique et économiques qu'a connues la Plaine sur Mer se retrouvent ainsi dans le paysage. Le tourisme, les résidences secondaires, le camping-caravaning se sont développés aux dépends de l'agriculture.

Le PLU va influer sur le paysage en devenir de la commune : où urbaniser et comment ? Quels éléments valoriser, protéger ? Ou au contraire éviter de reproduire ?

POTENTIALITES

- Etude paysagère et projet de valorisation du littoral
- Une variété paysagère : cordon littoral, urbanisation littorale et arrière littorale, le bourg, les grands espaces agricoles
- Un réseau de chemins bocagers développé
- 5 coupures d'urbanisation principalement arrières littorales
- Projet de développement du bourg

CONTRAINTES

- Une topographie plane : peu de relations visuelles, notamment terre-mer
- Un littoral très anthropisé, des terres mitées par l'urbanisation qui banalise le paysage
- Un phénomène de camping-caravaning très développé fragilisant l'agriculture et fermant les paysages

ENJEUX/OBJECTIFS

- Poursuivre la mise en valeur des différentes séquences paysagères et intégrer notamment les espaces littoraus d'accueil du public (port, plages, campings,…)
- Structurer le territoire par une limitation des zones à urbaniser et un traitement paysager différenciant les secteurs selon leurs caractéristiques naturelles et ubraines (bourg / littoral / vallon…)
- Préserver et valoriser les points de vue vers le littoral et l'ouverture du paysage (coupure d'urbanisation, espace agricole ouvert et points de vue panoramiques depuis les voies et espaces publics)
- Conforter la centralité du bourg avec un traitement paysager de qualité

SYNTHESE SUR LA BIODIVERSITE

L'interface terre/mer, les six cours d'eau, les zones humides et les réseaux bocagers sont des lieux de biodiversité importante, mais fragiles. Les pressions urbaines et touristiques sont d'autant plus fortes sur la commune que l'urbanisation y est dispersée et concerne ainsi l'ensemble du littoral. Le PLU doit alors intervenir à ce niveau afin de préserver les zones non urbanisées et améliorer la gestion des interfaces entre milieu naturel et milieu urbain.

POTENTIALITES

- Une biodiversité littorale existante reconnue par une ZNIEFF et une ZPS (Natura 2000), ainsi que par la tradition de la pêche à pied
- Nombreux écoulements et mares
- Une trame bocagère bien présente à l'Ouest

CONTRAINTES

- Forte pression urbaine et touristique : urbanisation dispersée et forte attractivité du territoire
- Cours d'eaux artificialisés et non domaniaux
- Pollution diffuce du milieu (cours d'eau et eaux côtières) par des systèmes d'assainissament défectueux

ENJEUX/OBJECTIFS

- Poursuivre la remise en état du linéaire côtier
- Rendre la fonction de corridor écologiques aux cours d'eaux et à leur ripisylve : remettre en état les cours d'eau, notamment au niveau des exutoires et des zones urbanisées
- Contrôler le développement urbain
- Poursuivre les efforts pour l'amélioration de la qualité de l'eau, et notamment par l'amélioration du système d'assainissement

SYNTHESE SUR LES RESSOURCES ET POLLUTIONS
L'EAU

L'eau est l'un des enjeux majeur de la commune : elle dépend de l'approvisionnement extérieur en matière d'eau potable, les épisodes pluviométriques entraînent des inondations récurrentes, les défaillances des systèmes d'assainissement sont l'une des causes principales de la pollution du milieu récepteur. L'enjeu est de taille puisqu'il concerne à la fois la protection de la nature, la qualité de vie des habitants et les secteurs économiques de la commune (baignade, pêche, conchyliculture).

La capacité d'accueil de la commune est donc fonction de ces enjeux. Des efforts importants ont été initiés ces dernières années, avec la réalisation d'études hydrauliques, d'études pour déterminer le zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales, des investissements financiers en faveur de l'assainissement collectif…

Cependant, le développement urbain s'est poursuivi, dépassant les capacités de traitement des eaux, et entraînant toujours plus d'imperméabilisation. Le Plan Local d'Urbanisme devra donc prendre en compte ces enjeux afin d'aller vers une amélioration de la situation.

POTENTIALITES

- SAGEs en phase de mise en œuvre et de validation
- Réseau hydrographique situé sur la commune, de la source à l'exutoire : responsabilisation et capacité d'amélioration directe
- De très nombreux puits sur le territoire communal
- Extension de la STEP intercommunale

CONTRAINTES

- Sols peu favorables à l'infiltration
- Eau potable : faiblesse quantitative et dégradation qualitative de la ressource. Forte variation saisonnière de la demande
- Urbanisation dispersée : coût des réseaux, assainissament non collectif important, difficulté de maîtrise des pollution diffusées
- Réseau eaux pluviales – eaux usées non entièrement séparatif
- Systèmes d'assainissement défaillants polluant le mileu récepteur où se trouvent de nombreuses activités sensibles et importantes pour l'économie de la commune
- Réseau hydrographique non domanial, situé sur les terrains privés : difficultés d'entretien et de gestion

SYNTHESE SUR LES RESSOURCES ET POLLUTIONS
L'EAU (SUITE)

ENJEUX/OBJECTIFS

- Enjeu prioritaire : maîtrise de l'assainissement, rénovation des système non collectifs. Poursuivre les efforts pour assurer un bon état des eaux
- Gestion économe et réfléchie de l'eau potable, sécurisation de l'approvisionnement en période estivale, poursuite du développement de système d'entretien des espaces verts alternatifs
- Politique de gestion de l'eau au niveau des futures opérations d'urbanisme : limitation des pollutions et de l'imperméabilisation, respect du débit de fuite maximal (3 à 5l/sLha) gestion des eaux pluviales à la parcelle : promouvoir des techniques alternative et inciter ç la récupération des eaux de pluies pour certains usages, et à la gestion à l'echelle des opérations pour éviter de surcharger les réseaux existants
- Un développement urbain adapté à la capacité de traitement

SYNTHESE SUR LES RESSOURCES ET POLLUTIONS
LES DECHETS

La gestion des déchets dans une commune balnéaire est plus difficile à appréhender, mais les efforts faits à l'échelle intercommunale et communale portent leurs fruits au travers de l'évolution des ratios de déchets triés. Les efforts restent cependant à poursuivre.

POTENTIALITES

- Organisation intercommunale structurée (collecte sélective et déchèteries, redevances,…)
- Projet d'écocentre en cours (Arthon en Retz) avec une unité de compostage de la partie fermentescible des ordures ménagères
- Plan départementaux et régionaux mis en place : PRDD (déchets dangereux), PDEDMA (déchets ménagers et assimilés), plan d'élimination des déchets du BTP

CONTRAINTES

- Une population estivale inportante et dispersée sur le territoire (variation de la quantité de déchets, respect des modes de tri plus aléatoire,…)
- Eloignement du centre de tri
- Recours à l'enfouissement des déchets

ENJEUX/OBJECTIFS

- Poursuite des efforts en matière de réduction des déchets à la source, développement du tri sélectif, du compostage individuel et collectif
- Réduire la part des déchets enfouis
- Promouvoir l'application du plan d'élimination des déchets du BTP
- Changer de mode de production et de consommarion pour une réelle diminution de la production des déchets

SYNTHESE SUR LES RESSOURCES ET POLLUTIONS
LES ENERGIES

L'étalement urbain de la commune est peu propice aux économies d'énergie, qu'il s'agisse de déplacements comme de chauffage. Pourtant, son territoire offre de réelles opportunités d'amélioration. Le Plan Local d'Urbanisme prendra alors en compte cet enjeu dans le zonage comme dans le règlement.

POTENTIALITES

- Parc résidentiel récent : isolation a priori de meilleure qualité
- Contexte climatique favorable
- Des potentialités de développement des énergies renouvelables : bon ensoleillement, maillage bocager, potentiel éolien

CONTRAINTES

- Urbanisation dispersée : coût des réseaux, difficulté de mise en place de systèmes énergétiques collectifs, dépendance à la voiture pour les déplacements, faible compacité des constructions

ENJEUX/OBJECTIFS

- Rénovation de l'isolation du parc résidentiel ancien
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et la construction bioclimatique

SYNTHESE SUR LES RISQUES

Le risque se concrétise ponctuellement par un évènement effectif. Bien qu'il ne soit pas présent de manière continue, celui-ci doit être anticipé afin d'éviter que des biens humains ou matériels ne soient concernés. Le PLU devra donc intégrer les mesures anticipatives ou réparatrices nécessaires, prescrites notamment par le SCoT.

SYNTHESE SUR LES RISQUES
LES RISQUES NATURELS

Les six vallons de la commune sont régulièrement inondés, le littoral est soumis à l'érosion de la mer et de manière plus faible mais néanmoins présente, les terres sont concernées par l'aléa de retrait – gonflement des argiles.

POTENTIALITES

- Conscience du risque inondation par la population
- Connaissance du système hydrographique (étude hydraulique, étude préalable au zonage d'assainissement des eaux pluviales)

CONTRAINTES

- Inondation récurrente des fonds de vallon (sol peu favorable à l'infiltration, imperméabilisation des sols, artificialisation des cours d'eau)
- Roche de nature schisteuse, sensible à l'érosion (effondrement/glissement de terrain)
- Ruisseaux non domaniaux : l'entretien et la protection des ruisseaux est à la charge des propriétaires privés

ENJEUX/OBJECTIFS

- Protéger les abords des cours d'eau, les remettre en état
- Prévoir des espaces de rétention des eaux pour écrêter des crues
- Limiter l'imperméabilisation des sols par un débit de fuite maximum pour les opérations d'urbanisation future (3 à 5l/s/ha)
- Protection du linéaire côtier

SYNTHESE SUR LES RISQUES
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

ATOUTS/POTENTIALITES

- Situation péninsulaire : éloignement des riques et nuisances liés au transport de matière dangereuse par voie terrestre

CONTRAINTES

- 1 ICPE, 14 sites potentiellement polluants
- Vulnérabilité au transfert de pollution par les cours d'eau : littoral exposé aux pollutions maritimes (marée noire, dégazages), issues de l'estuaire de la Loire, et d'origine communale
- Nuisance sonore : RD 13 et RD 96 classées en catégorie 3 (100m de part et d'autre), RD 213 classée en catégorie 2 (250m)

ENJEUX/OBJECTIFS

- Protéger les abords des cours d'eau
- Tenir compte des zones à risque dans la localisation des zones d'urbanisation future

3. Choix retenus pour établir le Plan Local d'Urbanisme

3.1. Choix retenus pour établir le PADD

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Il n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et le règlement doivent lui être cohérents, en référence à l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLU. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme :

« - L'équilibre entre

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- L'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
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

- La diversité des fonctions urbaines 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La commune de la Plaine sur Mer entend placer son développement autour des exigences du développement durable. Tant sur le plan économique, par la promotion des activités existantes, le maintien des commerces de proximité ou le développement de nouvelles zones d'emploi de proximité, que sur le plan social par la mise en oeuvre d'opérations respectant les objectifs fixés en matière de mixité et que sur le plan environnemental par la préservation des éléments naturels, paysagers et patrimoniaux les plus remarquables… La commune de la Plaine sur Mer s'inspire des critères du développement durable pour élaborer son projet, tout en tenant compte de ses particularités.

1. Construction des scénarios ayant conduit à l'écriture du PADD

Le projet de territoire vise à apporter des réponses aux enjeux majeurs identifiés en phase diagnostic, à savoir :

- *Permettre la mise en œuvre des projets structurants de la commune et notamment le réaménagement et le développement du centre-bourg, l'achèvement et la restructuration du port, et le développement des zones artisanales*
- *Mettre en compatibilité et/ou en cohérence le PLU avec les dispositions de la loi Littoral, de la DTA Estuaire de la Loire et du SCoT du Pays de Retz*
- *Limiter la densification excessive de la frange littorale et rétro-littorale, tout en veillant à appliquer le principe général de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels*
- *Capitaliser sur les potentiels de développement existants en renouvellement urbain*

L'élaboration des scénarios de développement pour la commune de la Plaine sur Mer à horizon 2025 s'est basée sur trois séries de considération fondamentales et complémentaires :

- ***Quels rythme de développement à moyen terme pour La Plaine sur Mer ?***
- ***Quelle capacité d'accueil pour le territoire communal ?***
- ***Quels projets et objectifs à mettre en œuvre ?***

1.1. La définition d'un rythme de développement adapté au contexte local et aux ambitions territoriales

Commune littorale extrêmement attractive, la Plaine sur Mer connaît une croissance continue soutenue depuis plusieurs années. Afin d'encadrer ce développement et de limiter ses impacts sur le fonctionnement de la commune, deux angles d'attaque ont été pris quant aux réflexions sur les hypothèses de développement de la commune :

- *Quels objectifs démographiques et quels objectifs de production de logements ?*
- *Quelle politique de diversification des formes urbaines et par conséquent de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels ?*

En préalable à toute prospective démographique, le **point d'équilibre de la construction** sur la période 1999-2006 a été estimé.

Le point d'équilibre est la mesure de la production de logements nécessaire à la stabilité démographique, compte tenu des évolutions structurelles dans le parc existant. Les 4 caractéristiques du parc de logements sur lesquelles il s'appuie sont : ***le desserrement des ménages, le renouvellement du parc*** *(destruction de logements/transformations d'usage) et* ***l'évolution de la part de logements vacants et de résidences secondaires****.*

A La Plaine sur Mer, **entre 1999 et 2006, tous les ans (en moyenne) :**

A **9 logements ont été absorbés par le desserrement des ménages**. Liés aux phénomènes de décohabitations des jeunes, séparations ou encore vieillissement de la population, cela entraine le fait qu'il faille construire davantage de logements pour conserver une population stable.

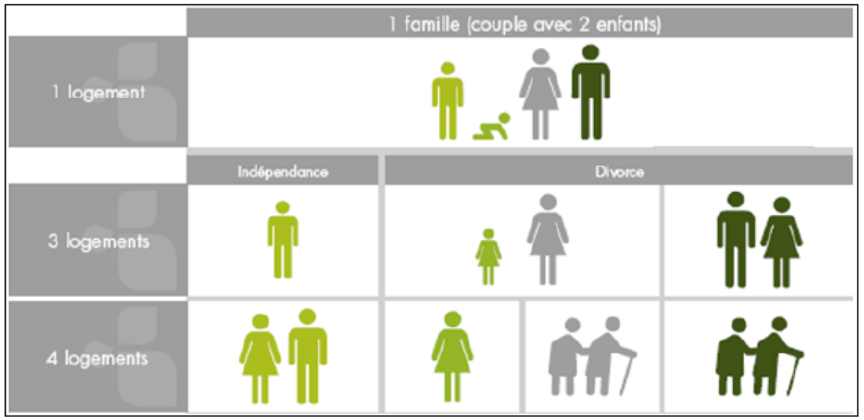
B **1 logement est devenu vacant.**

C **16 résidences secondaires sont transformées en résidences principales**

D **16 logements ont été produits par changement de destination ou divisions**. Cela veut donc dire que de nouveaux logements ont été mis sur le marché sans être issus de la construction neuve (transformation de garages, commerces en logements, division d'un logement en plusieurs par exemple)

E **71 logements neufs ont été commencés** (extrapolation pour les années 1999 et 2000 de la moyenne de la construction sur la période 2001-2009, Sit@del2).

Ainsi, les 10 premiers logements construits ont permis de maintenir la population (**A**+**B**-**C**+**D**). Les logements construits au-delà, soit 61 logements (**E**-10), ont permis de gagner de la population.



Effet du desserrement des ménages sur le nombre de logements

Sur la base des constats issus de la phase diagnostic et en vue d'établir des éléments prosepctifs cohérents, le point d'équilibre sur la période d'application du PLU a été estimé en tenant compte des hypothèses suivantes :

- **Le renouvellement du parc est considéré comme nul**. Principalement lié sur la commune de la Plaine sur Mer et au cours de la période passée à la transformation en logements d'Habitations Légères de Loisirs, ce phénomène est actuellement en cours de ralentissement. Par ailleurs, le parc ancien a globalement été réhabilité.

- **Le phénomène de desserrement des ménages** est structurel et commun à l'ensemble du territoire national. Les études les plus récentes tendent à confirmer une poursuite de ce phénomène au cours des années à venir (familles monoparentales, décohabitation des jeunes plus tardive, vieillissement de la population…). Cependant, l'hypothèse retenue considère une diminution dans le rythme constaté de la baisse du nombre moyen d'occupants par ménage (bien que celui-ci continuera de régresser). Cette hypothèse s'explique par la volonté communale de mettre en œuvre une politique de renforcement du bourg au détriment des secteurs littoraux à vocation touristique et d'accueil de ménages constitués de jeunes actifs avec enfants. Ce phénomène de réduction du nombre moyen d'occupants par ménage doit interroger quant à l'adéquation entre une offre quasi-exclusive en grands logements et une taille des ménages en dimunition constante. **Le nombre de logements consommé par le desserrement**

des ménages estimé sur la période d'application du PLU est de 7 / an (*hypothèse retenue = 2.12 personnes / ménage en 2020 /* *2.25 en 2006 / 2.23 en 2009*).

- En lien avec la plus grande programmation des opérations de logements et la continuité de la politique d'aménagement et de production de logements, le taux de vacance devrait légèrement remonter au fur et à mesure de l'application du PLU. Si l'atteinte d'une part de 5% de logements vacants semble irréaliste (au regard de la tension du marché du logement communal et de la part actuelle extrêmement faible de la vacance), un taux de l'ordre de 3% du parc de logements peut légitimement être envisagé à horizon 2025 (*2.2% en 2006 / 2.1% en 2009).*

Pour rappel, un taux de vacance de l'ordre de 5% est habituellement considéré comme permettant une bonne rotation au sein d'un parc de logements (logements en vente, en cours de location, travaux, réhabilitations…).

- L'évolution de la part de la construction des résidences secondaires par rapport à la construction totale durant l'application du PLU est difficilement mesurable. Deux hypothèses ont ainsi été formulées permettant de définir une fourchette pour le point d'équilibre estimé sur la durée d'application du PLU :
    - **H1** = résidences secondaires représentent 20% de la construction neuve (maintien du rythme d'évolution des résidences secondaires observé sur la période 1999-2006)
    - **H2** = Idem + prise en compte d'un phénomène de transformation de résidences secondaires en résidences principales accentué ces dernières années.

Le point d'équilibre de la construction sur la durée d'application du PLU est ainsi estimé entre 14 et 28 logements / an. Selon l'hypothèse retenue en matière d'évolution du parc de résidences secondaires, la commune connaîtra une croissance démographique à compter du 15ème ou du 29ème logement produit chaque année.

- **Le rythme de production de logements et les hypothèses démographiques**

- *En 2006, la commune de la Plaine sur Mer compte 3 474 habitants*
- *En 2009, la commune compte 3 815 habitants.*
- *71 logements neufs ont été commencés en moyenne chaque année entre 1999 et 2006.*

► **Hypothèse 1** : *25% de l'objectif de construction de 500 logements / an alloué à la communauté de Communes de Pornic (Programme Départemental de l'Habitat) se fait à la Plaine sur Mer (120 logements / an)*

Cette hypothèse conduirait à 6 300 à 6 600 habitants à horizon 2025 selon la part de résidences secondaires dans la production neuve / cet objectif permet de maintenir le taux de Croissance Annuel Moyen observé sur la commune au cours de la période 1999-2006 (4.73% / an)

→ **hypothèse rejetée** par la commune en raison de l'absence d'infrastructures permettant d'accueillir une telle population et de l'absence de disponibilités foncières pour mettre en œuvre des opérations de taille siginificative à échéance moyenne (problèmes de maîtrise foncière, volonté de densification des extensions du bourg sans pour autant perdre sa libilité quant aux centralités, une trop grande densification des secteurs périphériques entraînant progressivement la perte d'identité du centre historique ancien).

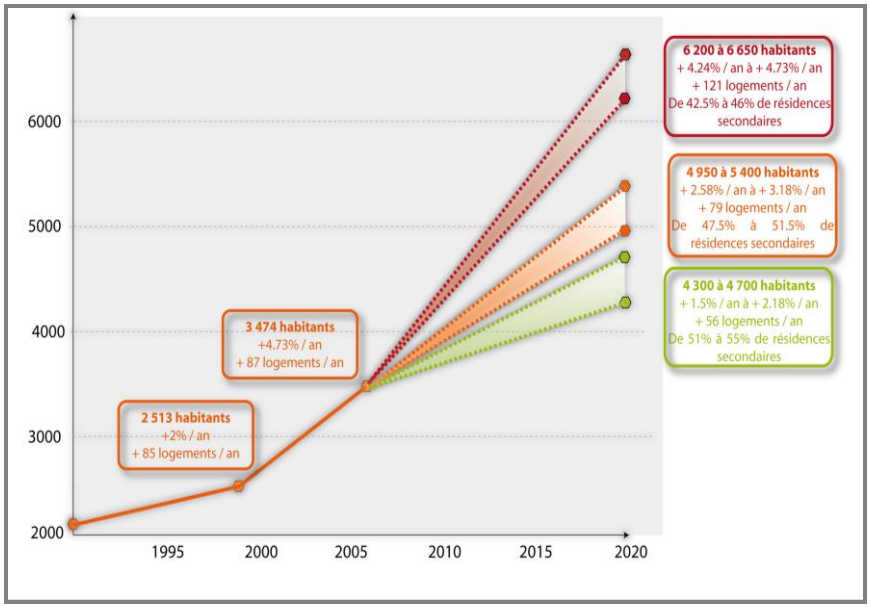
- **Hypothèse 2** : *Maintien de la part de la construction neuve que réprésente la Plaine à l'échelle de la CCP sur la période 1999-2006 (17% des 500 logements annuels à produire)*

Cette hypothèse semble toujours surestimée quant aux capacités des infrastructures de la commune à supporter un tel développement (l'essentiel du développement devant être réalisé en centre-bourg). L'objectif affiché par les élus étant de retrouver l'équilibre démographique et d'attractivité entre le centre-bourg et la frange littorale et rétro-littorale (70% des logements en littoral aujourd'hui, contre un objectif de 50% à horizon PLU).

Cette hypothèse engendre la création de 80 logements par an et une population de l'ordre de 5 000 à 5 500 habitants à horizon PLU selon la part de résidences secondaires dans la production neuve. Elle permet en outre le maintien du TCAM observé sur la commune au cours de la période 1990-2006 (3.18% / an)

- **Hypothèse 3** : *11% des 500 logements alloués à la CCP se font à la Plaine sur Mer chaque année (la Plaine représente 11% du poids démographique de la CCP en 2006)*

La troisième hypothèse, retenue comme hypothèse de développement, en adéquation avec la capacité d'accueil du territoire communal (*voir infra*) définit un objectif moyen de **55 logements par an** pour une population permanente estimée aux alentours de 4 500 à 5 000 habitants à moyen terme selon la part de résidences secondaires au sein de la production neuve.



Hypothèses démographiques

- **La diversification des formes urbaines et les retombées en matière de consommation d'espace**

Sur la période **1990-2006**, et sur la base de l'analyse des données Sit@del, la production de logements de la commune se répartissait entre 86% d'individuel moyen (18 log/ha en moyenne) à peu dense (7 log / ha), 8% de logements groupés (26 log / ha) et 6% de logements collectifs (50 log / ha). Des ratios quant aux densités moyennes de ces formes urbaines ayant été appliqués, la densité moyenne des logements produits au cours de cette période a pu être estimée à **8.3 logements / hectare** (l'analyse de la consommation d'espace présentée ci-après fait état de densités de l'ordre de 13 logements / ha sur la période **2004-2009, soit une augmentation siginificative des densités constructives sur les périodes les plus récentes**).

Afin d'estimer les besoins fonciers à moyen et long terme et en vue d'atteindre les objectifs de production de logements retenus, des hypothèses de diversification des formes urbaines à produire au cours de la durée d'application du PLU ont été formulées permettant d'aboutir aux résultats suivants (HA = réequilibrage de l'offre vers de l'individuel plus dense / HB = gestion économe du foncier) :

	Collectif et semi-collectif	Individuel groupé	Individuel moyen	Individuel peu dense
Répartition actuelle (%) (Logements construits entre 1990 et 2006)	5,76	8,20	86,05	
Densité moyenne (logts/ha)	8,3			
Hypothèse de répartition A (%)	15,0	25,0	25,0	35,0
Densité moyenne (logts/ha)	13,1			
Hypothèse de répartition B (%)	30,0	35,0	25,0	10,0
Densité moyenne (logts/ha)	21,0			

	SCENARIO DEMOGRAPHIQUE BAS			SCENARIO DEMOGRAPHIQUE			SCENARIO DEMOGRAPHIQUE HAUT		
	2010-2020			2010-2020			2010-2020		
POPULATION 2020	4500			5175			6425		
CONSTRUCTION TOTALE	560			791			1214		
	Répartition actuelle	Hypothèse A	Hypothèse B	Répartition actuelle	Hypothèse A	Hypothèse B	Répartition actuelle	Hypothèse A	Hypothèse B
DENSITES MOYENNES	8,3	13,1	21,0	8,3	13,1	21,0	8,3	13,1	21,0
BESOINS FONCIERS EN HA POUR L'HABITAT	67,3	42,8	26,7	95,1	60,5	37,7	146,0	92,9	57,8
BESOINS FONCIERS TOTAUX EN HA (HABITAT, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, EQUIPEMENTS,,,)	87,5	55,7	34,7	123,6	78,7	49,0	189,8	120,7	75,2

Ainsi, sur la base du scénario démographique bas (scénario retenu), les besoins en foncier à vocation habitat s'élèvent à 27 hectares à **horizon 10 ans suite à l'approbation du PLU** pour une hypothèse de 21 logements / hectare dans la production neuve (si 100% du développement s'effectuait en extension de l'enveloppe urbaine), contre 67 hectartes en cas de maintien de la répartition actuelle des formes urbaines produites. Ces besoins en surfaces s'entendent à horizon 10 ans environ, afin de répondre aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, mais également en vue de permettre la constitution d'une véritable réflexion urbaine autour du centre-bourg de la Plaine sur Mer, dont le renforcement est au cœur du projet de PLU (droit de préemption, lancement d'études préalables, visibilité donnée au monde agricole…). Par ailleurs, et afin de garantir le maintien des rythmes de développement initialement visés, les Orientations

d'Aménagement et de Programmation comportent un « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ».

En matière de densités et de formes urbaines, si le scénario « fil de l'eau » n'est pas adapté aux enjeux de la commune (densité moyenne trop faible et en inadéquation avec les minima fixés par le SCoT), la fixation d'un **objectif moyen de 21 logements / hectare**, tous types de logements confondus (opérations d'ensemble, mais également comblement de dents creuses, changements de destination, constructions dans les écarts ou en secteur rétro-littoral…) semble irréaliste.

En effet, la commune peut largement atteindre ou imposer l'atteinte de cet objectif au sein d'opérations d'ensemble d'envergure (maîtrise communale, orientations d'aménagement…) situées en continuité du centre-bourg et à proximité des commerces,s ervices et équipements. En revanche il semble difficile d'atteindre cet objectif de 21 logements / hectare dans le cadre d'opérations de densification du tissu urbain « au coup par coup » (comblement de dents creuses) ou en secteur rétro-littoral dominé par un modèle pavillonnaire traditionnellement bas.

Un objectif global de l'ordre de 15 à 20 logements / ha en moyenne semble donc réaliste (densité variable selon le positionnement des secteurs de projet), soit des besoins en foncier à vocation habitat estimés à environ **35 hectares** à horizon 10 ans (extension urbaine et renouvellement confondus).

- **Analyse de la consommation d'espaces au cours de la période 1999 – 2009**

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays de Retz, l'observatoire des espaces de l'AURAN a analysé la consommation d'espaces par l'urbanisation sur les périodes 1999-2004 et 2004-2009. Cette consommation correspond à l'urbanisation, entre deux campagnes de photographies aériennes, des parcelles disponibles (non construites) dans les zones urbaines et à urbaniser définies dans le document d'urbanisme. On peut distinguer l'urbanisation en remplissage (dents creuses) de celle en extension du tissu urbain existant.

Sur la commune de La Plaine, la consommation d'espaces par l'urbanisation a été de **5,95 ha/an en moyenne entre 1999 et 2009**. Le remplissage a correspondu à 71% de la consommation, 76% pour l'urbanisation à dominante habitat ou mixte et 11% pour l'urbanisation en sites d'activités. Le SCoT fixe un objectif de réduction de 30% de la consommation d'espaces par l'urbanisation habitat ou mixte et d'optimisation (maximum moyenne 1999-2009) en sites d'activités.

Ainsi l'objectif défini par le SCoT du Pays de Retz en matière de réduction de la consommation d'espace à la commune de La Plaine sur Mer est de l'ordre de **4.2 hectares par an au maximum**.

consommation d'espaces par l'urbanisation ha/an	HABITAT OU MIXTE	ACTIVITES	total	% en sites d'activités
1999-2004	*6,22*	*0,38*	*6,60*	*6%*
2004-2009	*4,87*	*0,43*	*5,30*	*8%*
1999-2009	**5,54**	**0,40**	**5,95**	**7%**
évolution	*-22%*	*13%*	*-20%*	

AURAN • Observatoire des espaces
Sources : DDTM44, CG44, SCOT, PLU Communes et EPCI, IGN, AURAN

De par les objectifs en matière de production de logements et de densité que s'est fixée la commune de La Plaine, la réduction du rythme de la consommation d'espaces sera supérieure à 30% et peut être évaluée à ***près de 40%****.*

analyse du développement	1999-2004	2004-2009	1999-2009
logements neufs/an	*59,27*	*66,60*	*62,93*
consommation par l'urbanisation habitat ou mixte ha/an	*6,2*	*4,9*	*5,5*
moyenne logements neufs par ha consommé	***9,53***	***13,68***	***11,35***

AURAN • Observatoire des espaces

L'analyse du développement s'appuie sur le ratio entre logements neufs construits et consommation d'espaces à dominante habitat ou mixte (hors ZAE) constatés sur la même période.

Il s'agit d'une « densité globale » à l'échelle de la commune**. Le SCoT fixe un objectif minimal de 15 logements neufs/ha consommé par l'urbanisation.** La Plaine a atteint 13,7 logts neufs/ha consommé entre 2004 et 2009. La densité du tissu urbain actuel est estimée à 12,3 logts/ha.

Pour rappel, et lors de l'élaboration des scénarios, la commune s'est fixé un objectif moyen de 15 à 20 logements à produire par hectare (selon le positionnement des secteurs de projet) de terrain consommé (extensions, renouvellement urbain et divisions parcellaires / comblement de dents creuses confondus). Les densités minimales imposées sont plus importantes en continuité du centre-bourg (20 logements / ha environ) mais sont maintenues à environ 15 logements / ha en secteur rétro-littoral (densification maîtrisée pour limiter le risque de densification trop importante du littoral).

Le tableau ci-dessous, réalisé dans le cadre du SCoT du Pays de Retz définit les potentialités maximales allouées à chaque commune en matière de consommation d'espace en vue d'atteindre l'objectif minimal de réduction de sa consommation d'espace de 30%.

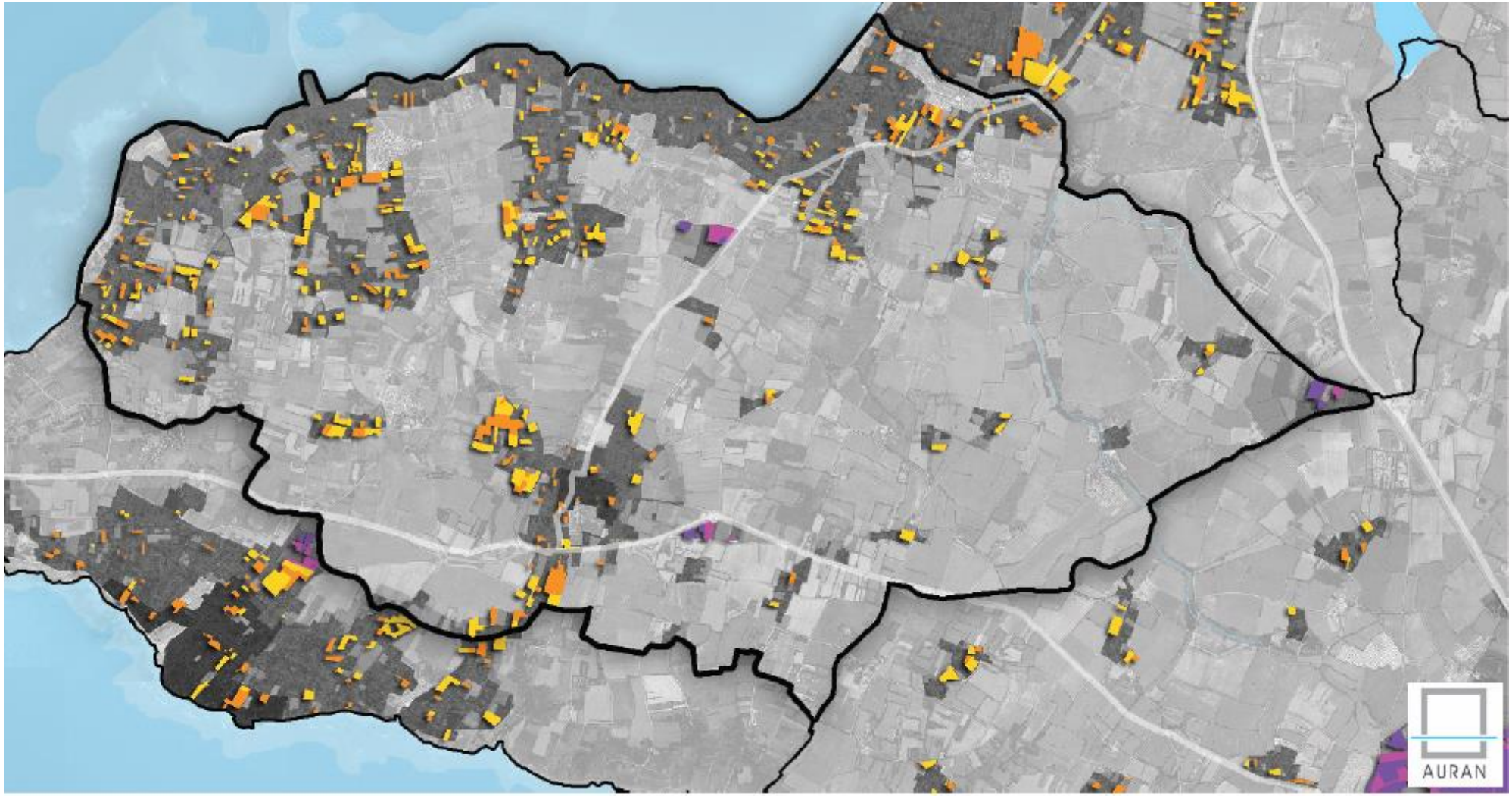
Ainsi, si la commune de La Plaine sur Mer (en respectant également l'objectif de 15 logements / hectare au minimum) peut consommer **4 hectares maximum chaque année**, la consommation d'espace globale à horizon 2030 ne pourra être supérieure à **120 hectares** (4 hectares * 20 ans + marge de 40 hectares correspondant à un coefficient de rétention / rétention pouvant entraîner des difficultés dans la mise en œuvre d'opérations d'aménagement).

Le Plan Local d'Urbanisme de la Plaine sur Mer ne vise en aucun cas les potentialités maximales lui étant allouées par le SCoT (30 hectares environ envisagées à horizon 2025 pour le développement de l'habitat en extension + renouvellement urbain + 5 hectares en

extension pour le développement économique + 5 à 10 hectares en extension pour le développement touristique et d'équipements structurants).

		LA PLAINE SUR MER POS	PREFAILLES PLU	SAINT MICHEL CHEF CHEF POS	CC de PORNIC
	Rappel Surface Totale (en ha)	*1 639*	*488*	*2 512*	*23 646*
	Espaces urbanisés (en ha) *Estimation au 1er Janvier 2010*	356,8	181,3	375,9	2 581
H	Stock (en ha) *Estimation au 1er Janvier 2010*	109,7	23,2	80,1	798
A	Consommation annuelle habitat ou mixte (en ha)	5,7	1,8	5,8	39,2
B	Conso - 30% (en ha)	4,0	1,2	4,0	27,4
I	Délais théorique de saturation (en année)	27,5	18,7	19,9	*29,1*
T	Réserves à provisionner pour 20 ans (en ha)	-30,0	1,6	0,4	*25,4*
A	Constitution marge de manœuvre pour 5 à 10 ans (en ha)	39,8	12,4	40,3	*118*
T	TOTAL RESERVES A CONSTITUER	9,8	14,0	40,7	*144*

Source : SCoT du Pays de Retz



Consommation d'espace au cours de la période 1999-2009 (AURAN)

La commune de La Plaine sur Mer s'est ainsi fixée un **objectif de 55 logements neufs à produire chaque année**. Sur la base d'un objectif de densité global de **15 à 20 logements neufs / hectare** de terrain consommé, la commune ne peut envisager une consommation d'espace supérieure à 3.5 hectares par an (extension et renouvellement urbain confondus).

A - **Nombre de logements potentiels en renouvellement urbain à horizon PLU : 90 logements**

B - **Surface des potentiels de renouvellement urbain : 13,4 hectares dont 50% mobilisables à horizon PLU (soit 6,7 ha).**

C - **Nombre de logements potentiels au sein des zones d'extension retenues : 500 logements**

D - **Superficie des zones AU : 27 hectares réellement aménageables (hors zones humides, trame verte, voirie existante…)**

E - **Nombre de logements potentiels au PLU : environ 600**

F - **Consommation d'espace totale prévue pour l'habitat (y compris en renouvellement urbain): 34 hectares environ**

G - **Surface moyenne consommée par logement créé au cours de la période 1999-2009 = 1 124 m²**

H - **Surface moyenne consommée par logement créé en cas de remplissage de l'ensemble des potentiels du PLU en zones AU + 50% des dents creuses = 567 m² en moyenne par nouveau logement créé (densité moyenne = 17 logements / hectare) → réduction de 550 m² de consommation d'espace par nouveau logement créé**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme vise donc à la réduction sensible de la consommation d'espace par le développement urbain.

La consommation d'espace par logements créés est réduite de l'ordre de 50% (30% demandé dans le cadre du SCoT).

Ainsi, le projet s'inscrit à la fois :

- dans la **maîtrise du développement** par le choix d'un rythme modéré de création de logements adapté à la capacité d'accueil du territoire communal
- dans **l'optimisation du tissu urbain** par la définition de densités moyennes de l'ordre de 15 à 20 logements / hectare, densité variable selon les secteurs
- dans le cadre des objectifs définis par le SCoT avec une réduction envisagée de la consommation d'espace globale annuelle de près de 50% par rapport à la période 1999-2009.

Pour rappel, le potentiel total en matière de logements inscrit au PLU est détaillé en pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation détaille les rythmes d'urbanisation envisagés.

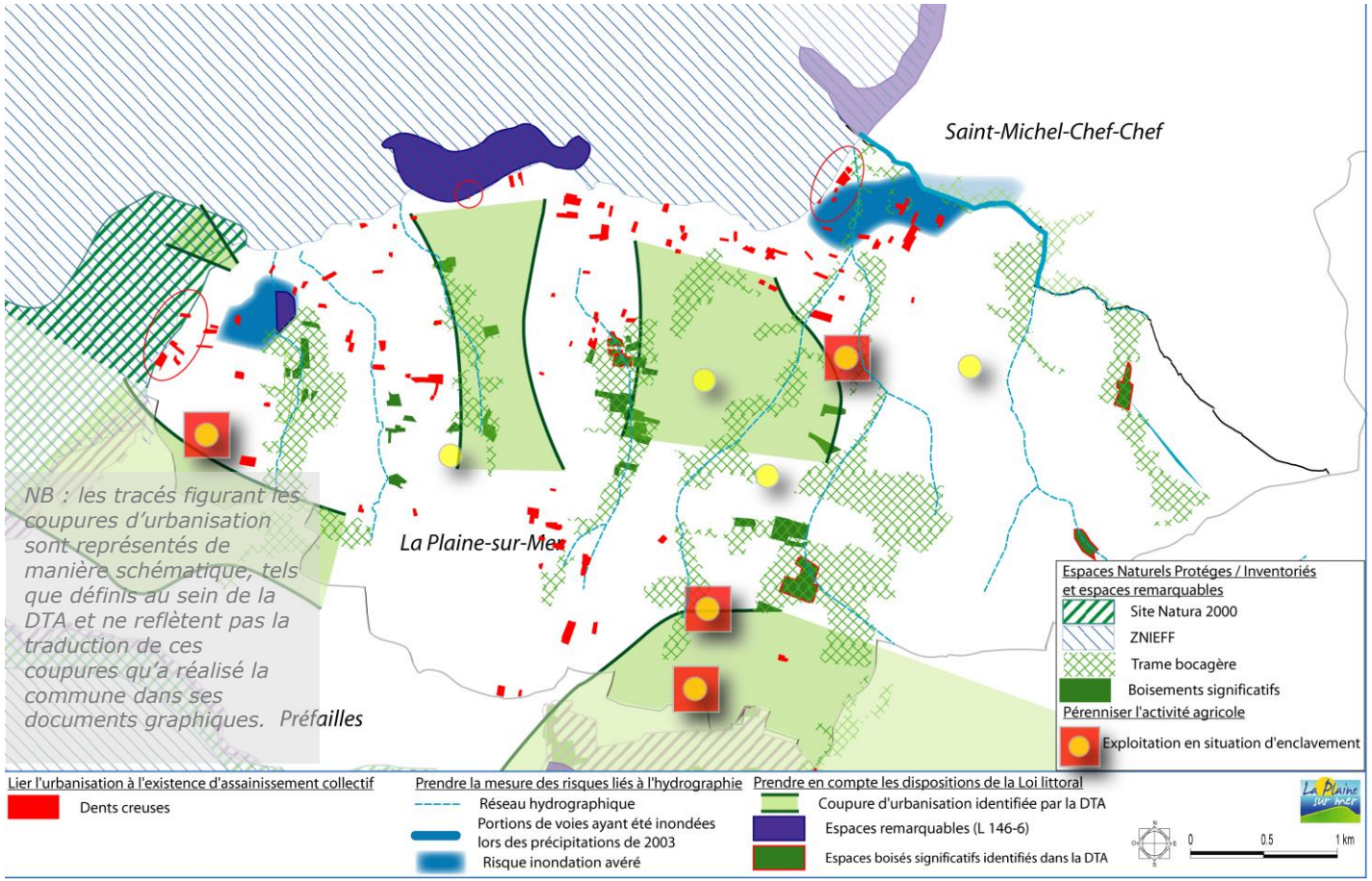
Le potentiel en renouvellement urbain estimé à environ 90 logements est basé sur une analyse fine du tissu urbain et de ses potentialités de densification.

Ce potentiel total a été pondéré en tenant compte de la localisation du potentiel (en milieu agricole par exemple), de l'existence ou non d'un risque (notamment inondation), de la proximité d'espaces naturels de qualité (protégés ou non), de l'application de la loi littoral au regard d'un éventuel projet, de la densification « acceptable » en fonction de la localisation de la dent creuse. Cette pondération s'est traduite par une inconstructibilité au PLU de certains terrains en dents creuses constructibles au POS (cas des parcelles en habitat isolé ou hameau notamment).

L'ensemble de ces éléments pondérateurs, ainsi que l'application d'un coefficient de rétention de 50% (lié à des phénomènes de rétention foncière, absence de projet…) dégagent un potentiel estimé à **environ 90 logements en « dents creuses ».**

Il est à souligner que peu de potentiels sont recensés au sein du centre-bourg.

NB : la carte ci-contre recense l'ensemble des dents creuses et potentiels de densification selon les limites et règles du POS. Nombre des dents creuses repérées sur la carte ne sont plus constructibles au PLU (règlement des villages, adaptation des limites de zones U, emplacements réservés, Orientations d'Aménagement…)



- **La consommation d'espace par le développement économique**

Si la réduction de la consommation d'espace est un enjeu majeur en ce qui concerne le développement résidentiel, la réduction de cette consommation est également fondamentale en ce qui concerne le développement économique.

A ce titre, l'analyse de l'AURAN identifie une consommation de l'ordre de 0.4 hectares de foncier à vocation économique chaque année entre 1999 et 2009 sur le territoire de la Plaine sur Mer. Ce rythme semble s'être accéléré au cours des dernières années, en témoigne la commercialisation sur une durée de 3 ans de la tranche II des Gateburières couvrant une superficie de l'ordre de 3 hectares.

Cette commercialisation rapide témoigne de l'attractivité plainaise pour les entrepreneurs locaux (foncier, situation géographique, niveau d'équipement…). Ainsi, afin de combiner les objectifs visés par la commune d'économie de son foncier et de maintien d'un tissu économique dynamique, l'analyse doit avant tout porter sur la densité d'activités et sur le besoin en surfaces à vocation d'activités au regard de la situation existante.

- *Zone des Gateburières*
    - Surface = 7.1 hectares
    - 21 entreprises implantées et **3 lots non commercialisés**
    - **Densité = 3.4 entreprises / hectare**
- *Zone de la Musse*
    - Surface = 4.2 hectares
    - 10 entreprises implantées et **1 lot non commercialisé**
    - **Densité = 2.6 entreprises / hectare**
- *Zone de la Genière*
    - Surface = 8.4 hectares
    - 6 entreprises implantées et **11 lots non commercialisés**
    - **Densité = 2 entreprises / hectare**

La commune de la Plaine sur Mer accueillant essentiellement de petites structures d'activités (artisanat local, activités liées à la présence de la mer…), la densité d'entreprises et par conséquent d'emplois par hectare de foncier à vocation éconimique consommé, sont extrêmement faibles.

Il appartiendra donc au PLU :

- **D'accroître la densité en matière d'emplois et de bâtiments sur les futures zones d'activités (assouplissement du règlement notamment)**

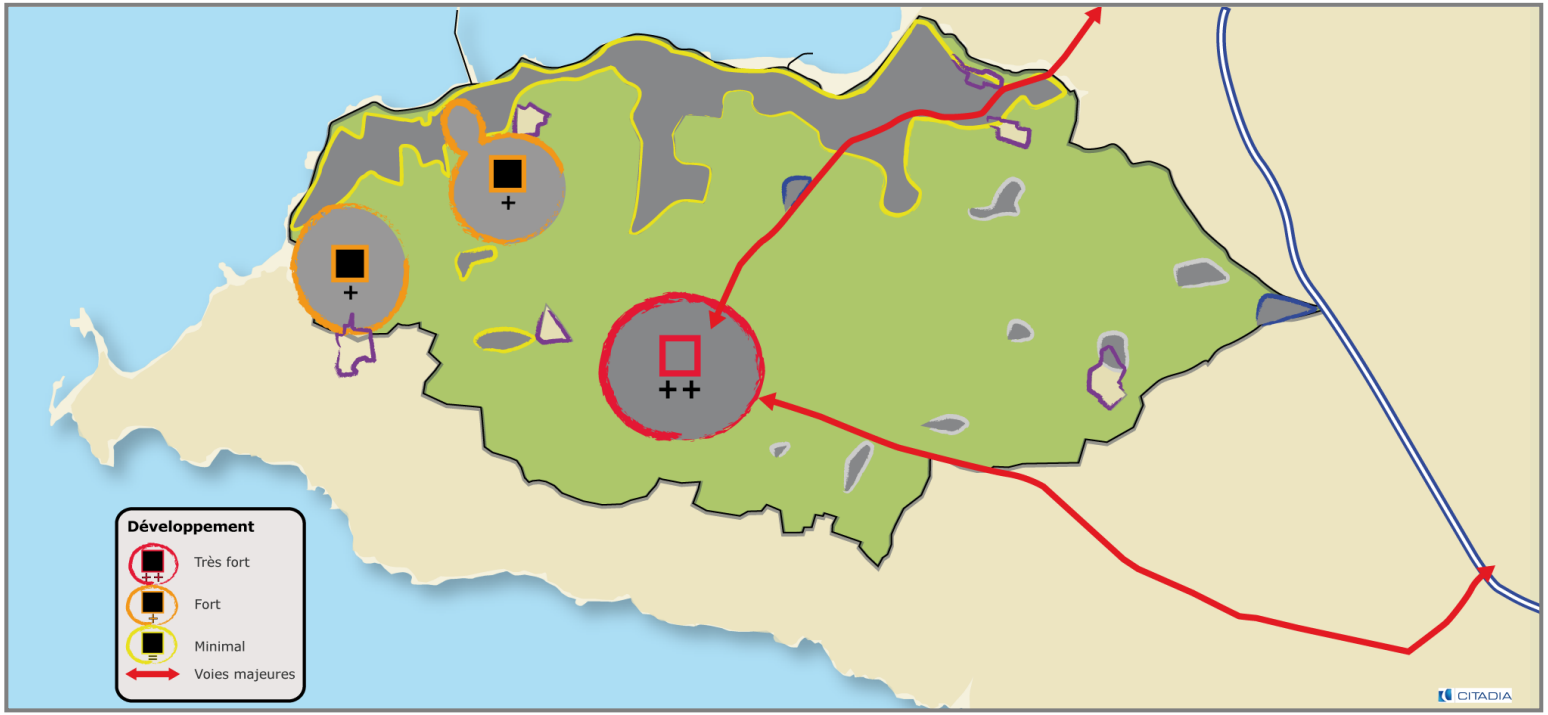
- **De maintenir une offre en terrains « activités » suffiante par rapport à la demande des artisans et petits industriels locaux.**

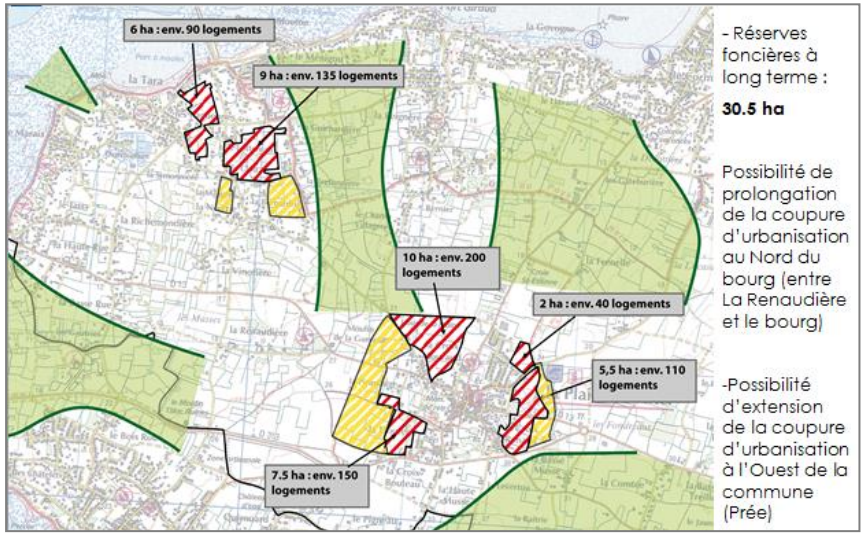
Considérations spatiales et d'aménagement

La commune ayant engagé une action forte en matière de réduction de sa consommation d'espace, de densification et d'optimisation de ces potentiels de renouvellement urbain, des hypothèses contrastées de répartition spatiale de ce développement ont été élaborées en phase scénarios, préalable à la rédaction du PADD.

- **Le scénario 1,** dit fil de l'eau, consistant en la prolongation des tendances identifiées au cours des périodes passées et notamment durant l'application du POS, induit une pression littorale élevée et un développement en extension fort du bourg. Le développement littoral, indifférencié et diffus, crée une forte pression sur cet espace et la superficie du bourg est plus que doublée, conduisant à la perte de son indentité.

Maîtrise de la consommation de foncier agricole et naturel	- **85 ha consommés à des fins d'habitat et d'équipements :** 15 logements par hectare autour du bourg et 10 logement par hectare en rétro-littoral
Création de réserves foncières à long terme	- **Quasiment plus de possibilités d'extensions à long terme (coupures d'urbanisation…)**
Distance nouvelles opérations d'habitat / commerces, services, équipements…	- Etalement urbain éloigne les nouvelles opérations du centre "historique" où le projet de réaménagement prévoit de regrouper commerces, services et équipements (1km entre La Renaudière et la Place du Fort Gentil)
Résidences principales / secondaires	- Développement autour du bourg, et poursuite de programmes de résidences secondaires en secteur littoral et rétro-littoral sans véritable projet touristique
Impact sur les réseaux	-
Impact sur le paysage plainais	- Urbanisation linéaire en entrée de ville le long de la RD 13, la rue de la Croix Mouraud
Impacts sur la circulation Capacité de mise en œuvre de liaisons douces	- Distances importantes entre lieux d'habitat et lieux de consommation / détente / sociale… contribuent au recours majoritaire à la voiture individuelle Accroissement des difficultés de circulation en période estivale le long de la RD 13
Fonctionnement urbain	- Pas de création de véritable centralité, lisibilité difficile du tissu urbain de la commune de La Plaine





- Réserves foncières à long terme :

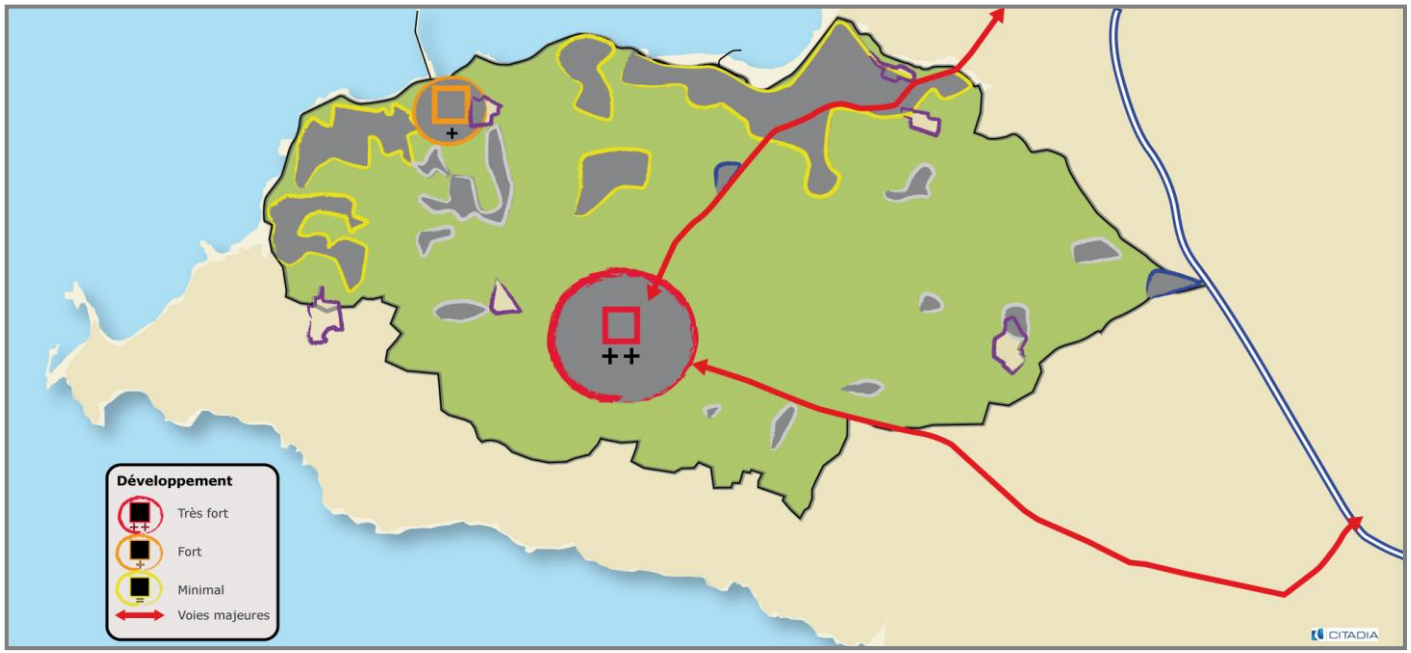
30.5 ha

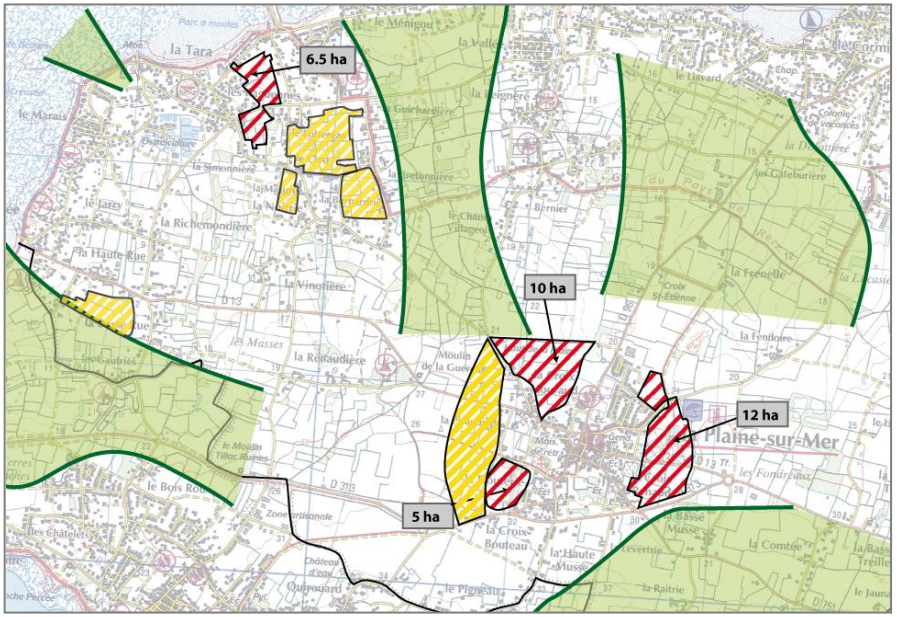
Possibilité de prolongation de la coupure d'urbanisation au Nord du bourg (entre La Renaudière et le bourg)

-Possibilité d'extension de la coupure d'urbanisation à l'Ouest de la commune (Prée)

- **Le scénario 2** consiste en la définition d'une véritable centralité au niveau du bourg de la Plaine sur Mer. Le bourg concentrant en effet la plus grande partie du développement urbain. Ce scénario introduit cependant l'idée de constitution d'une centralité littorale autour du port de Gravette (densification + comblement de dents creuses et investissements des cœurs d'îlots). Le développement des autres villages et hameaux est minimal et une seule zone NA est maintenue sur la bande littorale. La trame verte et bleue est affirmée, les espaces agri-naturels constituant la véritable armature du territoire (exemple du maintien d'une coupure entre la Renaudière et le bourg).

Maîtrise de la consommation de foncier agricole et naturel	+ **41 ha consommés à des fins d'habitat et d'équipements :** 20 logements par hectare autour du bourg et 15 logements par hectare en rétro-littoral : maîtrise de l'extension du bourg et du littoral
Création de réserves foncières à long terme	+ **Grandes possibilités de zones 2AU** (enveloppe autour du bourg à l'Ouest : développement concentrique de l'urbanisation, et non linéaire) - préservation de la possibilité d'une coupure d'urbanisation entre La Renaudière et l'Ouest du bourg
Distance nouvelles opérations d'habitat / commerces, services, équipements…	+ Concentration autour du bourg qui facilite les déplacements de proximité
Résidences principales / secondaires	+ Limitation du développement des résidences secondaires en concentrant l'offre au niveau du bourg
Impact sur les réseaux	- / + Zones où l'on retrouve déjà l'assainissement collectif : Gravette et Est bourg Zones où l'assainissement collectif est à créer : Nord et Ouest bourg
Impact sur le paysage plainais	+ Maintien et poursuite de la coupure d'urbanisation au Nord du bourg
Impacts sur la circulation Capacité de mise en œuvre de liaisons douces	+ Développement rayonnant autour du bourg Manque de liens entre littoral et bourg
Fonctionnement urbain	+ Centralité forte au niveau du bourg

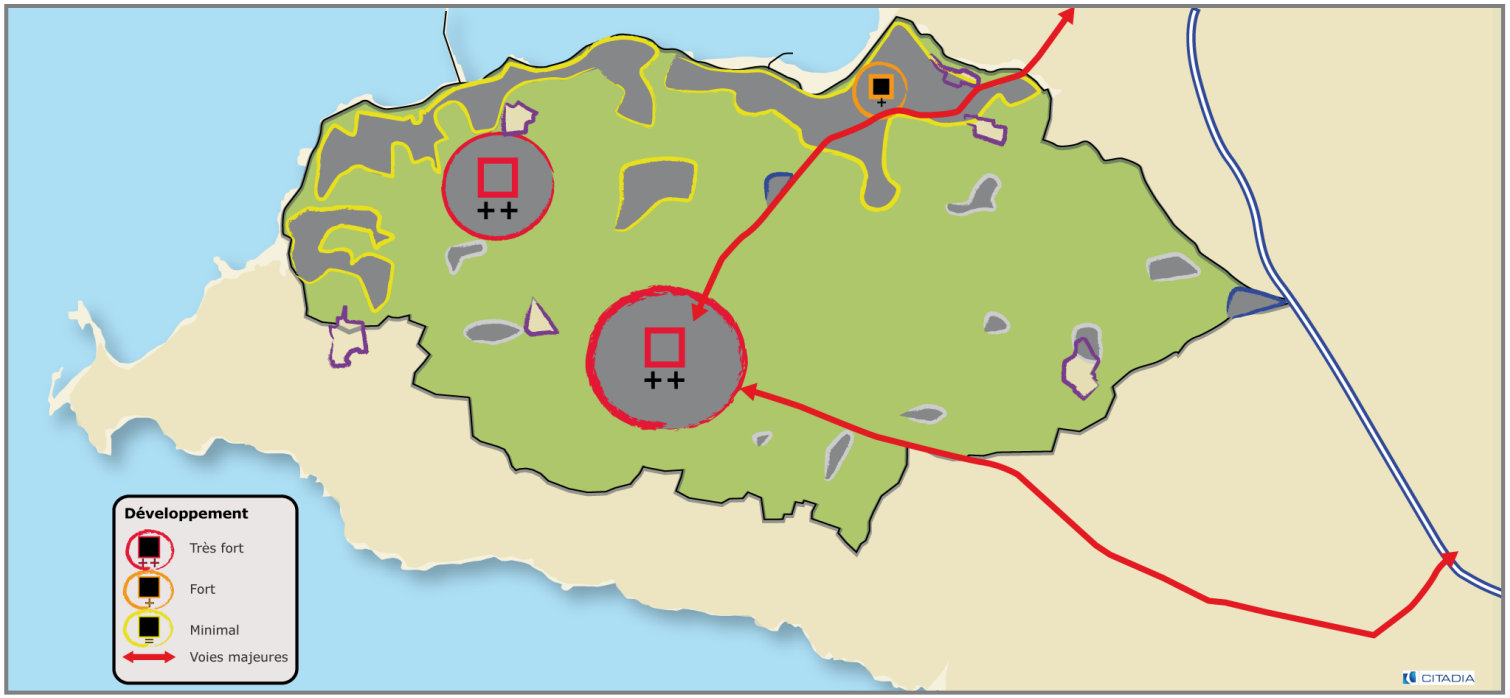

Développement
Très fort
Fort
Minimal
Voies majeures
CITADIA

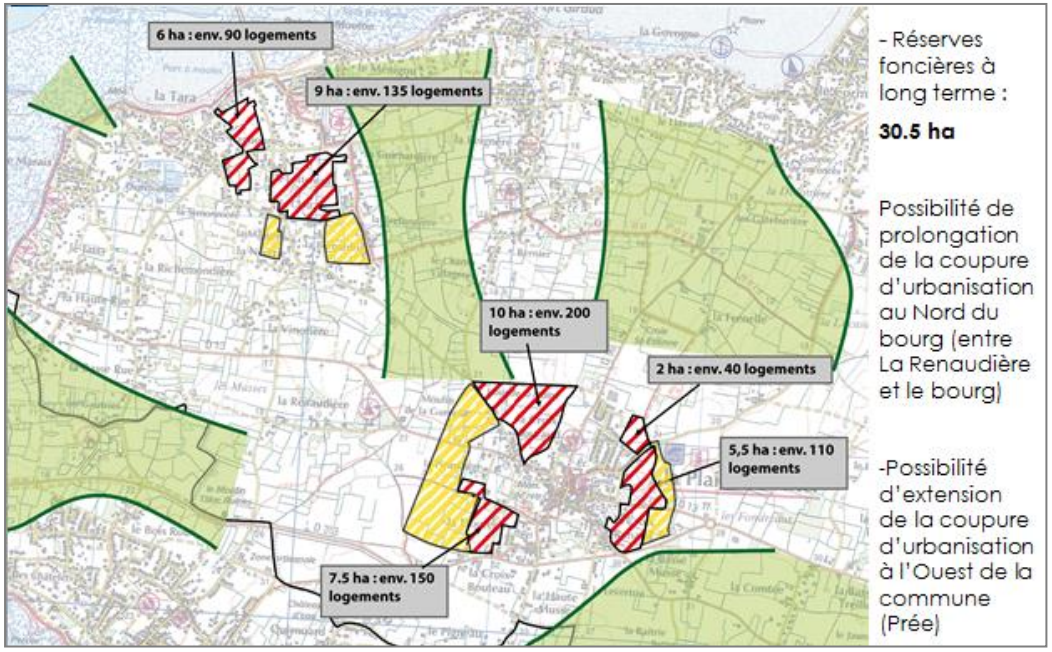

6.5 ha
10 ha
12 ha
5 ha
Plaine-sur-Mer

- **Le scénario 3,** est un scénario plus mixte, entre renforcement du bourg et du littoral. Le développement des secteurs rétro-littoraux est envisagé à plus long terme et de manière moins soutenue qu'en centre-bourg mais ne doit pas pour autant être occulté.

Le scénario retenu, base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est un mixte entre les scénarios 2 et 3.

Maîtrise de la consommation de foncier agricole et naturel	+ **43 ha consommés dont 15 en rétro-littoral :** 20 logements par hectare autour du bourg et 15 logements par hectare en rétro-littoral : maîtrise de l'extension du bourg et développement modéré de la Gravette
Création de réserves foncières à long terme	+ Un fort potentiel à long terme préservé. Préservation de la possibilité d'une coupure d'urbanisation entre La Renaudière et l'Ouest du bourg également
Distance nouvelles opérations d'habitat / commerces, services, équipements…	+ Une réponse adaptée à la double logique : littoral (centralité à développer) / bourg (centralité constituée à renforcer)
Résidences principales / secondaires	+ Limitation du développement de résidences secondaires (développement majoritairement localisé autour du centre) Développement d'une centralité touristique avec programmes orientés en partie vers des résidences secondaires --> projet de développement d'une polarité touristique (économie touristique)
Impact sur les réseaux	+ / - Zones où l'on retrouve déjà l'assainissement collectif : Gravette et Est bourg Zones où l'assainissement collectif est à créer : Nord et Ouest bourg, Gravette
Impact sur le paysage plainais	+ Maintien et extension possible de la coupure d'urbanisation au Nord du bourg
Impact sur la circulation Capacité de mise en œuvre de liaisons douces	+ / - Développement rayonnant autour du bourg Liens à créer entre les deux centralités Accroissement des difficultés de circulation en période estivale le long de la RD 13
Fonctionnement urbain	+ Deux polarités ayant chacune une vocation propre mais fonctionnant ensemble : bourg et centralité touristique


Développement
Très fort
Fort
Minimal
Voies majeures
CITADIA


6 ha : env. 90 logements
9 ha : env. 135 logements
10 ha : env. 200 logements
2 ha : env. 40 logements
5,5 ha : env. 110 logements
7.5 ha : env. 150 logements
- Réserves foncières à long terme :
30.5 ha
Possibilité de prolongation de la coupure d'urbanisation au Nord du bourg (entre La Renaudière et le bourg)
-Possibilité d'extension de la coupure d'urbanisation à l'Ouest de la commune (Prée)

	Scénario n°1 : pression littorale et développement fort du bourg	Scénario n°2 : centralité	Stratégie n°3 : multi-polarité
Caractéristiques	Un développement littoral diffus et indifférencié, qui crée une forte pression. Un bourg dont la superficie est plus que doublée, avec un risque de perte de son identité.	Le bourg concentre la plus grande partie du développement urbain. Une « centralité littorale » est constituée autour du port de la Gravette (comblement de dents creuses et investissement des cœurs d'îlots) Développement minimal de tous les autres villages et hameaux Constitution d'une véritable trame verte et bleue, armature du territoire : les espaces agri-naturels ne sont plus les « restes »	Le bourg et la polarité créée « rétro-littorale » concentrent le développement urbain La grande zone NA au sud de la Gravette est investie
Actions à mettre en oeuvre	Amélioration importante des réseaux d'assainissement notamment.	Des possibilités de desserte par les réseaux simplifiées. Une recomposition du centre-bourg indispensable. Un travail de recomposition délicat à mener au niveau du port de la Gravette (contraintes foncières et environnementales fortes)	Des possibilités de desserte par les réseaux simplifiées. Une recomposition du centre-bourg indispensable. Création d'un véritable nouveau morceau de ville rétro-littoral, mais en partie dans les espaces proches du rivage : la notion de « hameau nouveau » pourrait s'y appliquer (en faisant attention à la taille de l'opération).
Consommation d'espace à horizon 2020	Plus de 100 ha	Une cinquantaine d'hectares	Environ 75 ha
Effets sur l'environnement et le cadre de vie	Un éparpillement du développement qui a de nombreux impacts négatifs : -Difficultés à créer de véritables centralités (commerces – services et lien social) - Des espaces de contact avec la trame verte et bleue multipliés - Une consommation d'espaces agricoles importante	Scénario idéal : -Consommation d'espace faible - Véritable centralité autour du bourg, qui redevient le moteur de la vie sociale plainaise - mise en valeur de l'image touristique de la commune	Idem scénario 2, sauf : -Consommation d'espace un peu plus importante, - constitution de deux polarités relativement proches géographiquement, avec risques de concurrence ou d'effet purement station balnéaire pour le pôle rétro-littoral

Analyse comparative des scénarios d'aménagement définis, ayant servis de bases à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

2. Les orientations du PADD

La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les scénarios ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic. Ils caractérisent la vision plainaise du projet d'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable.

Le PADD, dont les orientations générales ont été débattues en Conseil Municipal du 20 juin 2011, s'articule ainsi autour de quatre orientations structurantes :

- **Orientation 1 : Affirmer l'identité maritime de la commune tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité**
- **Orientation 2 : Promouvoir un habitat durable et adapté aux enjeux socio-économiques**
- **Orientation 3 : Favoriser le développement économique local**
- **Orientation 4 : Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine**

Chacune de ces orientations a été déclinée en projets politiques d'aménagement de l'espace. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Plaine sur Mer a pour objectifs clairement identifiés de :

Orientation 1 : Affirmer l'identité maritime de la commune tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité

- **Affirmer l'identité maritime de la commune**

Le port de Gravette constitue un des hauts-lieux de l'attractivité touristque de la commune. A ce titre, ce secteur doit faire l'objet d'un **aménagement qualitatif et adapté** au contexte géographique du site. Ainsi, la commune a fait réaliser une étude spécifique sur le devenir possible de ce site, tant au niveau du port en lui-même (aménagement des espaces publics, des mouillages, gestion du stationnement…) que dans les secteurs situés à proximité (potentiels de renouvellement urbain, zones NA, programmation des équipements…). Le PLU devra donc **permettre la mise en œuvre de ce projet**, d'importance majeure pour la commune, par la mobilisation des outils adaptés et **l'adaptation des règles d'urbanisme au projet**. Les réflexions liées au devenir de ce secteur ont essentiellement porté sur le traitement des espaces résiduels situés en arrière du port (coulée verte, stationnement, aires de pique-nique).

Le littoral de la commune de La Plaine / Mer se caractérise par la discontinuité de son « sentier des douaniers ». Afin d'affirmer l'identité littorale de la commune et contribuer à la mise en valeur touristique et environnementale de son territoire, le PLU devra **permettre la**

reconquête de ces espaces et veiller à reconstituer une continuité piétonne effective.

L'identité maritime plainaise passe également par la multiplicité des activités traditionnelles liées à la proximité littorale. Outre le port de plaisance, la commune se caractérise par la présence d'activités conchylicoles, touristiques… Le PADD affirme le **maintien et le renforcement de ces activités**, notamment l'activité ostréicole, secteur sensible disposant de très faibles réserves en vue de son développement. Le PLU définit un espace dédié à cette activité afin que des bâtiments de stockage, nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, puissent être développés. Cependant, et dans l'optique de la préservation de la qualité paysagère du littoral et du rétro-littoral, l'urbanisation de ce secteur ne saurait se faire sans une réflexion d'ensemble garantissant la qualité de l'aménagement et not amment les insertions paysagères depuis le Boulevard du Pays de Retz.

Le secteur de la Prée, disposant de terrains disponibles et d'une offre touristique inadaptée par rapport à son positionnement**, fera l'objet d'un développement touristique complémentaire de l'offre existante** sur le territoire communal (PRL, aire d'accueil camping-cars…), dans l'optique d'une montée en gamme et d'une diversification de l'offre touristique.

L'identité maritime s'exprimant également à travers le patrimoine balnéaire**, le PLU veillera à protéger les éléments patrimoniaux les plus significatifs** de cette identité balnéaire. Des outils tels que ceux intaurés par la loi Paysage seront utilement mobilisés (cf. inventaire du patrimoine balnéaire annéxé au règlement).

Enfin, **les coupures d'urbanisation, véritables poumons verts et accès privilégiés au littoral depuis les terres seront préservées de toute forme d'urbanisation remettant en cause leur caractère d'espace agricole ou naturel.** L'implantation de nouveaux terrains de camping sera interdite dans les coupures d'urbanisation. Les campings existants et situés en coupure ne pourront faire l'objet que d'une extension limitée. Ces coupures pourront néanmoins faire l'objet d'aménagements ponctuels, selon le caractère qu'elles revêtent, caractère défini au sein du SCoT du Pays de Retz (agricole et/ou paysagère et/ou de loisirs).

Les coupures d'urbanisation sont identifiées au sein de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire et traduites « à la parcelle » au sein du PLU.

Certaines coupures peuvent recevoir une fonction récréative, en lien avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz, notamment la coupure n°4 concernée par un zonage naturel de loisirs pouvant éventuellement recevoir des équipements sportifs / loisirs ne gérant pas de surface de plancher supplémentaire à proximité du centre de loisirs de l'Ormelette.

↘ Conforter le bourg dans son rôle de centralité

En parallèle du développement des territoires littoraux, en tant qu'espaces maritimes à part entière, le projet vise au **développement prioritaire et soutenu du centre-bourg de La Plaine sur Mer**. Le territoire communal est organisé entre un centre-bourg dont le caractère de polarité n'est pas réellement affirmé par rapport aux territoires littoraux et rétro-littoraux. A titre d'exemple, la commune de la Plaine concentre plus de la moitié de ses habitants en dehors de son centre-bourg (sans prendre en compte les multiples résidences secondaires implantées sur le littoral).

Afin de redonner de l'attractivité au centre-bourg et garantir l'implantation de jeunes ménages actifs, travaillant à la Plaine sur Mer ou sur les territoires voisins, il est important de **privilégier le développement de l'habitat sur ce secteur**. De plus, un développement soutenu du bourg permettra le **développement de nouvelles gammes de services et de commerces, tout en pérennisant les activités et installations existantes** pouvant aujourd'hui présenter une forte dépendance à la saisonnalité (moyenne surface, activités artisanales…). **L'objectif ici affirmé est de basculer d'une économie touristique et saisonnière vers une économie permanente et résidentielle.**

Cette volonté politique s'accompagnera de la mise en œuvre d'un projet structurant de réaménagement du bourg de la Plaine que le PLU devra rendre possible (programmation en matière commerciale, d'équipements…).

Ainsi, les potentiels de renouvellement urbain identifiés et les secteurs de développement potentiels localisés à proximité du centre-bourg recevront un développement urbain dense, en adéquation avec les objectifs retenus par la commune pour le réaménagement du bourg de La Plaine à horizon 10 ans suite à l'approbation du PLU.

Ce projet devra **révéler une mixité sociale et fonctionnelle** qui peine à trouver sa place au sein du centre-bourg de la Plaine sur Mer. Ainsi, la programmation en matière d'habitat inclura nécessairement une **part importante de logements aidés**. Des commerces, services et équipements devront nécessairement accompagner la croissance démographique du centre-bourg. A ce titre, et au regard de l'importante fréquentation des équipements du centre-bourg et de leur saturation, **des réserves foncières devront être trouvées afin de créer un ou des nouveau(x) pôle(s) d'équipements à proximité du bourg (secteur Sud Ouest à proximité de l'école privée et de la maison de retraite notamment)**.

Les orientations retenues dans le parti urbain du projet de réaménagement du centre-bourg, parti que le PLU doit accompagner sont les suivantes :

- Définition de corridors verts pour un cadre de vie agréable
- Hiérarchisation des voies pour organiser les déplacements
- Mixité programmatique pour structurer le tissu urbain
- Mixité programmatique pour accueillir une diversité de population

- Forme urbaine pour structurer le tissu urbain
- Une orientation préférentielle Nord / Sud pour optimiser les apports solaires

Orientation 2 : Promouvoir un habitat durable et adapté aux enjeux socio-économiques

Au-delà de la spatialisation du développement, le PADD rappelle l'importance de répondre à la demande exprimée en matière de logements à l'échelle du Pays de Retz mais également à l'échelle plus fine de la commune. Pour ce faire, la commune s'est fixé un objectif de **55 logements nouveaux à créer chaque année**. Cet objectif devra être atteint en **mobilisant en premier lieu les potentiels de renouvellement urbain** existants au sein de l'enveloppe urbaine.

Afin d'anticiper les tensions foncières futures (développement d'une politique foncière en amont), mais également en vue de donner de la lisibilité au monde agricole, le projet de PLU devra réflechir au phasage du développement urbain dans le temps, sans pour autant compromettre les équilibres inhérents aux rythmes de développement retenus. Les OAP garantiront ces équilibres, notamment par la **définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des différents secteurs retenus.

Par ailleurs, et afin de gérer en amont les problématiques pouvant découler de la trop grande proximité entre quartiers d'habitat et sites d'exploitation agricole, le PADD identifie des secteurs au sein desquels le développement de bâtiments agricoles n'est pas autorisé (bien que la vocation des espaces en tant qu'espaces agricoles soit affirmée au PLU). Ces secteurs correspondent essentiellement à des secteurs enclavés entre des quartiers d'habitation et/ou des voies structurantes.

Par ailleurs, en raison de l'important mitage du territoire et des retombées économiques, paysagères et environnementales que celui-ci induit, **un frein doit être apporté aux possibilités de construire dans les écarts situés en zone agricole**. Seuls les écarts d'une certaine importance et pour lesquels le comblement de dents creuses ne pose pas de problème vis-à-vis de l'activité agricole ou du paysage pourront recevoir quelques constructions nouvelles. Ces cas demeureront l'exception. En outre, les secteurs amenés à recevoir le comblement des dents creuses ne devront pas être qualifiés d'habitat isolé mais de village ou de hameau.

L'offre en logements ne doit pas être seulement quantitative. Elle doit répondre au mieux aux attentes et besoins de la population plainaise actuelle et future. Plusieurs orientations ont été définies dans ce sens.

En premier lieu, et comme illustré au sein de la phase diagnostic, les résidences secondaires représentent la majorité du parc de logements plainais. **La commune souhaite inverser la tendance** et vise une résidentialisation à l'année des nouveaux habitants de la commune. Ainsi, une adéquation entre logements produits et types de ménages

accueillis devra être visée (localisation préférentielle du développement en centre-bourg, logements de grande taille, mixité sociale importante…). **La commune se fixe un objectif de 80% de résidences principales dans la construction neuve.**

Le marché local du foncier étant relativement tendu et ne permettant pas aux jeunes plainais de se loger sur la commune, les élus ont souhaité **rendre possible un véritable parcours résidentiel sur la commune de la Plaine** (afin de limiter le phénomène d'étalement vers le rétro-littoral). A ce titre, un effort significatif est apporté en matière de création de logements sociaux (objectif de 12% de la construction neuve totale). **La mixité sera également générationnelle**, permettant aux personnes âgées le désirant de trouver des logements adaptés à leurs besoins à proximité des aménités urbaines existantes ou à créer.

Un des objectifs majeurs de la commune étant de veiller à la **limitation de sa consommation d'espaces agricoles et/ou naturels, elle s'est fixée un objectif volontariste de l'ordre de 16 logements neufs au moins par hectare de terre consommé (moyenne comprenant à la fois les programmes en extension et les opérations en renouvellement urbain et comblement de dents creuses)**. A ce titre, une diversification des formes urbaines produites devra être opérée : logements collectifs, intermédiaires, maisons en bande… Le projet de centre-bourg présentera notamment une densité élevée ainsi que des formes urbaines largement diversifiées (R+2+C) selon le positionnement des projets vis-à-vis des centralités de la commune.

Enfin, et en vue de limiter les impacts du développement urbain sur l'environnement climatique, le PADD veille à **favoriser un développement urbain vertueux** : orientations climatiques des bâtiments et des voies, normes énergétiques des bâtiments, rapprochement entre lieux de vie, de consommation, de détente et de travail en vue de limiter le recours à la voiture…

Orientation 3 : Favoriser le développement économique local

Le développement économique communal repose sur **quatre composantes majeures que sont le commerce, l'artisanat, le tourisme et l'agriculture**.

Le commerce de proximité existant, essentiel dans le cadre de la mise en œuvre du projet de réaménagement du centre-bourg, doit être **préservé dans ses fonctions**, afin de rendre attractif le bourg de la Plaine pour des ménages composés de jeunes actifs.

Bien que la commune de La Plaine sur Mer n'ait pas vocation à recevoir un développement économique important, la commune doit **préserver des potentialités de développement pour son artisanat de proximité**. L'essentiel des trois zones artisanales étant aujourd'hui commercialisé, le PLU devra trouver des réserves foncières en vue de permettre l'implantation de nouveaux artisans en continuité des zones des Gateburières, de la Genière et de la Musse. Deux de ces zones étant situées en coupures d'urbansiation, **leur développement sera limité** et strictement situé en continuité des zones existantes. Ces extensions mesurées permettront à la commune de limiter la consmmation foncière induite par la création d'une nouvelle zone d'activités (viabilisation à prévoir, marges de recul éventuelles par rapport aux RD…).

Le développement économique intègrera la volonté communale d'économiser son foncier. A ce titre et au-delà de la volonté exprimée de densification des zones d'activités existantes, dans les zones de projet à vocation économique, une densité **de 12 entreprises / hectare** sera visée (la Musse, les Gateburières (contre 2 à 3 entreprises / hectare à l'heure actuelle). Cet objectif est repris dans les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation). L'objectif repose donc sur une densification des futures zones d'activités mais également des zones existantes, notamment à travers un **assouplissement du règlement permettant l'optimisation foncière de parcelles déjà bâties**.

En matière de besoins, il est à noter que la zone des Gateburières a, depuis sa commercialisation, accueilli 12 entreprises, soit 4 entreprises par an en moyenne.

Par ailleurs, et sur la base des conclusions d'une étude réalisée en 2013 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Loire-Atlantique, 26 entreprises sont aujourd'hui implantées au sein de la zone urbaine dite « mixte » (bourg, littoral, rétro-littoral, hameaux ou habitat isolé) et sont pour autant génératrices de nuisances. Ces entreprises pourraient avoir vocation, à moyen terme à s'implanter dans des zones spécifiques permettant de limiter les nuisances. Ce constat amène nécessairement à prévoir des surfaces pour l'extension des zones artisanales de la commune.

Il est à noter que dans le cadre du PLU, des constructions nouvelles présentant la vocation de ces 26 entreprises (génératrices de nuisances en milieu résidentiel généralement), ne sauraient être autorisées. En effet, l'article 2 des zones à vocation résidentielle du PLU précise que sont seules autorisées :

« *Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont*

incompatibles avec le caractère de la zone », ce qui n'est pas le cas d'activités artisanales nuisantes

Le PLU doit donc permettre l'évolution de cet artisanat de proximité par la mise à disposition de terrains adaptés aux besoins exprimés.

Il est à noter qu'en dehors de la Genière (cas particulier explicité ci-contre), le projet de PLU réserve 2 hectares de zones à vocation d'activités pour accueillir les 25 entreprises mentionnées ci-avant, soit une densité de 12 entreprises / hectare.

Le cas de la Genière est à distinguer de la Musse et des Gateburières dans la mesure où l'extension programmée est uniquement destinée à recevoir le déplacement de la déchetterie.

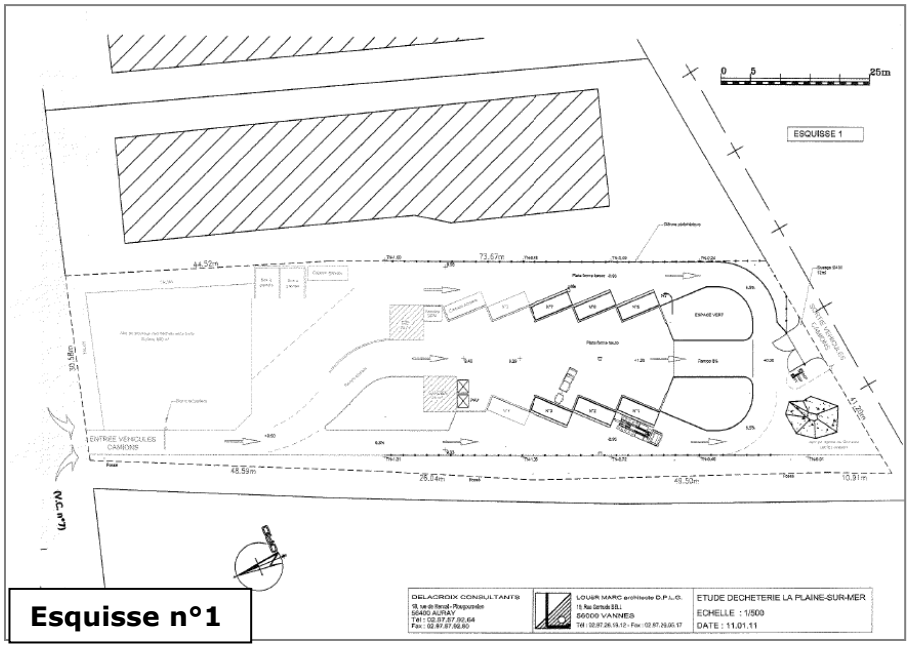
La Communauté de Communes de Pornic, compétente en matière de déchets a fait réaliser en 2011, une étude de faisabilité sur l'agrandissement de la déchetterie de la Genière.

Afin de mettre cet équipement en conformité avec un accroissement des besoins et la multiplicité des déchets déposés, la faisabilité de l'extension de la déchetterie sur le site de celle existante a été réalisée.

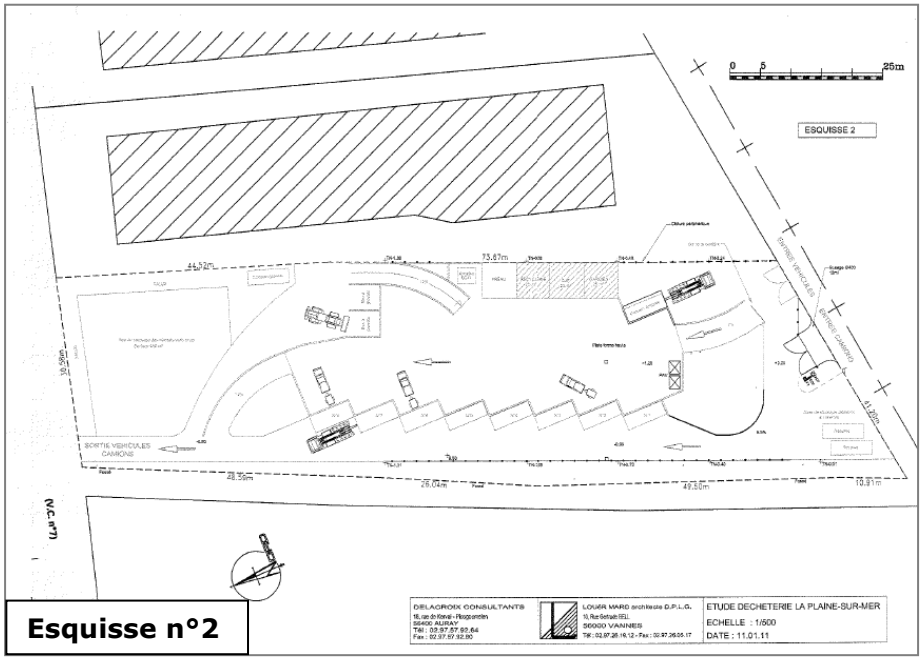
Afin de mesurer la faisabilité de cette extension, différents éléments techniques ont été intégrés :

- Nombre de caissons à prévoir en pied de quai (intégrant les nouvelles normes de sécurité en haut de quai) → ***6 caissons existants contre un besoin évalué à 8.***

- Nombre de box pour gravats
- Caisson amiante
- Emplacements béton pour caissons en réserve
- 3 colonnes
- Surfaces des locaux (gardiennage, recyclerie, préau…) qui sont aujourd'hui inadaptées
- L'aire de stockage des déchets verts doit être réaménagée car celle-ci est de superficie trop faible pour recevoir les 3 000 tonnes annuelles et elle n'est pas entièrement imperméabilisée.
- L'assainissement du site n'est pas aux normes.



Esquisse n°1



Esquisse n°2

4 esquisses ont donc été réalisées.

Les trois premières esquisses ne permettent pas de respecter les marges de recul imposées aux ICPE et ne sont donc pas acceptables.

La dernière esquisse ne permet pas la réalisation d'une aire de stockage de déchets verts.

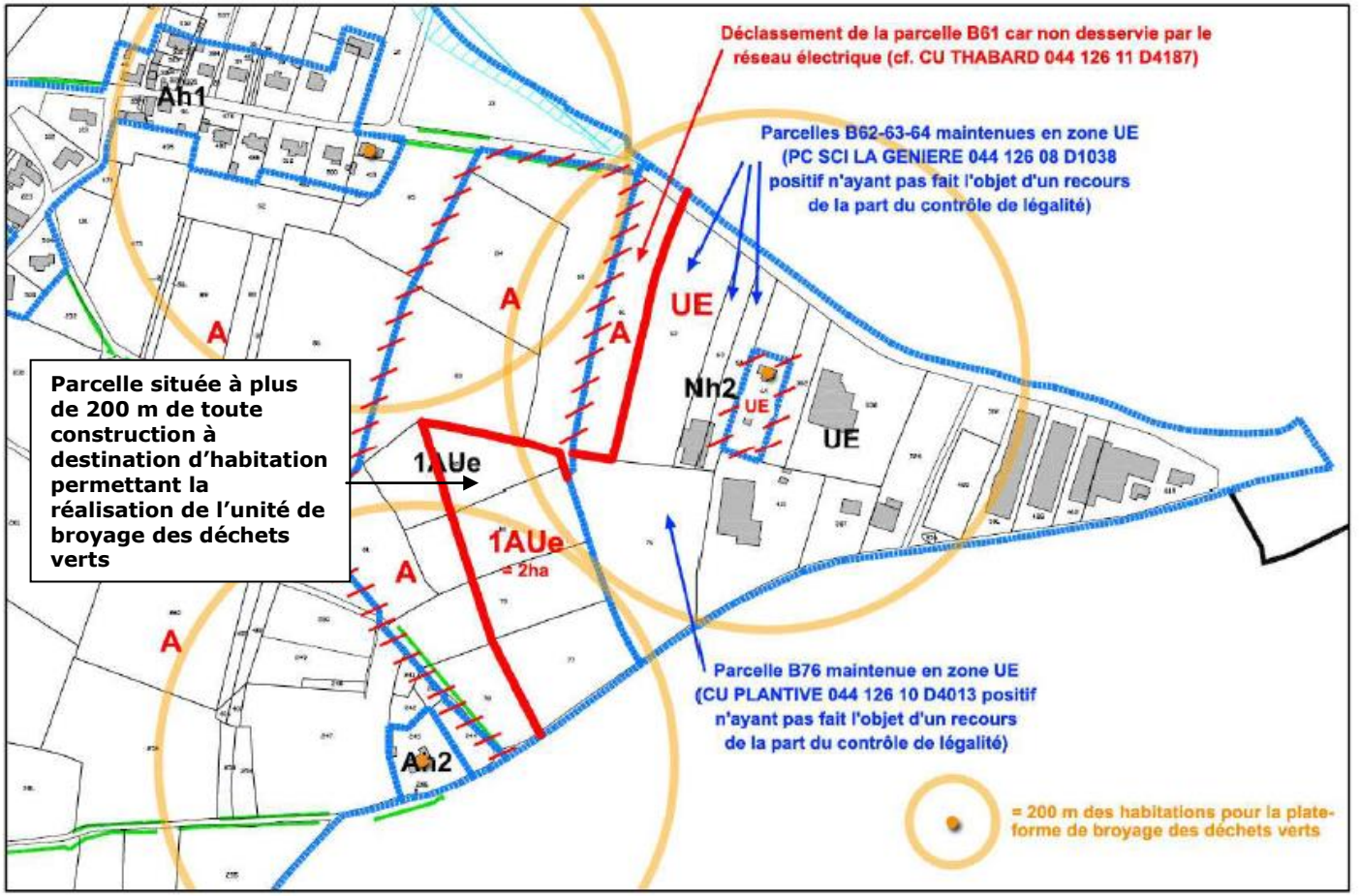
A ce titre, la faisabilité de la restructuration de la déchetterie sur le site actuel n'apparaît pas envisageable (emprise foncière insuffisante pour répondre à l'ensemble des normes inhérentes à un tel équipement). C'est pourquoi le PLU définit des terrains en extension de la ZA de la Genière (déplacement éventuel à moyen terme de la déchetterie permettant sa modernisation, sa

sécurisation et son adaptation au regard des besoins et évolution es tonnages).

Le déplacement de la déchetterie doit prendre en considération le fait que celle-ci comporte une plate-forme de broyage des déchets verts. A ce titre, l'arrêté du 23 janvier 1997, relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les ICPE doit être respectée. Cette législation fixe des seuils en dB à respecter en limite séparative du site de l'ICPE.

Ainsi, le choix s'est porté sur les terrains donnant au Sud Ouest de la ZA de la Genière actuelle afin de limiter au maximum les nuisances par rapport aux habitations existantes (hameau de la Genière sur Pornic au Sud et hameau de la Ferté à La Plaine au Nord). L'étude de faisabilité a défini une distance de 200m par rapport aux constructions d'habitation permettant de limiter les nuisances sonores.

L'extension prévue porte sur une surface de 2.06 hectares.



Enfin, et concernant l'activité agricole, celle-ci devra **être confortée dans sa vocation et ses dynamiques**. Le développement urbain ne devra pas mettre en péril cette activité structurante de l'économie et du territoire plainais.

Orientation 4 : Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine

Au-delà de la « simple » préservation des espaces naturels et agricoles, le PLU devra **veiller à mettre en connexion les espaces naturels** les plus qualitatifs de telle sorte que soit constituée sur le territoire plainais une véritable trame verte et bleue. Ainsi, les zones humides, les cours d'eau (particulièrement sensibles aux pollutions), les boisements, mais également les milieux dunaires et rocheux seront préservés de manière stricte et pérenne.

Une attention particulière sera portée à la **préservation du maillage bocager**, en proie au déclin sur le territoire communal, vecteur de déplacements pour une biodiversité riche. Un inventaire photographique et qualitatif du bocage plainais a ainsi été réalisé permettant d'identifier les haies méritant une protection au titre de la Loi Paysage (voir inventaire annexé au règlement).

D'un point de vue paysager, les futures opérations en continuité du centre-bourg recevront un développement harmonieux et s'intégrant aux paysages agricoles voisins. Les entrées de ville seront traitées de manière qualitative et la structuration de véritables fronts urbains permettra de marquer le caractère urbain de ces espaces, limitant la perte d'identité du bourg et le sentiment d'étalement progressif.

Les risques naturels, principalement liés à l'eau sur le territoire communal, seront intégrés dans la réflexion et l'exposition des biens et des personnes face à ces risques minimisée.

La commune de la Plaine sur Mer dispose d'un patrimoine rural, urbain et balnéaire que le PLU devra mettre en valeur et protéger.

En matière d'assainissement collectif des eaux usées, et dans le cadre de la révision de son zonage d'assainissement, la commune de la Plaine sur Mer a intégré au zonage d'assainissement collectif les terrains bâtis situés au sein de zones jusqu'alors identifiées en tant que zones d'assainissement non collectif transitoire. Ce classement s'explique notamment en raison de la mauvaise aptitude des sols à l'infiltration. Le zonage d'assainissement (mis à jour parallèlelement à l'élaboration du PLU et joint au présent dossier), met en évidence la capacité de la station d'épuration de la Princetière (commune de Saint Michel Chef Chef) a assainir les eaux usées induites par le projet de PLU de la Plaine sur Mer. Par ailleurs, l'analyse des réseaux existants et des investissements à réaliser pour raccorder les zones de projet identifiées au PLU est également incluse dans ce dossier.

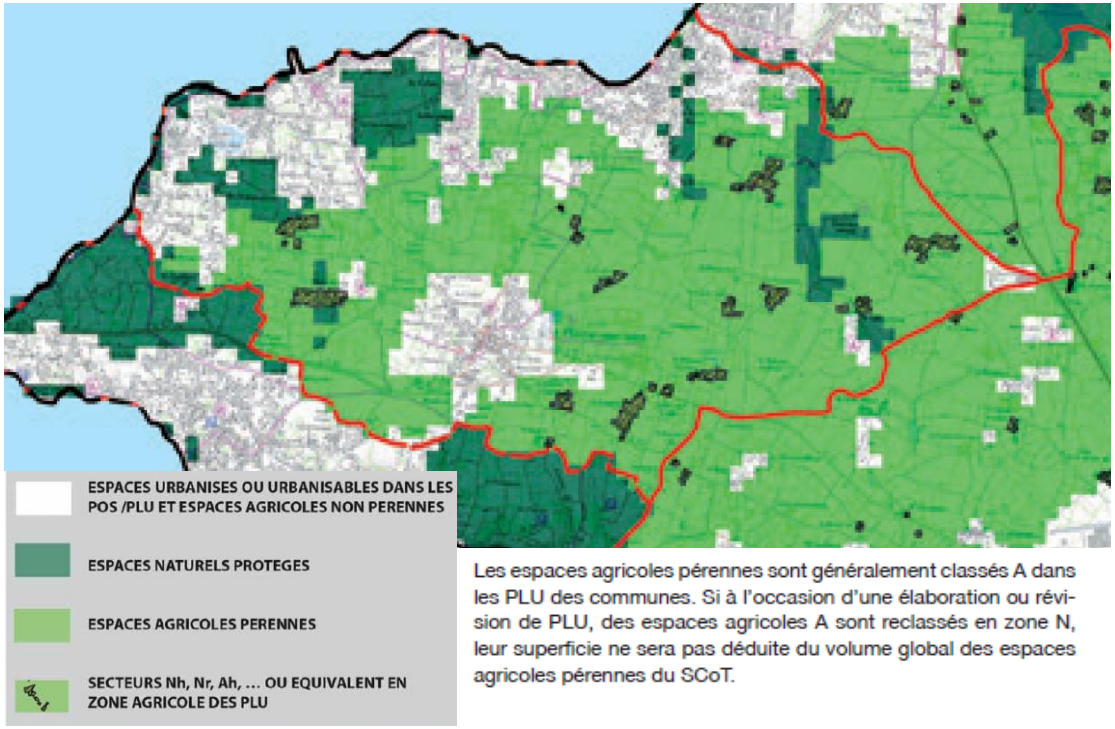
La charge moyenne mesurée en 2011 au niveau de la station d'épuration de la Princetière, s'élève à 697 kg/j DBO5 soit 50.5% de la

capacité nominale. Sont à noter des charges supérieures à la capacité nominale en périodes estivales. C'est pourquoi, en 2013, une augmentation de la capacité de traitement a été réalisée (réception mai 2013).

Dans l'objectif d'une prise en compte efficace de l'enjeu relatif à la gestion des eaux pluviales, la commune de La Plaine sur Mer a lancé, conjointement à l'élaboration du PLU, l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

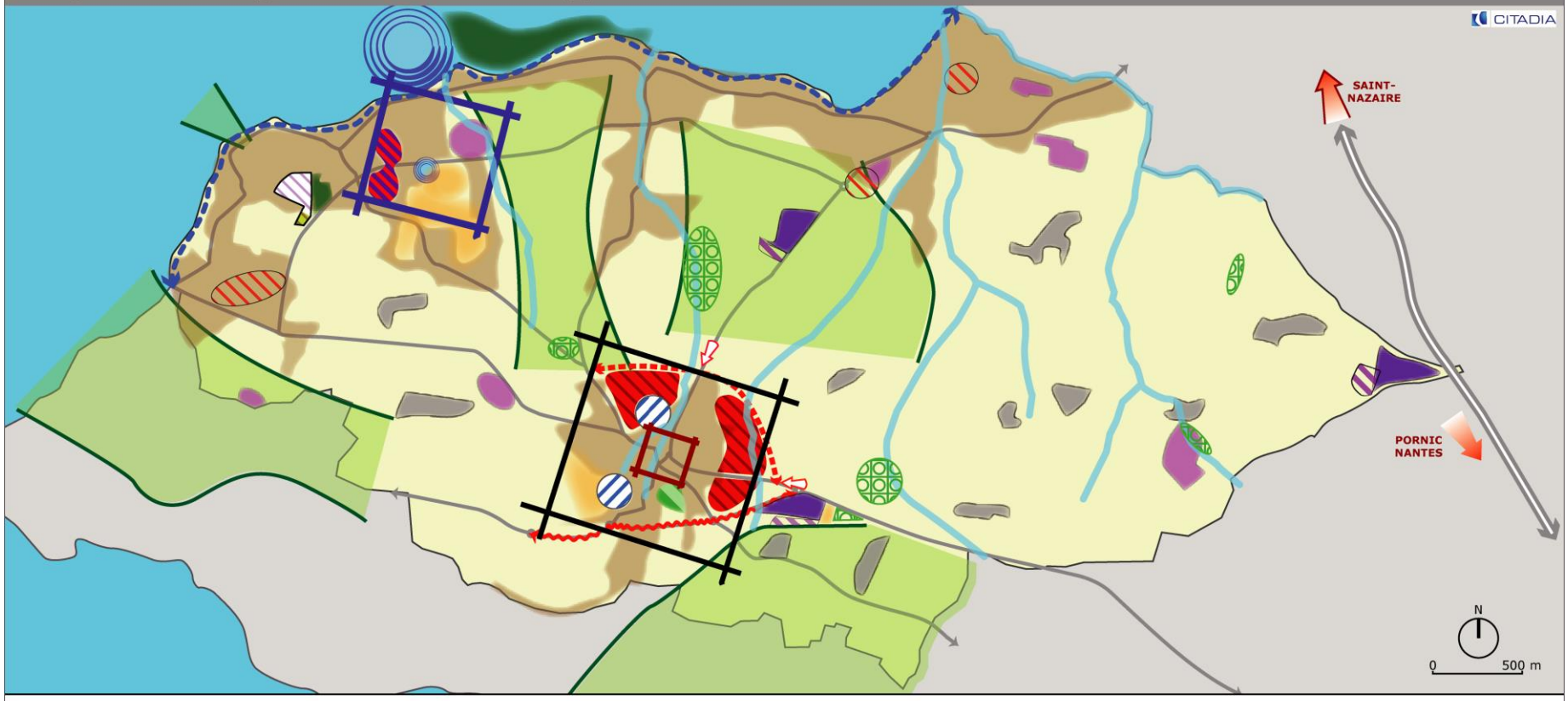
- **Articulation du projet de PLU avec les espaces agricoles pérennes définis au SCoT du Pays de Retz**

Le projet de PLU s'est attaché à traduire le principe de pérennité des espaces agricoles. Ainsi, les espaces situés en discontinuité du centre-bourg ou des villages littoraux sont essentiellement classés en zone A (parfois N, lorsque ces terrains se situent en coupure d'urbanisation diposant d'une vocation paysagère et/ou naturelle). Il est à noter que le SCoT approuvé du Pays de Retz permet l'évolution du centre-bourg mais également l'extension mesurée des zones d'activités des Gateburières, de la Musse et de la Genière.



Les espaces agricoles pérennes sont généralement classés A dans les PLU des communes. Si à l'occasion d'une élaboration ou révision de PLU, des espaces agricoles A sont reclassés en zone N, leur superficie ne sera pas déduite du volume global des espaces agricoles pérennes du SCoT.

La Plaine sur Mer / Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Affirmer l'identité maritime de la commune ...

- Permettre l'achèvement et la restructuration du Port de la Gravette et faciliter sa gestion et son accès ...
- ... et l'accompagner du développement d'un véritable "coeur de station"...
- ...en utilisant les réserves d'urbanisation disponibles
- Conforter les activités économiques liées au tourisme et appréhender leur évolution...
- ... et notamment par le maintien la zone d'activités conchylicole...
- ... et le développement de sa capacité de stockage
- Permettre le développement d'une nouvelle offre touristique et/ou de loisirs
- Poursuivre la reconquête de l'accès au sentier littoral

... tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité

- Permettre la mise en oeuvre d'un projet de réaménagement du centre-bourg alliant renouvellement et extension de l'urbanisation
- Conforter le "coeur de bourg" dans son rôle
- Ouvrir à l'urbanisation des secteurs permettant de favoriser l'accueil de nouveaux résidents permanents, limiter le développement des résidences secondaires et diversifier l'offre de logements (formes urbaines, logement social...)
- Secteurs agricoles de transition

- Constituer des réserves foncières pour l'aménagement de pôle d'équipements à proximité du bourg
- Créer un itinéraire de contournement au nord du bourg, qui demeure une voie urbaine
- Conserver au Jardin des Lakas son rôle de "poumon vert" du centre-bourg
- Bloquer le développement de l'urbanisation des hameaux, à l'exception des "dents creuses"

Favoriser le développement économique local

- Maintenir et renforcer le tissu de commerces et services dans le centre-bourg
- Créer un veritable "coeur de station" ou se concentrent les activités économiques liées au tourisme
- Conforter les zones d'activités existantes
- Promouvoir de nouvelles zones d'accueil pour les activités
- Favoriser le maintien des activités agricoles

Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine

- Préserver les ruisseaux
- Préserver les boisements significatifs
- Préserver les espaces remarquables (L146-6)
- Préserver les coupures d'urbanisation
- Valoriser les entrées de ville
- Améliorer l'image du bourg depuis la RD 13, au sud du centre-bourg

3.2. Motifs de délimitation du zonage, du règlement écrit, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

3.2.1. Délimitation du zonage et évolutions apportées par rapport au POS

Le zonage retenu pour le PLU, qui diffère sur un certain nombre de points de celui du POS, résulte d'une recherche de simplification et d'adaptation aux différents types d'occupation des sols sur le territoire communal.

Les principaux objectifs du zonage ont consisté en :

- l'adaptation des règles aux réalités urbaines des différents quartiers (centre ancien, extensions pavillonnaires, secteurs littoraux…) : distinction dans les règlements des extensions du bourg et des secteurs littoraux, modification des limites de la zone urbaine centrale…
- l'identification des secteurs à vocation spécifique
- la définition de zones agricoles et naturelles au contexte littoral de la commune (coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, espaces agricoles de transition…)
- la limitation du mitage
- la prise en compte des évolutions récentes du tissu urbain et notamment les secteurs ayant été urbanisés entre l'approbation du POS et du PLU

Le zonage retenu pour le PLU est cohérent avec les orientations du PADD, en permettant notamment le respect des équilibres du territoire : optimisation du potentiel de développement au sein de l'enveloppe urbaine, mise en œuvre du projet de réaménagement du bourg (densification, polarités commerciales et d'équipements, « contournement »), protection et mise en valeur des espaces naturels identitaires et constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

En cohérence avec les objectifs décrits dans ce rapport de présentation, le Plan local d'Urbanisme découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

- Les zones urbaines (U) qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme) ;

- Les zones à urbaniser (dites « zones AU »), correspondant aux « secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme) ;

- La zone naturelle et forestière (N), correspondant, selon le Code de l'urbanisme, aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) ;

- La zone agricole (A), correspondant, selon le Code de l'urbanisme, aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Les zones urbaines mixtes

La zone urbaine mixte est découpée en trois sous-secteurs essentiellement différenciés par les densités autorisées : zones UAa, UAb et UB.

Elles représentent 20% de la superficie du territoire et couvrent environ 330 hectares.

Nom de la zone	Superficie (en ha)
UA	53,35
UAa	*11,08*
UAb	*42,27*
UB	276,5
UB	*276,5*
Total U Mixte	329,85

- **La zone UAa**

Zone à caractère central d'habitat, elle constitue l'hypercentre de la commune. Les constructions existantes (et futures) y sont majoritairement implantées en ordre continu et à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Les nouveaux projets devront ainsi veiller à conforter le caractère urbain du secteur.

Les limites de cette zone ont été sensiblement étendues au par rapport au POS afin que les projets de réaménagement du centre-bourg puissent être intégrés à la zone UAa et ainsi bénéficier de droits à construire plus importants qu'en zone UAb. La zone UAa a notamment été étendue le long du Boulevard des Nations Unies.

- **La zone UAb**

La zone UAb correspond aux extensions pavillonnaires du centre-bourg. Elle se caractérise par des formes urbaines caractéristiques des extensions de la seconde moitié du 20ème siècle (implantation en retrait par rapport aux limites séparatives et aux voies). La vocation principale de la zone est l'habitat bien que des constructions compatibles avec cette vocation y soient autorisés (commerces, services, équipements…).

Les limites de zone demeurent globalement inchangées par rapport à la zone UB du POS (zone UB définie autour du bourg). Elle intègre les opérations réalisées depuis le POS : impasse des Bleuets, impasse de la Piraudière, rue des Hortensias… classées en zones NA au POS et urbanisées depuis lors.

La moyenne surface, jusqu'alors intégrée à la zone UB, est retirée des zones urbaines à vocation mixte afin d'être spécifiquement identifiée au sein d'une zone à vocation commerciale exclusive.

Par ailleurs, la zone UAb a parfois été élargie au niveau des franges de l'ancienne zone UB afin d'intégrer des constructions situées à proximité et jusqu'alors zonées en NA (exemple du chemin de la Gare à la Croix Bouteau)

Enfin, et en vue de limiter l'urbanisation linéaire le long des rues de la Haute Musse, de la Levertrie et du Pigneau en direction de Préfailles, urbanisation peu qualifiante, coûteuse et pouvant présenter des risques en matière de sécurité, les possibilités de construire sont réduites par rapport au POS. L'ensemble de ce secteur jusqu'alors compris au sein de la zone UB est maintenu en zone UB au PLU et non basculé en UAb comme le reste des extensions pavillonnaires du bourg de la Plaine.

- **La zone UB**

La zone UB est une zone à vocation principale d'habitat, relativement peu dense et pour laquelle un développement soutenu n'est pas souhaitable. Elle comprend l'ensemble du tissu continu en secteur littoral et rétro-littoral. Cette zone intègre donc les cœurs des villages de la Prée, de la Tara, de Port Giraud et du Cormier ainsi que leurs extensions.

La zone UB du PLU correspond globalement à la surface de la la zone UB littorale du POS.

Quelques adaptations mineures ont cependant été effectuées, notamment en vue de régulariser la situation de constructions pré-existantes (rue des Préfaudières → constructions d'habitation situées au POS en zone NDa, idem impasse du Pont de Tharon…).

La zone UB a été réduite dans certains secteurs afin de permettre un élargissement de la zone naturelle longeant le littoral et ainsi viser à la reconquête du littoral, notamment pour la circulation piétonne.

La zone UB a également été réduite de manière siginficative en secteurs rétro-littoraux, afin que ses limites correspondent à la réalité des constructions existantes et que les possibilités d'extensions de ces tissus soient limitées. Les limites ont notamment été adaptées en fonction de celles des coupures d'urbanisation.

La réduction de la zone UB et le basculement de terrains en zone A à l'intersection entre le Boulevard du Pays de Retz et le chemin du Marais permet d'ouvrir une coupure agricole au sein des espaces rétro-littoraux ayant tendance à s'étaler de plus en plus en profondeur.

Les espaces de stationnement non imperméabilisés de la plage de Port Giraud ont également été retirés de la zone UB en vue d'être intégrés à la zone naturelle.

Enfin, le tracé des zones humides a également été un indicateur permettant de réajuster les limites de la zone UB : exemple de réduction de la zone UB à la Prée.

↘ Les zones urbaines spécialisées

La zone urbaine spécialisée est découpée en cinq zones différentes : UC, UE, UP UO et UT. La zone UT, spécifique aux installations d'hébergement touristique, la zone UP relative aux installations portuaires ainsi que les zones UE (zones d'activités) existaient au POS.

Le PLU a donc créé des zones spécifiques pour l'accueil d'activités commerciales (UC) et ostréicoles (UO).

Les zones urbaines spécialisées couvraient au POS une superficie de 57 hectares, contre 87 hectares au PLU.

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Nom de la zone	Superficie (en ha)
		UC	1,53
		UC	*1,53*
UE	19	UE	19,7
UE	*13,24*	*UE*	*19,7*
UEo	*5,76*	UO	4,74
		UO	*3,67*
		UOs	*1,07*
		UP	22,59
		UP	*22,59*
UP	38,48	UT	39,01
UP	*38,48*	*UTc*	*29,4*
		UTL	*0,5*
		UTLc	*3,31*
		UTLj	*5,8*
Total U spécialisées **POS**	57,48	Total U spécialisées **PLU**	87,57

- **La zone UC**

La zone UC couvre la moyenne surface située au Nord du bourg, le long du boulevard des Nations Unies. Cette zone était comprise au sein de la zone UB au POS.

La définition d'un zonage spécifique relève de la volonté communale de maintenir une vocation exclusivement commerciale sur ce site, tout en limitant les possibilités de fragilisation du commerce de proximité. Par ailleurs, de par l'importance de l'équipement présent, le secteur dispose de règles particulières en matière de formes architecturales mais également en matière de places de stationnement exigées.

- **La zone UE**

La zone UE concerne les trois zones d'activités de la commue : Les Gateburières, la Genière et la Musse. Des activités industrielles, artisanales, commerciales sous réserve ou tertiaires peuvent y être indifféremment développées, le projet devant dans tous les cas se trouver en adéquation avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz quand à la politique d'implantation des activités majeures au sein des pôles structurants du territoire.

La vocation commerciale est tout de même limitée en zone UE. Celle-ci est autorisée sous réserve qu'elle s'inscrive en complément d'une activité artisanale ou industrielle par exemple (showroom, exposition…). A titre d'exemple, une grande surface ou un commerce de détail ne sauraient trouver leur place en zone UE (ou 1AUe).

Identifiées au POS, les limites de la zone UE ont été adaptées de telle sorte que les terrains construits depuis l'approbation du POS (et anciennement zonés NAe) soient intégrés à la zone UE (intégration des extensions des zones de la Musse et des Gateburières). La commune a par ailleurs repris le principe de la zone UEo (dorénavant UO) afin de

conférer une vocation spécifique conchylicole à la zone ostréicole « du Marais ».

- **La zone UO**

La zone UO est une zone spécifiquement dédiée à l'accueil d'activités conchylicoles.

Son périmètre est réduit par rapport à la zone UEo du POS. En effet, la partie Est du secteur est classée Espace Remarquable et le PLU la zone donc au sein d'une zone spécifique en vue d'assurer sa protection.

Vue sur l'espace remarquable du Marais depuis le boulevard du Pays de Retz (partie basculée de UEo vers Nr2)

- **La zone UP**

La zone UP correspond aux secteurs où peuvent être implantées les constructions, installations, aménagements et travaux liés au port de Gravette. Elle correspond au périmètre de la concession portuaire (diminué à l'Est par l'Espace Remarquable des rochers de la Pointe du Mouton) et peut accueillir des activités liées à la navigation et à l'exploitation du port de Gravette.

La limite de la zone UP est réduite à l'Est du Port de Gravette afin d'élargir le zonage Nr1 garantissant la protection de l'Espace Remarquable de la Pointe du Mouton.

Par ailleurs, la limite Ouest de la zone UP est inchangée par rapport au POS (limite plus large que la réalité de la digue), en raison de l'intégration de l'ensemble du périmètre administratif du port et en vue de faciliter les travaux d'entretien de la digue.

Il est à noter qu'aucun projet portant sur le secteur à l'Ouest de la digue n'est identifié au PLU.

- **La zone UT**

La zone UT est destinée à recevoir les équipements d'hébergement touristique et de loisirs. Elle comprend les secteurs UTc (hôtellerie de plein air) et UTl (hôtels, résidences de tourisme, PRL, …). Une distinction est effectuée entre les secteurs UTl du Cormier (UTlc : ancien centre de vacances de la ville de Melun) et le secteur UTl du Jarry (UTlj) quant aux destinations des constructions autorisées (PRL, campings notamment en UTlj contre hôtels, résidences de tourisme, résidences de services… en UTlc).

Alors que le POS ne créait aucune distinction entre les différentes structures d'hébergement touristique, le PLU distingue les zones de camping, des zones destinées à recevoir des centres de vacances, PRL, hôtels… La commune de La Plaine disposant d'une importante offre de campings, celle-ci a préféré interdire la création de nouveaux campings dans certains secteurs afin de garantir la diversification de son offre.

La zone UT a été sensiblement réduite au niveau du camping de la Renaudière en raison de l'importance actuelle de l'équipement et de son positionnement en milieu agricole. Toute la partie située au Sud de la Route de la Renaudière est basculée en zone A.

La zone NDc située au POS le long du boulevard des Nations Unies a été supprimée afin de permettre la mise en œuvre du projet de réaménagement du centre-bourg. La zone NDc située sur le jardin des Lakas a également été supprimée. Le jardin des Lakas n'étant pas voué à recevoir des constructions à destination touristique.

La zone NDc existante au POS et située à la Maison Briand a également été supprimée car elle se situait en continuité de zones humides en plein cœur d'un espace agricole cohérent et homogène.

Enfin, et concernant le secteur NDc de la Haute Rue, la vocation touristique est maintenue mais orientée vers une offre complémentaire de l'offre existante (PRL, campings…).

↘ Les zones à urbaniser

Deux types de zones à urbaniser sont recensées dans le PLU : les zones à urbaniser à court terme et les zones à urbaniser à long terme.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat se distinguent entre les zones à court terme situées en extension du bourg (possibilités de densification renforcées → 1AUa) et celles situées en secteur littoral (possibilités de densification moins importantes → 1AUb). Les zones à urbaniser à moyen ou long terme sont zonées en 2AU.

Les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques sont zonées en 1AUe et concernent les extensions des trois zones d'activités implantées sur le territoire communal.

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Nom de la zone	Superficie (en ha)
NAb	*1,93*	1AU	22,61
NAba	*1,36*	*1AUa*	*9,29*
		1AUb	*6,79*
NAe	*7,01*	*1AUe*	*4,39*
NAez	*5,85*		
NAll	*10,41*	*1AUL*	*2,14*
NA	*95,69*	2AU	23,04
		2AU	*17,89*
		2AUeq	*5,15*
Total NA - **POS**	122,25	Total AU - **PLU**	**45,65**

- **La zone 1AUa**

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie

immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés.

Environ 4.5 hectares de zones NAb (zones d'urbanisation future immédiatement constructibles sous réserve de la mise en œuvre d'une opération future) étaient délimitées au POS.

Le PLU délimite 9.3 hectares de zones 1AUa autour du bourg (secteur au Nord du bourg), soit un accroissement siginificatif de zones ouvertes à l'urbanisation. Cependant, les outils de maîtrise du développement demeurent importants, les zones ouvertes étant pour l'essentiel sous maîtrise foncière communale.

- **L'extension Nord du bourg** : Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement, la zone reprend les limites définies au Plan d'Occupation des Sols.
- **La zone de la Piraudière** : secteur de 5 000 m² environ, situé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, les élus ont souhaité conditionner l'urbanisation de ce secteur à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble (voir OAP)

- **La zone 1AUb**

Elle correspond aux zones d'urbanisation future à court/moyen terme sur le littoral et en secteur rétro-littoral.

- **La zone des Raguennes Sud** : zoné en NA fermé à l'urbanisation au POS, ce secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement respectant les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.
- **La zone des Raillères** : secteur compris au sein de la zone UB au POS, le PLU conditionne son aménagement à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble afin de garantir le potentiel en logement de ce secteur.
- **La zone de la Vallée / la Peignère** : Ancienne zone NA (partie Nord), UB et NDc (partie Sud) au POS, cette zone est ouverte à l'urbanisation au PLU. Sa faible surface et la réalisation d'une OAP garantissent la qualité de son aménagement. Est à noter l'intégration d'un ancien camping (de taille réduite) au sein de la zone 1AUb. Equipement ne disposant d'aucune capacité d'évolution (6 000 m²), la commune a souhaité que son réaménagement s'effectue dans le cadre d'une opération d'habitat cohérente avec les tissus voisins existants.
- **La zone des Fontaines** : secteur zoné en UB au POS, le classement en 1AUb de ce secteur permet de garantir la cohérence de son aménagement

- **La zone 1AUl**

Cette zone, située sur la partie construite du centre de l'Ormelette, centre d'accueil et d'hébergement, ayant perdu sa vocation, doit être réaménagée mais doit conserver une vocation principale d'activités touristiques, de loisirs et/ou sportives ce que met en avant le règlement.

A ce titre, les campings et Parcs Résidentiels de Loisirs seront interdits en zone 1AUl tandis que les hôtels, les résidences de tourisme et les équipements d'intérêt général (y compris sportifs) seront autorisés. Au titre de la loi Littoral, cette zone se situe en continuité du village du Cormier et au contact de la coupure d'urbanisation n°4 dont la vocation définie au SCoT est agricole, récréative et paysagère (le zonage est donc compatible avec la vocation de loisirs visée par le projet). Par ailleurs, une Orientation d'Aménagement spécifique à ce secteur a été réalisée, garantissant l'inconstructibilité de toute la partie Sud du secteur. Pour rappel, ce secteur constitue une des deux hypothèses dans le cadre du déménagement des terrains de football. Ainsi, la partie actuellement bâtie (1AUl) pourra soit faire l'objet d'une valorisation touristique (résidence de tourisme…), soit être utilisée en vue du développement d'un pôle d'équipements d'intérêt collectif, et notamment sportifs (vestiaires, salle commune…)

- **La zone 2AU**

Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel réservés dans le PLU pour l'urbanisation future de la commune sous la forme de plans d'aménagement d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée à l'échelle de la commune. Ainsi, les secteurs concernés sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme. Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts ultérieurement pour les motifs suivants :

- les voiries publiques et réseaux existants en leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à y implanter,

- la situation, la configuration, etc. n'autorisent pas un aménagement cohérent et raisonné, et/ou,

- le potentiel est à préserver.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée, le cas échéant, suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement. Les zones 2AU du PLU ont été sensiblement réduites dans leurs limites par rapport aux zones NA définies au POS.

- **Les zones 2AU du bourg** : les zones 2AU situées en continuité du centre-bourg de la Plaine sur Mer contribuent à la mise en œuvre du projet de réaménagement du centre-bourg.Elles devront respecter les orientations définies dans les OAP lors de leur ouverture à l'urbanisation et notamment concernant les densités minimales à atteindre, la programmation en logements sociaux ou encore la préservation d'une trame verte en cœur d'opération. La zone 2AU située à l'Ouest du bourg a été réduite de manière importante de telle sorte qu'une coupure agricole soit préservée entre le bourg et le camping de la Renaudière.
- **Les zones 2AU littorales et rétro-littorales** : les zones maintenues correspondent à des zones NA existantes.

La zone NA chemin du Marais a été supprimée afin que puisse être développée une activité agricole.

Par ailleurs, la zone NA du Jarry a été rendue à l'activité agricole en raison de son positionnement en limite de coupure d'urbanisation (idem pour la zone NA de la Peignère)

La zone NA de la Ménonderie , contribuant à une extension de l'urbansiation siginificative, est également basculée vers la zone agricole.

Les zones NA définies au POS au niveau des lieux-dits Le Lottereau / Le Clou sont rendues à l'activité agricole (tout en veillant à ne pas permettre le développement de bâtiments agricoles susceptibles d'être générateurs de nuisances au regard de l'enclavement du site → espaces agricoles de transition).

- **La zone 2AUeq**

Un **sous-secteur 2AUeq** a également été défini et correspond à un secteur de développement à très long terme pour l'implantation de futurs équipements, notamment en lien avec le projet de réaménagement du centre-bourg.

Un secteur 2AUeq a également été défini à proximité du Port de Gravette dans l'optique de la réalisation d'un équipement lié au projet de restructuration du Port de Gravette. La nature de cet équipement doit être affinée à travers des études de programmation que réalisera la commune en préalable à l'ouverture à l'urbanisation de ce site.

Récapitulatif de la justification du zonage des zones à urbaniser à vocation habitat

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat représentaient 99 hectares au POS contre 27 hectares au PLU. On compte donc environ 72 hectares de zones à urbaniser en moins par rapport au POS. D'une part, cela tient du fait que les zones urbanisées depuis l'adoption du POS ont été zonées de manière appropriée (zone urbaine ou bien encore zone de camping). De la même manière, la délimitation des zones à urbaniser au POS a été revue de manière à retirer du potentiel urbanisable les parties urbanisées depuis l'adoption du POS des zones à urbaniser. D'autre part, le projet de PLU a également rendu à la Nature ou à l'activité agricole des espaces naturels ou agricoles zonés NA au POS .

Par ailleurs, le projet de PLU s'est évertué à prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones permettant une grande maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation sur la commune. Cet échéancier permet de phaser les ouvertures à l'urbanisation dans le temps et ainsi de garantir le respect du rythme de développement envisagé par la commune.

Le projet de PLU prévoit une urbanisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, par rapport au POS, aucune nouvelle zone en extension de l'enveloppe urbaine n'a été définie.

Le même raisonnement a été appliqué en matière de développement économique. Au-delà de l'objectif de réduction de la consommation foncière par le développement d'activités nouvelles (12

entreprises / hectare, objectif repris dans les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation), le PLU calibre les besoins fonciers au plus près des attentes des entrepreneurs locaux actuels et futurs. Si 26 entreprises génératrices de nuisances sont aujourd'hui implantées au sein de tissus urbains à vocation dominante habitat, le déménagement d'une partie de ces structures au sein de zones d'activités dédiées peut être envisagé (voire souhaitable dans certains cas) dans les 10 ans suivant l'approbation du PLU.

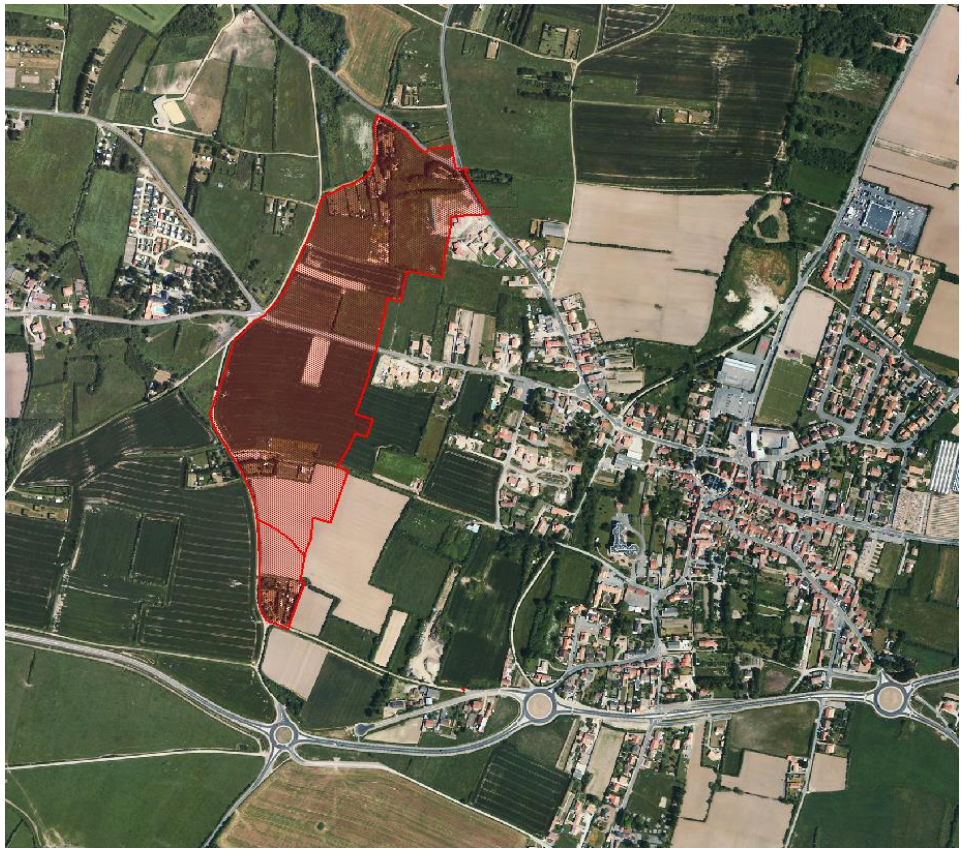
Par ailleurs, et au cours de la dernière opération d'aménagement économique sur la commune, un rythme de commercialisation de 4 lots par an a été observé (Gateburières II).

Ainsi, les réserves en 1AUe inscrites en extension des Gateburières (6 800 m²) et de la Musse (15 900 m²) permettront l'accueil de 25 nouvelles entreprises (rythme de 2 à 3 nouvelles entreprises par an, soit un infléchissement de la tendance par rapport au rythme de commercialisation des Gateburières II / en accord avec les dispositions du SCoT de concentration du développement économique sur les principaux pôles).

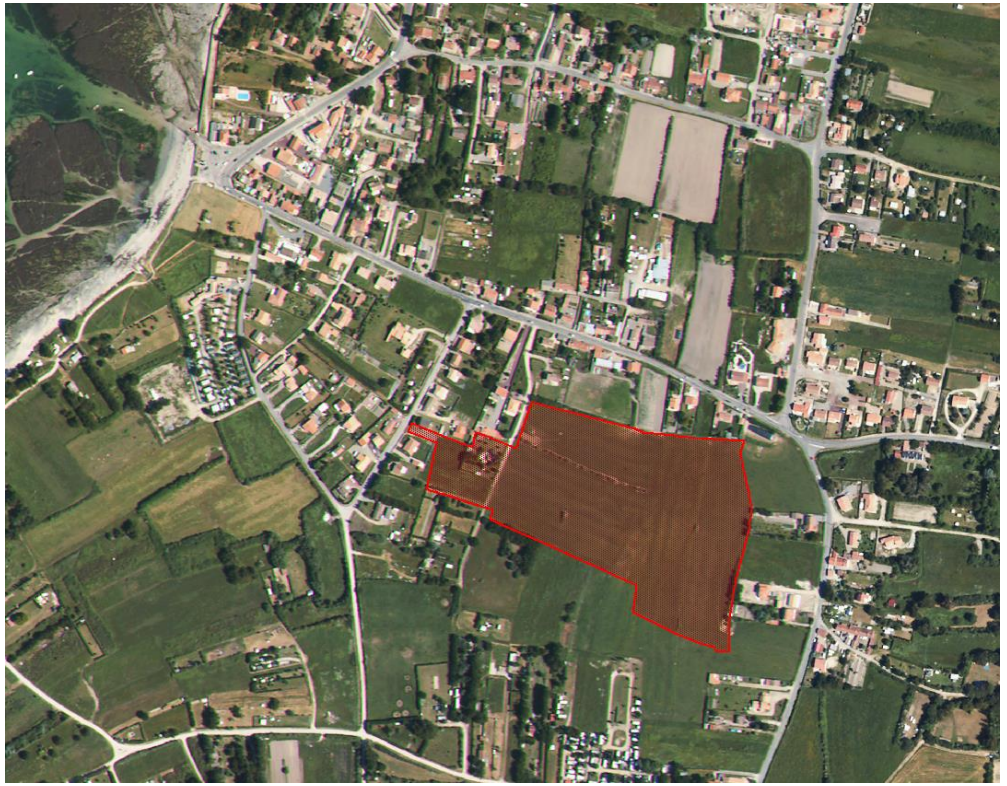
Le cas de la Genière est traité à part dans la mesure où son extension est programmée en vue d'accueillir un équipement source de nuisances (déchetterie comprenant une plate-forme de broyage des déchets verts). *→ voir page 264.*

Zones NA à vocation habitat au POS rendues à l'activité agricole ou naturelle au PLU :

- *Du rond-point de la route de Quirouard jusqu'à la Croix Cholet*
  - surface rendue à l'activité agricole : **environ 15 hectares**
  - Justifications **:**
    - **terres cultivées**
    - **éloignement des centralités**
    - **secteur pour partie situé en Espaces Proches du Rivage**
    - **Limitation de l'urbanisation linéaire le long de la voie de contournement du bourg par le Sud (RD 313)**
    - **Préservation d'une coupure agricole entre le bourg et La Renaudière (orientation du SCoT)**
    - **Pas d'urbanisation le long de la rue de la Croix Cholet, limite de l'urbanisation Nord marquée par la future voie de contournement du bourg**

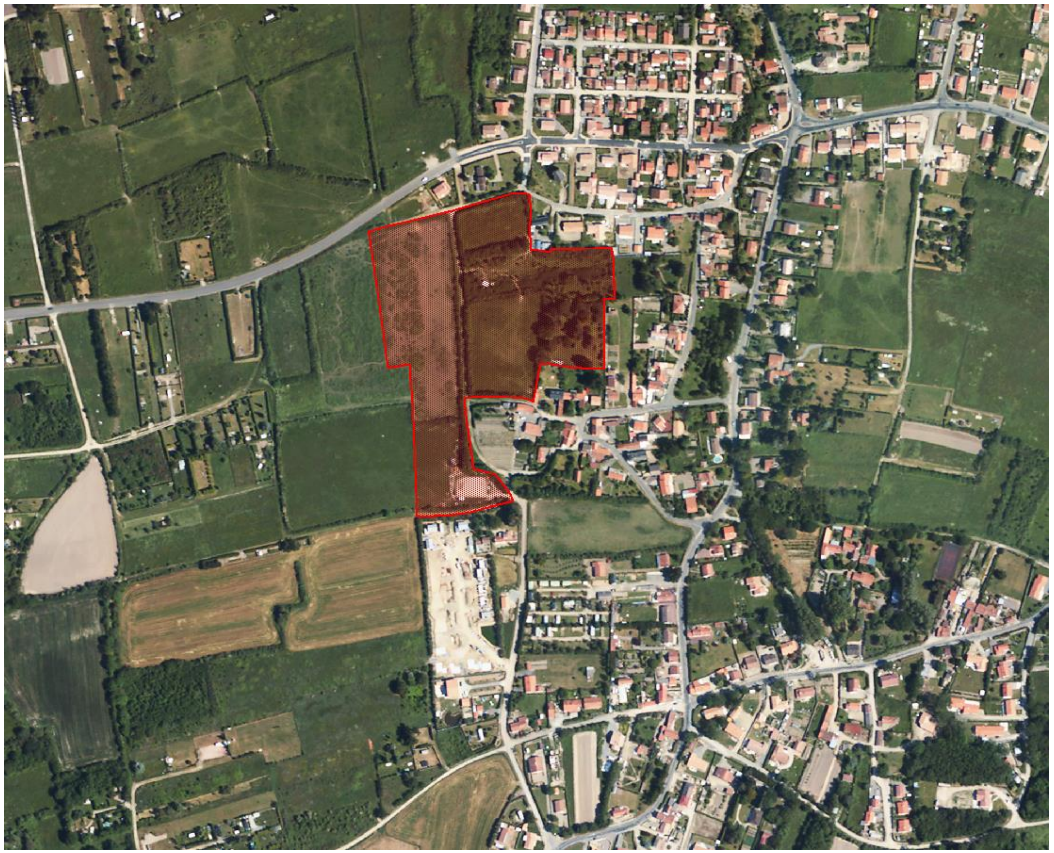


- *La Haute Rue*
- surface rendue à l'activité agricole : **environ 5 hectares**
- Justifications **:**
    - **Elargissement de la coupure d'urbanisation sur la zone : maintien d'une coupure entre la Prée et les extensions Nord de Préfailles**
    - **Localisation en Espaces Proches du Rivage**
    - **Préservation de prairies entre les urbanisations de la rue des Gautries et du chemin de la Rue**



- *Le Marais*
- surface rendue à l'activité agricole : **environ 5 hectares**
- Justifications **:**
    - **Préservation d'une coupure entre l'espace remarquable du Marais, la zone ostréicole et le secteur du Jarry**
    - **Localisation en Espaces Proches du Rivage + Intérêt écologique + coupure paysagère depuis le boulevard du Pays de Retz**

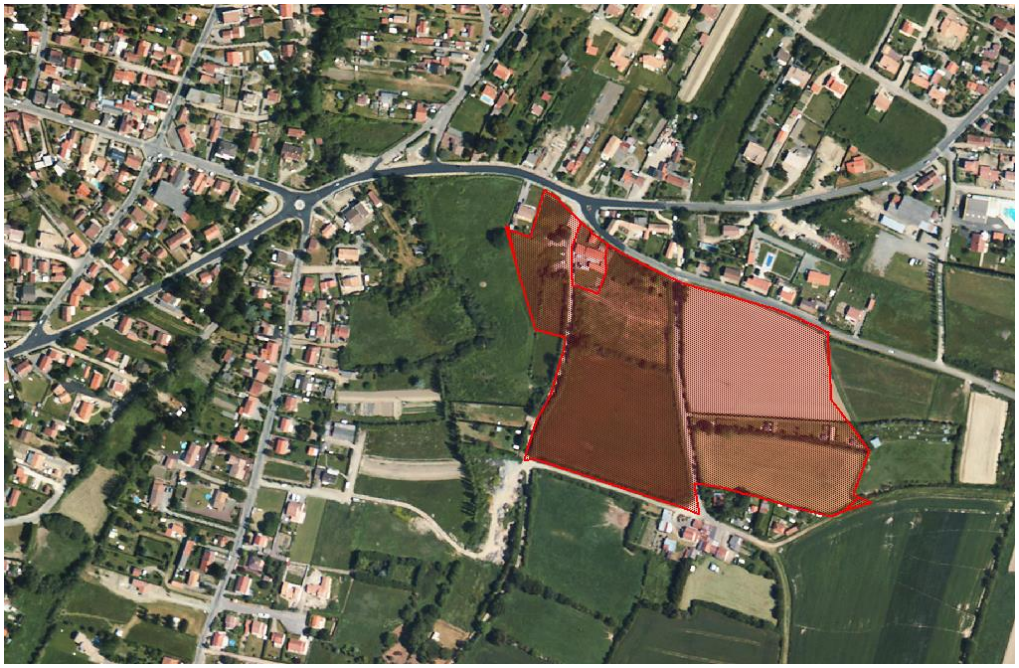
- *<u>La Peignère</u>*
- surface rendue à l'activité agricole : **environ 4 hectares**
- Justifications **:**
    - **Préservation de la coupure d'urbanisation**



- *La Ménonderie*
- surface rendue à l'activité agricole : **environ 5.5 hectares**
- Justifications **:**

Secteur situé au sein des Espaces Proches du Rivage

Limitation de l'extension urbaine rétro-littorale



- *Le Pigneau*
- surface rendue à l'activité agricole : **environ 1.2 hectare**
- Justifications **:**

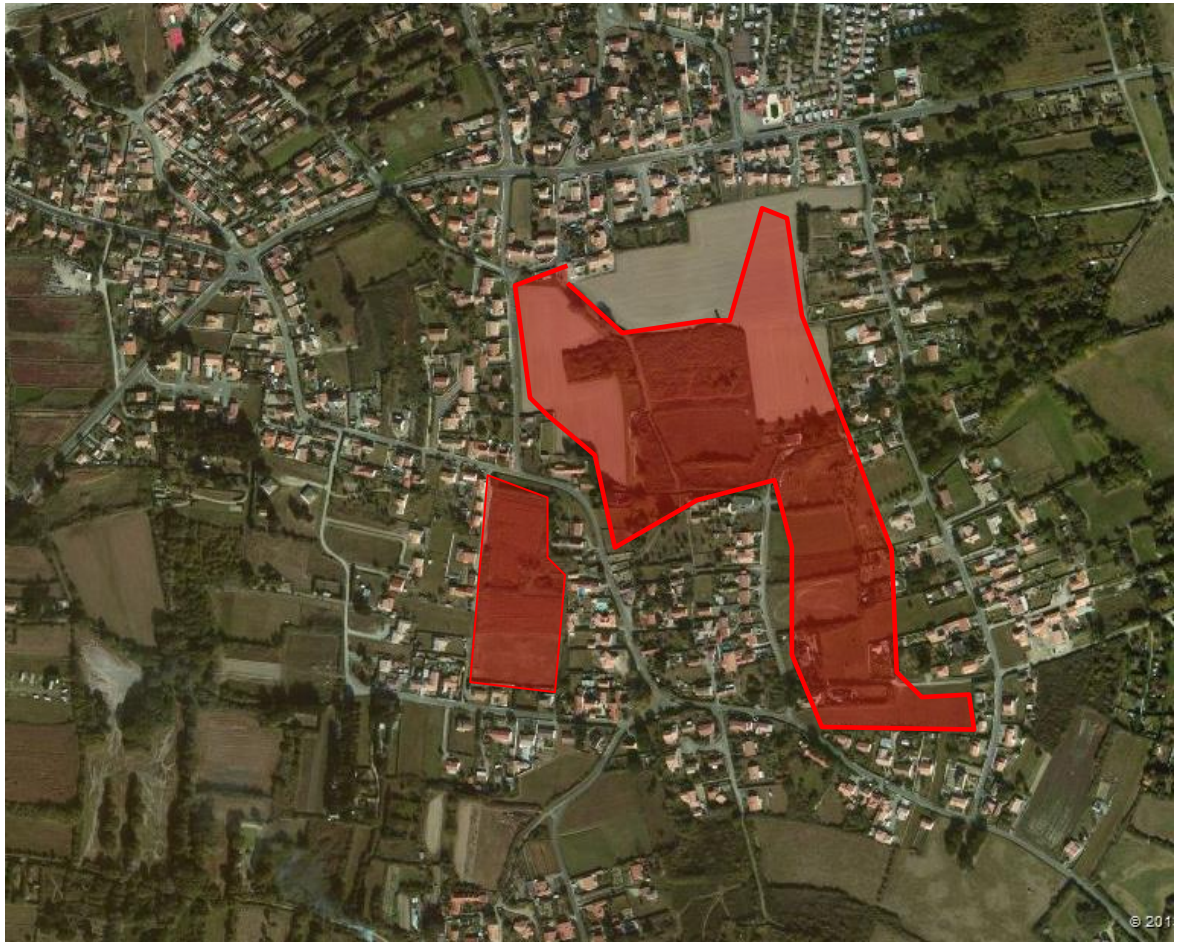
Secteur situé au sein des Espaces Proches du Rivage

Urbanisation linéaire

- *La Mazure*
- surface rendue à l'activité agricole : **environ 13 hectares**
- Justifications **:**

Secteur pour partie situé au sein des Espaces Proches du Rivage

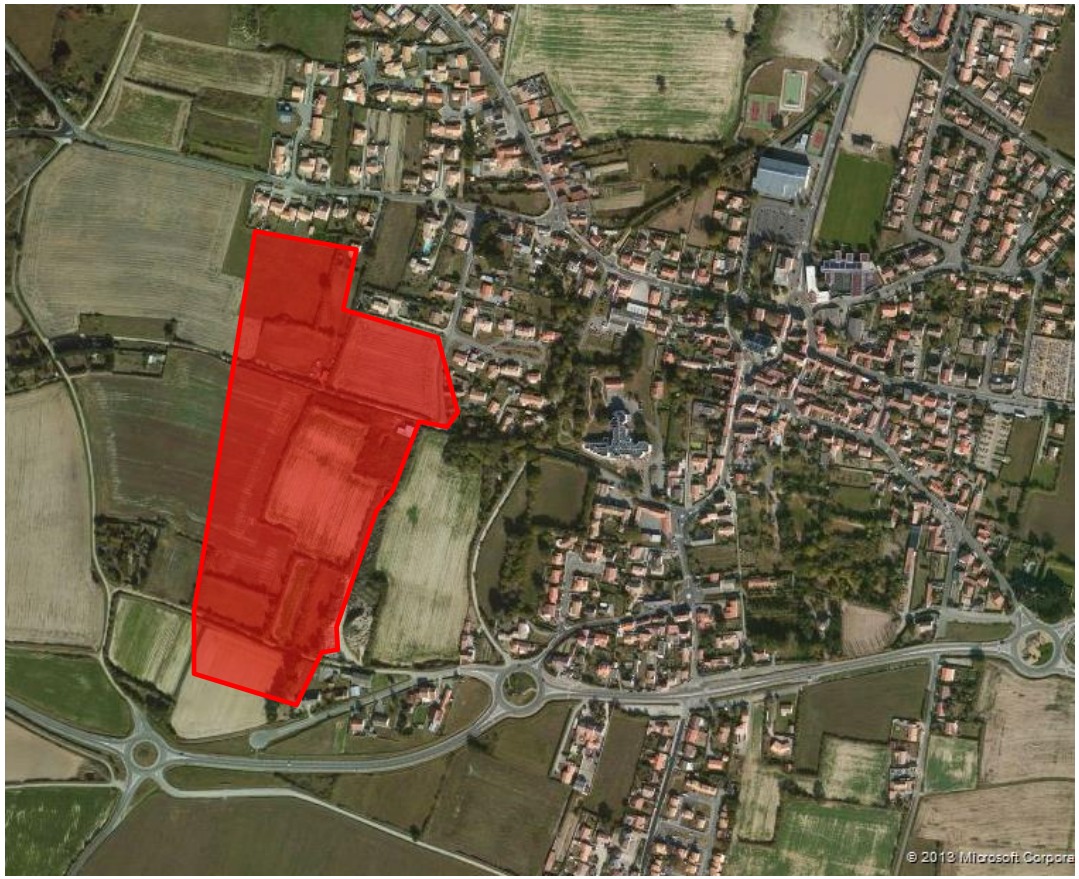
Renforcement du caractère urbain du centre-bou rg par rapport au secteur rétro-littoral



- *La Douterie*
- surface rendue à l'activité agricole : **environ 12 hectares**
- Justifications **:**

Secteur pour partie situé au sein des Espaces Proches du Rivage

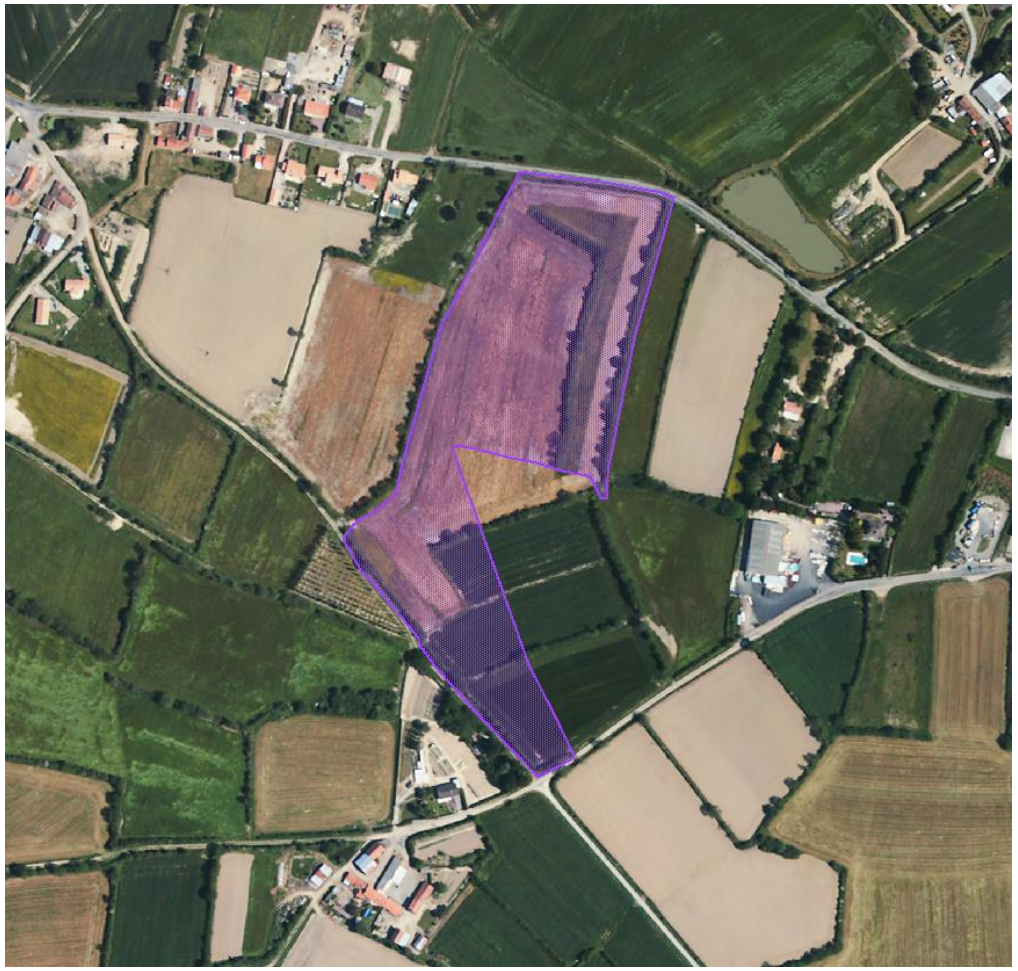
Extension importante du bourg et surdimensionnée par rapport aux besoins de la commune à horizon 10 ans



La Genière

- surface rendue à l'activité agricole : **environ 5 hectares**
- Justifications **:**

Extension de la zone d'activités réservée pour le déplacement de la déchetterie comprenant une plate-forme de broyage des déchets verts (plate-forme devant se situer à plus de 200 m de toute construction à destination d'habitation selon la législation relative aux ICPE**)**



Les zones agricoles

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des secteurs aquacoles et conchylicoles.

La zone agricole se décompose en plusieurs sous-secteurs définis de la manière suivante :

- **Un secteur A** dont les caractéristiques correspondent globalement à celles de la zone NC du POS. Au sein de cette zone, à vocation agricole affirmée, les nouvelles exploitations peuvent se développer et les règles d'implantation de nouvelles constructions sont globalement définies sur la base des principes édictés dans la Charte Agriculture et Urbanisme en vigueur en Loire Atlantique à la date d'approbation du PLU.
- **Un secteur Ap** correspondant aux secteurs présentant une qualité paysagère exceptionnelle à préserver notamment au titre des dispositions de la loi littoral (coupures d'urbanisation, espaces remarquables + espaces proches du rivage) en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme. Il correspond essentiellement aux espaces à vocation agricole situés au sein des coupures d'urbanisation et en espaces proches du rivage. Afin de garantir la réalité des coupures et de préserver leurs intérêts écologiques et paysagers, le règlement interdit les possibilités d'installations de nouveaux bâtiments agricoles, logements de fonction… au sein de ce sous-secteur. Par ailleurs, ces secteurs se situent souvent en Espaces Proches du Rivage, espaces au sein desquels les constructions ou installations liées aux activités agricoles sont interdites en discontinuité des agglomérations ou villages existants (article L 146-4 du Code de l'Urbanisme).
- **Un secteur Ax** correspondant à trois sites d'exploitation situés en coupure d'urbanisation et pour lesquels l'interdiction de réalisation de tout nouveau bâtiment compromettrait la pérennité des exploitations. Ainsi, bien qu'aucun logement de fonction ne puisse y être autorisé, les bâtiments nouveaux liés à l'exploitation pourront être autorisés au sein de ce périmètre restreint. Il correspond aux exploitations de la Raitrie, de la Basse Musse et de la Frenelle.
- **Un secteur Ab** correspondant aux espaces de transition entre le bourg et les espaces agricoles d'une part ou entre espaces urbanisés d'autre part (en milieu rétro-littoral notamment). Situés en secteurs d'enjeux, ces zones Ab sont peu propices au développement d'activités agricoles en raison de leur proximité vis-à-vis de quartiers d'habitation ou en raison des difficultés d'accès aux parcelles (cas du rétro-littoral). Ces zones sont donc inconstructibles (possibilité de les exploiter).

Exemple de zone Ab rue de la Mazure

- **Un secteur Ah**, correspondant aux anciennes zones UC du POS situées au sein d'entités agricoles homogènes. Secteurs habités par des tiers en zone agricole, les secteurs Ah1 et Ah2 permettent ou non le comblement de dents creuses au sein des « écarts ». La majorité des Ah est zonée en Ah 2, soit l'autorisation d'une simple évolution des bâtiments existants sans possibilité de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.

➘ Les zones naturelles

Il s'agit d'une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone naturelle a été revue dans ses limites et ses objectifs. Ainsi, les espaces situés en retrait du littoral et en coupure d'urbanisation présentant une vocation agricole auront préférentiellement été zonés en Ap afin de préserver la vocation agricole du secteur.

La zone se décompose en plusieurs secteurs :

- **Secteur N** correspondant aux espaces naturels à préserver. Il concerne essentiellement la façade littorale au Cormier, à la Prée

et à la Tara ainsi que les vallées humides accompagnant les cours d'eau irriguant le bourg.

- **Secteur Nl** correspondant aux espaces naturels de loisirs au sein desquels des équipements liés à la fréquentation de la zone de loisirs peuvent être autorisés. Il s'agit du Jardin des Lakas et de la partie Sud de la zone de l'Ormelette. Le Sud du secteur de l'Ormelette se situe en limite d'une coupure d'urbanisation disposant, au SCoT, d'une fonction notamment récréative. Ainsi, dans le cadre du réaménagement du centre-bourg, le réinvestissement des terrains de football est aujourd'hui envisagé. Un des secteurs potentiels d'accueil d'un terrain est le site de l'Ormelette, aisément accessible. Ainsi, afin de combiner le projet (éventuel, plusieurs sites peuvent être envisagés si les terrains de football étaient amenés à se déplacer) de déplacement du/des terrains et la vocation récréative de la coupure, le terrain de sport peut être réalisé en zone NL tandis que les équipements « en dur » liés (vestiaires, tribunes, salle…) ne pourront trouver leur place qu'en 1AUl. Par ailleurs, acun projet de développement touristique, générateur de surface de plancher supplémentaire ne pourrait trouver place sur la partie Sud du secteur de l'Ormelette (NL).

- **Secteur Nr** correspondant à une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques. La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme issues de la loi n°862 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n°89-6 94 du 20 septembre 1989 (articles R 146-1 et R 146-2 du Code de l'Urbanisme). Celui-ci se divise en deux secteurs : **Nr1 (espace remarquable des rochers de La Pointe du Mouton)** pour lequel les possibilités de construire résultent des dispositions de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme **et Nr2 (espace remarquable de la zone conchylicole du Marais)** où toute construction est interdite.

- **Secteur Nm146-6** défini en vue de la gestion du Domaine Public Maritime et de la préservation du site Natura 2000 en mer.(Le Domaine Public Maritime est constitué du sol et du sous-sol de la mer, compris entre la limite haute du rivage, c'est-à-dire celles des plus hautes mers, en l'absence de perturbations météorologiques, et la limite, côté large de la mer territoriale. Il est également constitué des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer, des lais et relais de la mer).

- **Secteur Np** à vocation naturelle protégé strictement au titre des coupures d'urbanisation. Les aires de stationnement naturelles y sont notamment autorisées.

- **Secteur Nh** où sont implantés des groupements d'habitation existants. Le secteur Nh est divisé entre la zone Nh1 et la zone Nh2 qui se différencient par les possibilités de constructions au sein des hameaux. Le secteur Nh1 correspond à un secteur d'habitat où la création de logements neufs est autorisée par comblement de dents creuses, en densification du tissu existant

ou en renouvellement urbain (la construction en deuxième rideau et au-delà est cependant interdite), sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le secteur Nh2 correspond à des secteurs d'habitat dispersé en zone agricole où la création de nouveau logement est interdite.

Nom de la zone - **POS**	Superficie (en ha)	Nom de la zone - **PLU**	Superficie (en ha)
NC	*833,65*	*A*	*537,26*
		Ab	24,47
NCf	*54,16*	*Ap*	*370,88*
		Ax	*2,97*
UC	*46,16*	*Ah1*	*29,18*
		Ah2	*14,47*
		Nh2	*1,74*
NDa	*162,85*	*N*	*148,48*
NDC	*61,24*	*Nl*	*3,73*
		Np	*61,81*
		Nr1	*35,18*
		Nr2	*2,19*
Total POS	**1158,06**	Total PLU	**1232,36**

3.2.2. Le règlement écrit : principales règles et évolutions apportées par rapport au POS

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de développement urbain durable, a nécessité de nombreuses évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage. On a pu ainsi faire appel à des outils réglementaires adaptés à ces objectifs et notamment procéder à la mise en place des outils institués par la loi SRU (emplacements réservés…) et à l'adaptation des dispositions de protection ou des règles existantes dans les documents d'urbanisme précédents (règles morphologiques, densités…). Dans cette démarche, la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement a été recherchée.

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe « *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions*».

Le règlement couvre l'ensemble du territoire de la commune de La Plaine sur Mer.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Plaine sur Mer soumet à conditions la reconstruction à l'identique après destruction involontaire (sinistre, dommages de travaux…). Cette reconstruction peut être autorisée, dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés, et ce même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait

- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme

- La destruction date de plus de trois ans par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de droit du sol

D'une manière générale, **des densités différenciées ont été recherchées au regard des caractéristiques de chacun des secteurs de la commune** (centre-bourg, extensions pavillonnaires, secteurs littoraux et rétro-littoraux…). Ainsi, le règlement favorise la **densité dans le centre-bourg et la densification des extensions de celui-ci**. **Les secteurs littoraux et rétro-littoraux, en raison de leur mitage important et de la volonté communale de renforcer le caractère urbain du bourg dispose d'un règlement n'accroissant pas les possibilités de construction de manière siginificative** par rapport au Plan d'Occupation des Sols.

Enfin, le risque de submersion marine est réglementé de manière indifférencié selon le type de zone. Le règlement reprend l'application de la doctrine des services de l'Etat, dans l'attente de l'opposabilité du PPRL Côte de Jade. Les zones de vigilance correspondant à une altimétrie comprise entre 0 et 5 m IGN 69 sont reportées sur les documents graphiques du PLU. Les prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement (rejet de permis pour une cote de moins de 3.20 m, création d'espace refuge, premier étage habitable…) concernent les terrains compris à l'intérieur de ces périmètres.

↘ La destination générale des sols (articles 1 & 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine ou encore urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

- ***En zone urbaine et à urbaniser***

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet une grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers.

Dans les zones UA et UB à dominante d'habitat, seules les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat, comme les constructions à usage agricole ou industriel par exemple, sont interdites. Il est à noter que les installations d'hébergement touristique type camping, PRL, résidence de tourisme… sont également interdites au sein de ces secteurs. Cependant, la création d'hôtels n'est

pas interdite en zone urbaine, dans la mesure où le projet d'hôtel respecte les règles définies par le règlement en matière d'implantation, d'aspect…

Par ailleurs, en zone U à vocation d'habitat (UA, UB), sont identifiés des linéaires le long desquels le changement de destination en logements des commerces existants à la date d'approbation du PLU est interdit. Cette disposition est cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise au maintien du commerce et des services de proximité afin de maintenir la vie dans les quartiers, rendre possible au plus grand nombre l'accès aux commerces et services de première nécessité. Ces linéaires sont principalement définis en centre-bourg (rue Joseph Rousse) mais également dans les villages de la Prée, de la Tara, du Cormier et de Port Giraud.

Les éléments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° ne peuvent faire l'objet de travaux, que dès lors que ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère patrimonial de l'élément sauf raison de sécurité, de salubrité ou de mise en valeur de l'élément. En cas de projet de démolition d'un des éléments repérés, le porteur du projet devra nécessairement obtenir un permis de démolir qui pourra être refusé si la démolition ne concoure pas à répondre à un objectif de sécurité ou de salubrité.

Enfin, et dans l'optique du renforcement de la mixité sociale à l'échelle de la commune, toute opération de plus de 20 logements comportera un minimum de 20% de logements sociaux (locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété). Cette orientation s'applique uniquement aux opérations développées au sein ou en continuité du centre-bourg en raison de la proximité des commerces / services et équipements.

En zone urbaine spécialisée, les constructions autorisées doivent répondre du caractère de la zone.

Dans ces zones urbaines spécialisées, les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées sous réserve d'être nécessaires au maintien de l'activité et d'être incluses dans le bâtiment d'activités, c'est-à-dire que le logement sera situé à l'intérieur du bâtiment d'activités et non une construction d'habitation accolée à un bâtiment auquel elle ne ressemble (aspect) en aucun point, que ce soit par les matériaux employés, les toitures, les façades… L'idée de cette règle est avant tout la limitation des nuisances pouvant exister entre un secteur d'habitat et un secteur d'activités (nuisances sonores, circulation de poids lourds, nuisances olfactives…)

En zone d'activités, le stationnement de caravanes, y compris sur terrain privé, ne peut être autorisé que s'il est lié à la construction autorisée dans la zone (hivernage, vente de caravanes…).

En zone UO, zone à caractère conchylicole, une distinction doit être effectuée entre le secteur au sein duquel les constructions nouvelles liées à cette activité peuvent être autorisées (UO) et le secteur où

peuvent seules être réalisées des constructions à vocation d'entrepôts liés à cette activité (sous réserve de respecter les principes issus de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifiquement réalisée sur ce secteur) (UOs).

En zone UP (secteur du Port), les articles 1 et 2 précisent ce qui est entendu par liées aux activités portuaires. A ce titre, sont à la fois autorisés les équipements techniques mais également les commerces et services liés au Port et au tourisme.

En zone UC, correspondant à la moyenne surface située au Nord du bourg de la Plaine et afin de préserver les équilibres commerciaux existants avec les commerces de centre-bourg existants (rue Joseph Rousse) et futurs (boulevard des Nations Unies, réaménagement de lîlot la Poste), les commerces de proximité sont interdits. Disposition reprise du Plan d'Occupation des Sols, cette règle permet de limiter le risque de création de galerie marchande au sein de la moyenne surface, projet pouvant aller à l'encontre du fondement du projet de PLU de renforcement et de redynamisation, notamment commerciale, du cœur de bourg de la Plaine. Le règlement définit le commerce de proximité comme l'ensemble des commerces de quotidienneté. Le commerce de quotidienneté regroupe les commerces pour lesquels les achats sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries, coiffeurs, fleuristes et pharmacies…

De manière générale, en zone urbaine, le PLU veille à autoriser l'évolution du bâti existant à la date d'approbation du PLU, y compris lorsque ce bâti n'est pas compatible avec les vocations autorisées dans la zone pour les constructions nouvelles.

- ***En zone agricole***

La zone agricole est divisée en plusieurs sous-secteurs disposant de règles spécifiques en matière d'occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières.

En zone A, les constructions habituellement autorisées en zone agricole (logement de fonction, bâtiments d'élavage, constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production…) sont autorisées.

En zone Ap (secteurs agricoles situés **en coupure d'urbanisation** ou **en Espace Proche du Rivage**), seuls certains ouvrages techniques, certains travaux et les affouillements / exhaussements de sol répondant à des impératifs agricoles ou d'intérêt collectif sont autorisés, de telle sorte que le caractère de la coupure ou de l'Espace Proche du Rivage soit conservé.

La zone Ax est une zone agricole **en coupure d'urbanisation** au sein de laquelle est localisé **un site d'exploitation** pour lequel **des projets** sont identifiés. Afin de répondre au double objectif du PADD de

pérennisation de l'activité agricole et de préservation de coupures d'urbanisation, cette zone Ax a été définie de telle sorte que la réalisation de bâtiments agricoles permettant de pérenniser l'activité existante soient autorisés. Les limites de cette zone ont été définies de manière extrêmement fines de telle sorte que l'intégrité de la coupure d'urbanisation ne soit pas remise en cause, de même que son caractère d'espace naturel.

En zone Ab, sont seuls autorisés les équipements collectifs ou d'intérêt général.

Des zones Ah et Nh correspondant à des secteurs habités au sein de la zone agricole ou naturelle ont été délimitées. Les droits à construire de ces secteurs sont différenciés selon l'importance de l'écart, les potentialités de densification à l'intérieur du tissu (sans extension) et la localisation de l'écart (espace proche du rivage, coupure d'urbanisation…). En secteur Ah1/Nh1, les nouveaux logements sont autorisés à condition qu'ils soient situés en comblement de dents creuses et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà (en adéquation avec l'orientation de limitation du mitage de l'espace agricole). En zone Ah2 / Nh2, sont seules autorisées les extensions de constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (pas d'évolution de la morphologie urbaine de l'habitat isolé zonés en Ah2/Nh2).

La distinction entre Ah1/Nh1 et Ah2/Nh2 s'est également basée sur la proximité d'exploitations agricoles voisines, le développement de nouvelles constructions à usage d'habitation occupées par des tiers pouvant être préjudiciable au maintien d'un site d'exploitation (règles de réciprocité, plans d'épendage…).

- ***En zone naturelle***

Le règlement des zones N est limitatif.

Les seules constructions, installations, aménagements et travaux autorisés sont les extensions de l'existant dans la limite de 10% de l'existant, certains équipements techniques ou liés à la fréquentation des milieux naturels par le public (observation de la faune…).

Le règlement du **secteur Nl**, correspondant aux Jardins des Lakas et à l'extension Sud de l'Ormelette, est moins restrictif permettant un aménagement cohérent de ce site d'attractivité à l'échelle du bourg de La Plaine. Sont ainsi également autorisées les aires de stationnement.

Les aires de stationnement naturelles sont notamment autorisées en zone **Np** (zone naturelle située en coupure d'urbanisation et au sein des Espaces Proches du Rivage).

Au sein des Espaces Remarquables définis en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme (Nr1 : Rochers de la Pointe du Mouton / Nr2 : zone conchylicole du Marais / site Natura 2000 en mer), sont seules autorisées la réfection ou la reconstruction de pêcheries en zone Nr1, les postes d'observation de la faune en zone Nr2 ainsi que les travaux ayant pour objet la protection des milieux en zone Nr1 et Nr2.

↘ Les conditions de desserte des terrains (articles 3 et 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

En dehors du maintien de règles de sécurité relatives aux voies de circulation départementales et pour lesquelles la création d'accès peut être encadrée ou interdite, le règlement du PLU veille à préserver des conditions de sécurité satisfaisantes.

Dans tous les cas, les constructions doivent pouvoir être desservies par les véhicules de secours.

Dans un souci de mise en cohérence du tissu urbain et en vue de limiter la multiplication des constructions situées en second rideau et au-delà, le règlement du PLU demande que tout projet soit desservi par une voie d'une largeur minimale de 4 mètres si elle dessert un ou 2 logements et 5 mètres si elle dessert plus de 2 logements. La même règle s'applique pour les voies nouvelles. Cette règle est le compromis entre la maîtrise de la forme d'urbanisation et la lutte contre la consommation excessive d'espace par les infrastructures routières.

Dans tous les cas, et en vue de redonner le maximum de cohérence urbaine aux parties agglomérées, les voies traversantes seront privilégiées. Ces voies permettront de rapprocher les quartiers entre eux et contribueront ainsi à la limitation des émissions de gaz à effet de serre. Les voies en impasse seront exceptionnellement autorisées. En fonction de l'importance de cette impasse, la collectivité se réserve le droit d'imposer la réalisation de dispositifs de retournement permettant notamment une desserte des constructions par le ramassage des ordures ménagères.

Le règlement de l'article 3 demande également à ce que les équipements liés aux modes de déplacement doux soient réalisés en adéquation avec la vocation future de la voie (trottoir,piste cyclable…).

L'article 4 définit les conditions de desserte d'un terrain par les réseaux afin que celui-ci soit constructible.

Afin de limiter les impacts des rejets d'eaux usées sur le milieu naturel, toute construction nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe ou à défaut disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

En matière de gestion des eaux pluvia les, le recueil, l'infiltration et le traitement à la parcelle seront privilégiés de telle sorte que les rejets au sein des réseaux soient les moins importants possibles. Cette disposition, conforme avec les objectifs définis dans le PADD, permet de limiter les rejets importants dans les réseaux pouvant entraîner des

surcharges, des rejets et donc des pollutions du mileu naturel. En outre, une limitation des prélèvements sur le réseau d'eau potable en période estivale permettra de pérenniser la ressource sur un territoire dépendant des apports d'eaux extérieures.

Afin de garantir l'intégration paysagère des projets, les câbles de distribution des réseaux seront nécessairement entérrés, y compris le réseau électrique.

Enfin, les projets pour lesquels une collecte des déchets en porte à porte ne serait pas possible (largeur de l'accès, palette de retournement de dimensions insuffisantes…), un local de stockage sera réalisé en entrée de zone. Cette disposition permet de limiter les parcours de collecte et de garantir une desserte optimale pour l'ensemble des usagers.

➘ Les caractéristiques des terrains pour être constructibles (article 5)

La commune de La Plaine sur Mer ne comprend pas de secteurs pour lesquels une superficie minimale des terrains pour que ceux-ci soient constructibles a été instaurée. En effet, la commune ne dispose pas de contraintes particulières liées à l'assainissement ni aux paysages ou aux sites.

➘ Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Ces règles sont, avec les articles 9, 10, 13 et 14, celles qui vont réglementer la forme urbaine et ainsi jouer sur les densités autorisées au sein des différentes zones. Elles permettent de répondre aux objectifs fixés par le PADD de renforcement du caractère urbain du centre-bourg, de structuration des entrées de ville, de limitation du mitage et de densification modérée des secteurs littoraux et rétro-littoraux.

- *L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :*

En dehors d'alignements spécifiques par rapport aux RD pour lesquels le Conseil Général impose des reculs (en dehors de l'agglomération), le PLU de la Plaine sur Mer a pris le parti de permettre une implantation plus stricte en zone UAa et plus libre en zone UAb par rapport au POS.

Ainsi, l'alignement est imposé en zone UAa, cela correspond à « l'hypercentre » de la commune, en vue de créer une véritable polarité urbaine avec des alignements sur voie marqués.

A contrario, en secteur UAb correspondant aux extensions « pavillonnaires » du centre-bourg et en zone UB (secteurs littoraux), un recul d'au moins 3 mètres est imposé.

Il est également précisé que ces dispositions s'appliquent seulement en cas d'absence de plan d'alignement.

Des dérogations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- une implantation en cohérence avec les bâtiments voisins pourra être accordée si cette implantation permet de maintenir un front urbain de qualité et clairement identifié.
- Lorsque la construction est implantée en second rideau, l'alignement par rapport à la voie n'est pas imposé en zone UAa de telle sorte que le projet puisse se réaliser tout en valorisant ses apports solaires, limitant les vues sur la construction voisine…
- D'une manière générale et en zone urbaine « mixte », des dérogations quant à l'alignement des constructions sont autorisées pour les garages afin que ceux-ci puissent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres. Ce recul autorisé permet de garantir un stationnement devant le garage et non sur le domaine public.
- Enfin, des dérogations aux règles d'implantation peuvent également être accordées en cas d'opération portant sur la totalité d'un îlot, si celui-ci présente une organisation cohérente dans ses alignements et ses retraits par rapport aux limites séparatives latérales.

Le règlement du PLU, via les règles qu'il définit pour les alignements par rapport aux voies et emprises publiques, permet ainsi une densification siginificative des tissus urbanisés existants, en comparaison du POS. Ainsi, en zone centrale UA, le POS autorisait une implantation entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement, tandis qu'en zone UB « pavillonnaire », il imposait un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement (cas des voies concernées par un plan d'alignement) ou 10 mètres par rapport à l'axe de la voie (cas des voies sans plan d'alignement).

Au sein des zones urbaines spécialisées, les règles d'implantation par rapport à la voie sont basées sur les constructions existantes et permettent parfois une implantation plus souple. Cependant, des espaces de manœuvre suffisants doivent nécessairement être maintenus sur le devant de la parcelle pour le stationnement, les livraisons, les manœuvres de véhicules… notamment en zone d'activités (recul de 5 mètres minimum en zone UE).

Au sein des zones d'urbanisation future, un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est demandé. Ce recul minimum imposé permet de garantir la gestion du stationnement notamment. Cependant, et dans l'optique d'une densification des secteurs de projets, des dérogations pourront être autorisées pour une implantation entre 0 et 3 m par rapport à l'alignement en cas de projet d'ensemble mettant en œuvre des fronts urbains homogènes et continus distincts de la règle générale et portant sur un côté complet d'îlot.

Enfin , les constructions situées en zone agricole (en dehors de la zone Ah / Nh où les règles d'implantation par rapport à la voie s'apparentent à celles de la zone UB), doivent présenter un recul minimal de 15 mètres par rapport à la voie. Ce recul permet de garantir une certaine sécurité le long des routes départementales ou des voies communales.

- *Implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :*

Si l'ordre continu (implantation d'une construction sur les deux limites séparatives latérales) est la règle en zone UAa (maintien du caractère urbain, constitution de fronts homogènes marquant clairement les limites du centre-bourg…), une grande liberté est donnée aux porteurs de projet en zones UAb et UB (extensions pavillonnaires du centre-bourg et littorales). Les constructions peuvent en effet y être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu. L'assouplissement de cette règle par rapport au POS permet de contribuer à la densification des tissus urbains constitués, tissus parfois lâches, et pour lesquels une intervention publique est compliquée (fragmentation des dents creuses, taille des parcelles restreinte…). L'objectif est donc ici de rendre possible les projets de divisions portés par des initiatives privées.

Comparativement au POS, le PLU vise à une densification significative. En effet, le POS permettait une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu en zones UA et UB. Par ailleurs, le PLU supprime la bande de constructibilité existante au POS : d'une profondeur de 20 mètres, les constructions situées au-delà de cette bande devaient présenter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Dans les zones à vocation commerciale ou d'activités, l'implantation est également libre, sous réserve de respecter les conditions de sécurité inhérentes à de telles constructions (réalisation d'un mur coupe-feu en cas d'implantation en limite en zone artisanale notamment).

Enfin, des règles particulières ont été définies en zone agricole et naturelle afin d'imposer des retraits vis-à-vis des cours d'eau identifiés dans le cadre du SAGE de l'Estuaire de la Loire. Ce retrait minimum imposé permet de garantir la pérennité des cours d'eau.

De la même manière, et en vue de préserver les paysages caractéristiques de la conchyliculture, les bâtiments autorisés en zone UO (zone conchylicole) devront présenter un recul spécifique par rapport aux doues (dépression sur le pourtour intérieur d'une claire / bassin creusé en vue de l'affinage des huîtres).

- *Implantation de deux constructions sur une même propriété (article 8) :*

Afin de permettre l'optimisation de l'espace sur des parcelles amenées à être de taille plus réduite, l'implantation de deux constructions sur une même propriété n'est pas réglementée. La déréglementation de cet article permet également une implantation plus souple des constructions annexes sur un terrain.

Au POS, et dans les zones urbaines notamment, une distance d'au moins 4 mètres entre bâtiments non contigus pouvait être imposée. Par ailleurs, des règles de distance liées à l'ensoleillement des constructions étaient également définies.

↘ Les règles de constructibilité (articles 9 et 10)

- *Emprise au sol*

Afin de réglementer la forme urbaine, et non uniquement la densité, le PLU a évolué de manière sensible par rapport au POS. Le Coefficient d'Occupation des Sols a été supprimé dans la majorité des zones et la forme urbaine est gérée par la définition d'un coefficient d'emprise au sol. Couplé aux articles 6, 7, 8, et 10, le coefficient d'emprise au sol permet de gérer la forme que pourront prendre les projets futurs et non uniquement les m² de surface de plancher autorisés comme cela est le cas du Coefficient d'Occupation des Sols. Cet outil est ainsi plus adapté pour le projet plainais dans la mesure où il permet de gérer la forme urbaine (soit le type de tissu urbain visible depuis la rue et l'espace public) et non uniquement la densité.

Afin d'optimiser l'utilisation des petits terrains en centre-bourg, l'emprise au sol n'est **pas limitée en zone UAa**. Elle est limitée à **50% en zone UAb**. La définition de cette emprise au sol permet de garantir un caractère aéré propre aux extensions pavillonnaires tout en autorisant un processus de densification.

En milieu littoral, et afin de ne pas contribuer à une densification trop importante, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 30% de la surface du terrain.

A titre de comparaison, si ni le COS, ni le CES n'étaient réglementés en zone UA du POS, la zone UB correspondant aux extensions pavillonnaires du bourg et du littoral disposait d'un CES de 0.30.

- *Hauteur maximale des constructions*

Concernant la hauteur maximale autorisée pour les constructions, il est à noter que celle-ci peut, selon les zones, être différenciée en fonction de la destination des constructions projetées.

Pour les constructions à usage d'habitation, une augmentation siginificative de la hauteur est autorisée par rapport au POS. Au sein de « l'hypercentre » (UAa), la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout, soit R+2+C (9 mètres à l'égout au POS en zone UA), tandis qu'elle est limitée à 7 mètres en zone UAb (R+1+C) pour les constructions à usage d'habitation (6 mètres à l'égout au POS en zone UB) et 10 mètres pour les constructions à destination d'hôtels, de commerces, de services, d'équipements collectifs (9 mètres à l'égout au POS en zone UB)…

Le règlement de la zone UB au PLU est globalement similaire à celui de la zone UAb (6m / 9m) afin de ne pas écraser l'espace public, ni entraver les possibilités d'accès et de visibilité en direction du littoral.

Au sein des zones urbaines à vocation spécialisée, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation (lorsqu'elles sont autorisées) est identique à celle permise en zone UB. Les constructions à vocation d'activités disposent de possibilités plus importantes (15 mètres en zone UC, UE et UO).

En zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, la hauteur maximale autorisée est différenciée en fonction de la zone 1AUa et 1AUb. Elle est de **7 mètres** à l'égout en zone **1AUa** et **6 mètres** à l'égout en **1AUb**. Ces hauteurs siginificatives permettent de garantir l'optimisation foncière des secteurs retenus en extension et d'atteindre les objectifs de densité que s'est fixé la commune dans son PADD et que lui a fixé le SCoT.

Les hauteurs de constructions à destination d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout en zone agricole, afin de limiter les impacts paysagers des nouveaux logements de fonction autorisées dans les espaces de plaine (préservation des ouvertures paysagères). La même règle est retenue en zone Ah et Nh. Les bâtiments agricoles sont exclus de cette limite dans la mesure où ceux-ci participent de l'exploitation des terres et nécessitent des volumes plus importants.

↘ Les règles qualitatives (articles 11 et 13)

- *Aspect extérieur des constructions*

L'article 11 règlemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou

naturel ou d'un respect d'éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Le règlement veille à conserver le caractère traditionnel de la forme urbaine du Pays de Retz tout en autorisant des conceptions architecturales plus contemporaines sur certains volumes. Par exemple, les toitures terrasses, les toits courbes ou les toits intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire peuvent être autorisés dans certaines zones. L'adpatation de ces règles va dans le sens d'une autorisation explicite des constructions contemporaines visant la performance énergétique.

Cet article encadre également les possibilités de réalisation de clôtures. L'objectif principal de cette règle est la fixation de hauteurs maximales autorisées et la volonté d'ajourement de ces clôtures, permettant de garantir une aération du tissu urbain et une visibilité depuis l'espace public notamment.

L'article 11 règlemente également les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés portant sur les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Dans tous les cas, les travaux autorisés devront contribuer à la mise en valeur des éléments repérés.

Afin de préserver la cohérence et la qualité des tissus urbains de la commune, une harmonie des constructions situées sur une même parcelle devra être recherchée. L'harmonie entre deux constructions ne signifie pas nécessairement l'utilisation de mêmes matériaux de traitement des façades ou de couverture.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont beaucoup plus souples en zones urbaines spécialisées où les enjeux sont moindres par rapport aux tissus anciens de qualité. Cependant, dans le double objectif de mise en valeur des entrées de ville (zone UC en entrée de bourg Nord, zone UE en entrée de ville Est…) et de lutte contre la pauvreté architecturale et urbaine des zones d'activités, le règlement impose certaines règles quant à l'aménagement qualitatif de ces zones (façades, devantures, annexes, traitement des clôtures…).

Si les conceptions contemporaines sont autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser à vocation habitat, les conceptions seront plus traditionnelles au sein de l'espace agricole (toitures, façades…).

- *Espaces libres et plantations*

L'article 13 est relatif à la gestion des espaces libres sur la parcelle. Selon les quartiers, une proposition d'espaces verts à réaliser sur la parcelle a pu être imposée. Par ailleurs, des recommandations quant aux essences à planter sont effectuées. Celles-ci vont dans le sens de la conservation des plantations existantes et du recours à des essences locales. La gestion du patrimoine végétal identifié au titre de l'article L

123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est également précisée au sein de cet article.

➘ Les règles de stationnement (article 12)

Le règlement veille à ne pas imposer un nombre de places de stationnement trop élevé en vue d'éviter une surconsommation foncière. Cependant, un nombre de places de stationnement suffisant doit être réalisé, notamment en milieu pavillonnaire afin de limiter les phénomènes de stationnement anarchique et d'occupation de l'espace public.

➘ Le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14)

Le recours au Coefficient d'Occupation des Sols n'est observé qu'au sein des zones Ah1 / Ah2 et Nh1 / Nh2 afin de limiter les possibilités de densification sur ces secteurs, contribuant au mitage du territoire. Le recours à cet outil permet d'optimiser les dents creuses importantes demeurant constructibles sans contribuer à une densification excessive de secteurs :

- Non desservis par l'assainissement collectif
- Situés à proximité d'exploitations agricoles
- Eloignés des centralités de la commune
- …

3.2.3. Les règles découlant des inscriptions graphiques en dehors des limites de zones

Les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme, et qui se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

➘ Les Espaces Boisés Classés existants ou à créer

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Le plan Local d'Urbanisme zone environ 18 hectares d'EBC dont 7 hectares issus des EBS de la DTA. Au POS, aucun n'était défini.

Tout d'abord, comme c'était le cas dans le POS, le PLU classe notamment les espaces identifiés comme boisements significatifs en application des dispositions de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme en Espaces Boisés Classés. Ces espaces boisés significatifs ont été inventoriés au sein de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

➘ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

(Conformément à l'article R123-11 alinéa d du Code de l'Urbanisme)

Des emplacements réservés sont positionnés sur le plan de zonage et identifiés par un numéro. Leur liste est annexée aux documents graphiques.

Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en matière de desserte par la voirie, de logement social, de stationnement, etc.

Sur la commune de La Plaine sur Mer, ils sont destinés, en grande partie, à des aménagements de voirie en vue d'une amélioration de la sécurité et de la gestion de la circulation routière et des circulations douces (piétons, cycles, accès) et à des préservations d'accès aux zones à urbaniser.

N°	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière au Nord de la rue de la Libération	2 205 m²	Commune
2	Création d'un parc de stationnement pour le jardin des Lakas	3 363 m²	Commune
3	Élargissement de voirie - sécurisation du carrefour rue de l'Îlot	2 430 m²	Commune
4	Création d'un accès a la zone conchylicole (accès zone de stockage)	847 m²	Commune
5	Création d'un giratoire pour aménagement de l'entrée de ville Nord	4 157 m²	Commune
6	Création d'un parc de stationnement et/ou d'un espace public paysager en lien avec le projet de restructuration du Port de Gravette	854 m²	Commune
7	Élargissement de la rue de la Libération pour création de pistes cyclables	3 520 m²	Commune
8	Création d'un accès a la zone 2AU Est du centre-bourg pour assurer les liaisons douces	146 m²	Commune
9	Création d'un pan coupé pour accès à la zone Ab du Lottereau Sud	88 m²	Commune
10	Création d'un accés à la zone de la Noitrie	116 m²	Commune
11	Création d'une voie de contournement du bourg entre la rue de la Libération et le carrefour de la Croix Cholet	31 274 m²	Commune
12	Création d'un accès à la 1AUb de la Vallée	89 m²	Commune
13	Création d'une liaison douce et réaménagement de l'offre en stationnement entre les impasses de Jade et Léon Fourneau	183 m²	Commune
14	Création d'un parc de stationnement pour les usagers du port	3460 m²	Commune

↘ Les éléments paysagers et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- Les éléments de patrimoine bâti isolé
- Les ensembles patrimoniaux
- Les calvaires
- Les puits
- Les éléments paysagers isolés (arbres)
- Les haies et alignements d'arbres : un inventaire fin des haies méritant une protection a été réalisé (voir annexe du règlement). Cet inventaire s'appuie à la fois sur la qualité des haies, mais également sur leur impact paysager (chemins de randonnée, intégration du bourg…) et leur rôle hydraulique.
- Les jardins

↘ Les linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination des commerces en habitation est interdit

(Conformément à l'article L 123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme)

Afin de favoriser et de préserver l'activité commerciale dans le centre-bourg et dans les villages de la Prée, de la Tara, de Port Giraud et du Cormier, des linéaires commerciaux ont été identifiés. Ainsi, le règlement interdit le changement de destination des locaux commerciaux le long de ces linéaires qui correspondent, en somme, à la rue Joseph Rousse, la rue Léon Fourneau, la Place Ladmirault, l'îlot de La Poste futurement réaménagé, et aux commerces disséminés dans les villages de la commune, secteurs identifies comme d'intérêt majeur en termes de préservation de la diversité commerciale. Il s'agit uniquement des commerces et services de

proximité repérés sur les linéaires et existants à la date d'approbation du PLU. Cette précision laisse possible les projets d'implantation commerciale postérieurs à l'approbation du PLU. En outre, Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage…

Cependant, et afin de ne pas générer sur de trop longues périodes des friches commerciales, la commune pourra lors de modifications ultérieures de son document d'urbanisme, supprimer tout ou partie de ces linéaires commerciaux.

➘ Les zones humides

Sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les zones humides inventoriées dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). L'ensemble des zones humides est reporté sur le plan de zonage sans distinction de catégorie des zones.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais… Les zones humides sont identifiées au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

➘ Les cours d'eau

Les cours d'eau identifiés au sein de l'inventaire réalisé dans le cadre du SAGE de l'Estuaire de la Loire figurent aux documents graphiques du règlement. Ceux-ci sont identifiés car des règles spécifiques d'implantation par rapport à ces cours d'eau ont été définies en zones agricole et naturelle.

➘ Les secteurs présentant un risque de submersion localisée

Sur le littoral régional, les niveaux marins observés durant la tempête Xynthia ont dépassé d'au moins 10 à 50 centimètres les niveaux marins d'occurrence centennale définis par le service Hydrologique et Océanographique de la Marine (SHOM). Il a donc été retenu comme côte de référence sur l'ensemble du littoral de la Loire-Atlantique mesurée et lissée pendant Xynthia à l'échelle des entités hydrographiques cohérentes, celle-ci n'étant pas la même sur l'ensemble du littoral et pouvant varier de 4,00 m IGN 69 au niveau du traict du Croisic à 4.20 m IGN 69 sur le restant du littoral.

Dans l'attente des études d'aléas de submersions marines devant être mises en œuvre pour la prescription des PPRL et définissant les zones d'aléas forts, c'est-à-dire submergées par au moins un mètre

d'eau, il a été choisi d'homogénéiser sur l'ensemble du littoral la cote de référence à 4.20 m IGN 69 et définir cette zone de vigilance.

Ces zones de vigilance, reportées aux documents graphiques du PLU, correspondent à une altimétrie comprise entre 0 et 5 m IGN 69 compte tenu de la précision du référentiel altimétrique utilisé.

Afin d'apprécier le risque au regard des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de demander aux maîtres d'ouvrage d'établir un levé topographique de l'unité foncière considérée. En fonction des résultats de ces levés, plusieurs cas sont possibles :

1er cas : L'altimétrie de la parcelle est inférieure à 3,20 m IGN 69 : le projet doit faire l'objet d'un rejet fondé sur l'article R111-2 du code de l'Urbanisme dans la mesure où il peut être submergé potentiellement par plus d'un mètre d'eau, c'est-à-dire soumis à un risque fort.

2ème cas : L'altimétrie de la parcelle est comprise entre 3,20 m IGN 69 et 4,20 m IGN 69 : l'autorisation peut être admise sous réserve de prescriptions, notamment celle de création d'espace refuge ou de premier étage habitable.

3ème cas : L'altimétrie de l'unité foncière est supérieure à 4,20 m IGN 69 : l'autorisation d'urbanisme peut être délivrée sans réserve liée au risque de submersion marine.

Il convient de rappeler que ces règles s'appliquent en référence au terrain naturel et qu'un remblai ponctuel n'a pas vocation à changer l'analyse du risque dans un secteur donné et l'application qui sera faite de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme pour un projet incluant un remblaiement.

↘ Les zones non aedificandi le long du littoral

Elles recouvrent le trait de côte dans les secteurs urbanisés afin de préserver le littoral au contact des espaces bâtis en raison de leur sensibilité environnementale et paysagère, dans l'objectif notamment de préserver des cônes de vision, et les franges de sites naturels emblématiques (dunes, rochers, estran, etc…) et de reconquérir le sentier des douaniers. Elle a été délimitée sur une profondeur de 15 mètres par rapport à la limite haute du rivage sur les secteurs où lacontinuité piétonne est aujourd'hui inexistante.

3.2.3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de La Plaine sur Mer comprend un dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il est organisé en 2 parties :

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ;

- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement sur la plupart des zones à urbaniser (1AU ou 2AU).

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation permet de fixer des échéances à l'urbanisation par zone. A ce titre, le potentiel total de logements réalisables à La Plaine sur Mer sur toute la durée de vie du PLU et au-delà a été approché dans le cadre des scénarios. Il tient compte non seulement de ce qui a été défini en tant que zones à urbaniser mais aussi du potentiel estimé en comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard d'objectifs de densité volontaristes, notamment à proximité immédiate du centre-bourg.

L'échéancier prévisionnel a ainsi été fixé, pour les zones à urbaniser, en fonction de l'importance de l'emprise foncière communale dans chacune des zones, rendant plus ou moins facile une opération d'aménagement, mais aussi en fonction de leur plus ou moins grande proximité au centre-bourg.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation rend possible la création d'environ 567 logements au sein du présent PLU, correspondant à environ 10 années de production de logements à un rythme de 55 logements par an. Ces 567 logements comprennnent l'ensemble des potentialités du PLU, y compris l'urbanisation de tous les potentiels de renouvellement urbain identifiés et des zones AU pour lesquels la commune ne dispose d'aucune maîtrise et où aucun projet n'est envisagé par les propriétaires (parcellaire laniéré, multiples propriétaires, question des accès… rétro-littoral par exemple).

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectares)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	*Toute la commune*			90 logements	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
	1. La Piraudière (1AU)	0.5 ha	20 logements / ha	10 logements	Court / moyen terme
	2. ZAC Nord et Est	18 ha	20 logements / ha	360 logements	Court -Moyen terme Sud de la rue de la Libération : long terme.
	3. La Simonnière	2.1 ha	15 logements / ha	32 logements	Court terme
	4. Les Raguennes	0.6 ha	15 logements / ha	10 logements	Moyen terme
	5. Les Fontaines	0.45 ha	15 logements / ha	7 logements	Court / moyen terme
	6. La Vallée	2.8 ha	15 logements / ha	42 logements	Court / Moyen terme
	7. Les Raillères	1.1 ha	15 logements / ha	16 logements	Court / moyen terme
TOTAL	Toute la commune	**25.5 hectares**	**19 logements / hectare** en tenant compte des zones d'extension future uniquement	**567 logements**	

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat

Les orientations d'aménagement, quant à elles, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement. Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (…), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

A La Plaine sur Mer, elles portent à la fois sur des zones à urbaniser, sur des secteurs en zone urbaine et sur le secteur de projet en zone conchylicole.

L'orientation d'aménagement « cœur de station » (Raguennes)

Secteurs de projet zonés en 2AU ou 1AUb, les zones d'urbanisation future rétro-littorales du cœur de station font l'objet d'une OAP en vue de garantir la cohérence de l'aménagement, notamment en ce qui concerne les problématiques d'accès à ces zones parfois enclavées. La multiplicité des propriétaires, ainsi que les enjeux liés à la proximité du littoral ont conduit à zoner ces secteurs comme secteurs d'opérations d'ensemble. Ces zones étaient classées comme zones d'urbanisation future au POS de 1997.

Les principes fondamentaux de l'orientation d'aménagement visent à :

- La création d'un espace à vocation touristique, en lien avec le parc / poumon vert à créer, zone des Raguennes Nord (hôtel, résidence de tourisme…)
- La création d'un nouveau quartier d'habitat sur la zone 1AUb de la Simonière
- La préservation de la continuité hydraulique le long du ruisseau des Raguennes
- La création d'un parc urbain, véritable espace de respiration légèrement en retrait du front de mer, rue du Ruisseau
- La préservation d'éléments boisés et patrimoniaux de caractère dans l'aménagement de la zone.

La reconfiguration de ces secteurs, permettrait l'optimisation foncière de terrains aujourd'hui enclavés et présentant peu d'intérêt d'un point de vue paysager, ludique ou environnemental.

L'orientation d'aménagement de l'extension Nord du bourg

Secteur de développement prioritaire de La Plaine sur Mer, et en lien avec le projet de reconfiguration du centre-bourg, l'aménagement du secteur Nord devra permettre la création d'une nouvelle polarité commerciale, la redéfinition des franges urbaines, la recomposition d'un véritable pôle d'équipements et le retraitement des fronts urbains. L'orientation d'aménagement réalisée prend en compte ces principes et traite également des liaisons internes à la zone et des mobilités douces vers les polarités du territoire. Elle intègre également le projet de contournement du bourg de La Plaine.

Une partie de la zone Nord du bourg a été zonée en UAa en raison de la volonté d'urbanisation au fur et à mesure par la commune, en fonction de l'évolution des besoins en matière d'équipements (multiaccueil, accueil périscolaire et centre de loisirs, salles associatives, logements adaptés aux personnes âgées…) et en fonction des capacités budgétaires de la commune. La commune dispose de la totalité de la maîtrise foncière des terrains zonés UAa.

↘ L'orientation d'aménagement de l'extension Est du bourg

Le projet de réaménagement du centre-bourg de La Plaine sur Mer prévoit également un développement vers l'Est. L'orientation principale consiste en la préservation d'une véritable trame verte et bleue au cœur du projet. Espace de respiration et de détente au cœur de l'opération, ce secteur abrite de nombreuses zones humides dont l'intégrité sera préservée. Des densités différenciées seront apportées aux différents secteurs de l'opération en fonction de leur proximité vis-à-vis des centralités.

Enfin, la structuration d'un front urbain (en recul de la voie) le long de la RD permettra de marquer l'entrée de ville principale vers le bourg de La Plaine.

Le projet s'inscrit entre l'urbanisation actuelle comprise entre la rue de la Libération et le boulevard des Nations Unies d'une part et la future voie de contournement du bourg de La Plaine d'autre part.

↘ L'orientation d'aménagement au niveau de la zone conchylicole

Activité économique identitaire de la commune, mais disposant à l'heure actuelle de peu de potentialités de développement, une extension de la zone conchylicole est rendue possible afin que les exploitants puissent réaliser des bâtiments de stockage.

Cependant, et au regard de la situation géographique du projet (le long du Boulevard du Pays de Retz, en limite d'espace remarquable…), une orientation d'aménagement et de programmation a dû être réalisée en vue de conditionner cet aménagement d'ensemble mais également en vue de garantir l'intégration paysagère du projet.

↘ Les orientations d'aménagement au niveau des secteurs de la Vallée / Peignère, de la Piraudière

Ces secteurs, zonés en tant que zones d'urbanisation future à court ou moyen terme, ont fait l'objet d'orientations d'aménagement, afin de fixer aux porteurs de projets des densités constructives minimales et/ou afin de soumettre la réalisation d'une opération à une opération portant sur l'ensemble de la zone.

↘ L'orientation d'aménagement de l'Ormelette

Secteur ayant perdu sa vocation d'espace d'accueil, une Orientation d'Aménagement a été réalisée afin de maîtriser le devenir de ce site, disposant d'une visibilité importante et marquant la porte d'entrée du village du Cormier. La vocation touristique, de loisirs et d'équipements est réaffirmée et les enjeux paysagers fortement appuyés. Ce secteur respecte le principe de continuité par rapport au village du Cormier. L'orientation d'aménagement protège par ailleurs le Sud du site d'une urbanisation impactante pour le paysage. Dans le cadre du réaménagement du centre-bourg pouvant induire le déplacement des terrains de football, un espace est reservé au Sud du site de l'Ormelette comme pouvant recevoir des

constructions et installations liées aux équipements sportifs, sans générer pour autant de surface de plancher supplémentaire.

➘ L'orientation d'aménagement des Raillères

Secteur enclavé entre des arrières d'habitation (habitat diffus) et le camping du Ranch, ces terrains présentant peu d'intérêt pour l'activité agricole sont identifiés comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement. L'objectif repose sur la volonté d'optimisation d'une « dent creuse » située au sein du village du Cormier.

➘ L'orientation d'aménagement La Briandière

En adéquation avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz,la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation » prévoit une OAP au niveau du hameau de la Briandière. Secteur permettant la réalisation de plus de 3 logements, une OAP a été réalisée afin de localiser (à titre indicatif) où se situent les potentiels de développement du hameau. Cette OAP a ainsi permis de conclure à l'absence d'impact siginficatif des nouveaulles constructions potentielles sur l'organisation, le caractère paysager ou patrimonial ou les accès au hameau.

➘ Les Orientations d'aménagement relatives aux zones de développement économique (Musse, Gaeburières, Genière)

Ces Orientations d'Aménagement ont essentiellement pour objectif de fixer un objectif de densité minimale (12 entreprises / hecare au minimum) pour les ZA de la Musse et des Gateburières, et d'afficher le projet de déplacement de la déchetterie au niveau de la ZA de la Genière.

3.3. Réponses aux contraintes supra-communales

3.3.1. L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Plan Local d'Urbanisme de La Plaine sur Mer répond aux objectifs fixés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme notamment en :

- Identifiant l'ensemble des potentiels existants en matière de renouvellement urbain. Cet inventaire a permis d'estimer au plus près les besoins de la commune en surfaces en extension.
- Accompagnant dans le PLU le projet de réaménagement du centre-bourg et de renforcement de sa polarité par rapport aux urbanisations linéaires littorales : développement commercial, secteurs mutables, regroupement d'équipements…

- Préservant au maximum les espaces agricoles de tout mitage (pastillage Ah2 / Nh2)

- Réflechissant aux conditions de la préservation d'un patrimoine parfois remarquable (châteaux, manoirs), parfois représentatif de l'histoire de la commune (villas balnéaires XIXème) ou simples traces du passé (moulins, lavoirs).
- Intégrant des mesures permettant de préserver les éléments de paysage qualitatifs et situés en entrée de ville
- Intégrant des objectifs ambitieux en matière de mixité sociale afin de rattraper progressivement le retard pris par la commune : 20% de logements sociaux devront être réalisés dans toutes les opérations comportant plus de 20 logements réalisées dans le centre-bourg ou en extension de celui-ci. Des objectifs de mixité sociale globaux sont également définis pour les zones soumises à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Participant au rapprochement des lieux de vie par rapport aux centralités du territoire : densification des zones de projet situées au sein ou en limite du centre-bourg.

3.3.2. Les dispositions de la loi littoral

► la capacité d'accueil (article L 146-2 du Code de l'Urbanisme)

Pour déterminer la capacité d'accueil, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L 146-6
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales forestières ou maritimes
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation»

L'article L. 146-2 du code de l'urbanisme se borne à préciser que pour déterminer la capacité d'accueil des communes littorales les documents d'urbanisme doivent rechercher un certain équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des espaces naturels » (Guide pratique d'évaluation de la capacité d'accueil – Pays de la Loire)

Sur les bases de la loi littoral, le projet de PLU a été élaboré en établissant en premier lieu les secteurs à préserver, à protéger et en intégrant les conditions de fréquentation des sites touristiques définies à l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme. Les secteurs d'extension (et de renouvellement) s'inscrivent en dehors de ces espaces. Par ailleurs, le

projet de PLU a été élaboré en prenant en compte en amont le nécessaire maintien des grands équilibres du territoire entre espaces urbanisés, espaces naturels et espaces agricoles.

1. Des zones naturelles et agricoles préservées

Le Plan Local d'Urbanisme de La Plaine sur Mer préserve les grands équilibres entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels, contribuant à maintenir l'identité communale. Ainsi, le projet de PLU classe 27% du territoire comme urbain (zones U ou AU), 73% comme espaces naturels ou agricoles (zones N et A).

En outre, les espaces remarquables au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme sont listés ci-après et sont protégés par le PLU.

Au titre de l'article R146-1 du Code de l'Urbanisme, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- Les îlots inhabités ;
- Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer et à Mayotte.

A ce titre, sont classés en espaces remarquables sur la commune de La Plaine sur Mer :

- **Rochers de la Pointe du Mouton**

La qualité paysagère de cet espace et la végétation y sont en assez bon état malgré le fait que plusieurs problèmes soient à signaler :

- Urbanisation dense existante localisée à l'intérieur de la bande des 100 mètres
- Difficultés d'accès, la servitude de passage des piétons sur le littoral (servitude EL 9) n'étant pas respectée
- Des rejets d'eaux usées et pluviales insuffisamment traités à proximité

Appartenant au Site d'Intérêt Communautaire (réseau Natura 2000) Estuaire de la Loire et Baie de Bourgneuf, ce secteur est protégé au PLU par son classement intégral en zone Nr1. Zone à l'intérieur de laquelle ne pourra être autorisée que la reconstruction des pêcheries sous réserve de l'accord des services maritimes, le PLU limite ses impacts directs sur ce secteur et vise à sa préservation.

Le site de la Pointe du Mouton, long de 1.2 km a été recensé pour ses qualités floristiques, faunistiques mais également culturelles. Cet estran rocheux situé sur le littoral entre Port Giraud et le Port de Gravette est caractérisé par des flores, microflores, faunes ou microfaunes habituellement rencontrées sur le milieu rocheux découvert.

Il constitue d'autre part un gisement naturel de coquillages vivants, ayant un intérêt conchylicole. Ce site participe donc de la pratique traditionnelle de la pêche à pied ou du maintien des pêcheries, éléments caractéristiques de la région qui participent à l'attraction touristique du Pays de Retz.

La limite de la zone Nr1 borde les arrières des constructions situées avenue des 4 Vents afin d'intégrer à l'espace remarquable le chemin existant entre les arrières de l'opération d'aménagement et les rochers de la Pointe du Mouton.

Il est à noter que ce secteur appartenait à la zone NDa du POS, zone à l'intérieur de laquelle les constructions autorisées étaient nettement plus larges (étaient notamment autorisés , les extensions des constructions existantes et les annexes, les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection du secteur, les aménagements, accès, mobiliers d'information et fléchages réalisés en vue de l'ouverture au public des espaces naturels, les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des aménagements autorisés dans la zone)..

La vulnérabilité de ce site est notamment lié à sa forte fréquentation pour la pratique de la pêche à pied.

Le PLU ne prévoit pas la réalisation d'infrastructures permettant d'accroître la fréquentation de ce site (chemin existant).

Enfin, le PLU protège les espaces contigus aux Rochers de la Pointe du Mouton (zonage N) ainsi que le cours d'eau et les zones humides situées immédiatement en aval de cet espace remarquable (ruisseau de la Guichardière et vallon humide associé).

- **Marais sauvage de la zone conchylicole**

Cet espace remarquable, situé en milieu rétro-littoral est une zone humide caractérisée par la présence d'espèces protégées. Le POS ne

définissait pas cette zone comme espace remarquable. Des études menées depuis lors ont permis d'inventorier des oiseaux nicheurs dans le secteurs de Roselière. Elle participe ainsi de la fonctionnalité des zones humides de l'ensemble de la Baie de Bourgneuf méritant à ce titre le classement en tant qu'espace remarquable au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur se caractérise par :

- Une importante densité des secteurs urbanisés alentours
- Des conflits d'usage avec la zone conchylicole voisine (remblaiements…)
- Des rejets d'eaux usées et pluviales dans le milieu insuffisamment traitées

Le PLU veille à la conservation de cet espace par son basculement d'un zonage UEo destiné à la réalisation de constructions liées à la conchyliculture vers un zonage Nr2, zone au sein de laquelle sont seules autorisées les postes d'observation de la faune lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de l'espace remarquable, et après enquête publique conformément au décret n°85-453 du 23 avril 1985 et à l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, et afin de limiter les conflits d'usage avec la zone conchylicole voisine, le PLU classe en secteur UOs des terrains situés au Sud de la zone UEo actuelle. Ces terrains seront réservés pour la réalisation de bâtiments de stockage liés à l'activité conchylicole (sous réserve du repsect de l'orientation d'aménagement et de programmation réalisée sur le site) (terrains au Sud du chemin des Roseaux).

Le site Natura 2000 en mer dispose d'un zonage spécifique Nm 146-6, adapté aux enjeux de préservation de l'estran tout en permettant sa mise en valeur et en organisant sa fréquentation. Seront ainsi possibles au sein de ce secteur la restauration des pêcheries, les activités dont la proximité immédiate de la mer est nécessaire…

2. *La protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes*

Le PLU préserve 935 hectares de terres à vocation agricole, contre 833 hectares de zones NC au POS. L'agriculture contribuant de l'entretien des paysages plainais, un secteur Ap où la constructibilité des exploitations est fortement limitée a été défini au sein des coupures d'urbansiation.

Les activités maritimes sont également maintenues, voire pérennisées, par la définition de secteurs spécifiques pour la pratique de l'activité conchylicole. En outre, un secteur de développement de cette activité a été retenu (accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de garantir la cohérence et l'intégration paysagère de l'aménagement).

Participant de l'identité maritime de la commune, le Port de la Gravette est intégré au sein d'un secteur où sont seules autorisées les constructions liées à sa vocation.

3. *Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés*

La capacité d'accueil doit tenir compte des conditions de fréquentation particulières des espaces naturels, des rivages et des équipements liés.

Le tourisme est la principale activité économique du territoire communal. Cette attractivité touristique repose sur la qualité des milieux naturels du territoire dans lesquels s'inscrivent les projets. Ainsi, le projet de PLU vise à la valorisation et au maintien des espaces naturels remarquables ou « ordinaires » dans un souci de préservation de l'image du territoire.

Ces espaces sont aisément accessibles et disposent d'équipements permettant d'encadrer leur fréquentation par le public (parcs de stationnement, cheminements doux jalonnés…).

Cependant et afin d'organiser la fréquentation de ces sites par le public, des aménagements relatifs au stationnement doivent notamment être réalisés. A ce titre, le projet identifie des secteurs comme susceptibles de recevoir des projets de parcs de stationnement. Des emplacements réservés sont définis sur ces secteurs situés en façade littorale ou rétro-littorale.

4. Une approche intégrée de la capacité d'accueil

Sur la base du guide pratique « Evaluer la capacité d'accueil et de développement des territoires littoraux » (DREAL, Université de Nantes, Octobre 2010), le projet de PLU a été analysé au regard de l'ensemble des ressources, à la fois humaines, environnementales et économiques qui composent et façonnent le territoire plainais. Ce « capital de ressources » est directement mis en jeu par la présence de populations et d'activités.

L'objectif de la démarche consiste en une évaluation :

- Des pressions humaines qui s'exercent sur le littoral
- Des saturations ou dysfonctionnements impactant la nature, les hommes et l'économie du territoire
- Des besoins de maîtrise de la pression humaine
- Des solutions à mettre en oeuvre.

Les tableaux pages suivantes s'organisent ainsi de la manière suivante :

Chaque thématique participant du système de ressources du territoire est mise en regard d'une hypothétique croissance de la population, des activités, de la fréquentation touristique… Au regard des constats identifiés dans le diagnostic, la ressource peut alors être identifiée comme **maîtrisée** (à l'instant t ou en cas d'accroissement de la pression),**en déséquilibre** mais partiellement maîtrisé ou **en déséquilibre important**.

Ressources principales à prendre en compte dans la détermination de la capacité d'accueil	Etat des lieux	Questions posées en termes de capacité d'accueil supplémentaire de populations et d'activités, saisonnières ou permanentes	Eclairages des situations de déséquilibres / Menaces pesant sur le territoire	Indicateurs de la mise en péril des ressources / Détermination opérationnelle de la capacité d'accueil et de développement	Hiérarchisation de la fragilité de la ressource face à la pression humaine	Réponse apportée par le PLU
Alimentation en eau potable	- Sous-sol pauvre en eau → Utilisation des eaux de surface - Eau provenant de l'usine des Gâtineaux (St	- Une population permanente et donc saisonnière supplémentaire entraînant la croissance de la demande n'entraînerait-elle pas une trop forte	- Manque d'eau potable en période estivale - Accroissement des pollutions des eaux de surface : imperméabilisation	- En raison de la forte consommation estivale, trouver une autre ressource de proximité ou renforcer les liens avec le captage de Basse Goulaine pour		Le PLU vise à limiter l'extension de l'urbaniation en linéaire, ce qui conduit à limiter les extensions de réseaux d'adduction eau

	Michel Chef Chef) et de Basse Goulaine (nappe alluviale de la Loire) **<u>- Eaux brutes traitées des étangs des Gâtineaux et du Gros Caillou de très mauvaise qualité → dégradation constante depuis 20 ans</u> (augmentation des nitrates et des pesticides)** - Variation saisonnière de la consommation (x 3.4 en période estivale) - Utilisation de l'eau de puits pour l'entretien (terrains de foot, sanitaires…)	dépendance du territoire vis-à-vis de l'approvisionnement extérieur ? - Jusqu'à quel seuil de population l'adduction d'eau potable peut-elle être garantie ? - Une croissance de population et d'activités induit-elle une pression supplémentaire sur la ressource en eau, notamment en terme de pollution des eaux de surface ?	des sols, trafic routier croissant…	sécuriser l'approvisionnement - Poursuite du développement de systèmes alternatifs d'entretien des espaces verts - Lier l'urbanisation à l'existence des réseaux d'alimentation en eau potable		potable. Le recours plus important aux eaux pluviales et leur utilisation à la parcelle induira une moins grande pression sur la ressource en eau potable, notamment en période estivale.
Assainissement	- 7 627 branchements et 114.25 km de réseau (La Plaine, St Michel Chef Chef et Préfailles) - Forte saisonnalité de la quantité d'effluents produits	- Comment traiter les rejets des nouvelles populations et éviter la saturation de la STEP en période estivale? - Comment limiter les pollutions liées aux dispositifs d'assainissement non	- Poursuite de la pollution des sols par les divers systèmes d'assainissement autonome Poursuite de l'étalement urbain entraînant un coût	- Construction d'une nouvelle STEP d'une capacité de 52 500 équivalents-habitants sur la commune de Saint Michel Chef Chef - Rénovation des		Si le réseau d'assainissement semble adapté aux besoins (nouvelle station d'épuration), le PLU prévoit également de limiter le développement de nouvelles

	- Capacité effective de la STEP de la Princetière insuffisante en été - Possibles surverses du réseau d'eaux usées au niveau des postes de relèvement - 615 dispositifs d'assainissement non collectif en 2005 (dont 63% doivent être réhabilités à plus ou moins long terme) - Aptitude des sols à l'assainissement individuel très faible - Systèmes d'assainissement défaillants polluant le milieu récepteur où se trouvent de nombreuses activités sensibles et importantes pour l'économie et l'image de la commune	collectif ? Comment gérer les rejets des installations type caravanes disposant de modes d'assainissement variables ?	d'extension des réseaux élevés pour la collectivité et la multiplication des dispositifs d'assainissement autonome.	systèmes non collectifs - Lier l'urbanisation à l'existence de réseaux d'assainissement collectif		constructions en dehors des milieux non raccordés au réseau d'assainissement collectif.
Eaux pluviales	- Réseau séparatif - Accumulation de	- Comment limiter l'imperméabilisation tout en permettant d'accueillir	- Risque d'accroissement de l'imperméabilisation	- Prévoir des mesures de stockage des eaux		Afin de répondre à l'enjeu d'inondations

	polluants dans les eaux de ruissellement + mauvaise infiltration des sols = pression sur le milieu récepteur à l'exutoire où se concentrent des activités sensibles : pêche, conchyliculture, baignade… - Rejets très mauvais au niveau du Cormier, Port Giraud et Tara Est liées aux surverses, aux rejets de polluants dans le milieu et au ruissellement d'eaux pluviales - Phénomènes d'inondations relativement fréquents	de nouvelles populations et de nouvelles activités ? - Comment améliorer la qualité des rejets lors d'épisodes de fortes précipitations ?	→ pollutions diverses des milieux récepteurs et phénomènes d'inondations accrus	pluviales et limiter l'imperméabilisation pour limiter les phénomènes d'inondation - Urbanisation limitée en direction des secteurs régulièrement inondés - Favoriser l'urbanisation en tissu existant pour limiter l'imperméabilisation		localisées, le PLU veille à limiter l'imperméabilisation des nouveaux quartiers et des tissus existants (tout en veillant à la densification de ces secteurs). Ainsi, des coefficients d'espaces à maintenir végétalisés peuvent être exigés dans certains secteurs (infiltration). Par ailleurs, les cours d'eau existants sont protégés, de même que les zones humides qui leur sont associées et les possibilités de construire à proximité de ces vallons sont limitées en zones agricole et naturelle. Des emplacements réservés en vue de créer des bassins de rétention sont définis au PLU.
Flore et Faune : Biodiversité	- Végétation annuelle ouverte des laisses de mer (Atriplex Iacinata,	- Comment concilier fréquentation touristique et milieux naturels remarquables et	- Risque d'amplification du phénomène de disparition des	- Ne pas accueillir de nouvelles populations et activités dans les		Les éléments repérés au titre de la DTA comme devant être

	chiendent…) - Disparition et rudéralisation des pelouses dunaires (œillet des dunes, luzerne maritime…) sous influence humaine - Végétation de falaises maritimes (criste marine, obiome…) - Végétation invasive - Avifaune du littoral (pipit maritime, laridés, limicoles…) - Ruisseaux et ripisylve : habitat de nombreuses espèces - Ancienne zone du marais : habitat de nombreuses espèces - Maillage bocager : vecteur de biodiversité végétale et animale - ZNIEFF marine	sensibles ? - Quelle gestion des espaces naturels préservés (coupures d'urbanisation, cours d'eau…) ?	pelouses dunaires en lien avec l'accroissement de la fréquentation : piétinement, élargissement des cheminements, stationnements temporaires… - Pression sur l'habitat de certaines espèces : pollution par les hydrocarbures, aménagement du littoral - Accroissement de la pression urbaine et foncière pesant sur le maillage bocager situé à l'Ouest du territoire - Accroissement du risque de déprise agricole, de mitage et d'enfrichement des coupures d'urbanisation → fermeture accrue du paysage	espaces identifiés par la DTA comme devant être préservés au titre de la loi littoral : Espaces remarquables, coupures d'urbanisation, espaces boisés significatifs - Prise en compte des espaces remarquables dans la réalisation des projets (Pointe du Mouton à proximité du Port de Gravette) - Rendre leur fonction de corridor écologique aux cours d'eau et à leur ripisylve - Suivre l'évolution du nombre d'espèces rares ou protégées - Poursuivre la conciliation entre protection de la biodiversité et activités économiques locales au niveau de l'ancien secteur du Marais		préservés le sont effectivement dans le projet. Classement en espaces remarquables où sont seules autorisées des constructions très limitées des rochers de la Pointe du Mouton et du marais sauvage de la Tara. Les espaces boisés siginificatifs sont classés en espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et les coupures d'urbanisation disposent de règles sépcifiques interdisant tout projet mettant en cause la nature de la coupure. Sur le secteur du Marais Sauvage de la Tara, des terrains ont été réservé pour l'extension de la zone conchylicole au Sud de celle-ci afin de limiter les pressions sur le marais.

	- Coupures d'urbanisation - Espaces remarquables (L 146-6) : Pointe du Mouton + Secteur du Marais - 4 ensembles d'Espaces Boisés significatifs - Limite des espaces proches du rivage - Zone de Protection Spéciale Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf (Natura 2000) - Espaces Naturels Sensibles (CG 44)			- Préserver l'estran où se concentre la majorité de la biodiversité - Suivi de la mise en œuvre des Contrats Territoriaux d'Exploitation et des mesures agro-environnementales		Les cours d'eau, leurs zones humides associées et leurs ripisylves sont préservés en tant que tels sur les documents graphiques du règlement.
Qualité de l'air	- Air de relativement bonne qualité en lien avec l'absence d'activités émettrices et le renouvellement des masses d'air par les vents littoraux		- Développement excessif des déplacements domicile-travail et des émissions de Gaz à Effet de Serre	- Suivi de l'indice de la qualité de l'air Atmo		Réflexions engagées dans le PLU afin de rapprocher les lieux de vie, des lieux de travail, de consommation et/ou de loisirs → limitation des recours à la voiture individuelle.

Ressources principales à prendre en compte dans la détermination de la capacité d'accueil	Etat des lieux	Questions posées en termes de capacité d'accueil supplémentaire de populations et d'activités, saisonnières ou permanentes	Eclairages des situations de déséquilibres / Menaces pesant sur le territoire	Indicateurs de la mise en péril des ressources / Détermination opérationnelle de la capacité d'accueil et de développement	Hiérarchisation de la fragilité de la ressource face à la pression humaine	Réponse apportée par le PLU
Démographie	- Une croissance soutenue et continue - Un solde migratoire excédentaire, reflet de l'attractivité communale - Une population relativement âgée - Un vieillissement de la population freiné - Une arrivée massive de couples de jeunes actifs - Population multipliée par 6 à 7 en période estivale	- Quel niveau d'équipements, services atteindre pour répondre aux besoins d'une nouvelle croissance démographique ? - Comment limiter la différence entre populations permanente et saisonnière ?	- Risque de commune dortoir des agglomérations de Nantes et St Nazaire et des « pôles d'équilibre » St Brévin et Pornic - Risque de croissance plus rapide que l'offre en équipements, services…	Accueil d'une population diversifiée pour atteindre les objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle		Poursuite de l'accueil de populations nouvelles en lien avec les forts besoins exprimés localement (respect des objectifs du SCoT) : nouvelles zones d'urbanisation permettant l'accueil de jeunes ménages (localisation préférentielle des projets dans le bourg) 20% de logements sociaux dans les opérations de plus de 20 logements dans le bourg Développement de résidences principales essentiellement (programmation,

						localisation) Mise en œuvre d'un projet global de centre-bourg comprenant commerces, services et équipements afin d'accommpagner la croissance démographique.
Mode d'habiter	- Un rythme de construction soutenu - Une part de résidences secondaires importante mais en régression - Des ménages majoritairement propriétaires de maisons individuelles - Une faible proportion de logements sociaux - Une accentuation de la pression foncière - Un développement résidentiel consommateur d'espace	- Comment limiter l'imperméabilisation des sols et la consommation d'espace liées à l'accueil de nouvelles populations ? Quelles formes urbaines développer ? - Comment limiter la pression foncière ?	Disparition de l'identité rurale et de la qualité de vie communale			Densification importante des nouveaux quartiers : objectif global (renouvellement urbain compris) de 16 logements / hectare de terrain consommé, soit une réduction de 40% du rythme de la consommation d'espace par rapport aux années 1999 – 2009. Diversification des formes d'occupation des logements par la proportion des logements sociaux et de formes urbaines propices à la location.

Mode de travail	Déplacements domicile-travail depuis La Plaine vers Nantes, St Nazaire, St Brévin et Pornic - Emplois saisonniers nombreux		- Risque de transformation en commune dortoir			Développement des zones d'activités locales afin de lutter contre l'effet dortoir. Développement d'un bourg vivant à la mer (commerces / services) permettant aux plainais de vivre pleinement sur leur territoire
Fréquentation des espaces naturels, du rivage et des équipements liés	- Sentier du littoral fréquemment en arrière du front bâti : au Cormier (port), Bd de l'Océan, Bd de port Giraud, Bd de la Tara. - Equipements publics liés aux plages et à l'activité de plaisance (290 emplacements au port de Gravette) - Secteur de pêche à pied	- Comment rendre plus effective la servitude de passage des piétons sur le littoral ?	- Dégradation de l'accessibilité au littoral			Mise en œuvre d'actions afin de recréer une véritable continuité piétonne le long du littoral (zone non aedificandi de 15 mètres depuis la limite des plus hautes eaux).

Ressources principales à prendre en compte dans la détermination de la capacité d'accueil	Etat des lieux	Questions posées en termes de capacité d'accueil supplémentaire de populations et d'activités, saisonnières ou permanentes	Eclairages des situations de déséquilibres / Menaces pesant sur le territoire	Indicateurs de la mise en péril des ressources / Détermination opérationnelle de la capacité d'accueil et de développement	Hiérarchisation de la fragilité de la ressource face à la pression humaine	Réponse apportée par le PLU
Economie touristique	- 2 645 lits dont 94% en camping (7 campings) - Offres en bars, restaurants et 1 hôtel sur le littoral - Emplois saisonniers			- Suivi du nombre de lits		Amélioration des conditions de fréquentation des principaux sites touristiques. Pérennisation des sites d'hébergement touristique existants. Diversification de l'offre d'hébergement touristique (PRL au Jarry, hôtel aux Raguennes…)
Pêche, conchyliculture	- 10 entreprises liées à la conchyliculture - Environ 50 emplois + saisonniers		- Déclassement de la qualité des coquillages en lien avec le durcissement de la législation européenne et la qualité des eaux côtières	- Suivi de la qualité des coquillages		Accompagnement de l'activité par la définition d'un secteur pour le développement économique.
Agriculture	- 10 exploitations pour 600 ha en 2007	- Comment préserver de l'urbanisation les espaces agricoles productifs ?	- Enclavement d'exploitations à proximité de secteurs urbanisés	- Suivi de la SAU		Réduction du rythme de consommation d'espaces agricoles

	- Nombre d'exploitations en forte baisse - Elevage de volailles et cultures céréalières et fourragères principalement		(pression urbaine)			Encadrement des possibilités de développement de l'activité agricole en coupures d'urbanisation.
Artisanat	- 42 entreprises réparties en 3 zones d'activités - Réserves foncières importantes pour le développement de ces zones					Nécessité de permettre l'extension des ZA actuelles afin de conforter l'emploi local et lutter contre le phénomène de résidentialisation

Le projet de PLU de La Plaine sur Mer impacte de manière relativement forte la capacité d'accueil du territoire, notamment eu égard aux objectifs de croissance retenus et aux espaces ouverts à l'urbanisation. Il convient toutefois de noter que les surfaces dédiées à l'extension de l'enveloppe urbaine sont sensiblement réduites par rapport à ce qu'elles étaient au Plan d'Occupation des Sols.

Cependant, le système de ressources de la commune ne s'en trouve pas contraint de manière forte.

Par ailleurs, la volonté de développer la « vie à l'année » et l'absence de projets de développement touristique majeurs tendent à limiter l'impact sur la capacité d'accueil du territoire de La Plaine.

Une évaluation de l'évolution de la capacité d'accueil devra cependant être réalisée régulièrement et ce, en utilisant les indicateurs présentés dans l'évaluation environnementale ci-après.

► La définition des agglomérations, villages et hameaux

Sur la base des analyses réalisées à l'échelle du SCoT et de la commune, le bourg de la Plaine sur Mer est considéré en tant qu'agglomération.

Par ailleurs, le document d'association de l'Etat au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz identifie la Tara, Port Giraud et le Cormier en tant que villages (La Prée / la Richemondière / la Haute Rue est considérée comme une centralité villageoise rattachée au village de la Tara).

L'analyse présentée ci-après tend à distinguer les hameaux de l'habitat isolé quant aux possibilités d'évolution (modérées) à donner à ces tissus. Seul un reforcement de l'enveloppe existante par comblement de dents creuses en densification peut être autorisé dans les hameaux. Le développement de l'urbanisation doit être proscrit dans le cas d'habitat isolé. Ces éléments permettent de justifier les choix effectués en matière de zonage des « écarts » entre les secteurs inclus dans les zones Ah1/Nh1 et les secteurs appartenant aux zones Ah2/Nh2.

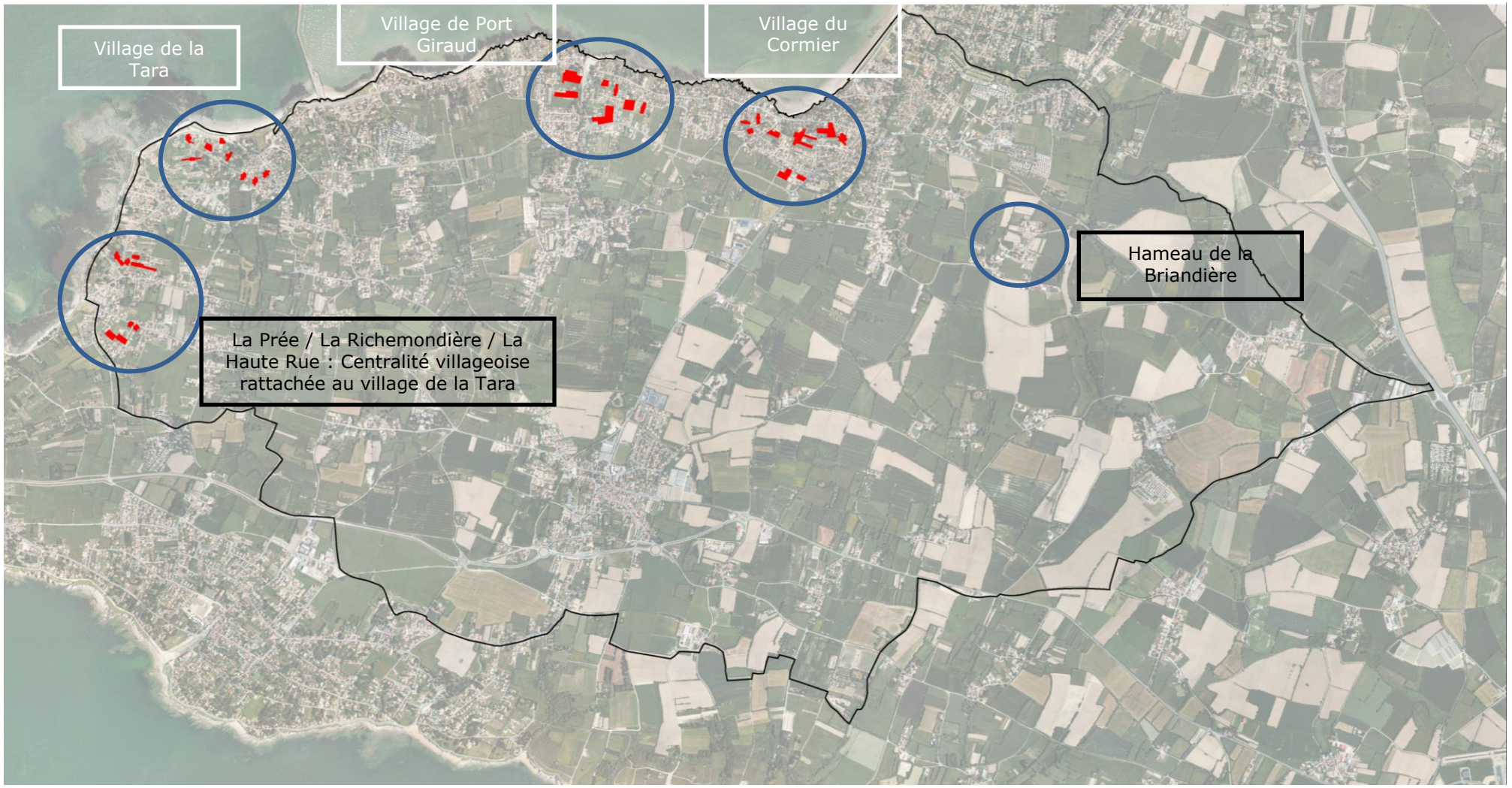
NB : certains groupements de constructions, identifiés en tant que hameaux ne disposent pas de la possibilité de comblement des dents creuses en raison de facteurs extérieurs (risque inondation, trame verte et bleue, proximité d'une exploitation agricole…).

En accord avec les dispositions du SCoT, les villages et hameaux au sein desquels plus de 3 logements peuvent être réalisés sont les suivants :

- Village du Cormier
- Village de la Tara / La Prée
- Village de Port Giraud
- Hameau de la Briandière

Le tableau ci-dessous figure un nombre potentiel de logements pouvant être réalisés par comblement de dents creuses au sein desdits villages et / ou hameaux :

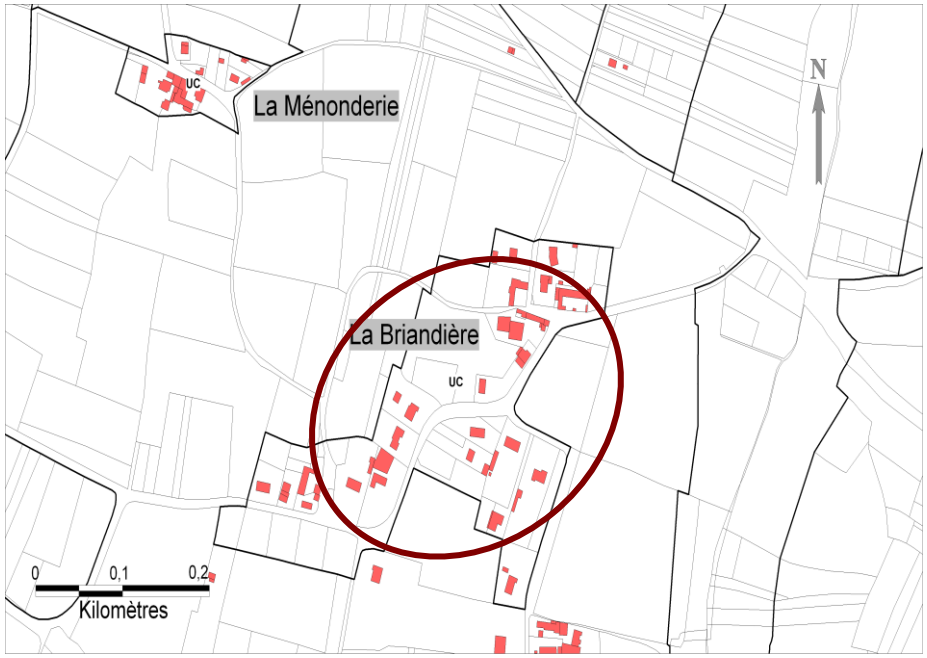
	Nombre de logements potentiels
Village du Cormier	*18*
Village de la Prée	*9*
Village de la Tara	*8*
Village de Port Giraud	*15*
Hameau de la Briandière	*5 à 7*

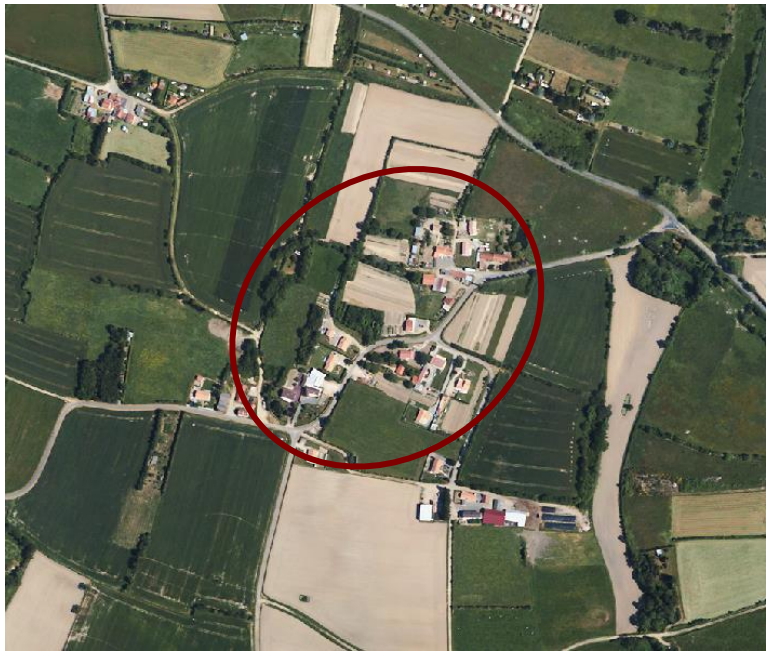

Village de la Tara
Village de Port Giraud
Village du Cormier
Hameau de la Briandière
La Prée / La Richemondière / La Haute Rue : Centralité villageoise rattachée au village de la Tara

Application de la loi littoral à la Plaine sur Mer

➲ La Briandière

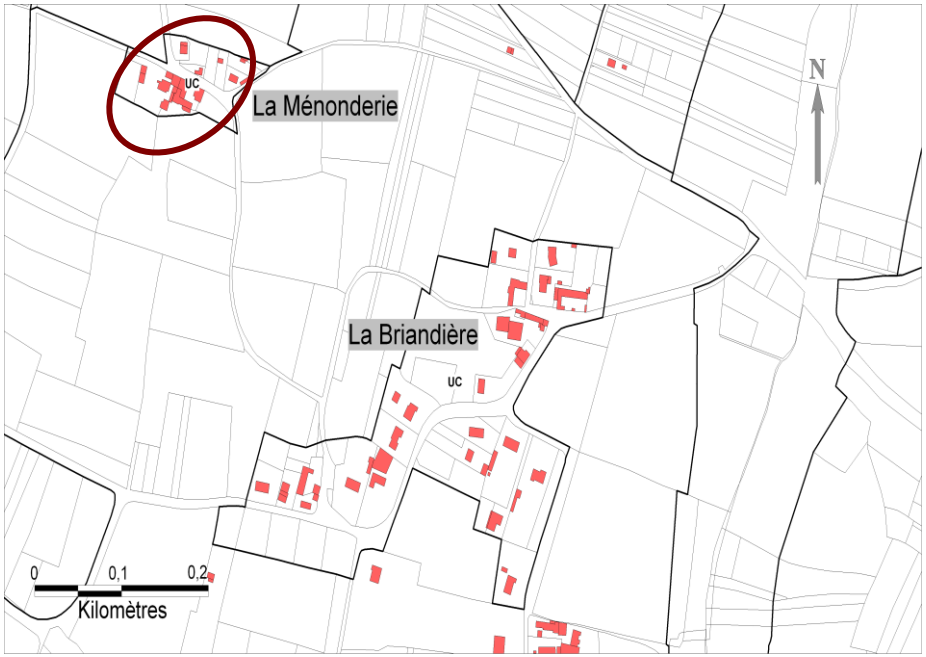
Située au Nord du bourg, cette zone comprend une vingtaine de maisons. C'est un groupe d'habitat diffus classé en UC au POS. Il comprend plusieurs corps de fermes autour desquels se sont implantées plusieurs constructions. On perçoit une **organisation en hameau (potentiel estimé à 7 nouveaux logements)**.





➲ La Ménondrie

Constituée d'une dizaine de maisons à usage d'habitation, la Ménondrie peut **être considérée comme un hameau** eu égard à sa taille et à l'organisation traditionnelle de la partie située au Sud de la voie. Actuellement classée en UC au POS. Quelques (2) possibilités de comblements de dents creuses au Nord de la voie.

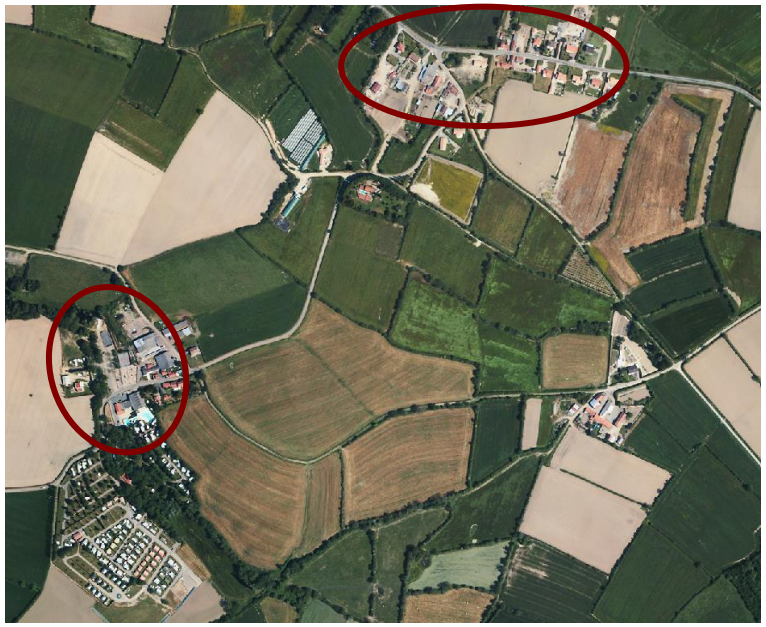


➲ La Fertais

A l'extrême Est du territoire communal, ce secteur est classé en UC au POS. Il regroupe une vingtaine d'habitations. Les habitations récentes sont implantées le long de la route de la Fertais à proximité de l'échangeur de la RD 213.De par son importance, **il peut être assimilé à un hameau** bien qu'il n'en ait pas l'organisation traditionnelle.

➲ La Tabardière

Classé en UC au POS, la Tabardière est composé d'une dizaine d'habitations bien groupées caractérisant le fonctionnement d'un hameau. Le hameau est par ailleurs séparé du camping de la Tabardière au Sud par un Espace Boisé significatif.

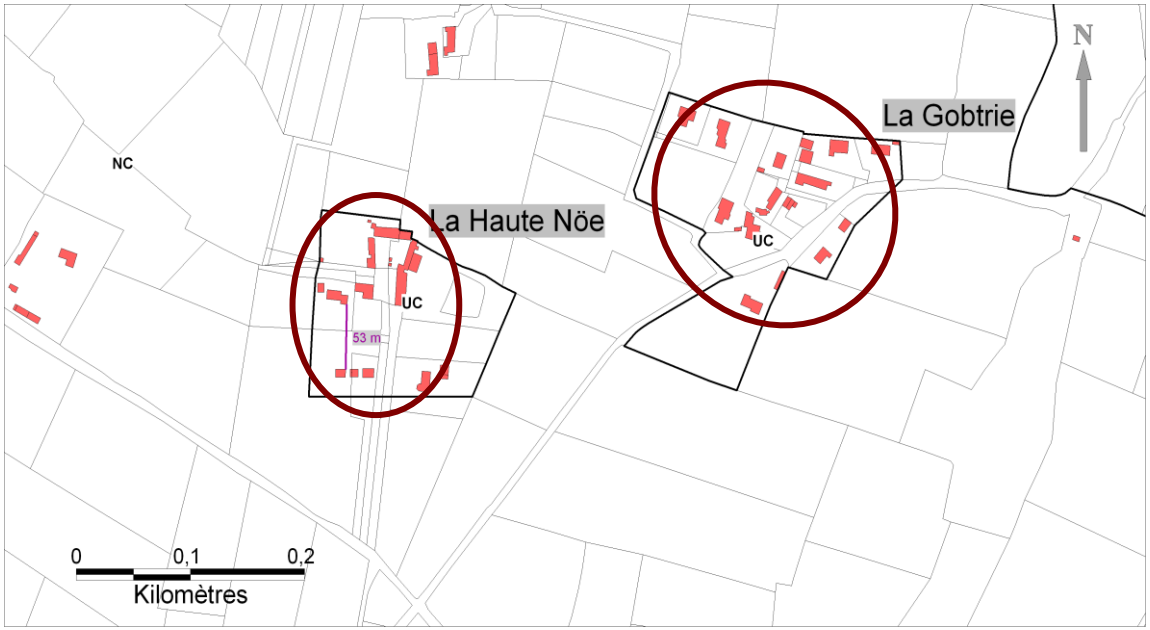


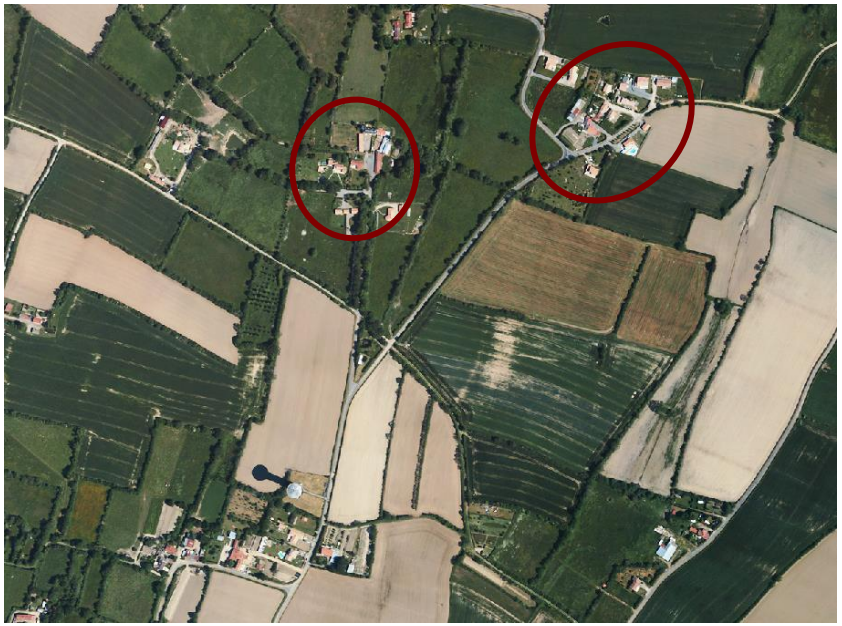
➲ La Gobtrie :

Groupe d'habitations en linéaire le long de la route de la Gobtrie. Organisé autour d'un ancien corps de ferme, il peut être **considéré comme un hameau.**

➲ La Haute Nöe :

Répartition d'une dizaine de constructions à usage d'habitation de part et d'autre du chemin de la Haute Nöe. Ensemble possédant un **fonctionnement de hameau**





➲ La Genière

Selon la circulaire du 13 mars 2006, une zone d'activité est une zone agglomérée. Il convient de combler les dents creuses apparaissant sur ce secteur et de permettre la construction des parcelles situées en continuité de l'urbanisation (zonées en UE).

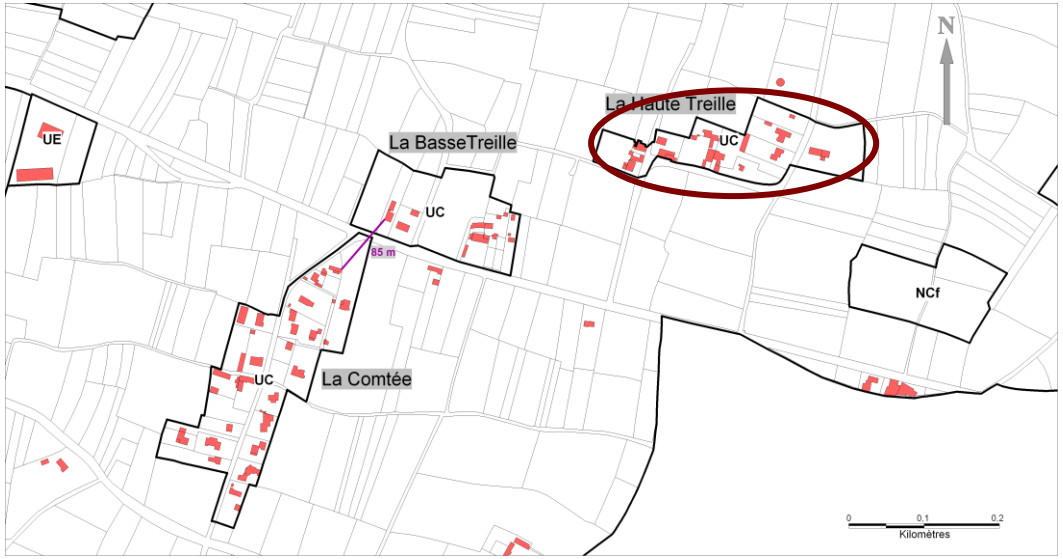
➲ La Haute Treille :

Petit groupe d'habitat diffus pouvant être **considéré comme un hameau** en raison de l'organisation des constructions le long de la route de la Gobtrie. Extensions d'habitat diffus autour d'un ancien hameau.

➲ La Comtée :

Groupe d'habitat diffus d'une vingtaine d'habitations réparties de part et d'autre de la rue de la Comtée. Secteur pouvant être **considéré comme un hameau** compris dans la coupure d'urbanisation « n°8 ».

Les quelques constructions de la Basse Treille ne peuvent être intégrées au hameau en raison de la rupture de continuité que présente la D 13 entre la Comtée et la Basse Treille. Par ailleurs, la dernière maison de la Comtée est à 85m de la première de la Basse Treille.



➲ La Raitrie :

Groupe d'habitat diffus classé UC au POS et comprenant moins de 5 unités d'habitation. De plus celui-ci se trouve dans la limite des espaces proches du rivage et au sein de la coupure d'urbanisation n°8.

Ce n'est pas un hameau.

➲ La Basse Musse :

Zone distante de 330 m de la zone agglomérée du bourg de La Plaine sur Mer. Une dizaine d'habitations construites en linéaire, à plus de 300m de l'agglomération. Secteur compris dans le périmètre de la coupure d'urbanisation « n°8 ».

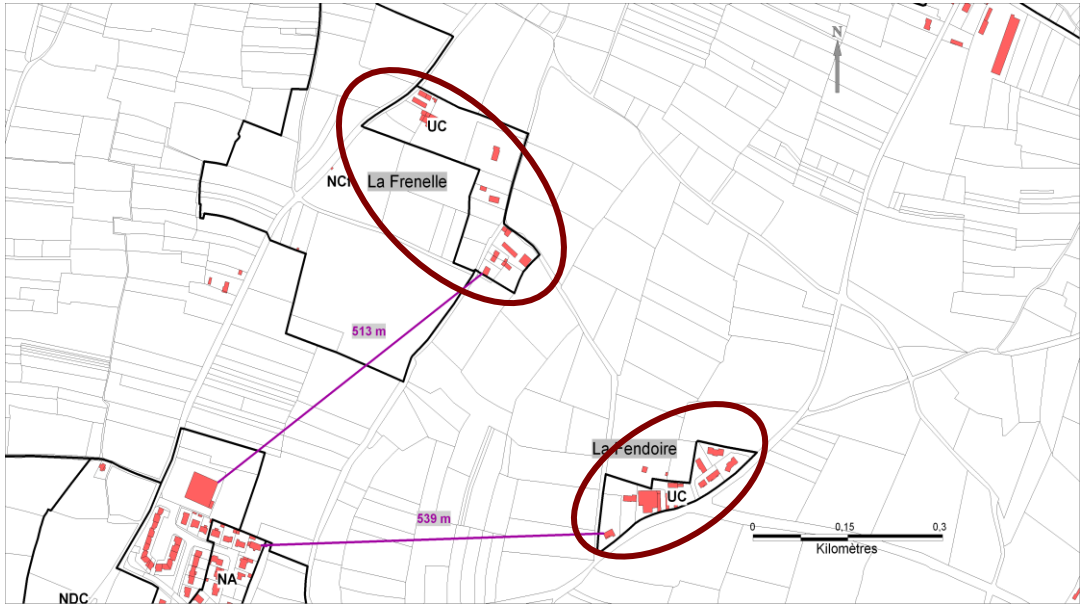
Organisation en hameau autour de plusieurs bâtiments anciens

➲ La Fendoire :

Zone UC située à plus de 500 mètres de l'agglomération du bourg de La Plaine, la zone est occupée par 7 à 8 constructions construites en linéaire et **ne peut donc pas être considérée comme un hameau.**

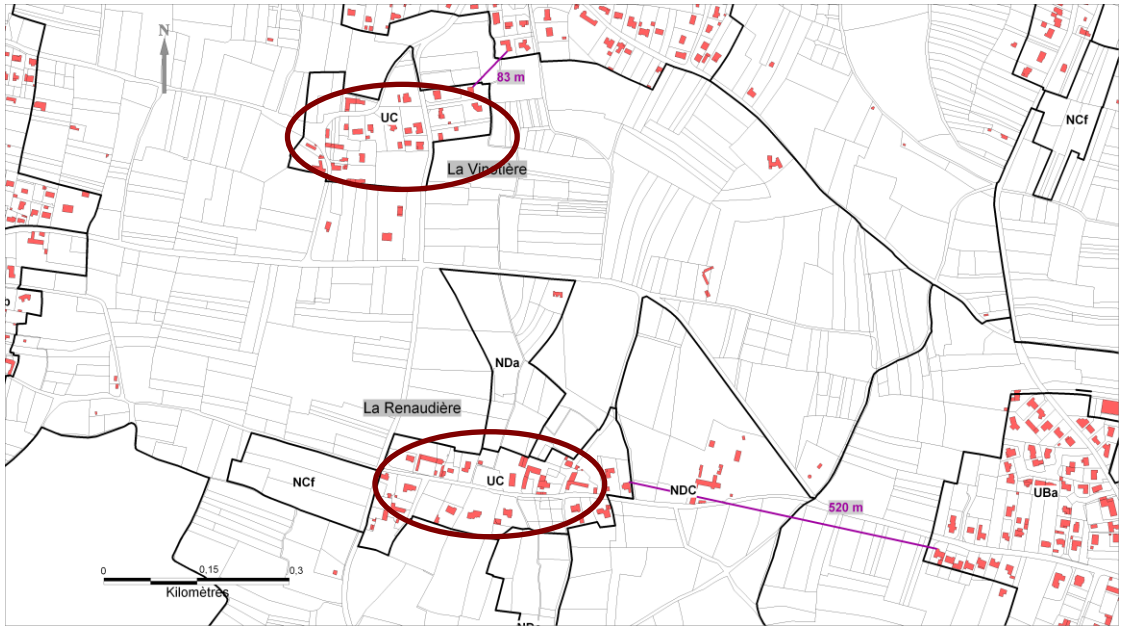
➲ La Frenelle :

De la même manière que la Fendoire, la Frenelle est un secteur zoné au POS UC, distant de plus de 500 mètres de la zone agglomérée. L'habitat y est diffus le long du chemin de la Frenelle. Ce secteur se situe par ailleurs au sein d'une **coupure d'urbanisation** identifiée par la Directive Territoriale d'Aménagement Estuaire de la Loire. **Ce n'est donc pas un hameau.**



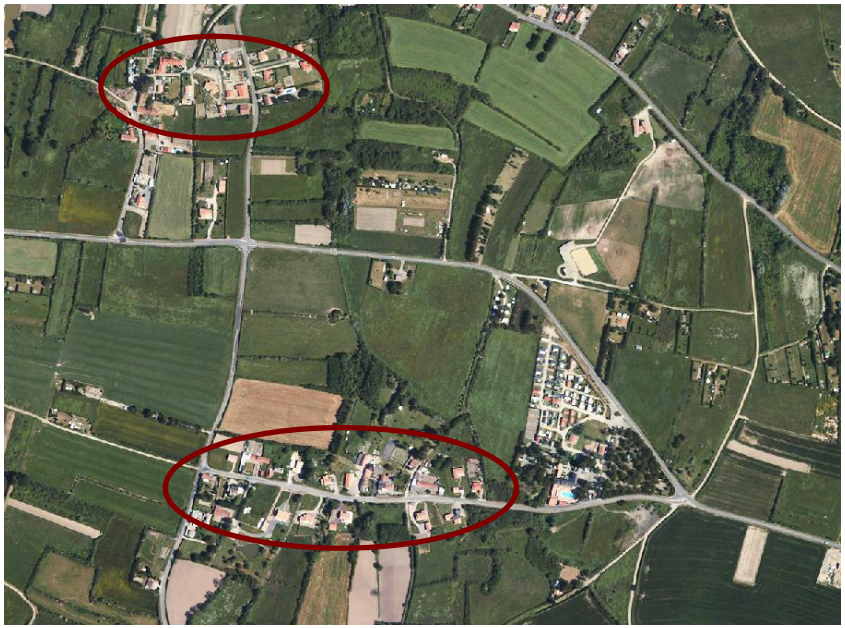
➲ La Renaudière

Groupe d'une quinzaine d'habitations construites en linéaire le long de la route de la Renaudière. Séparée de 520 m de la zone agglomérée la plus proche, ce secteur **peut être considéré commune un hameau même s'il n'en possède pas les caractéristiques traditionnelles**.
La partie Sud de ce secteur est par ailleurs comprise dans la limite des espaces proches du rivage



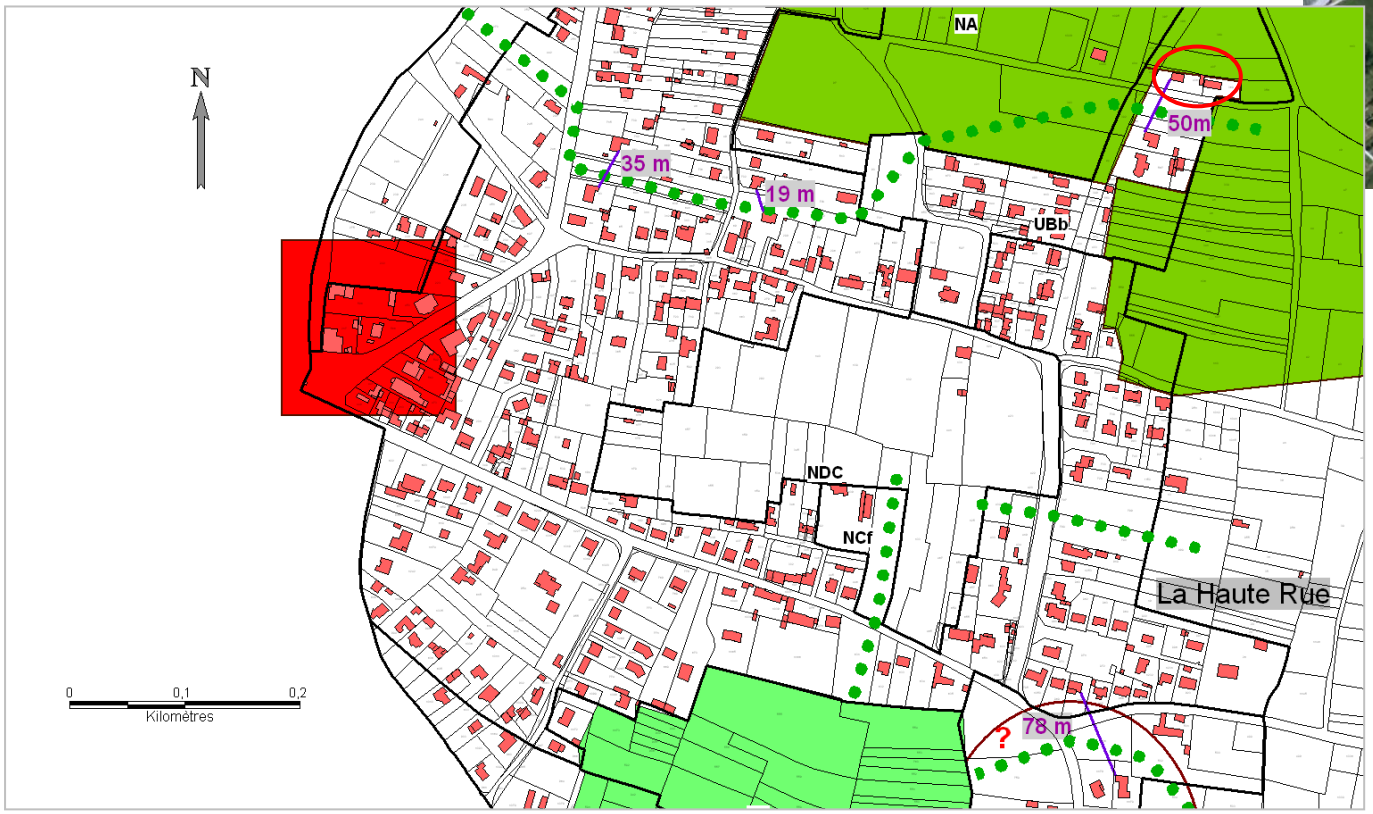
➲ La Vinotière

La Vinotière est composée d'une vingtaine d'habitations bien groupées et de quelques unes en diffus. **Ce hameau** s'étend de façon dispersée. La dernière habitation est à 83 mètres de la première de la zone agglomérée.



➲ Secteur de la Prée / La Richemondière / La Haute Rue

Continuité bâtie entre anciens hameaux et village. Centralité villageoise litorale matérialisée par la présence de restaurants / bars qui créent une « micro-centralité » à la Prée / la Richemondière / La Haute Rue. Cette centralité est reliée au village de la Tara.
La continuité bâtie entre le village de la Prée et l'ancien hameau de la Haute Rue implique un classement de ce dernier dans le village de la Prée.



► La préservation des milieux et espaces mentionnés à l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme

Conformément au point explicité ci-avant au sein de l'analyse de la capacité d'accueil du territoire, le PLU classe conformément aux orientations de la DTA Estuaire de la Loire les rochers de la Pointe de Mouton en Espaces Remarquables, tout comme le marais sauvage de la Tara et le site Natura 2000 en mer.

► Détermination d'espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation au titre de l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme

Carte de localisation des coupures d'urbanisation – SCoT Pays de Retz

Le territoire de la Plaine sur Mer est concerné par 5 coupures d'urbanisation (portant essentiellement sur des secteurs rétro-littoraux). Au titre de l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme, « *[…]les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation*. ». 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. Elles sont donc, dans la directive territoriale d'aménagement, le plus fréquemment perpendiculaires au rivage et proches de celui-ci mais peuvent se prolonger plus à l'intérieur des terres.

Ces coupures devront être plus précisément délimitées par les documents d'urbanisme locaux. Elles doivent figurer au titre de la DTA, comme espaces naturels ou agricoles non constructibles dans les documents d'urbanisme locaux. L'utilisation de ces coupures et les aménagements qui y sont autorisés résultent essentiellement de leur vocation agricole ou récréative ou de leur fonction paysagère.

Coupure n°4 : Le Bernier – La Roctière (agricole, récréative, paysagère)

Coupure rétro-littorale comprenant un grand nombre de parcelles occupées par des caravanes privatives. Une résorption progressive du caravaning sur parcelles privées devra être engagée sur ce secteur.
La zone est également marquée par la présence de la zone artisanale des Gateburières, laquelle a fait l'objet d'une extension récente (zone NAe au POS).
Si le PLU ne prévoit pas de nouveau développement à vocation d'habitat dans ce secteur, le PADD affirme l'ambition de maintenir un emploi local afin de garantir la vie à l'année du bourg de la Plaine et de permettre la mise en œuvre de son projet de centre-bourg. A ce titre, des extensions des zones artisanales existantes doivent être rendues possibles à moyen / long terme, celles-ci arrivant à saturation. Des espaces sont donc réservés pour l'extension de la zone d'activités des Gateburières en extension de l'existant (7 000m²).
Le reste de la coupure est zoné en agricole protégé (Ap) ou naturel protégé (Np) permettant très peu de constructions nouvelles (pas de constructions agricoles autorisées). Seul un zonage sécifique permettant la réalisation d'équipements sportifs (sans création de surface de plancher) a été défini en continuité du centre de loisirs de l'Ormelette.
Par ailleurs, les écarts sont tous zonés en Ah2 / Nh2 ne permettant pas la constructions de nouvelles habitations.
Les boisements situés au Sud de la coupure sont classés et le cours d'eau et les zones humides associées la traversant protégées.
Quelques haies sont également protégées au titre de la loi Paysage (ensemble des haies non protégées afin de ne pas contribuer à la fermeture des paysages).

Cette coupure, à vocation agricole, récréative et paysagère sert essentiellement d'espace de respiration le long de l'axe entre le bourg de la Plaine sur Mer et la Cormier.

Coupure n°5 : La Ménigou – La Guichardière (agricole, récréative, paysagère)

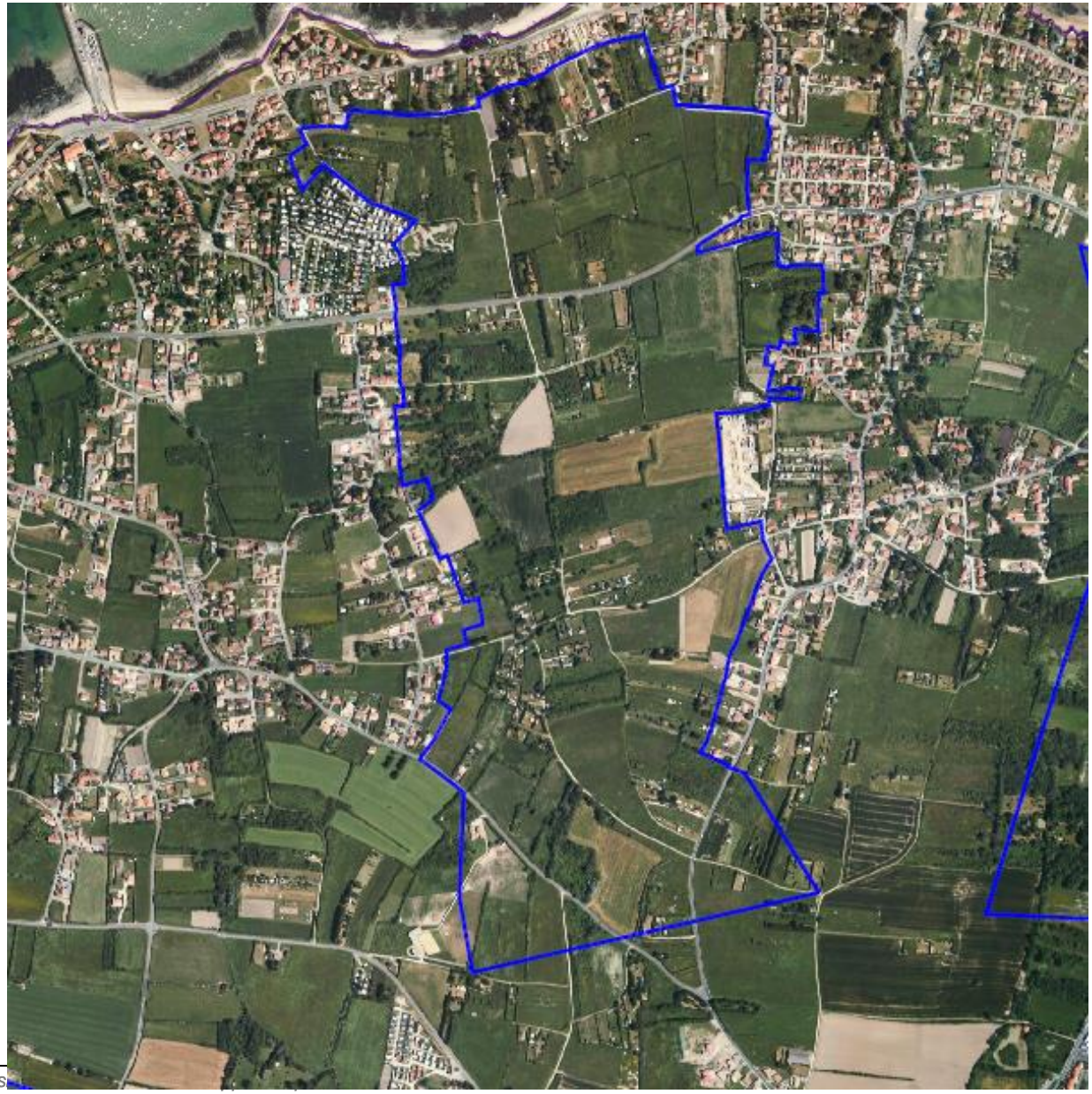
Principale coupure de la commune, ce secteur afirme la vocation naturelle et/ou agricole à maintenir entre la Peignère et la Guichardière.
Le PLU définit la coupure d'urbanisation au plus près des constructions existantes et retire des terrains zonés en zone U ou NA au POS afin de les intégrer à la coupure et sa vocation agricole protégée ou naturelle protégée.

Le périmètre de cette coupure descend jusqu'en limite des extensions Nord du bourg, garantissant le maintien de la vocation agricole / naturelle des espaces entre le bourg et Port Giraud / la Tara.

Ruisseau et zones humides associées à l'Ouest de la zone protégé.

Présence de nombreux terrains de loisirs occupés par des caravanes.

Cette coupure d'urbanisation présente un caractère agricole et paysager entre des espaces rétro-littoraux largement bâtis. Par ailleurs, elle est le support de la trame bleue du territoire.

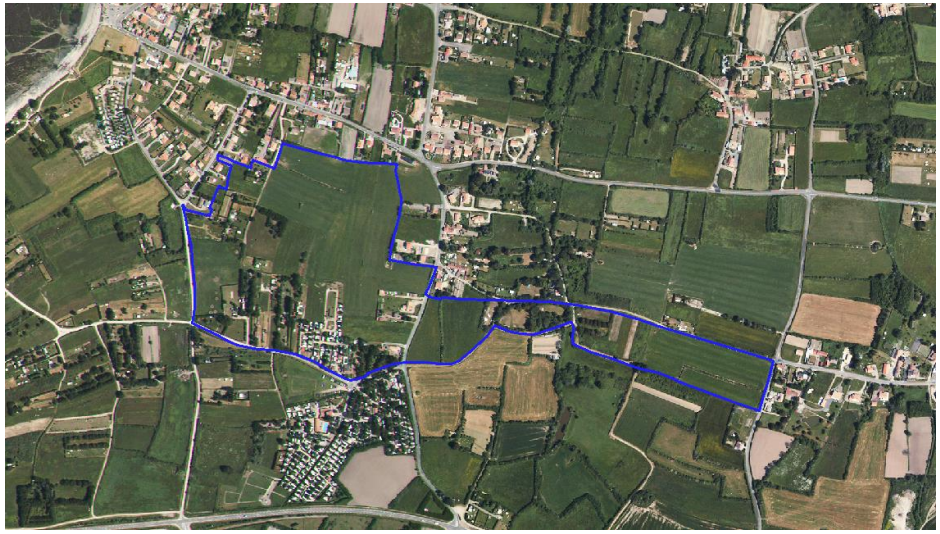


Coupure n°6 : la Tara (paysagère, récréative)

Secteur de faible emprise, la coupure de la Tara constitue une des dernières ouvertures visuelles entre le littoral et un milieu naturel depuis une voie automobile sur le littoral plainais.
Cette zone doit ainsi impérativement être préservée, ce pourquoi le PLU la classe en Np (naturel strictement protégé).
La coupure intègre une large zone humide en extrêmité Est.

Coupure n°7 : Port Aux Ânes (agricole, récréative, environnementale, paysagère)

Secteur situé au sein des Espaces Proches du Rivage, la coupure d'urbanisation de Port aux Ânes présente une largeur inégale d'Est en Ouest. Cette coupure se poursuit au Sud sur la commune de Préfailles. L'ensemble des terrains concernés par la coupure d'urbanisation sont zonés en Ap (agricole protégé) ou Ah2 (pas de constructions nouvelles). Une forte occupation de terrains à caravanes est recensée sur ce secteur.
Le passage du POS au PLU permet d'élargir la coupure d'urbanisation dans le secteur de la Haute Rue puisqu'une zone identifiée comme d'urbanisation future au POS est rebasculée en agricole au PLU.
Il est à noter que que le camping de l'Albatros se situe au sein de cette coupure d'urbanisation. Le zonage du PLU définit un secteur spécifique pour le camping. Ce zonage régularise la situation existante concernant ce camping (parcelle I 1048 auparavant classée en NDa dans le POS) .



Coupure n°8 : De Ports aux Goths à Portmain (agricole, récréative, environnementale, paysagère)

Les territoires concernés par cette coupure sont situés à près d'un kilomètre du littoral de Préfailles. Après avis de la commission des sites du 21 juin 1996 et du sous préfet (27 juin 1996), la zone artisanale a été exclue de la coupure. Afin de répondre aux besoins exprimés dans le PADD de disposer d'un tissu d'emplois locaux permettant de renforcer le caractère de bourg vivant à l'année et d'accompagner le projet de réaménagement du centre-bourg, des terrains doivent permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone artisanale de la Musse (extension de la zone au Sud pour réserve foncière). Cette coupure inclut l'exploitation agricole de la Raitrie (exploitation la plus importante sur la commune).

► Les espaces boisés significatifs au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme

Le dernier alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme prévoit que " Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. "

Les boisements en Loire-Atlantique étant rares et menacés par l'évolution de l'urbanisation, leur protection représente un enjeu à l'échelle de l'estuaire de la Loire. Au terme d'une procédure similaire à celle qui a conduit à l'identification des espaces remarquables, la directive territoriale d'aménagement recense les parcs et ensembles boisés existants qui peuvent être considérés comme significatifs des communes du littoral. Ce recensement comprend des boisements de taille variable : en effet, le caractère significatif d'un boisement est fonction non seulement de son importance intrinsèque, tant quantitative que qualitative, mais aussi de la configuration des lieux et de son voisinage notamment bâti.

► Extension de l'urbanisation en continuité au titre de l'article L.146-4 I du Code de l'Urbanisme

- Le PLU est conforme avec les dispositions de l'article L 146-4 I du Code de l'Urbanisme. Les secteurs d'urbanisation à moyen terme proposés sont en effet situés en extension directe de l'enveloppe bâtie existante ou à l'intérieur de celle-ci.

- Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat se situent :
    - En continuité de l'agglomération qu'est le centre bourg
    - En continuité ou au sein de l'enveloppe urbaine (comblement) des villages de la Prée / la Tara, le Cormier et Port Giraud.

- Les zones d'urbanisation future à vocation d'activités se situent en continuité des zones artisanales de la Genière, des Gateburières et de la Musse. Il ressort de plus que les différentes interprétations de la loi littoral laissent considérer qu'une zone d'activités d'une certaine importance peut être considérée comme une agglomération.

► Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les Espaces Proches du Rivage sont définis à l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme. L'article précise que l'urbanisation peut être réalisée mais doit s'inscrire dans le cadre d'extensions limitées.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire a délimité les espaces proches du rivage sur la commune de La Plaine sur Mer (la limite des Espaces Proches du Rivage apparaît sur les documents graphiques du règlement), espaces proches du rivage redéfinis par le SCoT du Pays de Retz (voir cartes ci-avant).

Article L 146-4 du Code de l'Urbanisme : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit 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*. »

Les secteurs concernés par une extension de l'urbanisation au sein des Espaces Proches du Rivage sur la commune de la Plaine sur Mer sont les suivants :

- **Les Raillères** : située entre la RD 96, un camping, et les constructions implantées à l'Est de la RD 96 (appartenant au village du Cormier), les Raillères Hautes et les Raillères Basses, la zone 1AUb définie, s'inscrit en comblement de tissu urbain et porte sur une surface restreinte (1 hectare environ).

- **Les zones 1AUb de la Peignère et de la Vallée** s'inscrivent en continuité du village de Port Giraud et portent sur une superficie restreinte : la Vallée 1,1 ha + partie sud 1.5 ha.

- **Les zones 2AU des Raguennes** ne constituent pas des extensions de l'urbanisation. Ces secteurs permettent un comblement d'une enveloppe urbaine peu lisible sur ces secteurs rétro-littoraux (par ailleurs, le DOO du SCoT classe ce secteur comme secteur d'intérêt majeur).

► La bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. 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. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

L'ensemble des espaces non urbanisés situés à moins de 100 mètres de la limite haute du rivage est classé en zone naturelle par le projet de PLU.

Cependant, la commune de la Plaine dispose d'un littoral urbanisé parfois jusqu'à l'estran sur l'ensemble de sa façade. A ce titre, une bande des 100 mètres cohérente et homogène ne peut être définie (pas de véritable coupure dans l'urbanisation le long du littoral).

3.3.3. Les documents d'ordre supérieur

► Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz

La Plaine sur Mer est identifiée au SCoT du Pays de Retz en tant que bourg et pôle communal.

1. <u>Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire</u>

- *La structuration de l'urbain à l'échelle communale*

En adéquation avec les dispositions du SCoT, les bourgs sont le lieu privilégié du développement urbain. Le projet de PLU de la Plaine sur Mer vise ainsi au renforcement significatif de son centre-bourg au détriment des espaces littoraux en menant un projet d'ensemble portant sur le réaménagement de ce dernier. La mixité sociale y est recherchée (règles minimales imposées en matière de logements sociaux à produire), tout comme la diversification des formes urbaines (objectifs ambitieux en matière de densités).

Le SCoT vise à la limitation du développement des villages, hameaux et formes urbaines complexes. Le PLU reprend ce principe en ne maintenant un zonage Ah1/Nh1 (secteurs où les nouvelles constructions sont admises) que sur quelques secteurs ponctuels de taille significative où subsistent quelques dents creuses et sous réserve d'être identifiés en tant que hameaux. Les limites de ces zones Nh sont par ailleurs définies de telle sorte qu'aucune extension ne soit rendue possible. Une identification des villages et des hameaux a ainsi été effectuée (voir rapport de présentation / compatibilité entre le PLU et les dispositions de la loi Littoral). En vue de stopper le mitage du territoire, l'ensemble de l'habitat isolé est zoné en Ah2 / Nh2 rendant impossible la création de tout nouveau logement.

- *L'économie de la consommation d'espaces*

Le SCoT fixe un objectif de réduction de 30% de la consommation d'espaces par le développement résidentiel. Le projet de PLU de la Plaine sur Mer vise un objectif sensiblement plus ambitieux (environ 40% / voir partie 3.1.1. Constructions des scénarios).

Un objectif de densité minimale moyenne a été fixé à la commune de La Plaine sur Mer, celui-ci est de 15 logements / hectare. Selon les estimations réalisées, en intégrant les différents potentiels de renouvellement urbain, ainsi que les objectifs de densité que s'est fixée la commune, le PLU de la Plaine sur Mer devrait permettre d'atteindre une densité moyenne globale de l'ordre de **16 logements créés par hectare de terres consommé** (550 à 600 m² de terre consommée par nouveau logement créé (renouvellement et extension confondues + voirie et espaces publics comptabilisés). Des densités plus importantes sont imposées aux projets situés au sein ou en continuité immédiate du centre-bourg, tandis que les projts situés en milieu rétro-littoral, en bordure d'espaces naturels de qualité disposent d'objectifs moindres.

Afin de calibrer le projet de PLU, le potentiel de renouvellement urbain a été estimé au cours de la phase liminaire de diagnostic (voir justification et construction des scénarios).

- *Préserver le patrimoine du Pays de Retz*

Le projet de PLU de La Plaine intègre un inventaire exhaustif du patrimoine bâti en centre-bourg mais également du patrimoine rural. Les résultats de cet inventaire ont permis le classement d'un nombre important d'éléments représentatifs de l'identité locale au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions choisies comme devant faire l'objet d'une protection ne peuvent être démolies sans autorisation en mairie et les principaux éléments de composition de la construction doivent être préservés en cas de travaux (principales qualités architecturales de chaque élément repéré figurant au sein d'une liste annexée au règlement).

- *L'évaluation de la capacité d'accueil du territoire*

La construction du projet de PLU de la commune s'est effectuée via des allers-retours entre la capacité d'accueil du territoire communal et les projets visés par la commune. Les principales conclusions sont formulées au sein d'un tableau spécifique retraçant la prise en compte des principales ressources du territoire plainais dans la construction de son projet (voir partie Compatibilité du PLU avec la loi littoral).

- *L'application de la loi littoral*

Le projet de PLU veille à préserver les coupures d'urbanisation définies au sein de la DTA et reprises au SCoT en leur conférant un zonage approprié (Ap ou Np, soit globalement inconstructible). 2 des 3 zones d'emploi communales sont cependant implantées au sein de ces coupures. Afin de garantir la prérennisation de l'emploi local (objectif du PADD) et éviter la création d'une nouvelle zone, la commune permet dans son projet l'extension limitée des zones d'activités de la Musse et des Gateburières.

Le SCoT définit la vocation de ces coupures d'urbanisation :

- Coupure n°4 : agricole, récréative, paysagère
- Coupure n°5 : agricole, récréative, paysagère
- Coupure n°6 : paysagère, récréative
- Coupure n°7 : agricole, récréative, environnementale, paysagère
- Coupure n°8 : agricole, récréative, environnementale, paysagère

Les espaces boisés signifcatifs identifiés au sein de la DTA de l'estuaire de La Loire sont classés en tant qu'EBC au PLU de la Plaine.

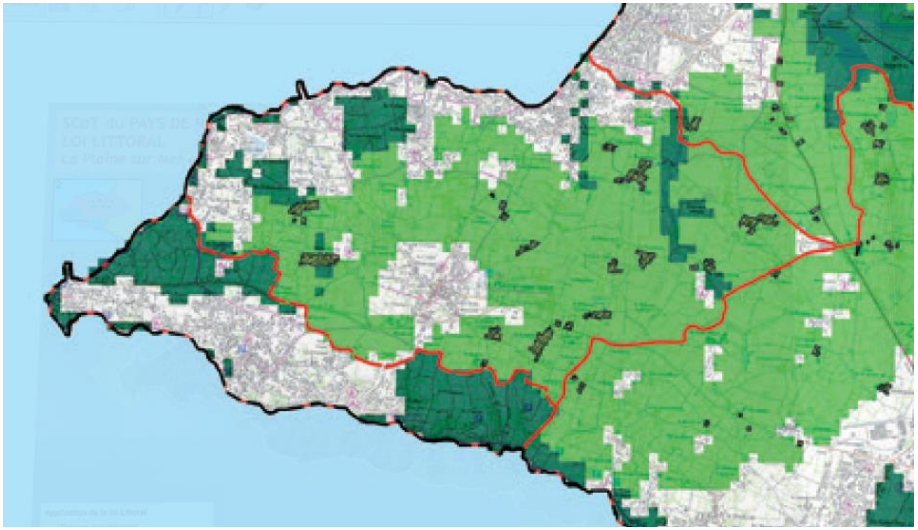
Les espaces remarquables identifiés au niveau des Rochers de la Pointe du Mouton, du marais de la Tara et du site Natura 2000 en mer sont protégés au PLU au travers de règlements spécifiques restrictifs.

La définition des espaces proches du rivage, du respect de la continuité de l'urbanisation, de la bande des 100 mètres sur le territoire communal

est précisée ci-avant (compatibilité entre le projet de PLU et les dispositions de la Loi Littoral).

2. La préservation des milieux naturels et agricoles

- *La préservation d'espaces agricoles pérennes*



Espaces agricoles pérennes et Espaces naturels protégés du SCOT dans sa version approuvée

Le projet de PLU définit des limites claires à l'urbanisation et l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbansiation défini dans les OAP permet de donner une visibilité à long terme aux professionnels agricoles.

- *L'inscription du projet au cœur de la trame verte et bleue*

Au-delà de la préservation des espaces liés à l'application de la loi littoral sur le territoire, le PLU de la Plaine classe de nouveaux espaces en tant qu'EBC. Par ailleurs, le maillage bocager est relativement conservé (à la fois pour son rôle paysager mais également pour celui qu'il joue dans la constitution de la TVB). Un inventaire des haies a donc été réalisé par la commune et des prescriptions de nature à assurer la préservation de ce maillage édictées. Une commission spécifique a identifié les haies susceptibles de mériter une attention particulière en se basant à la fois sur des critères qualitatifs, paysagers, environnementaux et hydrauliques.

Les OAP définies sur des secteurs de projet veillent à leur perméabilité écologique (exemple de l'inscription d'une véritable trame verte en cœur d'opération au niveau de l'extension Est du bourg).

NB : aucun grand réservoir de biodiversité ni corridor majeur n'est indentifié sur le territoire de la Plaine sur Mer.

Concernant la trame bleue, l'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de la méthodologie visée par le SAGE Estuaire de la Loire figure aux documents graphiques du règlement, tout comme l'inventaire des cours d'eau le long desquels les possibilités de construire en zone A et N sont limitées (reculs minimum imposés).

3.La mixité sociale et la politique de l'habitat

- *Développer un parc de logements adapté aux besoins exprimés sur le territoire*

La CC de Pornic dispose d'un objectif de création de logements variant entre 330 et 510 logements / an. La Plaine sur Mer s'est fixé un objectif de 50 à 55 logements à créer chaque année, soit de 9 à 17% de l'objectif de la CC de Pornic selon la fourchette atteinte (en terme de population, la commune de la Plaine sur Mer représente 11.5% de la CCP au 1er janvier 2009).

En matière de mixité sociale, la CCP dispose d'un objectif de création de 12 à 13% de logements locatifs sociaux. La commune de la Plaine a retenu dans son PADD (puis traduit dans ses OAP et son règlement) un objectif de 12% de logements sociaux à produire (pour les communes hors pôle d'équilibre, l'objectif minimal fixé par le SCoT est de 10% de la production neuve des résidences principales).

4.le développement économique et l'emploi

Si le développement prioritaire des zones d'activités doit s'effectuer au sein des pôles du territoire du Pays de Retz, les bourgs et pôles de proximité disposent de besoins spécifiques en matière d'économie résidentielle notamment. A ce titre, le SCoT identifie les zones d'activités des Gateburières, de la Genière et de la Musse en tant que zones d'activités de proximité. Les extensions prévues des zones d'activités de la commune permettront d'accueillir de nouvelles entreprises de rayonnement local mais également le déplacement d'entreprises existantes génératrices de nuisances et implantées dans des secteurs à vocation résidentielle principale.

Le PLU intègre l'orientation du SCoT de qualification des infrastructures d'hébergement touristique en vue de limiter les effets de la saisonnalité sur l'emploi et la fréquentation du littoral du Pays de Retz. A ce titre, si aucun nouveau camping n'est prévu dans le projet de PLU (ni nouvelle extension autorisée par rapport au POS), des projets de PRL, de centres de vacances / résidences de tourisme et de création d'un complexe hôtelier) à proximité du port de Gravette sont identifiés.

Par ailleurs, le projet de PLU vise au réaménagement du secteur du port de Gravette (secteur « cœur de station ») en vue d'améliorer la capacité d'accueil du territoire mais également les conditions de sa fréquentation et de son attractivité.

En matière d'aménagement commercial, le PLU de La Plaine sur Mer limite les possibilités d'implantation de commerces de détail en périphérie du bourg.

Le projet de réaménagement global du centre-bourg prévoit la préservation des linéaires commerciaux existants en centre-bourg (traduits au PLU à travers l'outil existant au code de l'Urbanisme (article L 123-1-5 7° bis)) ainsi que la création d'une nouvelle

centralité commerciale Boulevard des Nations Unies (projet de réaménagement de l'îlot de la Poste).

Le centre-bourg de la Plaine sur Mer (incluant la moyenne surface) est ainsi identifié comme centralité commerciale au Document d'Aménagement Commercial. Aucune ZACOM n'est recensée sur le territoire de La Plaine sur Mer.

5.Les déplacements et les mobilités

La commune de la Plaine sur Mer ne disposant pas d'une offre attractive en matière de transports collectifs, cet aspect n'a pas particulièrement guidé la réflexion en matière de positionnement des zones de projet. Cependant, et en lien avec la volonté de limitation des déplacements motorisés, d'animation du centre-bourg et de renforcement de son caractère urbain, les principaux projets de développement porteront sur des secteurs en continuité immédiate du bourg. Les densités développées y seront importantes de telle sorte que l'urbain créé permette et favorise les déplacements piétons ou cyclistes (proximité des équipements, mais également des commerces et services, existants ou à créer). Les OAP identifient les liaisons douces à conserver et des emplacements réservés ont été définis afin de favoriser la déambulation piétonne en centre-bourg.

Les déplacements « touristiques » sont également renforcés puisque les OAP portant sur les secteurs littoraux veillent à la perméabilité piétonne / cycliste des sites. Par ailleurs, la préservation du bocage le long des sentiers de randonnée garantit un cadre agréable favorable à l'attractivité touristique du territoire.

6.La préservation de l'environnement

Afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau, particulièrement sensible sur le territoire de la Plaine sur Mer, le PLU encourage à la gestion alternative des eaux pluviales, notamment à travers son règlement.

Les zones humides sont par ailleurs inventoriées, protégées et intégrées dans les plans de composition sur les secteurs de projet.

Afin de garantir la qualité paysagère de son territoire, le PLU de La Plaine sur Mer :

- Vise à la requalification de ses entrées de ville Est et Nord
- Supprime le principe de forêt urbaine à créer au Nord du bourg, aménagement contribuant à fermer le paysage de la plaine agricole Nord.
- Protège les haies d'intérêt paysager (intégration des franges urbaines notamment)

Compatibilité du PLU avec le Document d'Aménagement Commercial :

Les principes du DAC suivants sont repris dans le projet de PLU de La Plaine sur Mer :

- Renforcement de l'implantation commerciale dans les centres-bourgs
- Maîtrise des développements commerciaux en périphérie

Le bourg de la Plaine est identifié en tant que pôle commercial de proximité dont l'offre principale relève de la quotidienneté.

► La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire

Au-delà de la traduction des dispositions relatives à la loi littoral issues de la DTA et retranscrits dans le SCoT du Pays de Retz (espaces remarquables, espaces boisés significatifs, coupures d'urbanisation / voir supra), le projet de PLU est compatible avec les orientations suivantes de la DTA :

- Conformément aux enjeux soulevés par la rencontre entre les aires d'influence des agglomérations nantaise et nazairienne sur le territoire, le PLU de la Plaine vise à limiter son étalement urbain en mettant en œuvre un projet global de réaménagement de son centre-bourg croisant développement urbain densifié, politique de développement commerciale et de services, renforcement des pôles d'équipements et développement d'emplois locaux.

  Les nouvelles infrastructures routières prévues au projet sont essentiellement des voies de desserte adaptées à la vie de quartier. Le projet de réaménagement du centre-bourg induit la création d'une voie de déviation des flux principaux et notamment poids-lourds, excluant ces trafics du centre-bourg. La mise en œuvre d'une telle voirie ne contribue pas à un étalement urbain ou une fragmentation des espaces agricoles mais un désengorgement du bourg, pour les poids lourds et en période estivale. Par ailleurs, cette voie ne renforce pas l'accessibilité ou l'étalement à l'échelle du Pays dans la mesure où la liaison Pornic – Saint Michel s'effectue via la RD 213 (le projet permettra de rejoindre depuis la route de Pornic, Tharon, Port Giraud et le Cormier).

- Conformément à l'orientation 3, les espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial repérés sont protégés au PLU. L'extension de l'urbanisation est cependant admise au sein de ces espaces dans le prolongement des zones artisanales des Gateburières et de la Musse. Ces extensions limitées répondent à l'objectif de limitation des influences nazairienne et nantaise sur le Pays de Retz et à la limitation du phénomène d'étalement urbain sur ce territoire. En outre, les espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial disposent d'une vocation

agricole principale, rappellée dans le projet de PLU (bien que les possibilités de construire des bâtiments d'exploitation soient limitées (coupure d'urbanisation définies au titre de la loi Littoral).

► Le SDAGE Loire-Bretagne

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE Loire-Bretagne a été le premier schéma à être entré en application en 1996 après adoption par le comité de bassin Loire Bretagne. Sa finalité est de fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les dix à quinze années suivant sa mise en place. Ce schéma a été remis à jour en 2003 et révisé en 2009 (période d'application = 2010 – 2015).

La solution proposée par la loi pour organiser la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques repose sur l'organisation d'une concertation en vue d'établir une planification des usages de l'eau. A un premier niveau, le SDAGE fixe les objectifs à atteindre, notamment par le moyen des SAGE. Chaque objectif est associé à des préconisations.

Ces objectifs « vitaux » sont les suivants, dont certains concernent la commune de La Plaine sur Mer, à travers l'élaboration de son PLU :

- **Protéger les milieux aquatiques**
- Lutter contre les pollutions
- **Maîtriser la ressource en eau**
- **Gérer le risque inondation**
- Gouverner, coordoner, informer

Ces objectifs sont par ailleurs déclinés en orientations stratégiques rappelées ci-après :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- **Préserver les zones humides et la biodiversité**
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- **Préserver le littoral**
- **Préserver les têtes de bassin versant**
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Maîtriser les prélevements d'eau
- **Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau**
    - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
    - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
    - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Protéger la santé en protégeant l'environnement

► Le SAGE Marais Breton et Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf

Le SAGE du marais breton et de la baie de Bourgneuf a été approuvé en 2004 (décision de le réviser en 2009). Dans la perspective d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, il définit les objectifs fondamentaux suivants :

- sécurisation et optimisation de l'alimentation en eau potable ;
- préservation de la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique du littoral ;
- gestion durable des eaux salées souterraines ;
- développement durable équilibré et durable des usages et fonctions des marais ;
- organisation du pilotage et de la mise en application concrète du SAGE.

► Le SAGE Estuaire de la Loire

Le SAGE Estuaire de la Loire a été soumis a enquête publique entre le 9 février et le 20 mars 2009 puis approuvé le 9 septembre 2009 ; il demande la réalisation d'un inventaire des cours d'eau et des zones humides.

Cet inventaire a été réalisé en 2011 puis approuvé par le Conseil Municipal le 15 mai 2012 et transmis au SAGE en octobre 2012.Celui-ci a été validé par la Commission Locale de l'Eau.

Le SAGE Estuaire de la Loire définit 5 objectifs majeurs sont :

- la connaissance ;
- la qualité des milieux ;
- la prévention des inondations ;
- la qualité des eaux ;
- la gestion de la ressource.

Le réseau hydrographique de la Plaine sur Mer étant très restreint, il n'y a pas de masse d'eau répertoriée dans les documents des SAGE. Les enjeux dégagés par le SAGE de l'estuaire de la Loire concernant la Plaine sur Mer sont les suivants :

- Le risque de transfert de pollutions par les ruissellements de surface. L'objectif est donc de réduire les pollutions par des modes de vie et d'activité plus respectueux d'une part, et de contrôler les ruissellements d'eau pluviale d'autre part, notamment concernant l'imperméabilisation, les actions de déboisements / reboisements, le drainage et les bassins d'orage.
- Les pollutions diffuses liées à des systèmes d'assainissement défectueux. Il s'agit d'assurer un traitement des eaux usées efficace en mettant aux normes les systèmes d'assainissement collectifs et individuels et en raccordant autant que possible les habitations au réseau collectif.

► Les servitudes d'utilité publique

La commune de La Plaine sur Mer est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Servitude EL 9 : servitude de passage des piétons sur le littoral
- Servitude liée aux télécommunications : liaison hertzienne Préfailles / Pornic au bénéfice de France Télécom
- Servitude liée à l'existence d'un bâtiment autocommutateur de France Télécom situé sur la parcelle cadastrée BO17.

La liste des servitudes d'utilité publique ainsi que leur plan figurent en annexe du PLU.

En ce qui concerne la servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL), celle-ci a pour but de garantir un libre accès aux plages et aux sites riverains de la mer. Il s'agit de donner à l'ensemble de la poopulation la possibilité de cheminer le long des côtes et de jouir des paysages en toute sécurité juridique.

Instituée par la loi du 31/12/1976 (et applicable au 01/11/1978), la SPPL est régie par les articles L 160-6 à L 160-8 et R 160-63 du Code de l'Urbanisme.

L'article L160-6 dispose que « les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grévées sur une bande de 3 mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons ». Cette servitude entraîne pour les propriétaires les obligations suivantes :

- laisser aux piétons le droit de passage
- n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire, même provisoirement, obstacle au libre passage des piétons, sauf autorisation préalable accordée par le Préfet
- laisser l'administration établir la signalisation et effectuer les tr avaux nécessaires pour assurer le libre passage et la sécurité des piétons

Ce tracé dit « de droit », établi en bordure immédiate du domaine public maritime, peut faire l'objet d'une modification afin de tenir compte de la topographie et d'obstacles divers, voire d'une suspension à titre exceptionnel. Les modifications du tracé et suspensions de la servitude sont soumises à ebquête publique.

Concernant le littoral de la commune de La Plaine sur Mer, il est apparu que le cheminement en bordure du DPM était interrompu en certains points, et que l'assiette du sentier existant n'était pas toujours dans la bande des 3 mètres telle que définie par la loi de 1976. Aussi une modification du tracé de la servitude a été approuvée après enquête publique le 8/06/2004 par arrêté préfectoral. Ce tracé figure en annexe du PLU.

3.3.4. Les autres normes

► La Loi Paysage

La loi française du 8 janvier 1993 dite "loi Paysage" garantit une mise en valeur « des territoires remarquables par leur intérêt paysager ». Elle a pour objectif de protéger les paysages dans leurs multiples dimensions : esthétiques, culturelles et fonctionnelles. Cette loi traduit le glissement d'une analyse des grands paysages, des grands sites touristiques vers le "tout" paysage.

Ainsi, au regard de la législation et des réflexions sur les notions de Nature, de Culture et de Paysage, il apparaît que « Tout espace rural ou urbain devient un paysage à prendre en compte dans l'aménagement (Y. Veyret) », en temps que source d'aménité. Ainsi, afin de promouvoir un cadre de vie dont la qualité s'inscrive dans la durabilité, l' Article L110 invite les aménageurs et acteurs du territoire à « assurer la protection des milieux naturels et des paysages », notamment à travers la réalisation des Plans Locaux d'Urbanisme qui doivent comprendre des analyses détaillées des paysages communaux, en précisant leur sensibilité.

► La Loi sur le Bruit

La commune de La Plaine sur Mer ne contient pas d'infrastructure classée comme bruyante. Cependant, le secteur de La Genière est considéré comme impacté par le bruit du trafic sur la RD 213. Ce secteur dispose d'une vocation principale d'activités économiques.

4. EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. Bilan de la cohérence du Plan Local d'Urbanisme vis-à-vis des plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement

Compatibilité avec les plans et programmes

Selon les articles R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en considération et être compatible avec les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement qui renvoie au décret nº 2005-613 publié au JO du 29 mai 2005 lui-même modifié par le décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 - art. 6. Le PLU doit également être compatible avec les dispositions comprises dans le décret n° 2005-608 en date du 27 mai 2005 et relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme.

Dans l'absolu, seize plans et programmes doivent faire l'objet de cette analyse.

L'objectif du présent chapitre est de mettre en évidence l'articulation qui existe entre le Plan Local d'Urbanisme de la commune et les plans, programmes recensés sur le territoire.

Plans et documents mentionnés à l'annexe 1 du Décret n°2005-613		
1	Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)	Il n'existe pas de SMVM concernant la commune de la Plaine-sur-Mer. La loi permet aux SCoT d'intégrer un chapitre individualisé valant SMVM. Toutefois, le SCOT du Pays de Retz n'a pas intégrée une telle partie.
2	Plans de déplacements urbains (PDU)	Il n'existe pas de PDU concernant la commune de la Plaine-sur-Mer
3	Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Motorisée	Il n'existe pas de PDIRM concernant la commune de la Plaine-sur-Mer
4	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	Cf partie Documents d'ordre supérieur du rapport de présentation) Le SDAGE Loire Bretagne a été révisé, un nouveau document pour la période 2010-2015 a été approuvé en 2009. Les principales orientations sont : - gagner la bataille de l'alimentation en eau potable ; - poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ; - retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer ; - sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ; - préserver et restaurer les écosystèmes littoraux ; - réussir la concertation, notamment avec l'agriculture. Les axes 1 et 4 du PADD, les choix de zonage et de règlement du PLU permettent de répondre à ces orientations.
5	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	Cf partie "Documents d'ordre supérieur" du rapport de présentation Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 9 septembre 2009. Les 5 objectifs majeurs sont : - la connaissance ; - la qualité des milieux ; - la prévention des inondations ; - la qualité des eaux ; - la gestion de la ressource. Le SAGE du marais breton et de la baie de Bourgneuf a été approuvé en 2004 (décision de le réviser en 2009). Dans la perspective d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, il définit les objectifs fondamentaux suivants : - sécurisation et optimisation de l'alimentation en eau potable ; - préservation de la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique du littoral ; - gestion durable des eaux salées souterraines ; - développement durable équilibré et durable des usages et fonctions des marais ; - organisation du pilotage et de la mise en application concrète du SAGE. Les axes 1 et 4 du PADD, les choix de zonage et de règlement du PLU permettent de répondre à ces orientations.

6	Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés	La Loire Atlantique s'est vu confier l'élaboration du Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés depuis la loi du 12 août 2004. Ce plan a été révisé et approuvé définitivement le 22 juin 2009. Ses priorités fondamentales sont : - la réduction à la source et la prévention des déchets ; - la non-délocalisation du traitement des déchets produits. Les autres enjeux majeurs sont : - l'amélioration des performances des collectes séparatives et de la valorisation des déchets ; - la maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement. Le projet de PLU anticipe une augmentation de population aboutissant à 4 500 à 5 000 habitants en 2020 contre 3 747 habitants recensés en 2008.
7	Plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux	Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI) des Pays de la Loire a été révisé et transformé en Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD). Cette démarche engagée depuis 2007 a permis l'adoption du PREDD en janvier 2010. Ce PREDD s'est fixé des objectifs ambitieux à l'horizon 2019 : réduire de 4 % la production de déchets dangereux en Région des Pays de la Loire, collecter 80 % des déchets dangereux produits en région contre 65 % en 2006, atteindre 40 % des tonnages de déchets dangereux produits en région traités dans une filière de valorisation et atteindre 3 % du transport des déchets dangereux en mode alternative à la route.
8	Plan d'élimination des déchets ménagers d'Ile-de-France	La commune de La Plaine-sur-Mer n'est pas concernée.
9	Plans nationaux d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux	La commune de La Plaine-sur-Mer n'est pas concernée.
10	Schéma départemental des carrières	Ce schéma ne prévoit aucune disposition spécifique concernant la commune de la Plaine-sur-Mer.
11	Programme d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates	Un 4ème programme de ce type a été adopté le 30 juillet 2009. Il s'applique à l'ensemble du département et concerne donc l'ensemble de la commune de La Plaine-sur-Mer. Il porte sur les apports azotés de toutes origines y compris les boues de stations d'épurations, ainsi que les effluents et boues industriels. Il précise les mesures applicables aux grandes cultures, prairies, maraîchage et cultures légumières de plein champ. Il décrit également les indicateurs de suivi du programme. Ces mesures ne concernent pas la commune de La Plaine-sur-Mer qui n'exerce pas d'activité agricole. Les personnes exerçant ce type d'activité sont tenues de respecter les mesures de ce 4ème programme.
12	Directive régionale d'aménagement des forêts domaniales	La commune de La Plaine-sur-Mer n'est pas concernée.
13	Schéma régional d'aménagement des forêts des collectivités	La commune de La Plaine-sur-Mer n'est pas concernée.
14	Schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées	Le PLU protège les principaux boisements grâce aux EBC. Les propriétaires privés des boisements de la commune bénéficient des conseils de gestion du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).
15	Plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 à l'exception de ceux régis par le code de l'urbanisme	Le PLU est compatible avec le DOCOB (cf partie du rapport de présentation "Biodiversité" et évaluation environnementale, partie « Incidences Natura 2000 »)
16	Schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris	La commune de La Plaine-sur-Mer n'est pas concernée.

4.2 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

4.2.1 Incidences générales

Le fort développement que connaît la commune de La Plaine-sur-Mer a eu des impacts significatifs sur son fonctionnement. Elle doit aujourd'hui faire face à de nouveaux enjeux : actifs travaillant de plus en plus en dehors de la commune, développement résidentiel et économique fortement consommateur d'espace, accentuation de la pression foncière entraînant des tensions autour de l'usage du sol (habitat, agriculture, espaces naturels), contraintes importantes liées à l'eau : assainissement, inondations…

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune a été rédigé dans le but d'apporter des réponses à ces enjeux, en prenant en compte les éléments qui ont motivé la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- la mise en œuvre des projets structurants de la commune et notamment le réaménagement et le développement du centre bourg, l'achèvement et la restructuration du port, et le développement des zones artisanales ;
- la mise en compatibilité du PLU avec la Loi Littoral et sa jurisprudence ;
- la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Retz et la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire) ;
- la mise en comptabilité avec le principe de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, tout en se préservant des dérives du principe de densité sur la frange littorale ;
- la relecture des zones classées en zone NA d'urbanisation future dans le POS au regard de la Loi Littoral ;
- l'inventaire des espaces constructibles résiduels à l'intérieur des zones U (terrains enclavés) ;
- la remise en question de règles d'urbanisme parfois devenues obsolètes (notamment avec l'apparition des nouveaux matériaux), et la correction de certaines incohérences du règlement du POS.

La commune a ainsi fait le choix d'un développement raisonné, tablant sur une limitation du rythme de développement, ainsi que de la consommation d'espace. De ce fait, le scénario tendanciel de « développement spontané » a été rejeté. Ses conséquences négatives, en matière de fonctionnement urbain, de saturation des équipements, de mitage de l'espace ont été déterminantes dans ce choix.

Le scénario retenu consiste à développer de façon prioritaire les extensions du centre-bourg de La Plaine (habitat, équipements), tout en constituant une polarité « rétro-littorale », en retrait du Port de la

Gravette, véritable « cœur de station » marquant l'identité maritime de la commune. En mobilisant le potentiel de renouvellement urbain existant (estimé à environ 90 logements d'ici 2020), et en fixant un objectif de densité minimale de 20 logements par hectare pour les extensions du bourg, la construction de 55 logements par an aboutirait à une consommation d'espace réduite à environ 30 à 45 hectares, ce qui permet de préserver les espaces naturels et agricoles, et de laisser des marges de développement pour le futur.

Afin de mettre en œuvre cet objectif, la commune oriente son développement selon 4 axes :

- Affirmer l'identité maritime de la commune tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité
- Promouvoir un habitat durable et adapté aux enjeux socio-économiques
- Favoriser le développement économique local
- Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine

4.2.2 Analyse du PADD

Voici les principales incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU de La Plaine-sur-Mer sur l'environnement, suivants les axes du PADD :

Axe 1 : Affirmer l'identité maritime de la commune tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
- Permettre l'achèvement et la restructuration du port de la Gravette (le « terminer »), limiter le développement des mouillages hors du port et des zones dédiées et faciliter sa gestion et son accès.	- Développement limité du port et de ses activités : réduction de la surface des zones en mer et sur terre impactées, pas de création de mouillage supplémentaires		- Article 4 : rendre obligatoire le raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il est existant ; interdire l'évacuation d'eau usée non traitée vers le milieu naturel, les fossés ou les égouts d'eau pluviale ; traitement des eaux de pluies sur la parcelle avant rejet
- Accompagner l'achèvement et la restructuration du port du développement d'un véritable « cœur de station » (équipements touristiques, logement, commerces…), en utilisant les réserves d'urbanisation disponibles	- Un développement de la station centré sur la zone portuaire : limite l'extension urbaine sur les autres zones littorales	- Une fréquentation qui risque d'augmenter : une gestion des impacts négatifs à anticiper - Anticiper une imperméabilisation accrue en bord du littoral pour une préservation de la qualité des eaux	- Article 4 : rendre obligatoire le raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il est existant ; interdire l'évacuation d'eau usée non traitée vers le milieu naturel, les fossés ou les égouts d'eau pluviale ; traitement des eaux de pluies sur la parcelle avant rejet
- Poursuivre la reconquête de l'accès au	- Ouverture au public du littoral	- Une fréquentation qui risque	- Prévoir des voies de

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
littoral	facilitée : possibilité de sensibiliser le public à la problématique de préservation des milieux	d'augmenter : une gestion des impacts négatifs à anticiper	circulation (piétons, cyclistes) pour canaliser l'impact - Limiter la circulation au niveau d'espaces naturels fragiles (dunes…)
- Poursuivre l'amélioration des conditions d'accès au littoral (aménagements de stationnements, de pistes cyclables, protection des Dunes…)	- Protection d'un milieu particulièrement fragile : les dunes - Mise en valeur accrue du patrimoine naturel littoral	- Une fréquentation qui risque d'augmenter : une gestion des impacts négatifs à anticiper	- Article 4 : interdire l'évacuation des eaux pluviales sans traitement préalable avant rejet (parking)
- Conforter les activités économiques liées à la proximité du littoral (hébergement touristique, restauration, conchyliculture…) - Développer l'offre en hébergement touristique de type « résidences de loisirs » - Permettre le développement d'une nouvelle offre touristique et de loisirs de type PRL, aire d'accueil camping-cars… à La Prée	- Réaffirmation de l'interdiction de campings sur parcelles privées (limitation et non pérennisation des campings privés déjà existants sans assainissement, limitation des pollutions)	- Une fréquentation qui risque d'augmenter : une gestion des impacts négatifs à anticiper - Des impacts visuels à encadrer pour conserver la qualité des paysages	- Article 4 : rendre obligatoire le raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il est existant ; interdire l'évacuation d'eau usée non traitée vers le milieu naturel, les fossés ou les égouts d'eau pluviale ; traitement des eaux de pluies sur la parcelle avant rejet - Prévoir un traitement paysager du littoral
- Préserver le patrimoine balnéaire sur les secteurs concernés	- Préservation du bâti patrimonial, élément identitaire de la commune		

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
- Favoriser des formes urbaines respectueuses de l'identité urbaine de la frange littorale de la commune	- Préservation de la qualité des paysages identitaires de la commune		
- Préserver les coupures d'urbanisation	- Préservation d'espaces naturels, sites et paysage à fort intérêt patrimonial - Maintien d'espaces ouverts, évite la constitution d'un front urbain continu - Multiples fonctions : récréative, contribution à la trame verte, aux continuités écologiques entre le littoral et les terres, maintien et développement d'activités agricoles		
- Permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement cohérent, révélant le potentiel de renouvellement urbain au cœur du bourg, autorisant une extension de l'urbanisation - Conserver et conforter au cœur du centre-bourg les équipements publics, les services et les commerces de proximité, afin de créer un pôle urbain	- Une extension de l'urbanisation limitée par l'utilisation du potentiel de renouvellement urbain - Une concentration de l'urbanisation et des services en cœur de bourg : limite l'extension urbaine dans les autres zones de la commune - Une concentration des services dans le bourg : limite les besoins en déplacement et favorise ainsi une meilleure qualité de l'air	- Extension de l'urbanisation : consommation d'espaces agricoles et naturels - Augmentation de l'imperméabilisation des sols - Augmentation de la consommation des ressources (eau, énergie) et de la production de déchets et d'eau usées	- Localiser les zones d'extension en continuité des espaces urbanisés

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
vivant et dynamique. - Anticiper le vieillissement de la population et maintenir voire améliorer les équipements, notamment sanitaires, sociaux et médicaux importants - Créer les conditions favorables à l'amélioration et au développement d'équipements publics (parascolaires, sportifs, associatifs, de loisirs…) répondant aux besoins de la population			
- Constituer des réserves foncières pour l'aménagement de pôle d'équipements à proximité du bourg - Développer l'habitat et la mixité sociale à proximité des équipements, des services et des commerces du centre-bourg	- Une urbanisation centrée autour du bourg : limite la consommation d'espace naturel et agricole dans les autres zones de la commune ainsi que la fragmentation des espaces naturels pour la circulation des espèces - Limite les besoins en déplacement, les émissions polluantes et les nuisances sonores	- Extension de l'urbanisation : consommation d'espaces agricoles et naturels - Augmentation de l'imperméabilisation des sols - Augmentation de la consommation des ressources (eau, énergie) et de la production de déchets et d'eau usées	- Article 4 : interdire le rejet des eaux usées non traitées dans les milieux naturels ; favoriser le stockage, le traitement voire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; favoriser le bon déroulement de la collecte (en cas d'absence d'aires de retournement, prévoir des espaces de stockage des déchets)

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
- Repenser la question du stationnement	- Facilite une limitation des déplacements	- Augmentation de l'imperméabilisation des sols - Des impacts visuels à encadrer pour conserver la qualité des paysages	- Article 4 : interdire le rejet des eaux usées non traitées dans les milieux naturels ; favoriser le stockage, le traitement voire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle - Prévoir un traitement paysager lors du projet
- Permettre la limitation du recours à la voiture pour les déplacements de courte distance - Améliorer les conditions de traversée du centre-bourg, en créant des itinéraires de contournement qui demeurent des voies urbaines	- Des nuisances sonores et des pollutions diminuées dans l'hyper-centre - Un bourg plus calme	- Création de nouvelles voies de contournement du bourg : de nouvelles coupures à la circulation des espèces, de nouveaux espaces agricoles et naturels consommés - Des impacts visuels à encadrer pour conserver la qualité des paysages	- Prévoir un traitement paysager le long de la voie de contournement (OAP) - Préserver les espaces naturels significatifs (zone humide, ruisseau…) et favoriser la circulation des espèces en créant des continuités végétales (alignement d'arbres…) (OAP)

Axe 2 : Promouvoir un habitat durable et adapté aux enjeux socio-économiques

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
- Favoriser l'accueil de nouveaux résidents permanents, en particulier les jeunes ménages avec enfants, afin de renouveler la population	- Adéquation de l'offre à la demande : gestion efficace de l'urbanisation et notamment des nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation		
- Limiter le développement des résidences secondaires ; prioriser le développement d'une offre de logements qui permette de maintenir la population résidente et de la renforcer : un objectif de 80% de résidences principales parmi les nouveaux logements à accueillir	- Favorise le recours aux travaux de performance énergétique - Meilleure gestion de l'urbanisation		
- Maintenir un certain équilibre entre les générations en favorisant le maintien des plus jeunes dans la commune	- Favorise la mixité générationnelle		

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
- Dimensionner le PLU pour accueillir 55 logements par an en moyenne au maximum - Diversifier le parc en favorisant la création de logements adaptés aux besoins particuliers des ménages modestes, des personnes âgées, des personnes vivant seules… - Développer le logement social : un objectif de 12% des logements à construire - Phaser l'ouverture à l'urbanisation dans le temps et établir des limites nettes et durables entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains - Maîtriser les extensions urbaines en concentrant le développement en priorité autour du centre-bourg, et en limitant le développement de la partie littorale de la commune	- Un nombre limité de logements créés chaque année sur la commune : permet une gestion des espaces à urbaniser et de l'extension de l'urbanisation - Favorise la mixité sociale sur la commune - Une gestion raisonnée des espaces ouverts à l'urbanisation sur le long terme - Un littoral protégé d'une urbanisation trop importante : conservation de sa qualité paysagère et du calme	- Extension de l'urbanisation : consommation d'espaces agricoles et naturels - Augmentation de l'imperméabilisation des sols - Augmentation de la consommation des ressources (eau, énergie) et de la production de déchets et d'eau usées	- Favoriser le développement de l'urbanisation dans les dents creuses, et l'extension d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés - Article 4 : interdire le rejet des eaux usées non traitées dans les milieux naturels ; favoriser le stockage, le traitement voire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; favoriser le bon déroulement de la collecte (en cas d'absence d'aires de retournement, prévoir des espaces de stockage des déchets)

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
- Bloquer le développement de l'urbanisation au-delà des dernières constructions existantes dans les hameaux (loi littoral), et n'y autoriser que l'urbanisation des seules « dents creuses » (espaces non bâtis encadrés par des espaces bâtis et pour lesquels une urbanisation n'est pas problématique au regard de la protection des paysages, des boisements ou d'espaces sensibles en termes environnemental)	- Préservation des zones naturelles et agricoles proches du littoral par le blocage des extensions urbaines - Préservation du cadre de vie littoral : une densité urbaine limitée et un cadre paysager conservé - Optimisation de la zone déjà urbanisée	- Augmentation de l'imperméabilisation des sols	- Préserver quelques espaces paysagers (jardin, parc…), conserver les haies ou arbres remarquables, favoriser un traitement paysager des espaces public (OAP) - Article 4 : interdire le rejet des eaux usées non traitées dans les milieux naturels ; favoriser le stockage, le traitement voire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle
- Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat (collectif, habitat individuel groupé et individuel pur) de façon différenciée selon les opérations envisagées en fonction du contexte : proximité de services et d'équipements, sensibilité environnementale…	- Une urbanisation adaptée au site : des impacts négatifs paysagers et environnementaux limités - Une densification qui permet de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels	- Extension de l'urbanisation : consommation d'espaces agricoles et naturels	- Favoriser le développement de l'urbanisation dans les dents creuses, et l'extension d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
- Favoriser la mixité des fonctions pour assurer une meilleure animation de la vie urbaine	- Limite les besoins en déplacement	- Des impacts visuels à encadrer pour conserver la qualité des paysages	- Préserver quelques espaces paysagers (jardin, parc…), conserver les haies ou arbres remarquables, favoriser un traitement paysager des espaces public (OAP)
- Assurer une meilleure qualité urbaine, paysagère et environnementale des nouveaux quartiers et limiter la banalisation en veillant à la qualité architecturale des constructions et des extensions	- Protection des paysages identitaires de la commune et de la qualité du cadre de vie	- Extension de l'urbanisation : consommation d'espaces agricoles et naturels - Augmentation de l'imperméabilisation des sols - Augmentation de la consommation des ressources (eau, énergie) et de la production de déchets et d'eau usées	- Favoriser le développement de l'urbanisation dans les dents creuses, et l'extension d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés - Article 4 : interdire le rejet des eaux usées non traitées dans les milieux naturels ; favoriser le stockage, le traitement voire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; favoriser le bon déroulement de la collecte (en cas d'absence d'aires de retournement, prévoir des espaces de stockage des déchets)

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
- Promouvoir le développement d'un habitat durable avec des logements autonomes d'un point de vue énergétique et limitant au maximum l'imperméabilisation des sols	- Imperméabilisation des sols limitée : une gestion des eaux pluviales facilitée et bénéfique pour l'environnement (infiltration de l'eau au lieu du ruissellement qui peut être source de pollution) - Une demande en énergie réduite		

Axe 3 : Favoriser le développement économique local

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures prises pour une réduction des incidences négatives
- Maintenir et renforcer le tissu de commerces et de services (à l'année) existants pour conforter la population résidente (favoriser une offre de proximité)	- Limite les déplacements grâce à la proximité des commerces	- Des impacts visuels à encadrer pour conserver la qualité des paysages	- Prévoir une OAP pour les secteurs de développement important
- Maintenir et créer de nouvelles réserves foncières permettant d'assurer l'accueil d'entreprises artisanales locales ; encadrer le développement des sites d'activités (zones de la Musse, des Gateburières et de la Genière) - Proposer différentes tailles de parcelles aux entrepreneurs de manière à permettre à tous de trouver le terrain adéquat à leur projet	- Un développement encadré permettant de limiter les impacts négatifs de l'urbanisation - Optimisation des terres constructibles	- Extension de l'urbanisation : consommation d'espaces agricoles et naturels - Augmentation de l'imperméabilisation des sols - Augmentation de la consommation des ressources (eau, énergie) et de la production de déchets et d'eau usées	- Favoriser le développement de l'urbanisation dans les dents creuses, et l'extension d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés - Article 4 : interdire le rejet des eaux usées non traitées dans les milieux naturels ; favoriser le stockage, le traitement voire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; favoriser le bon déroulement de la collecte (en cas d'absence d'aires de retournement, prévoir des espaces de stockage des déchets)

- Favoriser le maintien des activités agricoles en limitant l'espoir d'une valorisation foncière des terres, et en interdisant le mitage des espaces agricoles, sur l'ensemble de la commune et notamment sur la partie littorale, où elle est la plus menacée	- Protection des terres agricoles et de l'activité agricole qui entretient les paysages ruraux de la commune		
- Conforter l'économie touristique dans sa diversité, notamment en créant un véritable « cœur de station » au niveau du port de la Gravette - Conforter l'activité conchylicole existante (Zone d'Activités du Marais) et porter réflexion sur ses potentialités de développement, notamment concernant les capacités de stockage	- Favorise une préservation des paysages et du patrimoine bâti caractéristiques des activités des zones littorales, patrimoine identitaire de la commune	- Une fréquentation qui risque d'augmenter : une gestion des impacts négatifs à anticiper - Un développement de l'activité conchylicole à étudier afin de limiter les potentiels risques de dégradation du littoral et des milieux aquatiques	- Article 4 : interdire le rejet des eaux usées non traitées dans les milieux naturels ; favoriser le stockage, le traitement voire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle

Axe 4 : Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Recommandations pour une réduction des incidences négatives
- Veiller à la constitution et à la préservation d'une véritable « trame verte et bleue » à l'échelle du territoire et s'articulant avec les communes voisines : maillage bocager, ruisseaux, ensembles boisés significatifs…	- Trame verte et bleue : un plus pour le maintien et le développement de la biodiversité, un support pour la préservation des paysages - Une réflexion intercommunale : un réseau cohérent qui s'inscrit au-delà des limites communales		
- Favoriser les conditions du maintien des activités agricoles, qui permettent d'assurer la préservation d'une partie des qualités paysagères de la commune	- Protection de l'activité agricole qui entretient les paysages ruraux de la commune	- Anticiper l'intégration paysagère des bâtiments agricoles	- Article 11 : autoriser les constructions sous condition d'une bonne intégration paysagère avec leur environnement
- Poursuivre l'action menée contre le développement du « camping-caravaning sur parcelles privées »	- Réduction de nuisances potentielles (pollutions, nuisances visuelles …) - Protection de la qualité paysagère du territoire		
- Rendre aux piétons l'accès au sentier côtier, de manière à offrir de nouveaux points de vue sur l'embouchure de l'estuaire de la Loire et vers l'Océan	- Ouverture au public du littoral facilitée : possibilité de sensibiliser le public à la problématique de préservation des milieux	- Une fréquentation accrue : une gestion des impacts négatifs à anticiper afin de préserver le littoral	- Article 2 : autoriser des aménagements compatibles avec la fragilité des milieux - Limiter l'accès en dehors des zones aménagées

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Recommandations pour une réduction des incidences négatives
- Porter une attention particulière au traitement des entrées de bourg, ainsi qu'à la perception du bourg depuis la RD313 (contournement Sud du Bourg)	- Protection de la qualité paysagère du territoire		
- Mettre en valeur les qualités urbaines, patrimoniales et paysagères du centre-bourg - Affirmer la spécificité des différents « quartiers » et respecter leur caractère, en préservant les éléments de patrimoine avec des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage	- Protection de la qualité paysagère et du patrimoine bâti - Conservation des spécifiques de chaque entité du territoire		
- Préserver de réelles coupures d'urbanisation - Maintenir et développer des espaces de respiration en zone urbaine	- Préservation d'espaces naturels, sites et paysage à fort intérêt patrimonial - Maintien d'espaces ouverts, évite la constitution d'un front urbain continu - Multiples fonctions : récréative, contribution à la trame verte, aux continuités écologiques entre le littoral et les terres, maintien et développement d'activités agricoles		

Orientation du PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Recommandations pour une réduction des incidences négatives
- Assurer la sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels identifiés sur la commune (inondation principalement)	- Protection des habitants de la commune		
- Poursuivre la modernisation des systèmes d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales - Favoriser les techniques de gestion alternative des eaux pluviales (récupération, infiltration…)	- Réduction des pollutions potentielles rejetées dans le milieu naturel - Réduction du risque inondation		
- Réduire les impacts du développement urbain sur l'environnement : développer les dispositifs d'énergie renouvelable, les aménagements à faible empreinte écologique, etc.	- Impacts négatifs du développement urbain sur l'environnement réduits (émissions de gaz à effet de serre, …)		

D'une manière générale pour **éviter** les impacts négatifs de la mise en place de son projet, le PLU a suivi les mesures suivantes :

- **Pour lutter contre la consommation d'espaces naturels et agricoles**, le PLU de La Plaine-sur-Mer a réduit les zones à urbaniser (ancienne NA) de près de 80 hectares (122,25 hectares de zones NA au POS et 45,65 hectares de zones AU au PLU). De plus, les zones conservées sont majoritairement localisées à l'intérieur du tissu urbanisé ou en continuité urbaine. L'extension de l'urbanisation est ainsi concentrée autour du bourg ou des zones d'activités. Le secteur du littoral sera quant à lui densifié. L'ensemble de ces mesures a permis une réduction de l'étalement donc de la consommation des espaces naturels et agricoles.

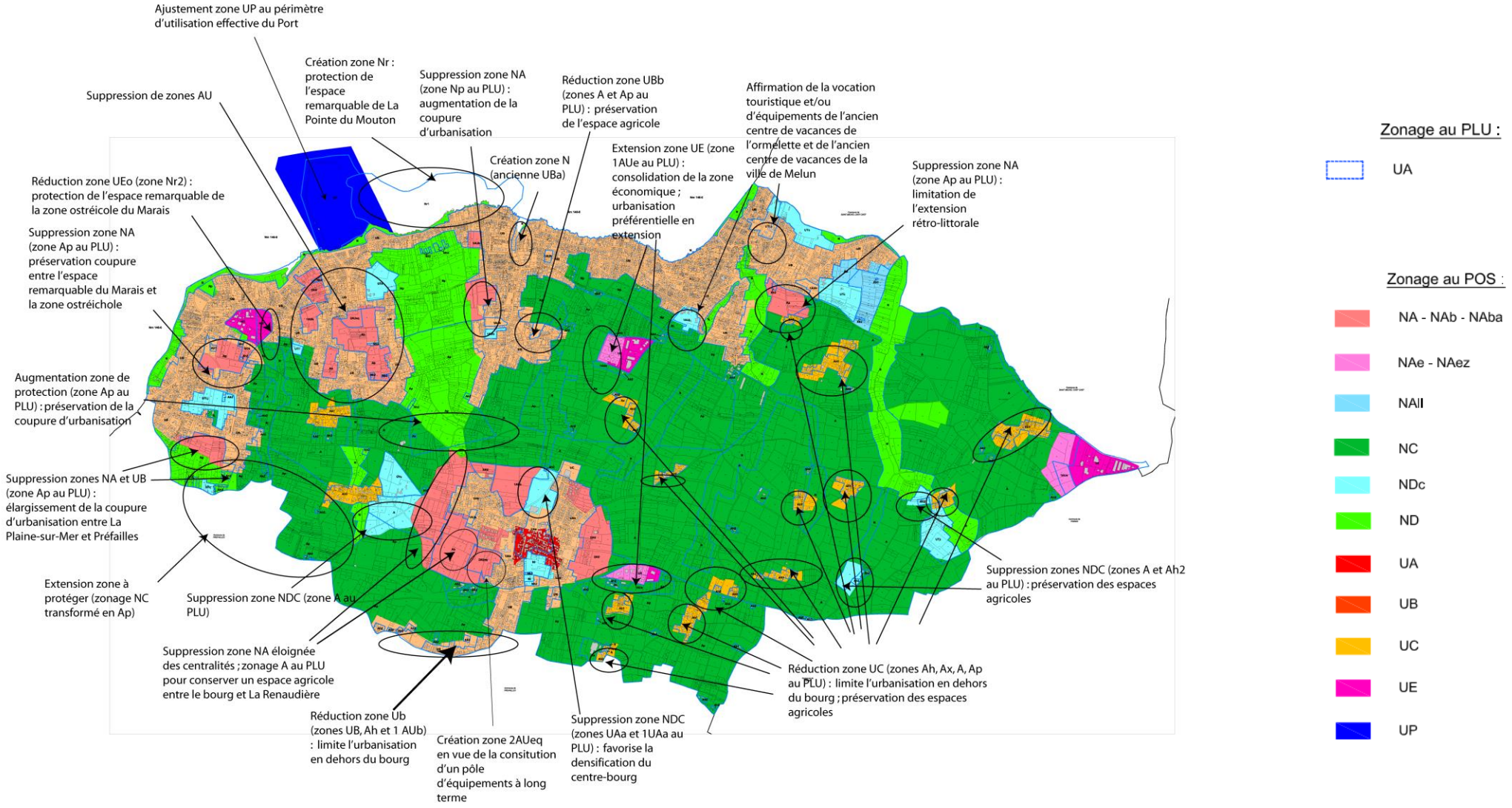
- **Pour éviter l'impact sur la biodiversité de l'urbanisation**, le PLU a augmenté les zones naturelles et agricoles par rapport à celles incrites au POS. Ainsi le PLU compte 1 207,89 hectares de zones A et N (toutes confondues) alors que le POS ne comprenait que 1 158,06 hectares de zones NC, UC et ND correspondant aux zones A et N, soit une augmentation de près de 50 hectares.

- **Pour éviter les impacts paysagers** : le PLU reprend le principe des coupures d'urbanisation de la DTA et préserve de l'urbanisation des espaces naturels qui permettent d'apporter une ouverture visuelle sur le paysage. Certaines zones AU localisées dans ces secteurs ont été ainsi supprimées.

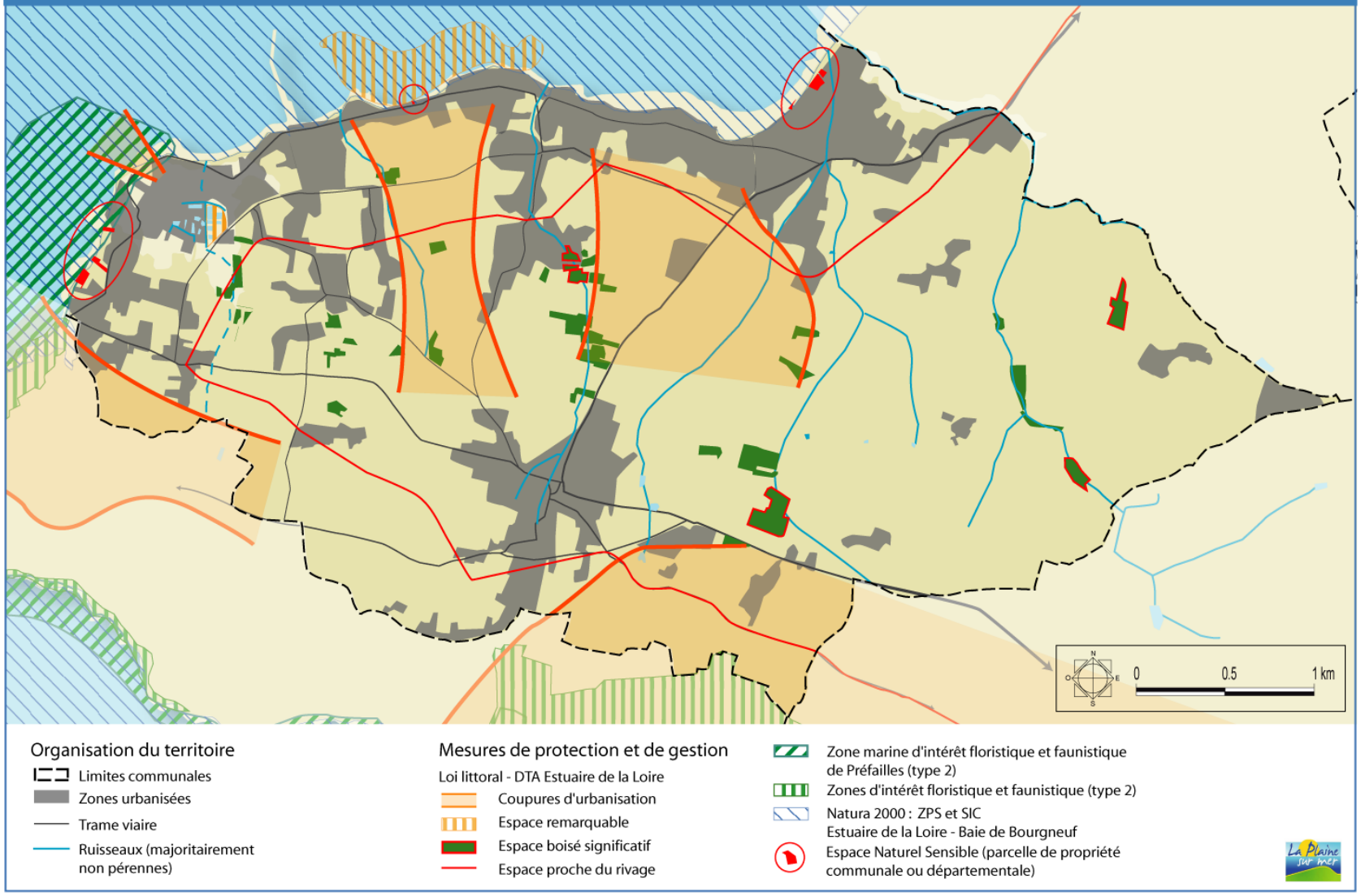
- **Pour éviter les impacts sur les zones humides et les ruisseaux** : les zones humides et les ruisseaux localisés dans les secteurs de projet ont été inscrits aux OAP et seront conservés dans le cadre des aménagements.

- **Pour éviter les impacts sur l'utilisation de la ressource en eau :** le projet de PLU vise à la limitation de l'imperméabilisation des sols mais participe également à la limitation de la consommation en eau potable par l'incitation de la gestion de l'eau à la parcelle au sein de l'article 4 du règlement (favoriser le stockage, le traitement voire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; favoriser le bon déroulement de la collecte).

4.2.3 Analyse du zonage



Mesures environnementales de protection et de gestion



Le zonage du PLU de la Plaine-sur-Mer a utilisé plusieurs outils de protection afin d'assurer un développement durable de son territoire :

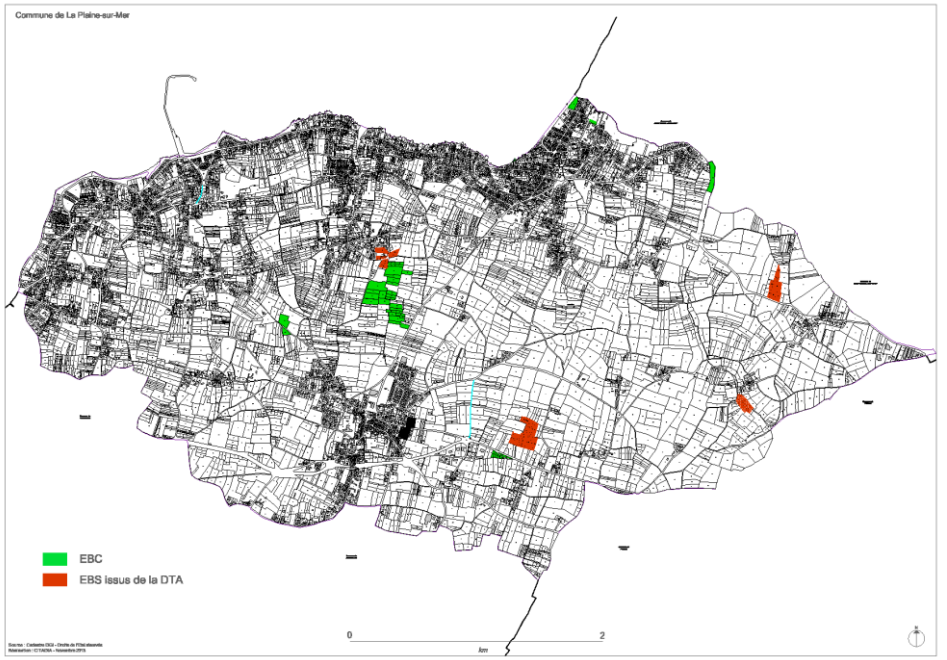
► Les Espaces Boisés Classés (EBC) :

D'après l'article L130-1 du Code de l'urbanisme, « 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, des plantations d'alignements. » Ce 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, ce qui entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Afin d'assurer la protection des boisements significatifs repérés par la DTA, la commune de La Plaine-sur-Mer a choisi de classer en EBC l'ensemble de ces boisements.

D'autres boisements repérés dans l'analyse paysagère du diagnostic comme étant significatifs et ayant un impact visuel important (écran visuel, ambiance intime) ont également bénéficié de cette protection.

Au POS, 91 ha étaient classé en Espace à boiser mais aucun EBC n'était inscrit au document. Au PLU, la commune a souhaité classer en EBC **18 ha de boisements dont 7 ha en EBS**, ce qui permettra la conservation de ces espaces.



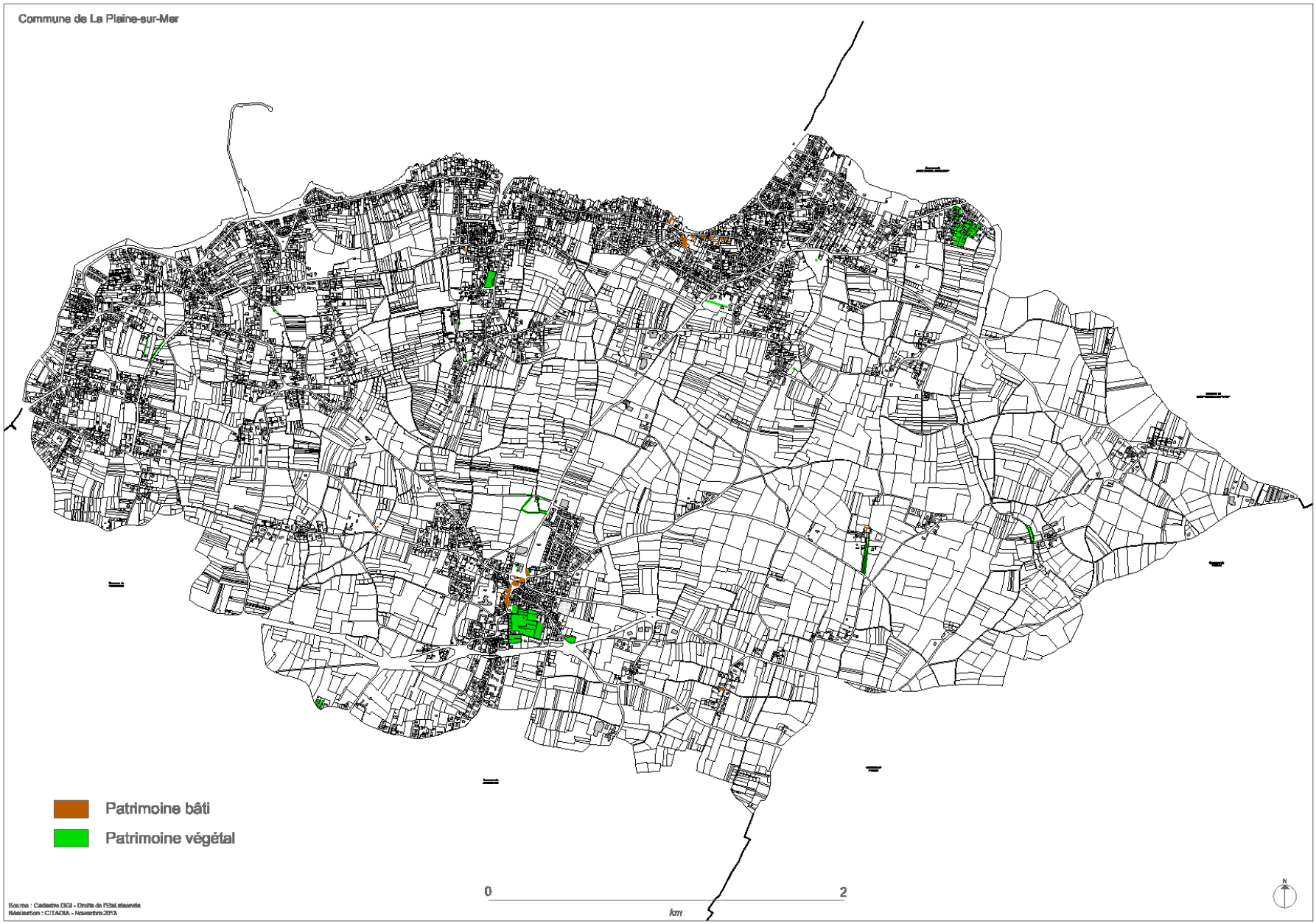
► L'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme

L'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

« D'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La commune a utilisé l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme afin de protéger divers éléments : les éléments bâtis remarquables, mais également quelques éléments du milieu naturel.

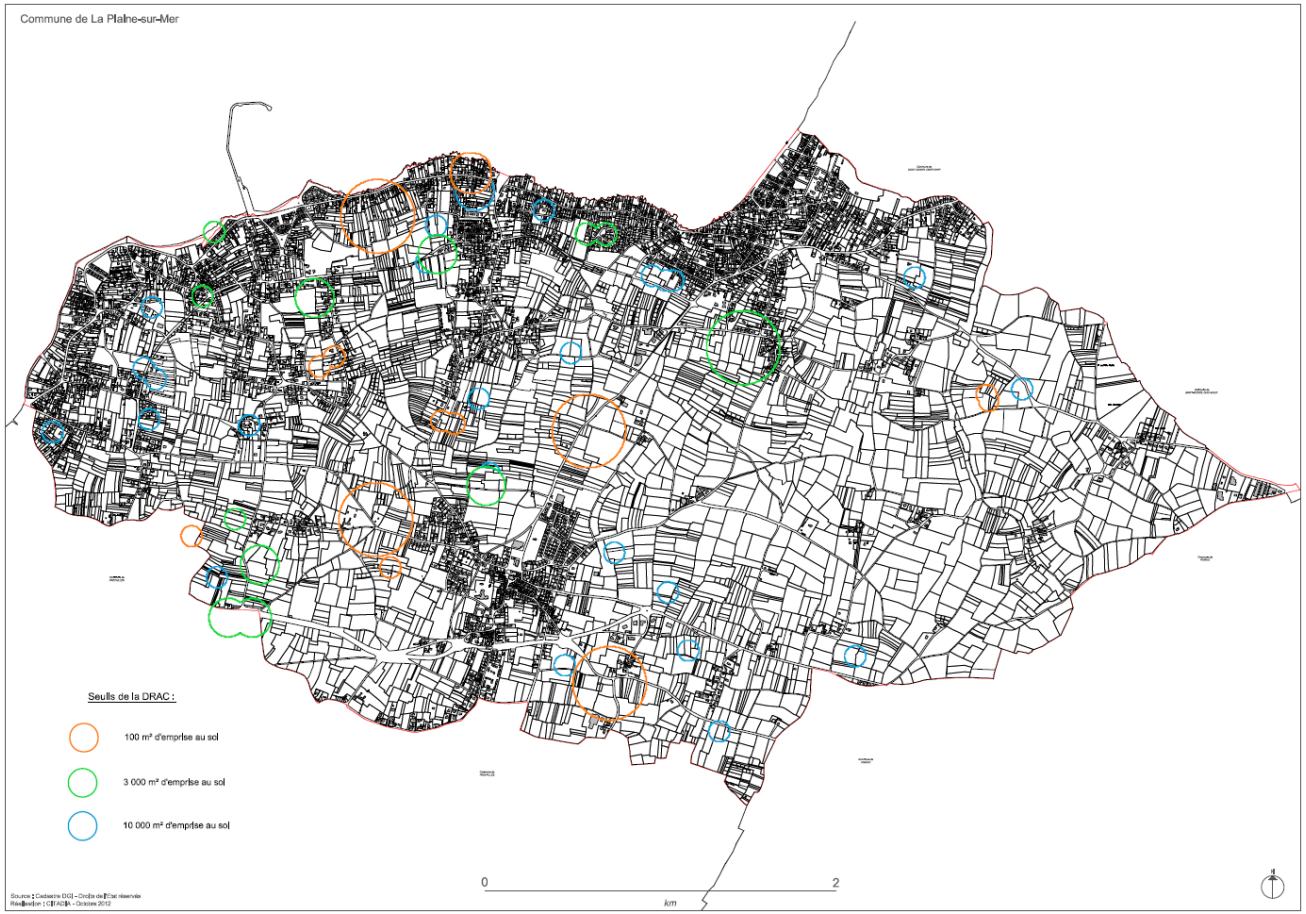
Dans le cadre du PLU de La Plaine-sur-Mer, un inventaire du patrimoine bâti et paysager a été réalisé. En matière de patrimoine bâti, l'inventaire a identifié à la fois des fronts bâtis remarquables, des bâtis isolés mais également d'autres éléments patrimoniaux tels que des calvaires ou des puits qu'il convient de protéger. La commune a ainsi choisi de protéger ces éléments bâtis remarquables au PLU à l'aide de l'article L123-1-5-7°.


Commune de La Plaine-sur-Mer
Patrimoine bâti
Patrimoine végétal
0
2
km

► Le patrimoine archéologique

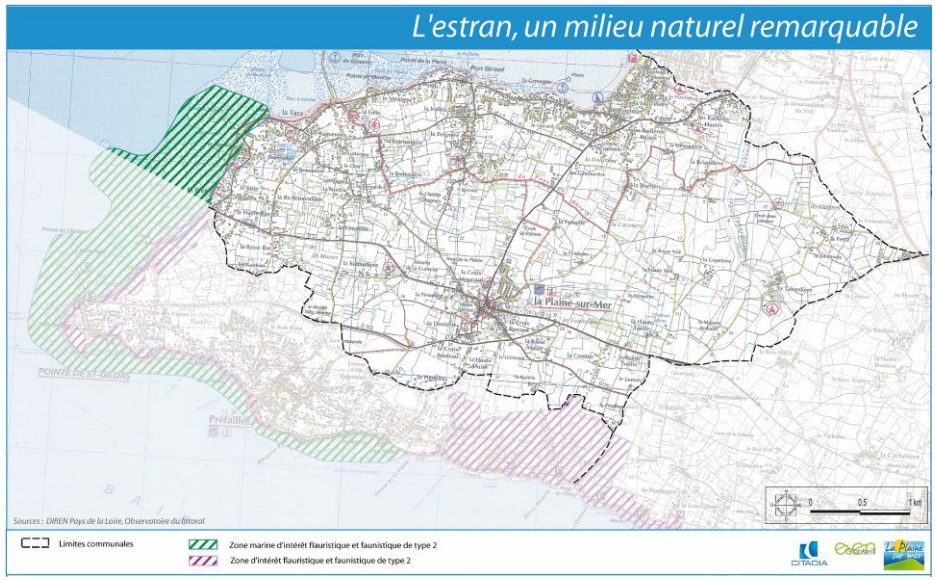
Afin de préserver les informations scientifiques, les sites de sensibilité archéologique sont recensés au PLU.

En conséquence, le Service Régional d'Archéologie doit être saisi en fonction de l'importance du projet : différents seuils existent selon les sites de sensibilité (100, 3 000 ou 10 000 m² d'emprise au sol).



► Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

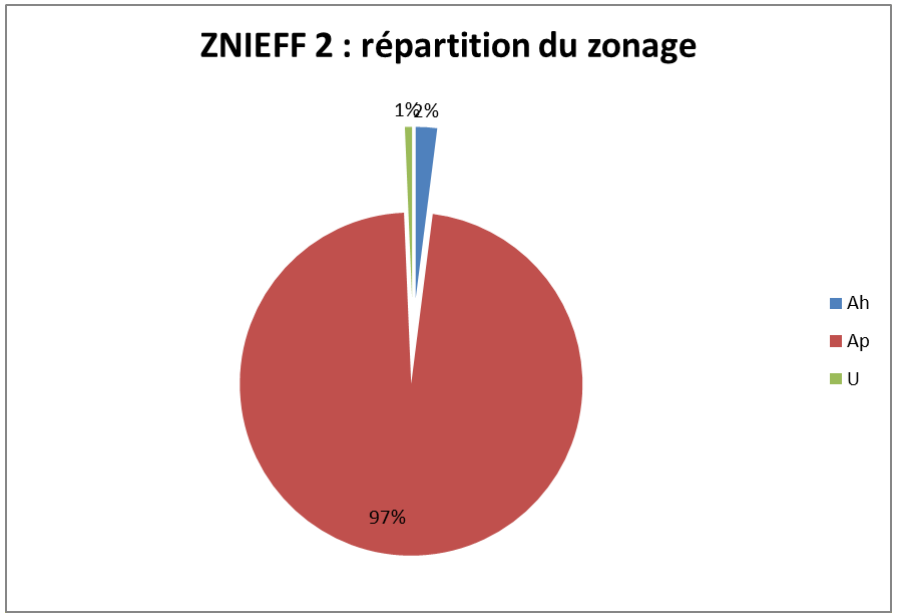
La commune de La Plaine-sur-Mer comprend deux ZNIEFF dont une au stade de la proposition : la ZNIEFF de type II Zone marine de Préfailles.



La seconde ZNIEFF de type II est localisée à Préfailles à proximité immédiate de La Plaine-sur-Mer et s'étend sur une partie infime de la commune : la ZNIEFF de type 2 Rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles.

La carte ci-contre présente la localisation des différentes ZNIEFF sur la commune. Notons que la ZNIEFF de type II Zone marine de Préfailles qui s'étend à l'ouest du territoire n'est aujourd'hui pas validée. En conséquence, nous nous concentrerons sur la seconde ZNIEFF.

Voici le diagramme de répartition du zonage pour la ZNIEFF de type II Rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles :



Présente en grande majorité sur Préfailles, la ZNIEFF touche néanmoins quelques terrains de la commune de La Plaine-sur-Mer, pour une superficie de 0,3 hectares. Celle-ci a été zonée à 97 % en zone Ap, à 2 % en zone Ah et à moins de 1 % (0,002 hectares) en zone U.

ZNIEFF 2	Superficie totale (h)	% par rapport à la superficie totale de Znieff 2
A (hors Ah et Ap)	-	-
Ah	0,006	2,01%
Ap	0,29	97,32%
N (hors Nh et Nr)	-	-
Nh	-	-
Nr	-	-
AU	-	-
U	0,002	0,67%
TOTAL	0,298	100,00%

La zone Ap correspond à une zone présentant une qualité paysagère exceptionnelle qu'il convient de protéger. Ce sous-secteur répond aux dispositions de la loi littoral conformément à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme. Le règlement de la zone Ap y autorise uniquement :

- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité ;
- La réalisation de travaux dont l'objet est la conservation, la protection ou la valorisation de ces espaces ou milieux, tels que les cheminements piétons et cyclistes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone, ou d'intérêt collectif.

Environ 2 % du périmètre de la ZNIEFF est localisé en zone Ah2 sur La Plaine-sur-Mer. Sur ce secteur les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, du bâtiment concerné par l'extension.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentant une emprise au sol totale inférieure à 40m².
- Les piscines
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Le secteur Ah2, bien que moins protecteur que la zone Ap, interdit néanmoins la création de logements nouveaux.

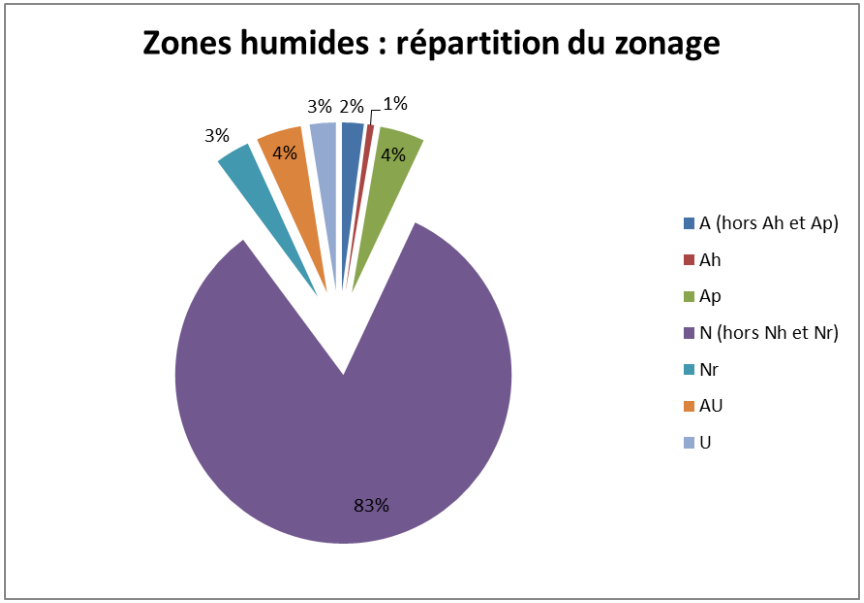
Compte tenu de ce zonage, la ZNIEFF de type II Rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles sera protégée des constructions pouvant nuire à la préservation des espèces.

► Les zones humides

La commune de La Plaine-sur-Mer a fait l'objet d'un inventaire des zones humides sur son territoire. Celles-ci sont préférentiellement localisées au niveau des ruisseaux temporaires de la commune.

Le PLU intègre cet inventaire. Les zones humides sont aujourd'hui réparties sur l'ensemble du territoire de la commune et ainsi représentées dans les quatre grands secteurs : secteurs U, AU, A et N.

Pour assurer leur protection, le PLU a classé près de 92 % de ces zones en secteur agricole ou naturel où les impacts sur ce milieu fragile seront limités. En effet, le règlement de ces zones limite fortement l'urbanisation comparément à celle de la zone U. 4.33 % des zones humides sont également localisées en zone AU, cependant pour les zones bénéficiant d'une OAP, la protection des zones humides a été imposée.



Zones humides	Superficie ZH (ha)	% par rapport à la superficie totale de Sites inscrits
A (hors Ah et Ap)	1,29	2,08%
Ah	0,39	0,63%
Ap	2,66	4,30%
N (hors Nh et Nr)	51,25	82,82%
Nh	-	-
Nr	2,06	3,33%
AU	2,68	4,33%
U	1,55	2,50%
TOTAL	61,88	100,00%

En zone A et Ap, sont autorisées :

- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité ;
- La réalisation de travaux dont l'objet est la conservation, la protection ou la valorisation de ces espaces ou milieux, tels que les cheminements piétons et cyclistes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone, ou d'intérêt collectif.

La zone A peut également accueillir :

- Les bâtiments d'exploitation agricole (il s'agit des locaux de production – serres, bâtiments d'élevage…) ou de stockage de récoltes, produits, matériel, déchets de l'exploitation, etc., liés au processus de production, à condition que l'exploitant justifie d'une inscription à titre principal auprès de la MSA ;
- Les logements de fonction sous condition.

La zone Ah1 comprend moins de 1 % des zones humides. Dans ce sous-secteur, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- La création de nouveaux logements à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà ;
- Les extensions des constructions existantes ;
- Les annexes aux constructions existantes.
- Les piscines ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Enfin, en zone N, sont autorisés sous conditions :

- L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) du bâtiment concerné par l'extension ;
- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité ;

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires ;
- Les équipements publics pour l'observation de la faune et de la flore, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des aménagements hydrauliques et à condition d'être réalisés dans le respect de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

- **Rappel de la disposition 8-1 SDAGE Loire Bretagne pour les documents d'urbanisme :**

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le Sdage et dans les Sage. En l'absence d'inventaire exhaustif sur leur territoire ou de démarche d'inventaire en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, les communes élaborant ou révisant leurs documents d'urbanisme sont invitées à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme

Commune de La Plaine-sur-Mer
ZH en zone A
ZH en zone Ah
ZH en zone Ap
ZH en zone AU
ZH en zone U
ZH en zone N
ZH en zone Nr
0
2
km
N

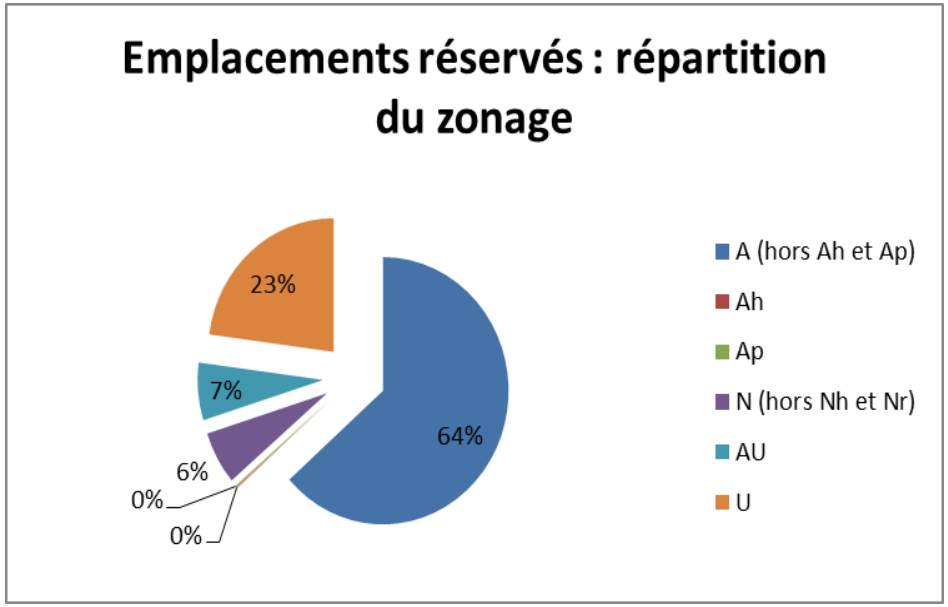
► Les emplacements réservés

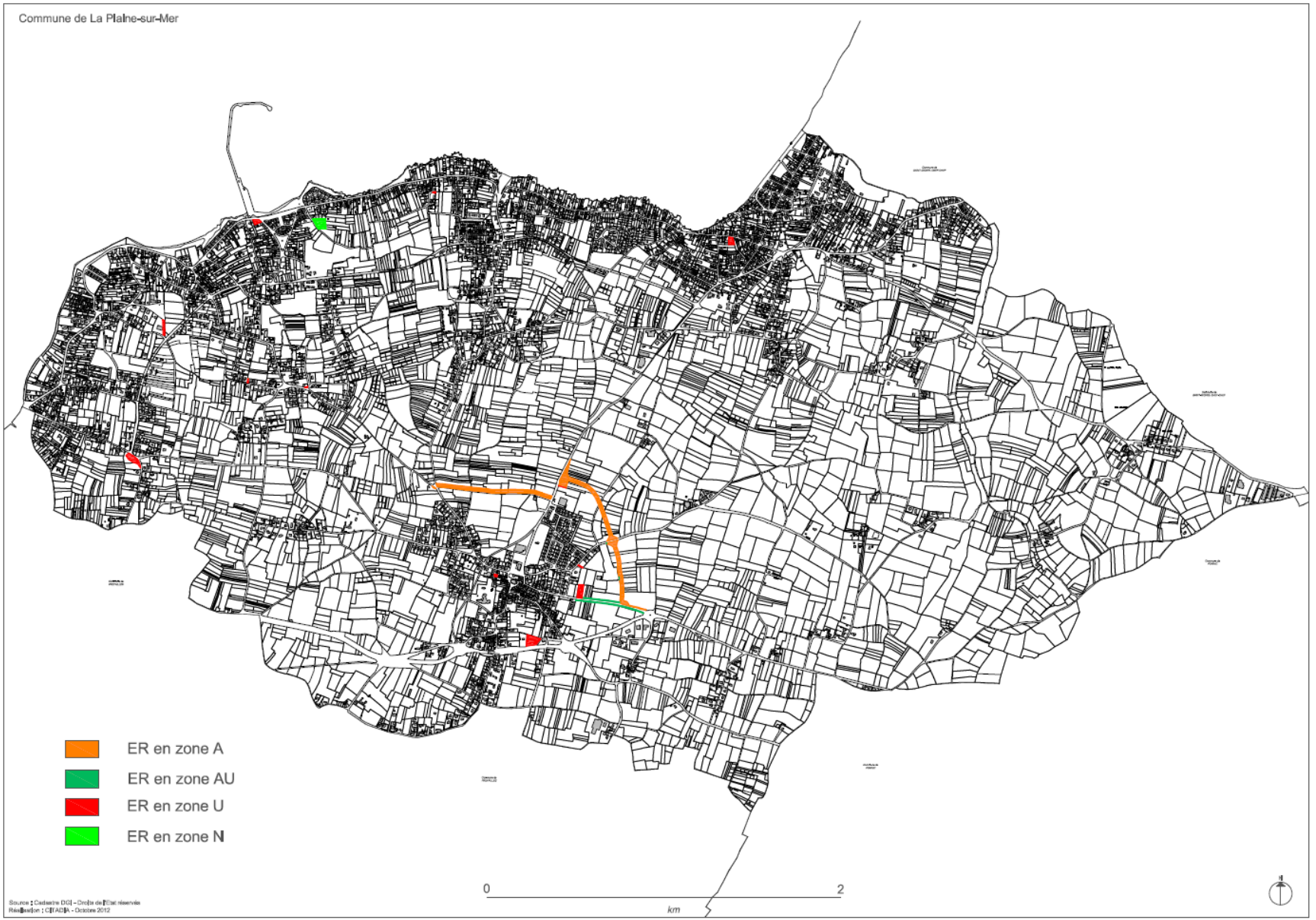
Afin d'anticiper les nécessaires évolutions en matière de desserte par la voirie, de logement social, de stationnement etc., la commune de La Plaine-sur-Mer a inscrit des emplacements réservés dans son PLU. Plus de 68 % des emplacements réservés sont localisés en zone A (dont Ah et Ap). Ces emplacements correspondent majoritairement à la voie de contournement du centre-bourg. Celle-ci traverse ainsi des zones agricoles, un ruisseau et une zone humide. L'impact sur l'environnement ne sera pas négligeable. En revanche le projet de contournement apporte l'avantage de décongestionner le centre-bourg, ce qui permet d'y limiter les déplacements pour une meilleure sécurité et une amélioration de la desserte. Le contournement présente également l'avantage de se situer en limite de l'urbanisation prévue dans le cadre des OAP.

Près de 25 % des emplacements réservés sont quand à eux localisés en zone urbaine. La présence d'emplacements réservés en zone urbaine ne ne devrait pas conduire à des impacts importants sur l'environnement.

ER	Superficie totale (ha)	% par rapport à la superficie totale de Sites inscrits
A (hors Ah et Ap)	3,58	66,54%
Ah	-	-
Ap	-	-

ER	Superficie totale (ha)	% par rapport à la superficie totale de Sites inscrits
N (hors Nh et Nr)	0,35	6,51%
Nh	-	-
Nr	-	-
AU	0,30	5,58%
U	1,15	21,38%
TOTAL	5,38	100,00%



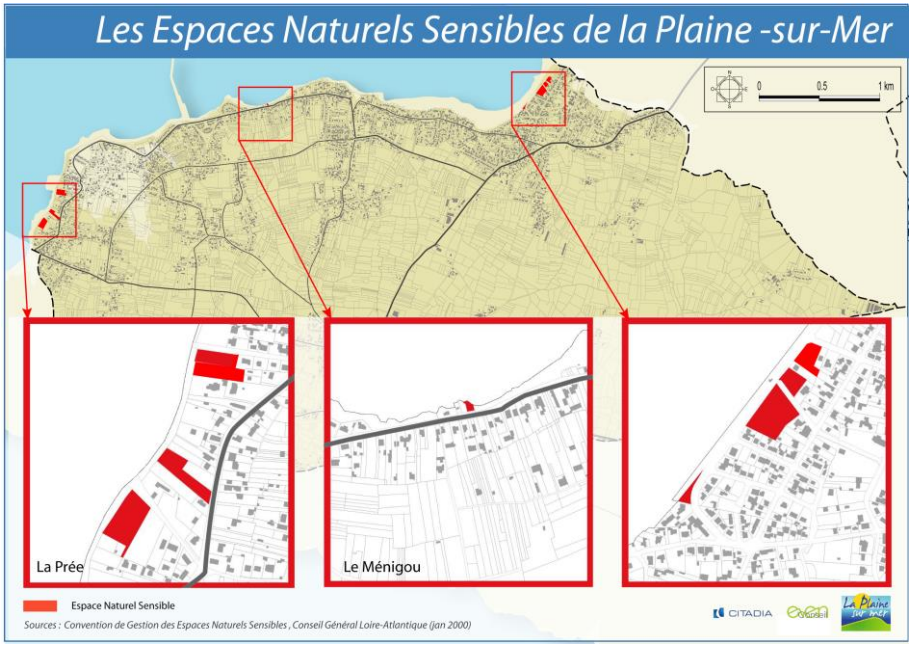

Commune de La Plaine-sur-Mer
ER en zone A
ER en zone AU
ER en zone U
ER en zone N
0
2
km

► Les espaces naturels sensibles

La commune de La Plaine-sur-Mer est concernée par la présence d'Espaces Naturels Sensibles (ENS). Si le périmètre de préemption prévu par le Conseil Général s'étend le long du littoral de la commune, seule quelques parcelles ont été acquises par le Conseil Général et la commune.

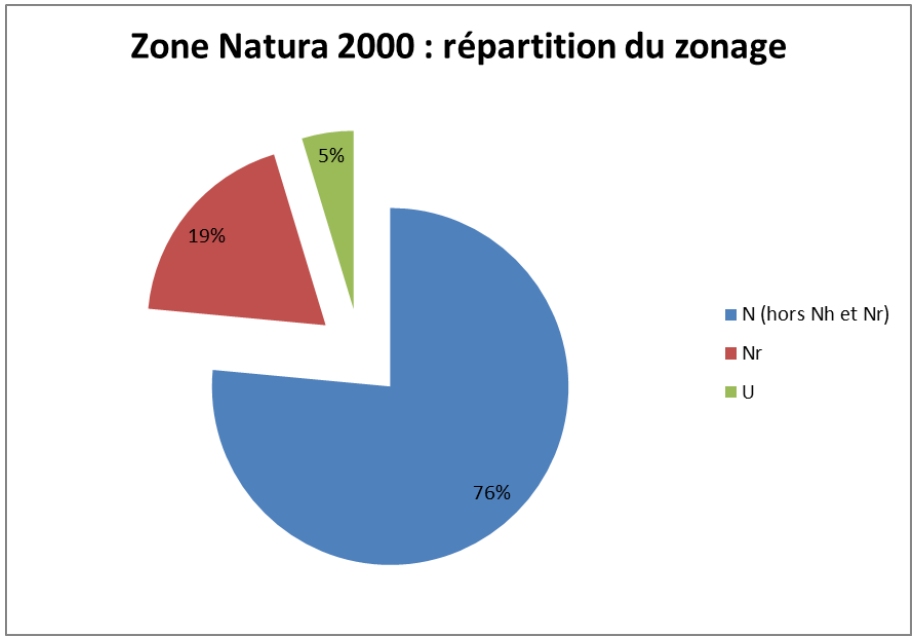
Afin de préserver ces espaces, la commune a choisi d'attribuer à ses Espaces Naturels Sensibles (ENS) des zonages protecteurs :

- Protection de la totalité de l'ENS de la Prée : zonage N ;



- Protection de l'ENS du Ménigou : zonage Nr ;
- Protection de l'ENS au Nord du territoire (allée de Melun) : zonage N.

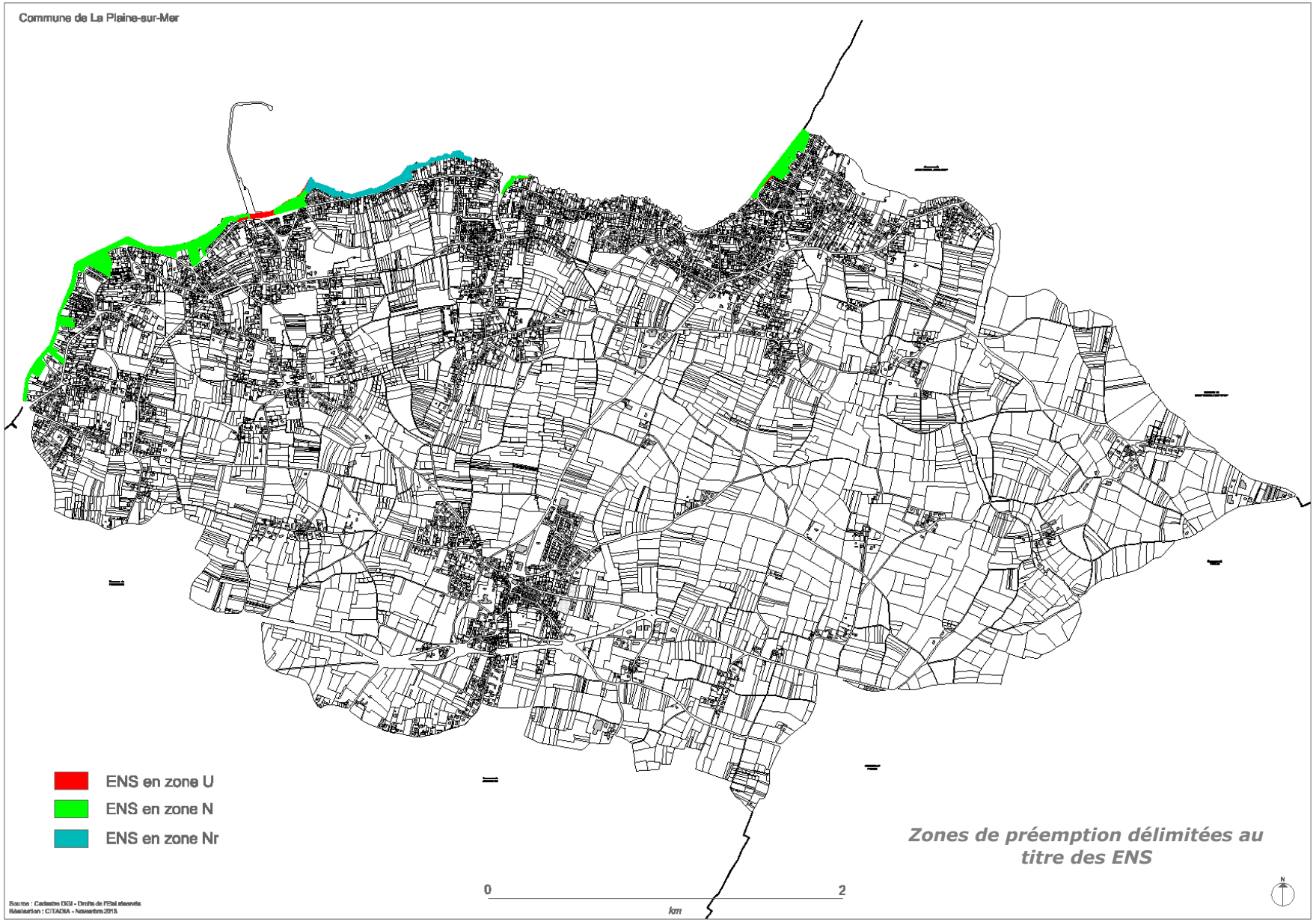
ENS	Superficie totale (ha)	% par rapport à la superficie totale de Sites inscrits
A (hors Ah et Ap)	-	-
Ah	-	-
Ap	-	-
N (hors Nh et Nr)	9,46	76,48%
Nh	-	-
Nr	2,33	18,84%
AU	-	-
U	0,58	4,69%
TOTAL	12,37	100,00%



Ainsi 100 % des ENS sont concernés par un zonage qui confère les protections les plus importantes pour les espaces naturels.

En zone N, sont autorisés sous conditions :

- L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU du bâtiment concerné par l'extension ;
- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires ;
- Les équipements publics pour l'observation de la faune et de la flore, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des aménagements hydrauliques et à condition d'être réalisés dans le respect de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.


Commune de La Plaine-sur-Mer
ENS en zone U
ENS en zone N
ENS en zone Nr
Zones de préemption délimitées au titre des ENS
0
2
km
N

4.2.3 Analyse du règlement des zones A et N

► Le socle physique

L'article 2 du règlement autorise en zone A et N les affouillements et exhaussements de sols sous conditions.

Zone	Conditions
N, Nl, Np	Autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements hydrauliques et à condition d'être réalisé dans le respect de la loi sur l'eau
Nh1, Nh2	Autorisés à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées
A, Ap, Ax	Autorisés s'ils répondent à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère agricole des sols, ou d'intérêt collectif
Ah1, Ah2	Autorisés à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées

Le règlement impose des conditions à la réalisation des affouillements et des exhaussements plus importantes dans les zones où les constructions nouvelles ne sont pas autorisées, de manière à préserver plus amplement les sols dans ces zones. Dans les zones où les constructions sont autorisées (Ah1, Ah2, Nh1 et Nh2), les conditions sont moins strictes mais les affouillements et exhaussements ne peuvent être réalisés que s'ils sont indispensables.

► Le paysage, l'architecture et le patrimoine

De par sa situation géographique en bordure d'océan et à l'embouchure de la Loire, La Plaine-sur-Mer bénéficie de panoramas exceptionnels mais également d'un patrimoine architectural pittoresque balnéaire. L'état initial de l'environnement a ainsi mis en avant six enjeux relatifs à cette thématique :

- Poursuivre la mise en valeur des différentes séquences paysagères ;
- Intégrer notamment les espaces littoraux d'accueil du public (ports, plages, aires de stationnement, camping) ;
- Préserver les rares vues directes à la mer ;
- Maîtriser et structurer le développement urbain des espaces arrières littoraux, structurer l'urbanisation littorale autour des accroches existantes. Appuyer les limite d'urbanisation en s'appuyant sur la géographie naturelle (vallons, bois, littoral) ;

- Préserver les perspectives sur le bourg (maintien de la trame bocagère) et valoriser les entrées de ville et la traversée du bourg ;

- Mieux faire connaître et préserver les éléments du patrimoine balnéaire et rural (extensions, transformation, restauration).

Le règlement prend en compte les divers enjeux du paysage et du patrimoine à travers plusieurs articles.

L'article 1 interdit le stationnement des caravanes en zone A et N, ce qui limite l'effet de mitage du paysage conséquent à cette pratique. Les articles 10 et 11, quant à eux, favorisent une homogénéisation des habitations nouvelles pour une meilleure intégration paysagère. L'article 11 indique également la nécessité de tenir compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. À travers cet article, le règlement favorise la conservation d'une typologie bâtie sur la commune. Enfin le patrimoine bâti exceptionnel est préservé par l'article 11 qui autorise les travaux et extensions sur le bâti existant dans la mesure où ceux-ci mettent en valeur les caractéristiques de la construction.

► La biodiversité

Pour une commune située en bordure du littoral et bénéficiant d'un environnement naturel exceptionnel, la gestion de la biodiversité est un point essentiel. Suite au diagnostic de l'état initial de l'environnement, quatre enjeux principaux ont été mis en avant :

- Poursuivre la remise en état du linéaire côtier ;

- Rendre la fonction de corridor écologique aux cours d'eaux et à leur ripisylve : remettre en état les cours d'eau, notamment au niveau des exutoires, préserver les abords des cours d'eau non urbanisés ;

- Contrôler le développement urbain ;

- Poursuivre les efforts d'amélioration de la qualité de l'eau.

Afin de préserver la biodiversité de son territoire, le règlement limite fortement les constructions en zones A et N puisque seules les sous-secteurs Ah1 et Nh1 autorisent les constructions d'habitation nouvelles. Pour limiter les impacts de cette autorisation, le règlement impose une construction uniquement dans les dents creuses ou en densification du bâti existant et interdit les constructions en second rideau et au-delà. Dans les sous-secteurs Ah2 et Nh2 les extensions et les annexes sont autorisées sous conditions (extension dans la limite de 30 % de l'emprise au sol et annexes uniquement sur la même assiette foncière dans la limite de 40 m²). Dans les autres sous-secteurs, seules des constructions nécessaires à l'activité (portuaires en zone Nr1 et agricoles en zone A) peuvent être autorisées, mais également sous conditions.

En zone A, Ap, Ax, N et Np le règlement autorise les cheminements piétons et cyclistes. À travers ces cheminements, le PLU facilite les déplacements doux sur la commune et la découverte des paysages agricoles ce qui contribue à la sensibilisation et à la protection de l'environnement.

► La gestion de l'eau

La construction d'habitations en zone agricole ou naturelle entraine une imperméabilisation des sols d'où une augmentation des eaux de ruissellement donc des eaux à traiter pour éviter toute pollution du milieu naturel. D'autre part, la construction de logements peut impliquer l'arrivée de nouveaux habitants donc une pression supplémentaire sur la ressource en eau pour combler les besoins.

L'état initial de l'environnement a précisé plusieurs enjeux relatifs à la gestion de l'eau sur la commune :

- Enjeux prioritaire de maîtrise de l'assainissement, poursuivre les efforts pour assurer un bon état des eaux
- Impacts économiques/touristiques pour la commune
- Gestion économe et réfléchie de l'eau potable : sécurisation de l'approvisionnement en période estivale, poursuite du développement de système d'entretien des espaces verts alternatifs de la nappe du Cénomanien : contrôle des prélèvements agricoles pour l'irrigation – ZRE (Zone de Répartition de Eaux)
- Politique de gestion de l'eau au niveau des futures opérations d'urbanisme : limitation des pollutions et de l'imperméabilisation, respect du débit de fuite maximale (3 à 5 l/s/ha) gestion des eaux pluviales à la parcelle : promouvoir des techniques alternatives et inciter à la récupération des eaux de pluies pour certains usages, et à la gestion à l'echelle des opérations pour éviter de surcharger les réseaux existants.

Ces enjeux ont été pris en compte par le règlement afin de limiter l'impact des constructions sur l'environnement.

Dans les zones d'urbanisation future, un débit de fuite maximal de 3l/s/ha est imposé.

Afin de préserver les cours d'eau de toute pollution, le règlement interdit, pour les zones A et N, le rejet des eaux dans le milieu naturel ou les égouts sans traitement préalable et rend obligatoire le recours à une installation d'assainissement non collectif adaptée à la nature des sols et la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau collectif. L'interdiction du caravaning limite également les risques éventuels liés au rejet d'assainissement hors zone d'assainissement collectif.

Afin de limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols, le règlement demande de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur les aires de stationnement à l'air libre (hors voie de circulation ou stationnement sur ouvrage bâti).

Les voies de circulations impliquent un ruissellement d'eau de pluie sur des surfaces potentiellement polluées par des carburants, des huiles ou autres résidus de fonctionnement des véhicules individuels. Afin de limiter l'impact du ruissellement de ces eaux polluées, le règlement demande à toute nouvelle voie de répondre à la réglementation en vigueur concernant la réalisation d'ouvrages de dépollution.

Enfin, pour éviter la saturation des réseaux et le déversement accidentel dans le milieu naturel sans traitement, le règlement demande le recours préférentiel au stockage, à l'utilisation et à l'infiltration des eaux de toitures et de ruissellement sur le terrain d'assiette des projets.

De la même manière, les places de stationnement devront, dans la mesure du possible favoriser l'infiltration au sol, ce qui limite l'imperméabilisation liée à l'obligation de construction de places de parking.

Si le règlement autorise le raccordement à un puits pour la consommation d'eau, il impose le recours à un système de disconnexion en cas d'alimentation double (eau du puits et eau du réseau collectif) ce qui permet de limiter la pollution éventuelle des eaux du réseau collectif.

Enfin l'article 6 impose un recul de 15 mètres par rapport au cours d'eau inventoriés au SAGE en zone A et en zone N. En zone Ah et Nh, l'article 13 impose la végétalisation des espaces non bâtis permettant de limiter l'imperméabilisation au sol ; le choix des essences doit également être réalisé en fonction de leur captation et rétention des polluants ce qui limitera la transmission de polluants vers les cours d'eau. Enfin en zone A, le recul de 15 mètres imposé en bordure des cours d'eau inventoriés au SAGE devront être végétalisés ce qui favorisera l'épuration naturelle des eaux de ruissellement.

► La gestion des déchets

L'installation de nouveaux habitants sur une commune entraine nécessairement une augmentation des déchets. L'état initial de l'environnement détermine quatre enjeux principaux à prendre en compte dans l'élaboration du projet de PLU :

- Poursuite des efforts en matières de réduction des déchets à la source, développement du tri sélectif ; du compostage individuel et collectif ;
- Réduire la part des déchets enfouis ;
- Appliquer le plan d'élimination des déchets du BTP ;
- Changer de mode de production et de consommation pour une réelle diminution de la production des déchets.
- Le règlement du PLU prend en compte ces différents enjeux à travers plusieurs articles.

L'article 3 impose la prise en compte pour les constructions et aménagements, des conditions de ramassage des ordures pour l'ensemble des zones. À travers cet article, le règlement favorise une bonne gestion de la collecte des déchets.

En zone A, les constructions pour animaux sont autorisées dans la mesure où elles demeurent légères (article 2). Afin de limiter l'impact sur l'environnement il convient d'anticiper la gestion des déchets organiques (réglementation ICPE).

► La gestion de l'énergie

Outre l'augmentation de la production de déchets, l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune entrainera une augmentation des consommations d'énergie. Pour faire face à cet effet, l'état initial de l'environnement détaille trois enjeux majeurs à prendre en compte :

- Rénover le parc résidentiel ancien pour faire des économies d'énergie ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables en complément ;

- Avoir recours aux principes du bioclimatisme dans la conception des aménagements d'ensemble ou des constructions individuelles.

Le règlement ne prend pas de mesures empêchant les rénovations énergétiques et l'utilisation d'installations d'énergies renouvelables.

► Les risques et les nuisances

Le territoire de La Plaine-sur-Mer est soumis à quelques risques naturels et technologiques. En conséquence, toute construction dans une zone soumise à un risque implique l'augmentation de la population soumise à ce risque. Afin de limiter les impacts des risques sur l'urbanisation, l'état initial de l'environnement définit quatre enjeux principaux :

- Risques naturels :
    - Protéger les abords des cours d'eau
    - Prévoir des espaces de rétention des eaux pour écrêter les crues
    - Limiter le débit de fuite pour les opérations d'urbanisation future (3 à 5l/s/ha)
- Risques technologiques
    - Localiser les sites d'urbanisation future en tenant compte des zones soumises aux risques de mouvements de terrain et à la localisation des sites pollués

La prise en compte des enjeux liés aux risques et aux nuisances sur La Plaine-sur-Mer s'est traduite dans plusieurs articles.

Les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU rappellent que lorsqu'un terrain est situé dans un secteur soumis à un risque naturel ou technologique, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes.

L'article 3 implique la prise en compte pour les constructions et aménagements, des conditions d'accès aux secours. À travers cet article, le règlement favorise le bon déroulement des opérations de secours sur son territoire.

L'article 6 impose un recul de 35 mètres par rapport à la RD 313, ce qui permet de limiter l'impact du bruit sur les habitations. Pour les autres routes, le règlement impose un recul de 25 mètres hors agglomération.

Afin de limiter la pollution de l'air, le règlement tend à favoriser les modes doux à travers plusieurs articles

Article 2 : en zone A, Ap, Ax, N et Np le règlement autorise les cheminements piétons et cyclistes ;

Article 3 : le règlement impose à toute nouvelle voie de donner une place aux déplacements doux.

► La consommation d'espaces

Toute construction en terre agricole ou naturelle entraine une consommation d'espace donc une diminution des espaces non urbanisés.

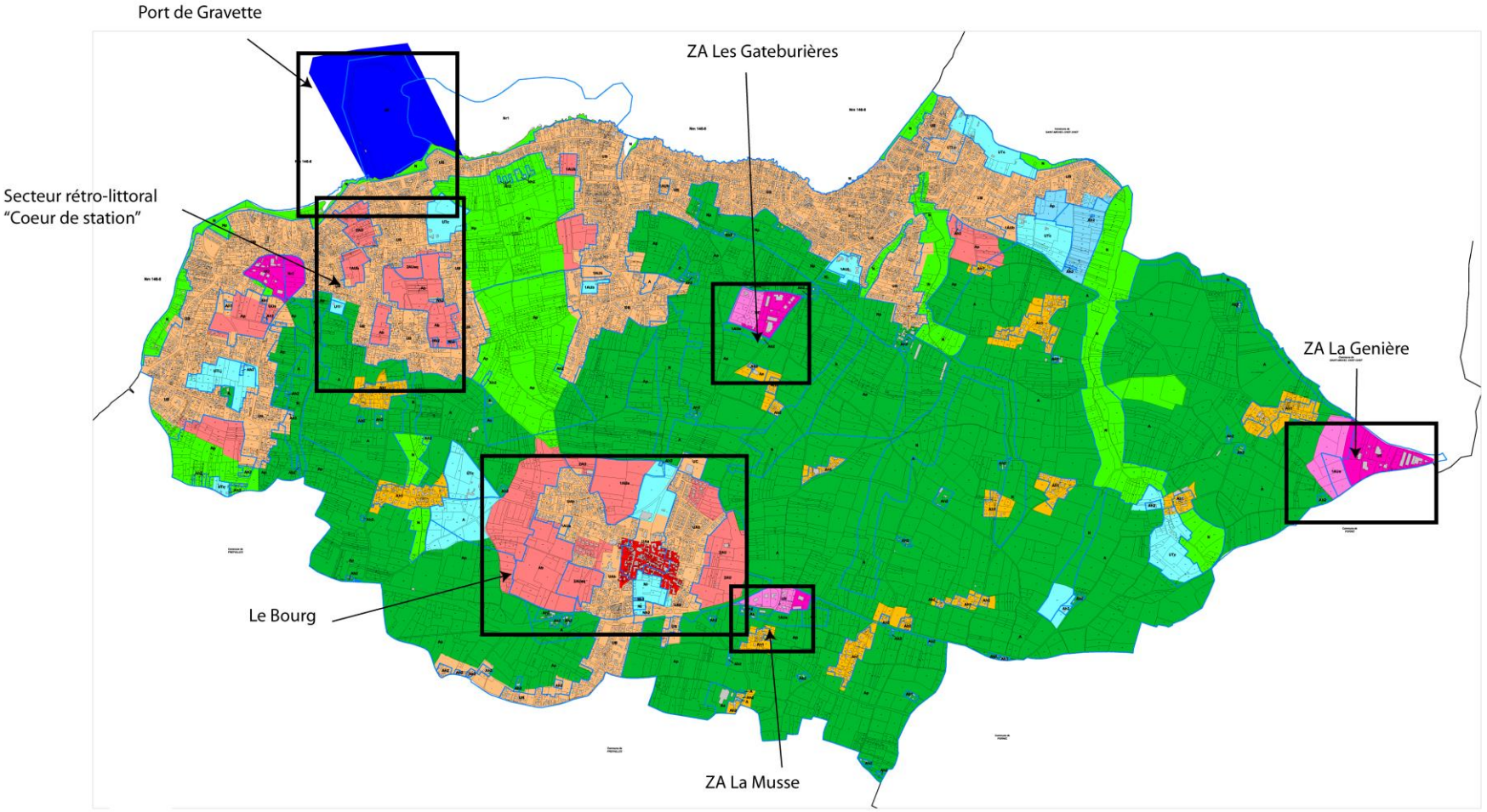
Afin de lutter contre ce phénomène, le règlement prévoit un certain nombre de mesures.

Le coefficient d'occupation des sols est relativement faible en zone Ah et Nh (0,30 en Ah1et Nh1, et 0,20 en Ah2 et Nh2), en vue de préserver les caractéristiques inhérentes à ces tissus.

4.3 Sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Sur le territoire communal, 6 grands secteurs à enjeux de développement urbain ont été retenus en tant que sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Le secteur rétro-littoral et le bourg représentent les principaux potentiels en matière de réalisation de logements. Les secteurs des zones d'activités des Gateburières, de la Genière et de la Musse regroupent les potentiels en développement économique. Le dernier site est le port de Gravette avec le projet de restructuration de l'infrastructure portuaire.

Ces 6 secteurs sont les principales zones de projet de la commune en plus des zones de renouvellement urbain. L'aménagement de ces sites devra respecter la réglementation en vigueur concernant les espèces protégées (cf. état initial de l'environnement).


Port de Gravette
ZA Les Gateburières
Secteur rétro-littoral
"Coeur de station"
ZA La Genière
Le Bourg
ZA La Musse

► Le secteur du bourg

Ce secteur regroupe les parcelles à proximité du bourg qui pourraient être urbanisées en vue de l'extension de celui-ci.

Photo aérienne du secteur du bourg (source : geoportail)

Ce secteur se caractérise par un dénivelé d'une vingtaine de mètres orienté Sud/Nord en direction de la côte Atlantique située au Nord de la commune. Deux ruisseaux non pérennes sont localisés au Nord et Nord-Est du bourg : ruisseau du port Giraud et ruisseau du Grenouillet. Quelques mares sont localisées à l'extrémité Sud de ce dernier.

Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude. On relève néanmoins la présence de zones de bocage le long des ruisseaux et celle de jardins au Sud. Il faut noter la proximité de deux coupures d'urbanisation, au Sud-Ouest et au Nord-Est du bourg. Le Sud du bourg est compris dans les espaces proches du rivage.

Le bourg comporte peu de plantations de haut jet hormis quelques arbres isolés remarquables. Dans ce contexte, le jardin des Lakas, entouré de potagers privés représente une large respiration et un lieu de rencontre (jeux pour enfants, spectacles de musique au kiosque, table de pique-nique, parcours sportifs, verger, petite chênaie et impressionnante haie de frênes têtards). Le bourg possède également des micro-espaces jardinés qui servent également de sentes piétonnes entre les différentes rues. Le jardin de la résidence pour personnes âgées représente également un large espace vert ouvert mais insuffisamment mis en valeur. Enfin, le bourg bénéficie de liens étroits entre trame bocagère, par ces jardins.

Les nouveaux lotissements comportent des arbres d'alignement pour certains. En revanche, de nombreux espaces verts se limitent à un verdissement des accotements et des espaces libres sans véritables fonctions.

Le bourg de la Plaine-sur-Mer est concerné par les risques et nuisances suivants :

- Risque inondation : terrains présentant des traces d'hydromorphie le long des ruisseaux et au Nord-Ouest.

- Risque de pollution : quelques sites présentant un risque de pollution ont été repérés au sein du bourg, ZA de la Musse non desservie par l'assainissement collectif.

- Retrait gonflement des argiles : aléa faible à l'Ouest et pour la grande majorité du secteur, aléa nul le long du ruisseau du Grenouillet et aléa moyen à l'Est.

- Nuisances sonores : RD 13 classée en catégorie 3, il s'agit de la route la plus fréquentée sur la commune puisqu'elle est empruntée par près de 8500 véhicules/jour. Cela s'explique par le fait que cette route permet de rejoindre Pornic ainsi que la 2x2 voies menant à Nantes et St Nazaire.

	Etat Initial de l'Environnement				
	Environnement physique	Ecosystèmes et biodiversité	Cadre de vie, patrimoine, paysage	Ressources naturelles, pollutions, nuisances	Risques naturels et technologiques
Secteur Bourg	- Zone aujourd'hui majoritairement cultivée - Dénivelé d'une vingtaine de mètres - Deux ruisseaux non pérennes au Nord et Nord-Est du bourg (ruisseau du Port Giraud et ruisseau du Grenouillet)	- Pas d'espace naturel protégé sur le site - Présence d'une zone de bocage le long du ruisseau de Port Giraud - Sud du bourg compris dans les espaces proches du rivage - Présence de zones humides le long du ruisseau du Grenouillet et celui de Port Giraud - Haies intéressantes au sud de la rue de la Libération	- Territoire situé à proximité immédiate du centre-bourg Aujourd'hui territoire principalement cultivé - Enclaves non urbanisées du bourg - Un garage dénature le paysage - L'église et le château d'eau sont des repères visuels - Peu de plantations de haut jet - Jardin des Lakas au sud de la commune. Quelques espaces jardinés qui servent de sentes piétonnes - Boulevard de la libération qui scinde le site à l'est (barrière physique et visuelle) - Entrée de ville à l'Est	- Le ruisseau du Port Giraud est situé en bordure de la zone. Il se termine dans une petite mare - Le ruisseau du Grenouillet est situé à la limite est du bourg. Il se termine par une mare	- Nuisances sonores sur 100 m de part et d'autre de la RD 96 (à l'est du site) - Risque « retrait-gonflement des argiles » faible à l'Ouest, nul au niveau du ruisseau du Grenouillet, et moyen à l'Est - Quelques zones présentant un risque d'hydromorphie des sols (le long des ruisseaux) - Quelques sites présentant un risque de pollution

	Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction, compensatoires	Mesures non retenues
		Directes	Indirectes		
Secteur Bourg	- Densification en continuité du centre-bourg - Incidences paysagères positives liées au traitement des entrées de ville	- Consommation de l'espace agricole - Destruction des écosystèmes et des habitats naturels - Imperméabilisation des sols - Augmentation des consommations (eau, énergie) et de la production de déchets	- Augmentation des zones imperméabilisées : augmente les quantités d'eau de ruissellement polluées - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures…) - Augmentation des nuisances, des pollutions ; impacts sur la sante	<u>Mesures d'évitement :</u> - Inventorier les arbres remarquables et le patrimoine bâti au PLU au titre de l'article L123-1-5-7 - Réduire les zones AU : suppression des zones AU localisées à distance du bourg - Préserver les mares existantes et les zones humides au sein d'une trame verte à composer <u>Mesures de réduction :</u> - Réduire la consommation d'espace au sol grâce à un habitat compact et des aménagements connexes limités (desserte, espaces verts, zones intermédiaires…), imperméabilisation minimale des sols - Maintienir une trame végétale de qualité : végétalisation favorisée des espaces non urbanisés, plantations préférentielles d'essences locales, interdiction des végétaux invasifs, plantations minimales pour les aires de stationnement - Prévoir des aménagements des zones naturelles en adéquation avec la protection des espaces (matériaux non imperméabilisants, matériaux non polluants…) - Favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle - Limiter l'imperméabilisation des sols - Imposer un recul autour des ruisseaux du Port Giraud et du Grenouillet et une végétalisation du recul pour limiter la transmission de pollutions - Favoriser des habitats et matériaux écologiques - Favoriser une orientation bioclimatique des constructions - Favoriser les déplacements doux par la création de cheminements doux qui relieront les nouvelles constructions aux services et aux commerces - Favoriser la mixité sociale	- -Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace

► Le secteur rétro-littoral (projet cœur de station)

Le secteur se situe au nord-ouest du territoire communal dans l'alignement du Port de la Gravette. Ce secteur a vu une urbanisation littorale et arrière-littorale se développer sous forme de mitage. Le bâti s'est organisé autour des chemins ruraux, sur les terrains agricoles en déprise. On note ainsi la présence d'un patrimoine rural ancien.

Photo aérienne du secteur rétro-littoral (source : geoportail)

Le secteur se caractérise par un léger dénivelé en direction de la côte. Deux ruisseaux sont présents : ruisseau de la Guichardière et ruisseau des Raguennes. Ce dernier traverse les zones AU des Raguennes.

Le secteur se caractérise par la présence d'espaces naturels protégés (Natura 2000, espaces remarquables, ENS, ZNIEFF) le long de la côte. Ces périmètres de protection ne concernent directement aucune des zones AU. L'ensemble de ces zones, exceptée celle de la Noitrie, sont concernées par les espaces proches du rivage. Il faut noter la présence d'une coupure d'urbanisation à l'Est de ce secteur de la Mazure qui reste cependant hors des zones AU. La zone des Raguennes se caractérise par une trame jardin et du caravaning.

Le secteur est concerné par les risques et nuisances suivants :

- Risque inondation : par les eaux superficielles (zones des Raguennes) + terrains présentant des traces d'hydromorphie, des risques de submersion marine et d'inondation par remontée de nappe le long de la côte (hors zones AU).
- Risque mouvement de terrain : par érosion du littoral (hors zones AU) et aléa retrait gonflement des argiles (faible sur l'ensemble du secteur).

	Etat Initial de l'Environnement				
	Environnement physique	Ecosystèmes et biodiversité	Cadre de vie, patrimoine, paysage	Ressources naturelles, pollutions, nuisances	Risques naturels et technologiques
Secteur rétro-littoral	- Léger dénivelé vers la côte - Zones de la Noitrie et du Clou aujourd'hui cultivées - Présence de deux ruisseaux : ruisseau de la Guichardière, ruisseau des Raguennes. Ce dernier traverse les Raguennes et le Clou - Sites à urbanisrt localisés en espace proche du rivage hormis la Noitrie - Le secteur est localisé à l'Ouest d'une coupure d'urbanisation (hors zones AU)	- Pas d'espace naturel protégé sur le site mais proximité (une centaine de mètres) de la zone Natura 2000 « Estuaire de la Loire –Baie de Bourgneuf » - Proximité de l'espace remarquable de la Pointe du Mouton. Proximité de la zone de préemption ENS et de la ZNIEFF 2 - Espaces cultivés (dont jardins). Des éléments bocagers présentant relativement peu d'intérêt mais quelques haies et arbres remarquables - Des zones humides ont été inventoriées en bordure du ruisseau des Raguennes	- Enclaves non urbanisées crées par le mitage, entourées d'habitat individuel le long des voies - Très grande proximité de la côte et du port - Caravaning au niveau des Raguennes Nord - A 2,5 km du bourg environ - Patrimoine rural à proximité - Pas d'EBC - Des éléments du patrimoine bâti remarquables dans les zones urbanisées	- Le ruisseau des Raguennes et le ruisseau de la Guichardière traversent le secteur - Assainissement non collectif ne pouvant être qu'autonome à la Bernardrie, le Clou et la Noitrie	- Zone située en amont d'un milieu à bonne capacité dispersive (infiltration) - Partie Ouest de la zone classée en zone submersible (source : préfecture) - Des secteurs inondés par les eaux superficielles repérés aux Raguennes et au Clou (source : rapport communal, BCEOM) - Des terrains présentant des traces d'hydromorphie, des risques de submersion marine et des inondations par remontée de nappe (hors zone AU) - Aléa retrait-gonflement des argiles faible

	Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction, compensatoires	Mesures non retenues
		Directes	Indirectes		
Secteur rétro-littoral	- Densification de l'urbanisation - Construction en dent creuse : comblement des espaces urbanisés - Limite les conséquences du caravaning : fin du mitage des paysage, limite les potentiels rejets d'assainissement - Création d'un espace vert et de loisir - Conservation des arbres et haies remarquables	- Destruction des écosystèmes et des habitats naturels - Imperméabilisation des sols - Augmentation des consommations (eau, énergie) et de la production de déchets - Zone soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles faibles : augmentation des habitations soumises au risque	- Augmentation des zones imperméabilisées : augmente les quantités d'eau de ruissellement polluées - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures…) - Augmentation des nuisances, des pollutions ; impacts sur la santé - Augmentation du risque de pollution lié à l'assainissement non collectif à proximité du littoral et de la zone Natura 2000	<u>Mesures d'évitement :</u> - Inventorier les arbres remarquables et le patrimoine bâti au PLU au titre de l'article L123-1-5-7° - Densifier l'urbanisation au niveau des sites déjà urbanisés pour éviter les extensions d'urbanisation sur les zones naturelles et agricoles - Préserver le cours d'eau et ses abords ainsi que les zones humides associées. <u>Mesures de réduction :</u> - Réduire la consommation d'espace au sol grâce à un habitat compact - Maintenir une trame végétale de qualité : végétalisation favorisée des espaces non urbanisés, plantations préférentielles d'essences locales, interdiction des végétaux invasifs, plantations minimales pour les aires de stationnement - Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle efficace pour éviter toute transmission de pollution aux eaux du littoral compte tenu de la présence de la zone Natura 2000; - Imposer un recul autour du ruisseau des Raguennes et du ruisseau de la Guichardière et végétalisation du recul pour limiter la transmission de pollutions - Limiter l'imperméabilisation des sols - Etudier les solutions possibles pour l'assainissement du secteur afin de limiter tout risque de transmission de pollution aux eaux du littoral - Favoriser les habitats et matériaux écologiques - Prendre en compte la nature des sols lors des constructions pour limiter les impacts relatif aux retraits-gonflements des argiles	- Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace

► ZA de la Musse

Photo aérienne de la ZA de la Musse (source : geoportail)

Cette zone est située à l'Est du centre-bourg, en extension Sud-Est du Parc d'Activités de la Musse. Celui-ci, créé en 2000, est actuellement en cours de commercialisation (1 terrain de 1 280 m² reste à vendre). Sa superficie s'élève à 4.2 hectares. Cette zone d'activités est à vocations multiples (production/stockage, logistique, tertiaire, commerciale) et 9 entreprises y sont implantées (capacité de 10 entreprises).

Aucun ruisseau n'est recensé sur ou à proximité de la zone. Elle se situe à la frange Nord de la coupure d'urbanisation n°8 et se compose de parcelles agricoles cultivées et d'une parcelle en friche le long de la RD13. Il faut noter la présence de haies. Ce secteur est situé à proximité d'une trame bocagère conservée. On relève également un patrimoine rural à proximité de la Basse Musse avec d'anciens bâtiments de ferme transformés en habitation, un puits et un mur de schiste.

Il est accessible par la RD13 et la route de la Basse Musse.

Ce secteur est concerné par les risques et nuisances suivants :

- Zone située en amont d'un milieu à faible capacité dispersive (infiltration) ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen ;
- Proximité d'un site industriel et activité de service, encore ou non en activité, présentant un risque potentiel de pollution de l'environnement (Source : BRGM) ;
- Nuisances sonores : zone incluse dans le périmètre de bruit de la RD13.

L'extension prévue de la ZA porte sur 1.5 ha.

L'extension programmé bénéficiera d'une intégration paysagère de qualité dans la mesure où le boisement situé à proximité est classé en EBC au titre de l'article L130-1 CU.

	Etat Initial de l'Environnement				
	Environnement physique	Ecosystèmes et biodiversité	Cadre de vie, patrimoine, paysage	Ressources naturelles, pollutions, nuisances	Risques naturels et technologiques
ZA La Musse	- Pas de ruisseau à proximité - Sites aujourd'hui cultivés ou en friche	- Zone en frange d'une coupure d'urbanisation - Zone limitrophe avec un boisement et d'une trame bocagère conservée -	- Proximité de boisements significatifs et d'une trame bocagère conservée - Patrimoine rural à proximité (la Basse Musse) - EBC permettant de garantir l'intégration paysagère de la zone d'activités le long de la route de Pornic	- Pas de ruisseau - Assainissement non collectif ne pouvant être qu'autonome	- Zone située en amont d'un milieu à faible capacité dispersive (infiltration) - Aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen - Proximité d'un site industriel et activité de service, encore ou non en activité, présentant un risque potentiel de pollution de l'environnement (Source : BRGM) - Nuisances sonores : zone incluse dans le périmètre de bruit de la RD13

	Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction, compensatoires	Mesures non retenues
		Directes	Indirectes		
ZA de la Musse	- Développement de la zone d'activité en continuité d'une zone existante : promotion de l'emploi local	- Destruction des écosystèmes et des habitats naturels - Imperméabilisation des sols - Augmentation des consommations (eau, énergie) et de la production de déchets - Zone soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles faibles : augmentation des constructions soumises au risque	- Augmentation des zones imperméabilisées : augmente les quantités d'eau de ruissellement polluées - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures…) - Augmentation des nuisances, des pollutions ; impacts sur la santé - Augmentation du risque de pollution lié à l'assainissement non collectif à proximité du littoral et de la zone Natura 2000	<u>Mesures d'évitement :</u> - Développer la zone d'activités de la Musse en extension de cette dernière pour éviter la création de nouvelle zone et les impacts sur les zones naturelles et agricoles <u>Mesures de réduction :</u> - Maintienir une trame végétale de qualité : végétalisation favorisée des espaces non urbanisés, plantations préférentielles d'essences locales, interdiction des végétaux invasifs, plantations minimales pour les aires de stationnement - Favoriser l'intégration de la zone d'activité par un traitement paysager des installations - Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle efficace pour éviter toute transmission de pollution aux eaux du littoral compte tenu de la présence de la zone Natura 2000 - Limiter l'imperméabilisation des sols - Etudier les solutions possibles pour l'assainissement du secteur afin de limiter tout risque de transmission de pollution aux eaux du littoral - Prendre en compte la nature des sols lors des constructions pour limiter les impacts relatif aux retraits-gonflements des argiles	-

► ZA des Gateburières

Photo aérienne de la ZA des Gateburières (source : geoportail)

Cette zone est située au Nord du centre-bourg, en extension Sud-Ouest du Parc d'Activités des Gateburières. Celui-ci, créé en 2000, est localisé entre le bourg et le Cormier. Il est à vocations multiples et s'étend sur 7.1 hectares. 17 entreprises sont implantées sur la zone au 1er novembre 2012 (capacité de 21 entreprises).

Aucun ruisseau n'est recensé sur ou à proximité de la zone. Elle se situe en totalité en coupure d'urbanisation et se compose de parcelles agricoles cultivées, d'une parcelle en friche et d'une parcelle habitée (pavillon). Il faut noter la présence de haies. Ce secteur est situé à proximité d'une trame bocagère conservée.

Il est accessible par la RD96 et par les chemins des Gateburières et des Chardonnets.

Ce secteur est concerné par les risques et nuisances suivants :

- Zone située en amont d'un milieu à très faible capacité dispersive (infiltration)
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible
- Nuisances sonores : zone incluse dans le périmètre de bruit de la RD96

Une extension de 6 000 m² est maintenue au PLU au Sud de la zone des Gateburières. La délimitation de cette extension n'empiète pas davantage « en épaisseur » sur les espaces agricoles avoisinants.

	Etat Initial de l'Environnement				
	Environnement physique	Ecosystèmes et biodiversité	Cadre de vie, patrimoine, paysage	Ressources naturelles, pollutions, nuisances	Risques naturels et technologiques
ZA Les Gateburières	- Aucun ruisseau à proximité - Sites aujourd'hui cultivés ou en friche	- Zone incluse dans une coupure d'urbanisation - Localisation à proximité d'un maillage bocager conservé	- Pas de patrimoine repéré à proximité - Pas d'EBC	- Pas de ruisseau - Assainissement collectif	- Zone située en amont d'un milieu à très faible capacité dispersive (infiltration) - Aléa retrait-gonflement des argiles faible - Nuisances sonores : zone incluse dans le périmètre de bruit de la RD96

	Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction, compensatoires	Mesures non retenues
		Directes	Indirectes		
ZA des Gateburières	- Développement de la zone d'activité en continuité d'une zone existante : promotion de l'emploi local	- Destruction des écosystèmes et des habitats naturels - Imperméabilisation des sols - Augmentation des consommations (eau, énergie) et de la production de déchets - Zone soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles faibles : augmentation des habitations soumises au risque	- Augmentation des zones imperméabilisées : augmente les quantités d'eau de ruissellement polluées - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures…) - Augmentation des nuisances, des pollutions ; impacts sur la santé - Augmentation du risque de pollution lié à l'assainissement non collectif à proximité du littoral et de la zone Natura 2000	<u>Mesures d'évitement :</u> - Développer la zone d'activités des Gateburières en extension de cette dernière pour éviter la création de nouvelle zone et les impacts sur les zones naturelles et agricoles <u>Mesures de réduction :</u> - Maintienir une trame végétale de qualité : végétalisation favorisée des espaces non urbanisés, plantations d'essences locales au maximum, interdiction des végétaux invasifs, plantations minimales pour les aires de stationnement - Favoriser l'intégration de la zone d'activité par un traitement paysager des installations - Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle efficace pour éviter toute transmission de pollution aux eaux du littoral compte tenu de la présence de la zone Natura 2000 - Limiter l'imperméabilisation des sols - Etudier les solutions possibles pour l'assainissement du secteur afin de limiter tout risque de transmission de pollution aux eaux du littoral - Prendre en compte la nature des sols lors des constructions pour limiter les impacts relatif aux retraits-gonflements des argiles	-

► ZA de la Genière

Photo aérienne de la ZA de la Genière(source : geoportail)

Cette zone 1AUe est située à l'Est du centre-bourg, en extension Ouest du Parc d'Activités de la Genière. Celui-ci est à vocations multiples et s'étend sur une surface de 8.4 hectares. 6 entreprises sont implantées sur cette zone au 1er novembre 2012. La commune ne maîtrise pas le foncier sur cette zone.

Aucun ruisseau n'est recensé sur ou à proximité de la zone. Elle se compose de parcelles agricoles cultivées. Il faut noter la présence de haies.

Cette zone est accessible par la route de la Fertais.

Elle est concernée par les risques et nuisances suivants :

- Aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen
- Nuisances sonores : zone limitrophe avec le périmètre de bruit de la RD213
- Proximité de 2 sites industriel et activité de service, encore ou non en activité, présentant un risque potentiel de pollution de l'environnement (Source : BRGM)

Comparativement au POS, seule une zone, de taille restreinte, est reservée pour l'extension de la Genière. Ces terrains serviront à accueillir le déplacement de la déchetterie incluant une plate-forme de broyage des déchets verts, équipement ne pouvant trouver sa place qu'à une distance élevée de constructions à destination d'habitation. La zone 1AUe est maintenue en vue de permettre le déplacement de la déchetterie, qui ne respecte plus un certain nombre de normes.

	Etat Initial de l'Environnement				
	Environnement physique	Ecosystèmes et biodiversité	Cadre de vie, patrimoine, paysage	Ressources naturelles, pollutions, nuisances	Risques naturels et technologiques
ZA de la Genière	- Aucun ruisseau à proximité	- Pas d'espace naturel protégé à proximité	- Pas de patrimoine repéré à proximité - Pas d'EBC	- Pas de ruisseau - Assainissement non collectif ne pouvant être qu'autonome	- Zone située en amont d'un milieu à faible capacité dispersive (infiltration) - Aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen - Nuisances sonores : zone limitrophe avec le périmètre de bruit de la RD213 - Proximité de 2 sites industriel et activité de service, encore ou non en activité, présentant un risque potentiel de pollution de l'environnement (Source : BRGM)

	Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction, compensatoires	Mesures non retenues
		Directes	Indirectes		
ZA de la Genière	- Développement de la zone d'activité en continuité d'une zone existante	- Destruction des écosystèmes et des habitats naturels - Imperméabilisation des sols - Augmentation des consommations (eau, énergie) et de la production de déchets - Zone soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles faibles : augmentation des habitations soumises au risque	- Augmentation des zones imperméabilisées : augmente les quantités d'eau de ruissellement polluées - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures…) - Augmentation des nuisances, des pollutions ; impacts sur la santé - Augmentation du risque de pollution lié à l'assainissement non collectif à proximité du littoral et de la zone Natura 2000	<u>Mesures d'évitement :</u> - Développer la zone d'activités de la Genière en extension de cette dernière pour éviter la création de nouvelles zones et les impacts sur les zones naturelles et agricoles. - Déplacement de la déchetterie permettant d'implanter l'unité de broyage des déchets verts à plus de 200 m de toute construction d'habitation (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui) <u>Mesures de réduction :</u> - Maintienir une trame végétale de qualité : végétalisation favorisée des espaces non urbanisés, plantations d'essences locales au maximum, interdiction des végétaux invasifs, plantations minimales pour les aires de stationnement - Favoriser l'intégration de la zone d'activité par un traitement paysager des installations - Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle efficace pour éviter toute transmission de pollution aux eaux du littoral compte tenu de la présence de la zone Natura 2000 - Limiter l'imperméabilisation des sols - Etudier les solutions possibles pour l'assainissement du secteur afin de limiter tout risque de transmission de pollution aux eaux du littoral - Prendre en compte la nature des sols lors des constructions pour limiter les impacts relatif aux retraits-gonflements des argiles	-

► Le Port de Gravette

Ce secteur comprend la zone UP qui correspond à la zone portuaire de la Gravette et qui peut accueillir des activités liées à la navigation et à l'exploitation du port.

Ce port est le principal port et est localisé entre les secteurs de la Tara et de Port Giraud. Il est directement géré par la commune et a une vocation mixte. En effet, 290 emplacements sont dédiés à la plaisance et 25 emplacements à la conchyliculture et la pêche traditionnelle.

Le Port se situe :

- en zone Natura 2000 « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf »
- jouxte l'espace remarquable de la Pointe du Mouton.
- Jouxte la zone de préemption Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Il faut noter un point de vue panoramique sur le littoral depuis cette zone.

Photo aérienne du port de Gravette (source : geoportail)

Elle est soumise aux risques et nuisances suivants :

- risque d'érosion du littoral : falaises altérées et érosion dunaire ;
- aléa retrait-gonflement des argiles faible ;
- un site industriel et activité de service, encore ou non en activité, présentant un risque potentiel de pollution de l'environnement (source : BRGM).

Principales orientations du projet urbain

La commune poursuit les études de faisabilité sur le projet de restructuration du port de Gravette. Ces études tiennent compte notamment de la présence de l'Espace Remarquable de la Pointe Mouton.

Le projet d'aménagement du port de Gravette a pour objectifs :

- améliorer les services proposés aux plaisanciers et aux professionnels de la mer
- aller vers un port propre (mettre aux normes l'infrastructure portuaire par rapport à la réglementation en vigueur, et minimiser le plus possible son impact sur l'environnement – gestion des eaux de carénage…)
- faire en sorte que le port et ses abords soit un lieu de promenade, notamment pour les non plaisanciers
- renforcer l'identité portuaire de la commune.

A ce stade des études, le projet prévoit :

☐ *Réaménagement de l'espace public*

- Aménagement d'une « plage verte » (sorte de balcon mettant en scène la mer et l'estuaire) au niveau du front de port ;
- Requalification et réaménagement de l'espace public aux abords du port (Bd de la Tara notamment) pour l'accueil des touristes de passage ainsi que les usagers du port (notamment en termes d'offre de stationnement)
- Mise en scène des flux professionnels qui confèrent une identité forte au secteur

☐ *Aménagement de la zone d'urbanisation future 2AU des Raguennes Nord (rue de Gravette / rue du ruisseau)*

Création d'îlots bâtis permettant notamment d'accueillir une offre hôtelière moyenne gamme ou résidence de tourisme, en appui sur la trame verte existante à conserver.

Il est rappelé au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Retz que « Certains secteurs de projets d'intérêt majeur, et situés en espaces proches du rivage, justifient une extension de l'urbanisation, toutefois limitée à l'échelle du SCoT, en contrepartie de la protection et de la valorisation attentive des espaces naturels et agricoles à l'échelle de l'ensemble des espaces proches du rivage du SCoT, ainsi que les tissus urbains reconnus d'intérêt patrimonial :

- […]
- Le secteur Lottereau-Gravette à la-Plaine-sur-Mer, à vocation mixte habitat/activités liée au projet d'extension du port de plaisance de la Gravette et à la zone conchylicole. Afin de redonner à ce secteur mité notamment par la cabanisation un

aménagement d'ensemble cohérent, la commune souhaite y dessiner un «coeur de station».

- […] ».

Il est à noter que la partie Ouest de la digue est maintenue en zonage UP en raison du périmètre administratif du Port et en vue de faciliter la gestion et l'entretien de la digue en cas de nécessité de travaux. Aucun projet n'est identifié par le PLU dans ce secteur du Port.

	Etat Initial de l'Environnement				
	Environnement physique	Ecosystèmes et biodiversité	Cadre de vie, patrimoine, paysage	Ressources naturelles, pollutions, nuisances	Risques naturels et technologiques
Port de la Gravette	- Milieu maritime	- Zone Natura 2000 « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf » - Espace remarquable de la Pointe du Mouton - Zone de préemption ENS	- Point de vue panoramique du littoral - Pas de patrimoine repéré à proximité - Pas d'EBC	- Assainissement collectif le long de la côte - Un poste de relevage au niveau du boulevard de la Tara	- Risque d'érosion du littoral : falaises altérées et érosion dunaire - Aléa retrait-gonflement des argiles faible - Un site industriel et activité de service, encore ou non en activité, présentant un risque potentiel de pollution de l'environnement (Source : BRGM)

	Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction, compensatoires	Mesures non retenues
		Directes	Indirectes		
Port de la Gravette	- Préservation des vues depuis la première ligne de construction - Aménagement d'un espace végétalisé, la plage verte, en amont des plage : limite la transmission de pollution par ruissellement des eaux de pluie ; favorise la qualité paysagère de la commune - Aménagement favorisant l'attractivité du secteur et participant à la découverte du littoral - Mise au norme de l'infrastructure en matière environnementale	- Agrandissement possible de la jetée - Nuisances sonores durant la période de travaux pour les espèces du site Natura 2000 - Impacts sur les milieux marins lors de l'installations des nouvelles constructions	- Transmission de polluants par ruissellement des eaux de pluie sur les places de parking - Augmentation des pollutions du fait de l'augmentation de la fréquentation (en mer et sur terre)	<u>Mesures d'évitement :</u> - Pas de création d'un ouvrage de protection du plan d'eau qui aurait été susceptible d'impacter l'espace remarquable - Conserver les espaces dunaires existants et leur végétalisation - Pas de création de nouveaux mouillages, la fréquentation du bassin ne sera pas accentuée. <u>Mesures de réduction :</u> - Prévoir des aménagements empêchant le ruissellement vers les plages et des installations de dépollutions des eaux de ruissellements pour les parkings - Privilégier la réalisation de travaux en dehors de période de reproduction et d'hivernage - Informer la population sur les bonnes pratiques de pêche amateur pour limiter l'impact sur les espèces - Limiter l'imperméabilisation des sols	

► La zone conchylicole

Secteur identitaire au niveau de la commune, la zone conchylicole du Marais aujourd'hui entièrement utilisée, dispose de capacités de développement limitées. Afin de garantir la pérennité d'une activité économique historique et en proie à des difficultés, la commune souhaite réserver des terrains spécifiquement dédiés à la réalisation de bâtiments de stockage liés à cette activité.

Ce secteur comprend deux zones à urbaniser classées en zone UBb au POS (0,47 hectare) et NA (0,63 hectare). L'ensemble du site offrira un espace de 1,10 hectare dédié à l'activité conchylicole.

Aujourd'hui la zone est occupée par des parcelles en friches ou occupées par la pratique du caravaning sur terrains privés.

Au nord du site, s'étend une zone humide. Une partie de son périmètre a été repérée comme espace remarquable.

Photo aérienne de la zone de stockage (source : geoportail)

	Etat Initial de l'Environnement				
	Environnement physique	Ecosystèmes et biodiversité	Cadre de vie, patrimoine, paysage	Ressources naturelles, pollutions, nuisances	Risques naturels et technologiques
Zone conchylicole	- Parcelles actuellement en friche ou occupées par du camping caravaning - Secteur localisé à l'intérieur du périmètre des espaces proches du rivage	- Zone située à proximité de l'espace remarquable de la zone conchylicole du marais - Présence d'une zone humide au Nord du site , au niveau de l'espace remarquable de la zone conchylicole du marais - Présence de bocage dense et préservé traversant le site du Nord au Sud	- Présence de caravanes (parcelles privées) qui mitent le paysage	- Présence du ruisseau de Joalland	- Aléa retrait-gonflement des argiles faible

	Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction, compensatoires	Mesures non retenues
		Directes	Indirectes		
Zone conchylicole	- Construction en dent creuse : comblement des espaces urbanisés - Limite les conséquences du caravaning : fin du mitage des paysages, limite les potentiels rejets d'assainissement - Développement et pérennisation de l'activité conchylicole - Préservation de plantations limitant l'impact visuel pour les habitations à proximité - Préservation de la zone humide	- Destruction des écosystèmes et des habitats naturels -	- Augmentation possible des zones imperméabilisées : augmente les quantités d'eau de ruissellement polluées - Diminution de la faune et de la flore - Augmentation de la pollution liée au développement de l'activité conchylicole	<u>Mesures de réduction :</u> - Réduire la consommation d'espace au sol, imperméabilisation minimale des sols - Maintenir une trame végétale de qualité : végétalisation favorisée des espaces non urbanisés, plantations privilégiées d'essences locales, interdiction des végétaux invasifs - Favoriser l'intégration de la zone d'activité par un traitement paysager des installations notamment au niveau des limites avec les zones d'habitations - Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle efficace pour éviter toute transmission de pollution aux eaux du littoral - Limiter l'imperméabilisation des sols - Préserver la zone humide et ses abords lors de l'aménagement des accès.	

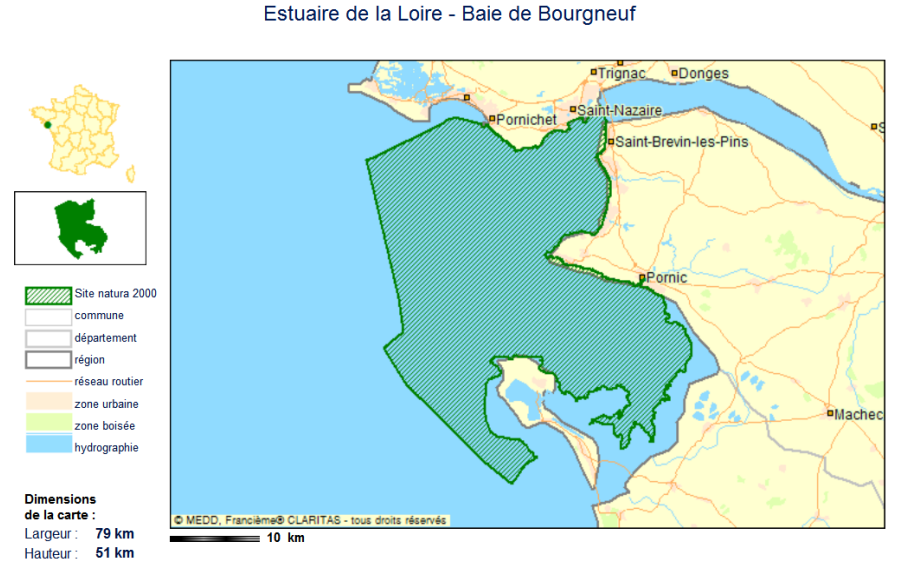
4.4 Incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000

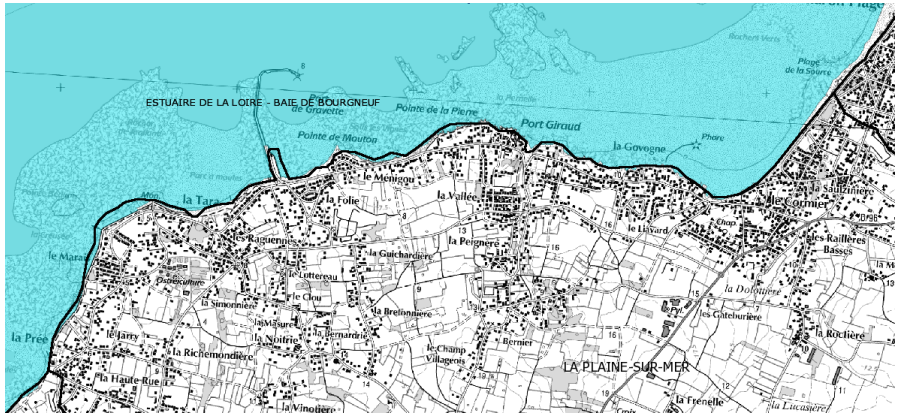
4.4.1 Rappel des secteurs Natura 2000 présents sur la commune

La commune de la Plaine-sur-Mer est concernée par deux sites Natura 2000 :

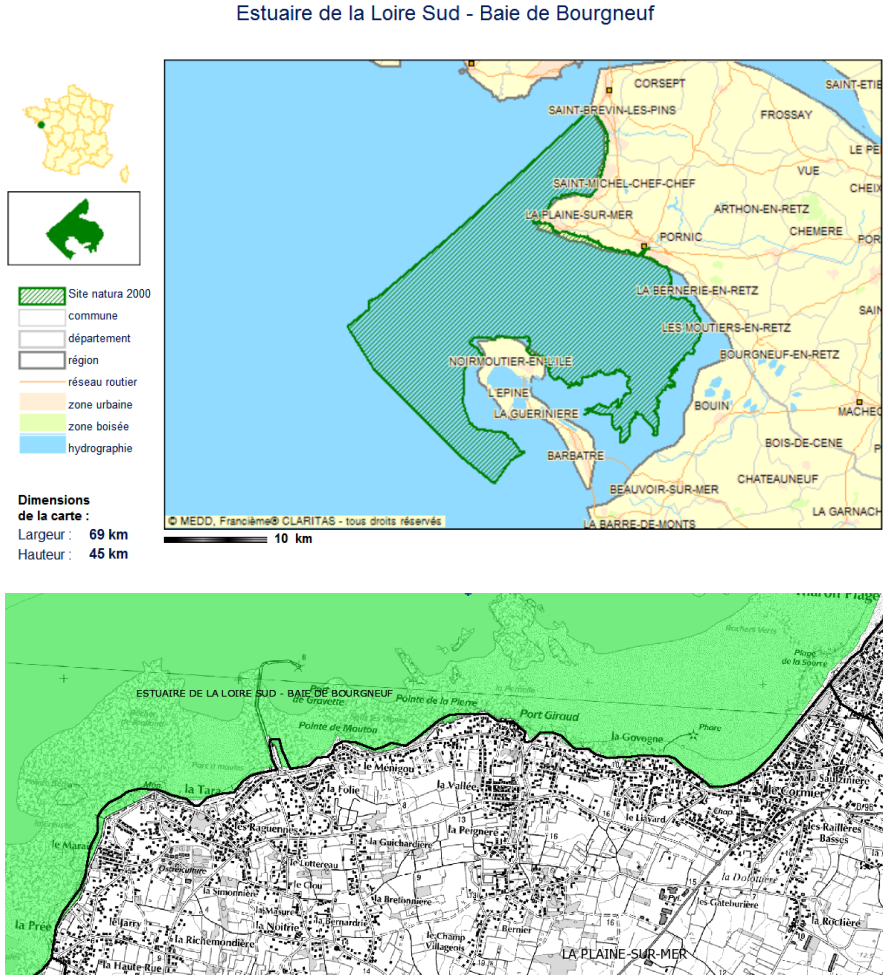
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf (site n°FR5212014) ;
- Site d'Importance Communautaire (SIC) : Estuaire de la Loire Sud – Baie de Bourgneuf (site n° FR5202012).

La totalité de la frange littorale de la commune sont inclus dans les périmètres de ces sites Natura 2000.





Périmètre de la ZPS : Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf
(Source : portail Natura 2000, DREAL Pays de la Loire)



Périmètre du SIC : Estuaire de la Loire Sud – Baie de Bourgneuf
(Source : portail Natura 2000)

4.4.2 Description des sites Natura 2000

► La Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Cet ensemble regroupant des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer constitue un milieu propice aux regroupements d'oiseaux en hiver et une zone d'alimentation pour les espèces nicheuses sur les îlots ou à terre.

L'intérêt ornithologique du secteur considéré est visible à travers son rôle pour l'alimentation d'oiseaux nichant à terre et sur les îlots ou dans l'estuaire interne de la Loire, ainsi que par l'hivernage et le stationnement en grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire. Dès lors, le secteur est fréquenté de manière importante mais variable au cours des saisons par différents oiseaux d'intérêt communautaire qui y effectuent une partie de leur cycle annuel.

Le périmètre s'appuie sur les zones de présence d'oiseaux les plus importantes, intégrant les zones d'alimentation des espèces nichant à terre (sternes qui fréquentent le site en période estivale, zones d'alimentation pour les Fous de bassan, Goéland cendré, ...), les zones principales d'hivernage, de stationnement et de passage préférentiel des oiseaux marins (bernaches, plongeons, Macreuse noire, alcidés, Mouette pygmée, Mouette tridactyle ...).

Par ailleurs, des oiseaux pélagiques fréquentent le secteur (Grand Labbe). Ainsi, les zones de présence préférentielles d'oiseaux marins sur ce secteur sont fortement liées aux capacités de plongée des oiseaux concernés et des ressources alimentaires sur la zone (poissons, crustacés...).

Les trois espèces de plongeons (Gavia sp.) hivernent dans le secteur principalement de décembre à février. Les oiseaux fréquentent une zone entre le plateau de la Banche et la baie de la Baule dans l'estuaire de la Loire.

Les Macreuses noires utilisent le plateau de la Banche pendant leur passage prénuptial (mars et avril) sur des fonds de moins de 20 m riches en mollusques.

Le Fou de Bassan est présent dans le secteur tout au long de l'année, mais avec des effectifs variables d'une saison à l'autre, les maxima étant notés en mai et juin pendant l'estivage des jeunes. Un important site d'estivage existe aussi 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.

La Sterne pierregarin et la Sterne caugek sont observées surtout pendant la période de reproduction mais également lors des deux passages migratoires. On les trouve essentiellement sur leurs sites d'alimentation, à l'embouchure de la Loire jusqu'au nord de Noirmoutier, sur des fonds inférieurs à 10 m. Cette distribution est liée à l'abondance des petits poissons dans les zones estuariennes.

Le Grand Labbe est présent tout au long de son cycle annuel. On observe toutefois un pic d'observations au large de l'estuaire de la Loire à l'automne lors du passage postnuptial.

La Mouette tridactyle est observée toute l'année. Pendant la saison automnale, elles se regroupent au large de l'estuaire de la Loire. Les observations augmentent à partir du mois de décembre dans le secteur, et plus précisément dans la zone d'attente, pour profiter des déchets des navires et de l'apport des nutriments par l'estuaire. Elles se situent près des fonds de 10 à 30 m de profondeur. La Mouette pygmée est également présente en hiver à la sortie de l'estuaire de la Loire au niveau du banc de Guérande.

On peut également noter la présence de l'Eider à duvet. Pour cette espèce, des zones de stationnements réguliers entre la Pierre Percée et les Grands Charpentiers et des zones de reproduction dans la baie de Baule et le plateau d'Evens existaient avant la catastrophe de l'Erika (1999). Depuis, cette espèce avait disparu du site mais elle tend à se réinstaller, en particulier dans le secteur situé près de l'île du Pilier au nord-ouest de Noirmoutier.

Le site est quasiment entièrement marin (Estuaire de la Loire externe jusqu'au Plateau de la Banche, Baie de Bourgneuf -hors estran-, Plateau des Boeufs au large de Noirmoutier), à l'exception des îlots de la Baie de la Baule (en Loire-Atlantique) et de l'île du Pilier (en Vendée).

Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie en Retz à Pornichet.

Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire et est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Au sein du site comme à proximité immédiate, ces activités (navigation, zone d'attente des navires, dragages et immersions des sédiments dragués) sont présentes de très longue date.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

L'évolution des besoins et des pratiques liée à la nécessité de desserte des pôles portuaires fait partie intégrante du contexte de désignation de ce site.

Composition du site :

Mer, Bras de Mer	99 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %

► Le Site d'Importance Commuautaire (SIC)

Le site s'étend dans la partie sud de l'estuaire de la Loire. Il inclut aussi la baie de Bourgneuf et une partie du Plateau des Bœufs, constituant ainsi une entité fonctionnelle majeure à l'échelle de la façade Atlantique.

L'intérêt du site proposé réside dans la présence de divers habitats d'intérêt communautaires largement représentés et possédant une richesse floristique et une densité d'espèces relativement importante.

Les platiers rocheux présents sur le site et en particulier, sur les zones recevant de la lumière en profondeur, possèdent une grande richesse floristique (avec la présence de laminaires très denses, sur le plateau des Boeufs par exemple, et plus d'une vingtaine d'espèces présentes).

Par ailleurs, compte tenu des mouvements hydrodynamiques et sédimentaires sur le secteur, ainsi que des liaisons entre l'estuaire de la Loire et la Baie de Bourgneuf, le secteur présente une variabilité des fonds sablo-vaseux d'un grand intérêt biologique (grande diversité et densité d'espèces benthiques) et comportant des habitats d'intérêt communautaire (zones de bancs de sables, vasières…).

De plus, différents faciès d'habitats d'intérêt communautaire présentant des particularités biologiques et patrimoniales importantes sont présents sur ce site : herbiers à zostères, récifs d'hermelles, maërl.

Ainsi, de par la diversité des fonds, la présence de vasières et l'importance des ressources trophiques en Baie de Bourgneuf, le site proposé possède un enjeu halieutique non négligeable (zone de nourricerie hivernale pour certains secteurs, zone de production primaire

importante...). L'intérêt de ce secteur au large de l'Estuaire de la Loire, en complémentarité avec l'estuaire interne, réside aussi dans la présence de nourriceries de poissons plats fondamentales à l'échelle du Golfe de Gascogne.

Enfin, le secteur constitue une zone de transit pour les poissons amphihalins (l'Anguille, la Lamproie marine, les Aloses, le Saumon atlantique, voire l'Esturgeon d'Europe).

Le site est à proximité de la zone de fréquentation régulière du Grand Dauphin et des dauphins communs (alimentation).

Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire et est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Au sein du site comme à proximité immédiate, ces activités (navigation, zone d'attente des navires, dragages et immersions des sédiments dragués) sont présentes de très longue date.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

L'évolution des besoins et des pratiques liée à la nécessité de desserte des pôles portuaires fait partie intégrante du contexte de désignation de ce site.

Composition du site :

Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	66 %
Mer, Bras de Mer	33 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %

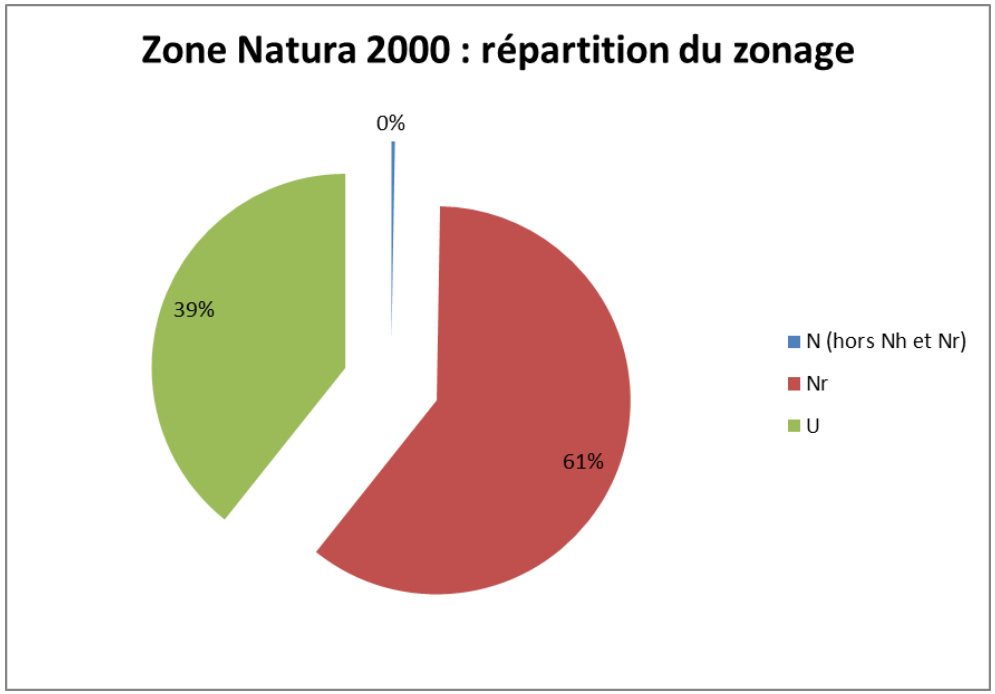
(Source : portail Natura 2000)

4.4.3 Choix de protection de la commune de La Plaine-sur-Mer

Ces deux périmètres Natura 2000 sont des Natura 2000 en mer. Ils « frôlent » donc la côte et intègrent uniquement les espaces côtiers de la commune.

Le périmètre Natura 2000 est ainsi représenté par 61,03 hectares appartenant à la commune dont plus de 99 % correspondant à des espaces en mer : l'espace du port de la Gravette, correspondant à la zone UP et l'espace à l'est du port, zoné en Nr1.

ZPS	Superficie totale (ha)	% par rapport à la superficie totale de ZPS
A (hors Ah et Ap)	-	-
Ah	-	-
Ap	-	-
N (hors Nh et Nr)	0,15	0,28%
Nh	-	-
Nr	32,81	60,43%
AU	-	-
U	21,33	39,29%
TOTAL	54,29	100,00%



► Le règlement de la zone Nr

La zone Nr forme une zone « tampon » entre les secteurs Natura 2000 et ceux urbanisés.

Pour préserver les sites et paysages remarquables caractéristiques du littoral, conformément aux dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 862 du 3 janvier 1986 et au décret n° 89-6 94 du 20 septembre 1989, les possibilités de construire dans l'espace remarquable des rochers de la Pointe du Mouton résultent de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme. Ce site, classé au PLU en zone Nr1 bénéficie ainsi de protections spécifiques.

Ainsi dans ce secteur, seuls sont autorisés les réfections et reconstitutions des pêcheries, sous l'accord des services maritimes. Aucune autre forme de construction ne peut s'y implanter.

► Le règlement de la zone UP spécifique au port de la Gravette

Les principaux impacts potentiels du règlement du port de la Gravette sur l'espace Natura 2000 sont liés à la gestion des eaux (eaux d'assainissement, eaux pluviales et eaux de ruissellement) qui pourraient transmettre des polluants à l'espace protégé et ainsi perturber l'équilibre de son écosystème, et à l'occupation des sols.

Pour limiter ces effets, le règlement du PLU impose un certain nombre de mesures.

Le règlement limite l'occupation et l'usage des sols puisque seuls les équipements nécessaires à l'activité portuaire et à la gestion du Domaine Public Maritime ainsi que les extensions et renovation de constructions et annexes sont autorisés sous conditions.

La règlementation en matière de gestion des eaux limite également les impacts sur l'environnement puisque les rejets des eaux usées dans le milieu naturel sans traitement sont interdits ; toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il est présent et en cas contraire à un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature des sols. Le règlement impose également de limiter les impacts du rejet des eaux pluviales sur les milieux naturels par la réduction du débit, et la dépollution et l'infiltration en amont.

Il est à noter que le zonage de la zone Up a été adapté pour tenir compte du périmètre de l'espace remarquable des rochers de la pointe du Mouton.

4.4.4 Les sites de projets d'urbanisation pouvant potentiellement impacter les secteurs Natura 2000

De nombreuses activités maritimes professionnelles (pêche au chalut, mytiliculteurs, ostréiculteurs...) ou de loisirs (divers sports nautiques, plaisance…) sont localisées le long de la côte et essentiellement autour du port de la Gravette et de l'Abri du Cormier. Toutes ces activités ont des interférences avec les espèces ou habitats d'intérêt communautaire.

Ces activités peuvent engendrer des incidences négatives ; peuvent notamment être cités :

- rejets ou pollutions (chroniques ou accidentels) ;
- détérioration des habitats par certaines pratiques (pêche de fond, dragage …) ;
- prises accidentelles de mammifères ;
- activités conchylicoles : rejets, déchets, destructions d'habitats, dérangements … ;
- développement de la pêche « para-professionnelle » pouvant représenter un danger pour certaines espèces (ex : civelle) ;
- pêche à pied : destruction localisée d'habitats, dérangement d'oiseaux en période d'hivernage ou de reproduction …) ;

- prolifération des crépidules (Crepidula fornicata - mollusque gastéropode originaire de la façade atlantique de l'Amérique du Nord opportuniste).

Ces activités maritimes doivent respecter diverses règlementations (décrets/arrêtés de pêche…) qui permettent de limiter les impacts négatifs potentiels. De même, la sensibilisation des professionnels et particuliers a permis de diminuer ces impacts.

A l'échelle du PLU, le projet de réaménagement du port de la Gravette est le principal projet susceptible d'impacter ces deux secteurs Natura 2000 en mer. (cf. analyse du projet)

Celui-ci pourrait avoir des impacts négatifs notamment de par l'augmentation de la fréquentation et des zones de mouillage impliquant une augmentation potentielle des pollutions et leur transmission aux secteurs Natura 2000 (par ruissellement des eaux, par fréquentation marine…). Le réaménagement du port implique également la réalisation de travaux qui pourraient perturber l'avifaune. Afin de limiter les impacts sur le milieu naturel, le règlement du PLU prend des dispositions telles que :

- le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif;
- le pré-traitement des eaux usées non domestiques avant rejet dans le réseau ; le rejet des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit ;
- la réduction et le traitement en amont de la pollution par temps de pluie, et la maitrise du débit de rejet dans le réseau ou le milieu naturel ;
- la recherche préférentielle de solutions pour le recueil, l'utilisation, l'infiltration, le traitement des eaux de pluie sur le terrain d'assiette de la parcelle.

Il faut noter que l'urbanisation des zones AU, notamment celles des secteurs littoral et rétro-littoral, pourraient augmenter les risques de pollutions des eaux rejetées en mer, soit directement dans les sites Natura 2000. En effet, le principal lien entre ces futures zones urbanisées et les sites Natura 2000 est hydraulique. Le rejet des eaux usées et des eaux pluviales doit ainsi être parfaitement maitrisé au niveau de ces sites afin de ne pas impacter le site Natura 2000.

Cet impact potentiel a été pris en compte par le PLU. En effet, le règlement du PLU de La Plaine-sur-Mer impose aujourd'hui aux zones AU les mêmes obligations relatives aux eaux usées et aux eaux pluviales qu'à la zone UP du port. Les zones AU rétro-littorales, ont par ailleurs été sensiblement réduites par rapport aux zones NA rétro-littorales définies au POS.

A travers ces dispositions, le PLU de La Plaine-sur-Mer limite fortement l'impact de l'occupation et de l'utilisation des sols sur les milieux naturels.

En conséquence, à travers la mise en place d'une zone Nr au niveau de la Pointe du Mouton, le PLU agit en faveur de la protection de ce milieu sensible. Ce zonage, particulièrement protecteur, agit bien comme un espace tampon entre les zones urbanisées et la zone Natura 2000.

En imposant des règles exigeantes en matière de gestion des eaux pour l'ensemble de ses zones et notamment pour les zones AU, le PLU limite également l'impact du développement urbain sur la zone Natura 2000 par transfert hydraulique de polluants.

Enfin, l'aménagement du port de la Gravette constitue le principal projet susceptible d'impacter les secteurs Natura 2000. Si le règlement est suffisamment restrictif d'un point de vue de l'occupation et de l'utilisation des sols, les chantiers associés aux aménagements vont provoquer un dérangement de l'avifaune sur un périmètre plus vaste que la zone de travaux elle-même, notamment du fait du bruit associé (concassage, circulation de camions…).

De fait, une perturbation du cycle de vie des espèces présentent dans le secteur, particulièrement durant les périodes de reproduction, est à attendre. En conséquence, une attention particulière devra être portée sur la période de réalisation des travaux.

Du fait de la mise en place d'une réglementation et d'un zonage particulièrement protecteur au niveau de ce secteur, le PLU n'aura pas d'incidence significative sur les habitats d'intérêt communautaire ni sur les espèces présentes.

4.5 Indicateurs de veille environnementale

D'après l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. De plus, en application de l'article L 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, trois ans au plus tard après l'approbation du PLU, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Dans ce but, l'objectif du présent chapitre est de proposer des indicateurs de suivi.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer. Il doit aussi être raisonnablement simple à mettre en œuvre, et suffisamment bien défini.

Une réflexion scientifique et critique peut être utile sur les indicateurs que l'on souhaite utiliser. A titre d'exemple, il convient de faire attention à la notion d' «espèce indicatrice», dont les fluctuations d'effectifs ou de distribution peuvent n'avoir aucun rapport avec la politique qu'il s'agit d'évaluer.

En outre, les indicateurs objectifs, reposant essentiellement sur des chiffres, sont peu adaptés à un thème subjectif comme le paysage, pour lequel le recours à l'enquête peut en revanche être une excellente solution. Enfin, l'existence de mesures de protection n'est pas en elle-même un indicateur de qualité de l'environnement ; elle est avant tout un indicateur de l'effort consenti par les pouvoirs publics pour prévenir ou régler des problèmes d'environnement.

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
Axe I : affirmer l'identité maritime de la commune tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité				
Permettre l'achèvement et la restructuration du port de la Gravette (le « terminer »), limiter le développement des mouillages hors du port et des zones dédiées et faciliter sa gestion et son accès.	Nombre de mouillages du littoral communal	Evaluer la politique de limitation du mouillage non organisé	Service portuaire	385 mouillages organisés (290 emplacements de plaisance, 25 emplacements liés à la pêche ou l'ostréiculture, 65 emplacements au niveau de l'abri du Cormier) et 150 mouillages non organisés
• Accompagner l'achèvement et la restructuration du port du développement d'un véritable « cœur de station » (équipements touristiques, logement, commerces…), en utilisant les réserves d'urbanisation disponibles	Superficie (en hectare) de zones dédiées à l'activité touristique	Evaluer l'évolution du potentiel de développement de l'activité touristique	Service urbanisme	- UT : 39,53 ha - 1AUl : 2,59 ha
	Nombre de lits marchands sur la commune et répartition	Evaluer l'évolution de l'offre d'hébergement touristique sur la commune	CCI	- Au 1er janvier 2009, 2 645 lits marchands : - 1 hôtel 4 étoiles NN (20 chambres) - 7 terrains de camping (un 2 étoiles, cinq 3 étoiles, un 4 étoiles) (985 emplacements) - 6 chambres d'hôtes - 176 places en centre de vacances - Des meublés et locations saisonnières
• Conforter les activités économiques liées à la proximité du littoral (hébergement touristique,	Nombre d'équipements publics, culturels, sanitaires et social sur la commune	Evaluer le développement de l'offre de services en centre-bourg	Service urbanisme	- 1 bibliothèque municipale - 1 bureau de poste - 1 maison de retraite accueillant 82 personnes âgées - 1 cabinet médical, 1

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
restauration, conchyliculture…) • Développer l'offre en hébergement touristique de type « résidences de loisirs » • Permettre le développement d'une nouvelle offre touristique et de loisirs de type PRL, aire d'accueil camping-cars… à La Prée • Conserver et conforter au cœur du centre-bourg les équipements publics, les services et les commerces de proximité, afin de créer un pôle urbain vivant et dynamique • Anticiper le vieillissement de la population et maintenir voire améliorer les équipements,				pharmacie, 1 kiné, 1 ostéopathe, 1 dentiste - 1 service de taxis-ambulance - 2 écoles maternelles (6 classes) et 2 écoles primaires (10 classes) pour un effectif de 339 élèves en 2008 - 1 service d'accueil périscolaire (673 enfants en 2008) - 1 centre de loisirs (103 enfants en 2008) - 1 site d'activités nautiques et la plage du Cormier - 1 équipement équestre - 1 circuit de cyclotourisme - 1 stade municipal - 3 salles polyvalentes - Des terrains de pétanque - 1 parc de loisir (jardin des Lakas)
	Commerces de proximité au centre-bourg	Evaluer le développement du commerce de proximité dans le centre-bourg	CCI	- 1 pharmacie - 1 poste - 1 agence immobilière - 1 boucherie - 1 crédit mutuel - 1 coiffeur - 1 épicerie - 1 fleuriste - 1 restaurant - 1 bar tabac presse - 1 boulangerie - 1 supermarché

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
notamment sanitaires, sociaux et médicaux importants • Créer les conditions favorables à l'amélioration et au développement d'équipements publics (parascolaires, sportifs, associatifs, de loisirs…) répondant aux besoins de la population				
• Poursuivre la reconquête de l'accès au littoral • Poursuivre l'amélioration des conditions d'accès au littoral (aménagements de stationnements, de pistes cyclables, protection des Dunes…)	Linéaire de sentier du littoral aménagé	Evaluer le pourcentage de côte accessible à la promenade	Service urbanisme	3 250 m linéaire
Constituer des réserves foncières pour l'aménagement de pôle d'équipements à proximité du bourg	Surface de zone AU (en hectare) dédiées à proximité du bourg	Evaluer le potentiel de développement restant	Service urbanisme	

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
Repenser la question du stationnement	Nombre de places de stationnement disponibles	Suivi de la politique de stationnement mise en place	Service urbanisme	Centre-bourg : 292 places Littoral : 709 places Rétro-littoral : 90 places
Améliorer les conditions de traversée du centre-bourg, en créant des itinéraires de contournement qui demeurent des voies urbaines	Linéaire de voie de contournement créé (mètre)	Suivi de la création des voies de contournement	Service urbanisme	0 mètres

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
Axe II : promouvoir un habitat durable et adapté aux enjeux socio-économiques				
Favoriser l'accueil de nouveaux résidents permanents, en particulier les jeunes ménages avec enfants, afin de renouveler la population	Nombre d'habitants permanents	Suivi de l'évolution de la population	Insee	3 747 habitants en 2008
Limiter le développement des résidences secondaires ; prioriser le développement d'une offre de logements qui permette de maintenir la population résidente et de la renforcer : un objectif de 80% de résidences principales parmi les nouveaux logements à accueillir	Nombre et pourcentage de résidences secondaires	Suivi de la politique de limitation des résidences secondaires	Insee	2 364 résidences secondaires (59,40 %)
• Maintenir un certain équilibre entre les générations en favorisant le maintien des plus jeunes dans la commune • Diversifier le parc en favorisant la création de logements adaptés aux besoins particuliers des ménages modestes, des personnes âgées, des personnes vivant seules…	Nombre de résidences principales et typologie des logements (nombre de pièces par logements)	Evaluer l'offre en logements sur la commune	Insee	1 509 résidences principales en 2006 : - 15 logements d'une pièce (1 %) - 108 logements de 2 pièces (7,10 %) - 351 logements de 3 pièces (23,30 %) - 1 035 logements de 4 pièces (68,60 %)

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
•	Nombre de logements en locatif (locatif privé, HLM et autres)	Evaluer l'offre en logements sur la commune	Insee	362 logements en locatif : - 263 logements en location privée (17,40 %) - 34 logements en HLM (2,30 %) - 65 autres logements (4,30 %)
• Dimensionner le PLU pour accueillir 55 logements par an en moyenne au maximum • Développer le logement social : un objectif de 12% des logements à construire • Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat (collectif, habitat individuel groupé et individuel pur) de façon différenciée selon les opérations envisagées en fonction du contexte : proximité de services et d'équipements, sensibilité environnementale…	Superficie (en hectare) des zones 1AU et 2AU du PLU et pourcentage restant à urbaniser	Evaluer le potentiel de développement restant	Service urbanisme	- Zones 1AU : 22,61 ha - Zones 2AU : 23,04 ha
	Nombre permis de construire délivrés par an en zone U, après l'approbation du PLU	Evaluer la production de logements sur la commune	Permis de construire	A compléter ultérieurement
	Nombre permis de construire délivrés par an en zone AU, après l'approbation du PLU			A compléter ultérieurement
	Nombre de logements sociaux de la commune	Evaluer la politique de développement du logement social	Service urbanisme	34 en 2006

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
Axe III : favoriser le développement économique local				
• Maintenir et renforcer le tissu de commerces et de services (à l'année) existants pour conforter la population résidente (favoriser une offre de proximité) • Maintenir et créer de nouvelles réserves foncières permettant d'assurer l'accueil d'entreprises artisanales locales ; encadrer le développement des sites d'activités (zones de la Musse, des Gateburières et de la Genière) • Conforter l'économie touristique dans sa diversité, notamment en créant un véritable « cœur de station » au niveau du port de la Gravette • Conforter l'activité conchylicole existante (Zone d'Activités du Marais) et porter réflexion sur ses potentialités de développement, notamment concernant les capacités de stockage	Nombre d'emplois sur la commune	Suivi de la politique de maintien de l'économie	Insee	619 en 2006
	Actifs ayant un emploi résidants sur la commune		Insee	1 269 en 2006
	Nombre d'hectares et d'entreprises par zone d'activité		CCI	Au 1er novembre 2012 : - ZA de la Musse : 3,65 hectares – 9 entreprises - ZA de la Genière : 7,6 hectares – 6 entreprises - ZA des Gateburières : 6 hectares – 17 entreprises
	Répartition et surface du zonage à vocation économique (UE, UO, UT, 1AUe, 1AUl) et/ commerciale (UC) sur la commune	Evaluer le potentiel de maintien et de développement économique	Service urbanisme	Réserves foncières : - UE : 19,7 ha - UO : 4,74 ha - UT : 39,01 ha - 1AUe : 4,39 ha

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
				- 1AUl : 2,14 ha - UC : 1,53 ha
	Nombre d'entreprises liées à la conchyliculture sur le territoire communal	Evaluer la politique de maintien de l'activité existante	CCI	10 entreprises

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
Axe IV : préserver l'environnement et valoriser les patrimoines				
Veiller à la constitution et à la préservation d'une véritable « trame verte et bleue » à l'échelle du territoire et s'articulant avec les communes voisines : maillage bocager, ruisseaux, ensembles boisés significatifs…	Superficie (en hectare) des zones naturelles (N) du PLU	Evaluer la politique de préservation des espaces naturels	Service urbanisme	Zones N : 148,48 ha
	Nombre d'hectares d'espaces boisés classés du PLU			18 hectares classés au PLU dont 7 ha en EBS issus de la DTA
	Superficie (en hectare) et linéaire (en mètre) de patrimoine végétal classé au titre de l'article L123-1-5-7° au PLU			Protection surfacique : 8,19 ha Protection linéraire : 22 919 ml
Favoriser les conditions du maintien des activités agricoles, qui permettent d'assurer la préservation d'une partie des qualités paysagères de la commune	Surface (en hectare) des zones agricoles (A) du PLU	Evaluer la superficie d'espaces dédiés à l'agriculture	Service urbanisme	Zones agricole : 935,58 ha
	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	Evaluer la politique de maintien de l'agriculture	Chambre d'agriculture – Recensement agricole	10 exploitations en 2010 pour 648 hectares de SAU
Poursuivre l'action menée contre le développement du « camping-caravaning sur parcelles privées »	Nombre de parcelles privées utilisées pour du camping caravaning	Evaluation de l'évolution du camping-caravaning sur la commune	Service urbanisme	Environ 1 000 terrains de loisirs

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	Etat zéro de l'indicateur
Rendre aux piétons l'accès au sentier côtier, de manière à offrir de nouveaux points de vue sur l'embouchure de l'estuaire de la Loire et vers l'Océan	Linéaire de côte aménagé en sentier littoral	Suivi de l'aménagement du sentier côtier	Service urbanisme	3 250 m linéaire
Maintenir et développer des espaces de respiration en zone urbaine	Superficie (en hectare) d'espaces verts en zone urbaine	Evaluer le développement d'espaces de respiration en zone urbaine	Service urbanisme – espace vert	-
Poursuivre la modernisation des systèmes d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales	Linéaire de réseau d'assainissement collectif créé par an (en mètre)	Evaluer le développement du service d'assainissement collectif	SIVOM de la Cote de Jade	A compléter ultérieurement
Favoriser les techniques de gestion alternative des eaux pluviales (récupération, infiltration…)	Nombre de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales installés suite à la mise en œuvre du PLU	Evaluer la politique de développement de la gestion alternative des eaux pluviales	Service urbanisme	A compléter ultérieurement
Réduire les impacts du développement urbain sur l'environnement : développer les dispositifs d'énergie renouvelable, les aménagements à faible empreinte écologique, etc.	Nombre d'autorisation d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque par an	Evaluer les efforts de développement des énergies renouvelables	Service urbanisme – déclaration préalable	A compléter ultérieurement

• 4.6. Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale

L'article L121-14 du Code de l'Urbanisme précise que : « L'autorité compétente pour approuver un des documents d'urbanisme mentionnés à l'article L. 121-10 en informe le public, l'autorité administrative de l'Etat mentionnée à l'article L. 121-12 et, le cas échéant, les autorités des autres Etats membres de la Communauté européenne consultés. Elle met à leur disposition le rapport de présentation du document qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte du rapport établi en application de l'article L. 121-11 et des consultations auxquelles il a été procédé ainsi qu'aux motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document, compte tenu des diverses solutions envisagées. »

Le tableau suivant indique comment il a été tenu compte de l'avis de l'autorité environnementale :

DEMANDE	REPONSE APPORTEE	DOCUMENT MODIFIE
Zoner en Ab (zone agricole inconstructible) les zones 2AU post-PLU	Zonage modifié hormis pour la zone située au sud de la rue de la Libération : au regard du contenu du projet d'extension du centre-bourg, un retour en zone A pour la zone de 5,9 ha située au sud de la Rue de la Libération (zone d'habitat + projet d'une salle culturelle) n'est pas souhaitable. Un re-calcul total a été effectué sur les zones AU vertes. On obtient un total de zones AU dans les 10 ans à 28 ha. Il peut donc être ajouté dans la durée de vie du PLU le sud de la rue de la Libération, ce qui portera les zones AU dans les 10 ans à 34 ha.	Plan de zonage
Reclassement en agricole de la zone 1AUb du Pigneau	Zonage modifié (agricole paysager)	Plan de zonage
Suppression de la zone UL dédiée au déplacement du terrain de foot, et réintégration en A	Deux nouvelles hypothèses sont formulées quant au déplacement du terrain de football : un zonage 2AU « équipements » est réservé au Sud Ouest du bourg et le secteur de l'Ormelette permet aussi l'accueil d'un	Plan de zonage

	terrain de football.	
Ressortir plus clairement les outils mobilisables pour augmenter la densité affichée (12 entreprises/ha)	Inscription de l'objectif dans les OAP	OAP
Un zonage N du site de l'Ormelette permettrait un meilleur affichage sur le long terme de son inconstructibilité	Inscription d'un zonage NL (permettant seulement les équipements sportifs sans création de surface de plancher supplémentaire) sur la partie Sud du site	OAP Zonage
La moitié de l'EBS à la Tabardière n'a pas été traduit sur le zonage.	Protection de l'ensemble du boisement	Plan de zonage
Réduire le zonage UP (reprendre le zonage du POS)	Zonage modifié > reprise du POS	Plan de zonage
Réaliser un zonage spécifique Nm L146-6 pour le domaine public maritime situé en site Natura 2000.	Zonage modifié	Plan de zonage
Modifier le règlement de la zone Nr : ajouter la possibilité de faire des travaux nécessaires à la protection et la conservation des espaces remarquables ainsi que le permet l'article L146-6-3 du Code de l'Urbanisme ; revoir la rédaction de l'article Nr - 2 du règlement : la nécessité d'une enquête publique n'est pas automatique et les aménagements prévus au b) et d) de cet article sont désormais soumis préalablement à l'autorité environnementale qui apprécie au cas par cas la nécessité d'une étude d'impact.	Règlement modifié	Règlement
Dans les dispositions générales du règlement	Règlement modifié	Règlement

concernant les zones humides, supprimer les termes « sauf mesures compensatoires » et se référer clairement à l'article L123-1-5-7° pour clarifier l'origine de la protection appliquée aux zones humides.		
Intégrer les anciennes zones d'assainissement transitoire en zone d'assainissement collectif	Projet de révision du schéma d'assainissement annexé au dossier d'enquête publique unique	Annexe
Réaliser un schéma de gestion des eaux pluviales	Projet de révision du schéma de gestion des eaux pluviales annexé au dossier d'enquête publique unique	Annexe
Intégrer dans le règlement les dispositions spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales	Règlement modifié Article 4 des zones AU : obligation du respect d'un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.	Règlement
Prévoir des emplacements réservés au PLU pour la réalisation d'espaces de rétention d'eau pour écrêter les crues	Les secteurs potentiels d'accueil de bassins de rétention se situent en zone humide (zone basse sur la commune / étude réalisée en 2003 par la commune sur cette thématique). La création de bassin n'y est pas autorisée par les services de l'Etat. La réponse apportée en matère de gestion des eaux pluviales doit être proportionnée aux enjeux idenfiés. En l'occurrence, il n'existe pas d'enjeux majeurs en la matère par rapport à la protection des personnes ou des biens. Les services communaux sont réactifs en cas d'inondation (mise en place de panneaux de signalisation, aide à l'organisation pour les maisons inondées, …). D'autres enjeux supérieurs sont à prendre en compte avec la protection des zones humides.	

• 4.7 Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès l'élaboration du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement, qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet et de suivi des principes actés.

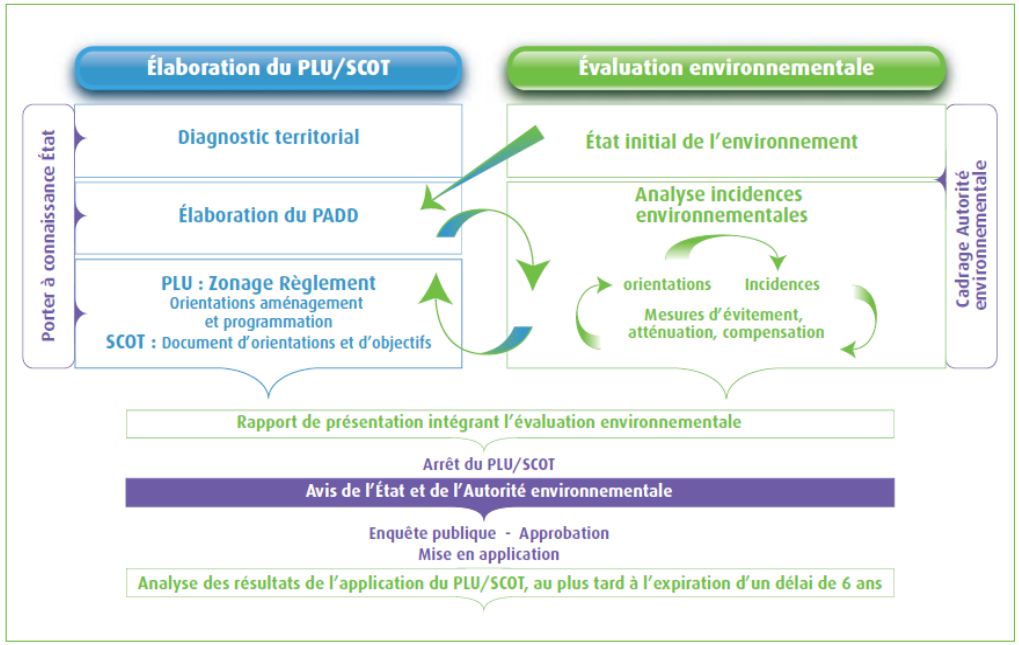
Cette évaluation combine une approche thématique de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution ainsi qu'une approche spatiale visant à connaître les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan. L'évaluation consiste ensuite en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et plus particulièrement sur les secteurs identifiés précédemment. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables doivent également être présentées.

L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une simple étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche a été d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement du territoire, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre des éléments déjà étudiés et connus, à savoir les enjeux environnementaux du territoire, et les orientations fixées pour son développement.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant les différents types de dispositions du document (objectifs du PADD, choix retenus, zonage, règlement) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement.

La démarche d'évaluation environnementale



L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme (Source : commissariat du développement durable,décembre 2011)

La méthodologie utilisée pour réaliser l'évaluation environnementale du PLU de La Plaine-sur-Mer se base sur le guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme émis par le commissariat du développement durable.

L'état initial de l'environnement a été réalisé à partir de la compilation et l'analyse des données existantes sur les différentes thématiques environnementales. L'équipe d'Even'Conseil a également réalisé des visites de terrain qui ont permis de compléter le diagnostic et de proposer une analyse paysagère et patrimoniale de la commune reprise notamment dans l'inventaire du patrimoine bâti et paysager de la commune.

A l'issue de la réalisation de l'état initial de l'environnement, celui-ci a été présenté aux élus et personnes publics associées lors d'un atelier le 25 juin 2009. Cette séance a été l'occasion d'un débat sur les différentes thématiques environnementales pour compléter le diagnostic. Etaient présents à cet atelier :

- M. BAHUAUD Michel, Maire de la Plaine sur Mer,
- M. Robert DURAND, Adjoint à la voirie,
- M. JOUBERT Charles, Adjoint à la mer et au littoral,
- M. BRANGER Serge, Adjoint à l'urbanisme,
- M. Jean-Claude PELATAN, Conseiller Municipal, membre de la commission aménagement du territoire,
- M. BERTHE René, Conseiller Municipal, membre de la commission aménagement du territoire,
- M. Bruno MARIOT, Conseiller Municipal, membre de la commission aménagement du territoire,
- M. GIRAUDET Stéphane, Association Hirondelle,
- Mme. BREMOND Séverine, Communauté de Communes de Pornic, SCe Urbanisme,
- Mme. LOIZEIL Céline, Communauté de Communes de Pornic, SCe Environnement,
- M. PORTIER Denis, CAUE 44,
- Mme. THUILLIER Angélique, DDEA (DDTM) 44 Service Aménagement,
- M. BOSSARD Michaël, DDEA (DDTM) 44 Service Aménagement, Chargé d'étude planification,
- Mlle. Anémone CAILLON, Responsable du Service Urbanisme,
- Mme. GAUBE Gaëlle, EVEN Conseil,
- Melle. GUIHARD Mathilde, EVEN Conseil,

Tout au long du processus d'élaboration du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP), l'équipe d'Even Conseil a travaillé en étroite collaboration avec l'équipe de Citadia. L'analyse des incidences environnementales de ces documents durant leur élaboration a conduit à la proposition de mesures d'évitement et de réduction qui ont été

intégrées au projet pour une meilleure prise en compte des environnementaux.

Les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en oeuvre du plan ont été désignés d'après l'étude du plan de zonage et du règlement. Celle-ci a révélé que les futures zones « 1AU » et « 2AU » étaient concernées ainsi que le projet du port de Gravette qui fait l'objet d'une étude pour son réaménagement. En effet, ces secteurs sont les principales zones de projet de la commune en plus des zones de renouvellement urbain.

Des investigations plus poussées ont donc été conduites sur ces secteurs, afin de mieux connaître le milieu récepteur immédiat et le milieu environnant risquant de subir les nuisances générées par les nouveaux aménagements. Pour cela, l'analyse de photos aériennes et une analyse cartographique ont été réalisées.

Une réflexion critique visant à déterminer les impacts du PLU sur ces sites a ensuite été élaborée à partir des caractéristiques des projets de la commune, définies dans les orientations d'aménagement et les propositions . Des mesures d'évitement et de compensation ont été proposées et intégrées pour chaque site, que l'impact du plan soit direct ou indirect

Le projet de PLU de la commune de La Plaine-sur-Mer vise ainsi à relever les grands défis d'aujourd'hui qui sont à la fois économiques, démographiques, environnementaux, et à apporter des réponses adaptées aux particularités du contexte.

Les objectifs poursuivis s'inscrivent notamment dans ceux du Grenelle de l'Environnement. Les choix opérés introduisent notamment des dispositions au profit d'une densification (modérée sur le littoral et plus importante au niveau du centre-bourg) et d'une optimisation des espaces bâtis, d'une maîtrise des extensions et d'une préservation accrue des espaces naturels. La mixité urbaine et la mixité sociale sont également replacées au cœur du projet en articulation avec l'organisation et la gestion des déplacements.

4.8 Résumé non technique

4.8.1 Etat initial de l'environnement

La Plaine-sur-Mer bénéficie d'une situation idéale, en bordure de littoral Atlantique sur une presqu'île partagée avec la commune de Préfailles et à proximité de l'estuaire de la Loire. Cette situation lui confère une attractivité accentuée par ses panoramas exceptionnels et la richesse de la biodiversité.

Conséquence directe de cette localisation idéale, le tourisme s'est développé et a contribué à la création de résidences secondaires et du caravaning sur le territoire communal, au dépend des zones agricoles en constante diminution. Si le bourg historique se situe à l'intérieur des terres, l'attractivité communale a contribué au développement grandissant de l'urbanisation des terres littorales. Constat qui s'accompagne d'une fermeture progressive des paysages et des vues vers l'océan et l'estuaire de la Loire.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, document d'orientations fondamentales en matière d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires, élaboré par l'Etat impose désormais un certain nombre d'actions s'imposant à l'urbanisation, notamment l'instauration de coupures d'urbanisation agissant pour la préservation du patrimoine paysager.

Cette situation géographique est également source de risque puisque que le principal aléa subit par la commune est le risque lié aux inondations. La presqu'île est en effet parcourue par un ensemble de ruisseaux non pérennes ayant déjà occasionnés des inondations. Une partie du territoire est également sensible au risque de submersion marine. La majorité du territoire bénéficie d'une sensibilité faible à moyenne vis-à-vis du risque lié aux mouvements de terrain.

4.8.2 Evaluation environnementale et méthodologie

Le PLU de La Plaine-sur-mer a fait l'objet d'une évaluation environnementale rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005. Celle-ci a pour objectif d'évaluer les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, et permet d'intégrer, dès l'élaboration du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement.

La méthodologie utilisée pour cette analyse se réfère au guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme émis en décembre 2011 par le commisariat du développement durable.

A partir des éléments de diagnostic contenus dans l'état initial de l'environnement, des enjeux environnementaux spécifiques au territoire communal ont été définis. Tout au long de l'élaboration du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP) l'équipe d'Even Conseil a collaboré avec Citadia pour assurer la meilleure prise en compte de ces enjeux environnementaux.

Le PLU de La Plaine-sur-Mer a ainsi pris différentes mesures qui ont permis d'éviter des impacts sur l'environnement :

- Réduction des zones AU au profit des zones A et N de 74 hectares entre le POS et le PLU.
- Conservation des ruisseaux et des zones humides.

Ces modifications ont été complétées par des mesures prises par le règlement tels que la préservation d'un espace tampon dans certaines zones autour des cours d'eau ou l'interdiction du rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel.

Certains sites tels que des zones 1AU et 2AU du zonage et le port de Gravette qui fait l'objet d'un projet d'aménagement sont considérés comme des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU dans la mesure où il s'agit des principaux projets d'urbanisation de la commune. Une analyse des incidences du PLU a ainsi été établie à partir des spécificités environnementales du projet. Cette analyse a permis l'intégration de mesures d'évitement et de réduction des impacts dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que pour le projet du port.

Enfin, l'évaluation environnementale à analyser l'impact du projet sur les sites Natura 2000 en mer. Le zonage spécifique des sites Natura 2000 et leur règlement ont ainsi permis d'éviter les incidences notables. Les périodes de travaux devront également faire l'objet d'une attention particulière pour limiter les impacts sur l'avifaune.

CITADIA

PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune de La Plaine sur Mer**

OBJET : **Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal,
réuni en séance le 20/11/2017

M. Le Maire,
Michel Bahuaud

0 | PREAMBULE ____ *3*

1 | Modifications concernant le plan de zonage ____ *4*

1.1. Suppression et modification d'emplacements réservés ____ 4
1.2. Reclassement de deux terrains en zone UB ____ 7
1.3. Reclassement de deux secteurs en zone Ah2 ____ 8
1.4. Evolution du périmètre des zones à risque de submersion marine ____ 10
1.5. Corrections concernant les éléments de patrimoine protégés ____ 11
1.6. Corrections concernant la planche 3C (zones de sensibilité archéologique) ____ 14

2 | Modifications concernant le règlement ____ *15*

2.1. Ajout d'un sommaire ____ 15
2.2. Précisions concernant des définitions ____ 15
2.3. Précisions concernant les linéaires commerciaux à préserver ____ 18
2.4. Précisions concernant le règlement des zones UO (activités aquacoles) ____ 18
2.5. Précisions concernant les notions d'extension en zones Ah2 et Nh2 (articles 2) 19
2.6. Précisions concernant les caractéristiques des voies nouvelles à créer (articles 3 des zones) ____ 20
2.7. Précisions concernant les conditions de desserte des terrains (articles 3.1 et 3.2 des zones UA, UB, 1AU, AH et NH) ____ 22
2.8. Précisions concernant le raccordement à l'assainissement et aux réseaux électriques (articles 4 des zones) ____ 23
2.9. Précisions concernant le recul des garages (articles 6 des zones UAb, UB et 1AU) 24
2.10. Précisions concernant le recul des équipements publics ou d'intérêt collectif (article 6 des zones UAa et UAb) ____ 24
2.11. Suppression de l'obligation de réaliser un mur coupe-feu (articles 7 des zones UC, UE, UO, 1AUe) ____ 25
2.12. Augmentation du CES en zones UB et 1AUb ____ 26
2.13. Adaptations du règlement des zones Ah et Nh ____ 26
2.14. Adaptation de la règle de hauteur pour les toitures terrasses en zones UB, 1AUb, AH et NH(articles 10) ____ 28
2.15. Adaptations apportées à l' aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (articles 11) ____ 28
2.16. Ajout d'une précision concernant la protection des boisements identifiés au plan de zonage ____ 31
2.17. Ajustement du règlement de la zone UTlj suite à la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols ____ 32

3 | Modifications concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) *33*

3.1. Correction du sommaire 33
3.2. Modification de l'OAP 2.1 (Cœur de station) 33
3.3. Modification de l'OAP 2.7 (les Raillères) 35

4 | Modifications concernant les annexes *37*

4.1. Corrections apportées à l'annexe n°3 : éléments de patrimoine à protéger 37

5 | Points divers *39*

5.1. Actualisation des références au code de l'urbanisme 39
5.2. Bilan des surfaces après modification 42

6 | Évaluation des incidences du projet de modification n°1 *43*

0 | PREAMBULE

La commune de La Plaine sur Mer est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **16 décembre 2013**.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.
Le bilan de l'application du PLU a mis en lumière la nécessité de procéder à des adaptations mineures de ce dernier au motif que certaines dispositions écrites ou graphiques sont incorrectes, insuffisamment adaptées à la réalité du terrain ou ne correspondent plus aux projets de la commune. Ainsi, la commune a décidé de lancer une procédure de modification du PLU par arrêté du Maire du 26 juin 2017.

Le projet de modification porte sur des :

1. Modifications concernant le plan de zonage
2. Modifications concernant le règlement
3. Modifications concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Modifications concernant les annexes

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de **modification « de droit commun »** du document d'urbanisme.

En effet, les modifications envisagées et exposées ci-après :

1. ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
2. ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

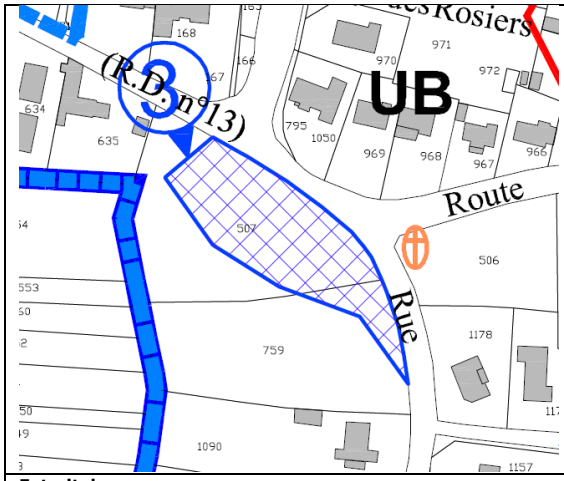
1 | MODIFICATIONS CONCERNANT LE PLAN DE ZONAGE

1.1. Suppression et modification d'emplacements réservés

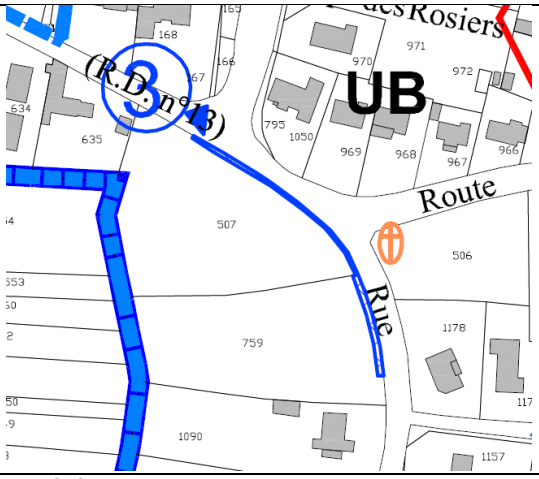
Lors de l'élaboration du PLU, la commune de la Plaine-sur-Mer a inscrit à son PLU des emplacements réservés, afin de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif. Certains de ces emplacements réservés nécessitent d'évoluer, ou d'être supprimés. Les emplacements réservés concernés sont listés ci-dessous.

Modification de la délimitation de l'emplacement réservé n°3 :

L'emplacement réservé n°3, dédié à l'élargissement d'une voirie pour la sécurisation du carrefour « de l'Ilôt » (rue de l'Ilot, rue des Gautries, Bd du Pays de Retz), avait été surdimensionné dans le PLU initial. Aussi, la présente modification est l'occasion de revoir le tracé de cet emplacement réservé à la baisse. La superficie concernée passe ainsi de 2430 m² à 185 m², correspondant à une bande de 1 m de large le long de la parcelle 507, puis de 2 m de large le long de la parcelle 759.

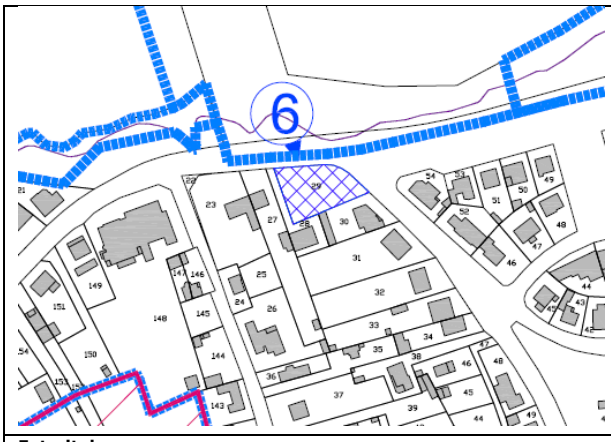


Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013

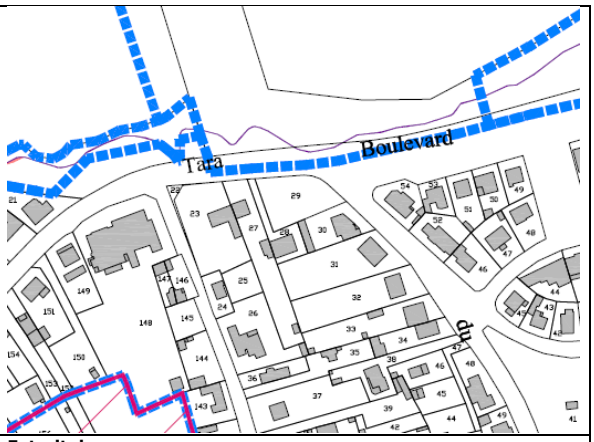


Extrait du zonage
PLU modifié

Suppression de l'emplacement réservé n° 6 :
L'emplacement réservé n°6 avait été mis en place lors de l'élaboration du PLU afin de permettre la « création d'un parc de stationnement et/ou d'un espace public paysager en lien avec le projet de restructuration du Port de Gravette ». Suite à l'évolution de ce projet, l'emplacement réservé n°6 ne répond plus au besoin identifié sur ce secteur. C'est pourquoi sa suppression est proposée.



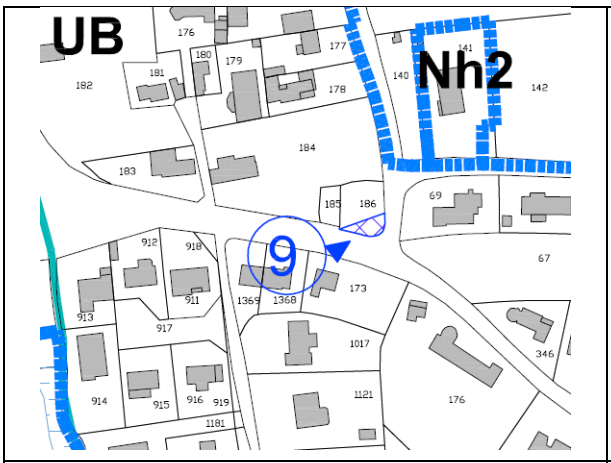
Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013



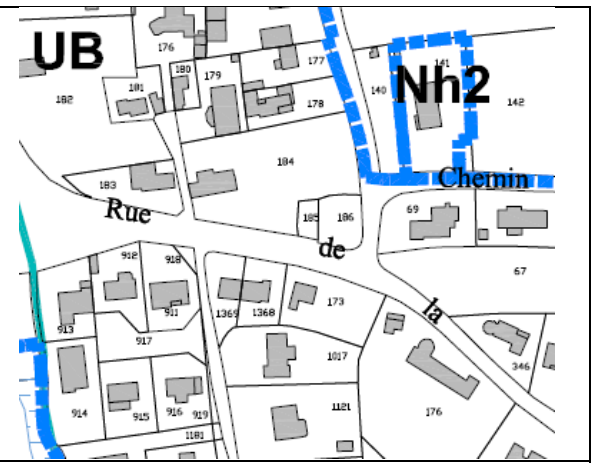
Extrait du zonage
PLU modifié

Suppression de l'emplacement réservé n°9 :

L'emplacement réservé n°9 avait été mis en place lors de l'élaboration du PLU afin de permettre la « création d'un pan coupé pour accès à la zone Ab du Lottereau Sud ». Suite à l'évolution de ce projet, l'emplacement réservé n°9 ne répond plus au besoin identifié sur ce secteur. C'est pourquoi sa suppression est proposée.



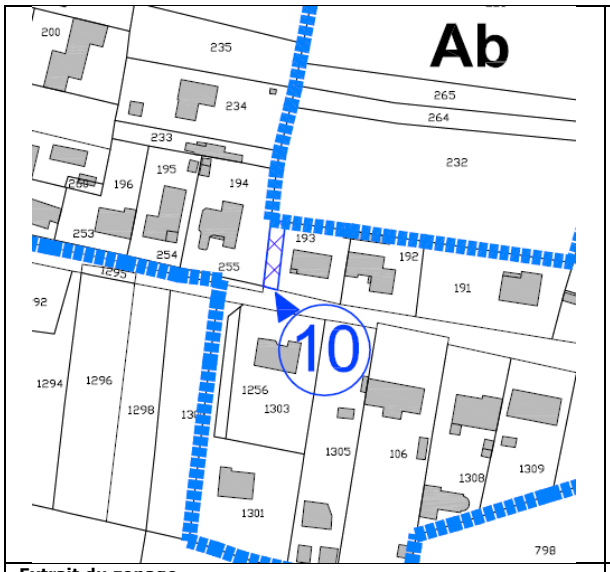
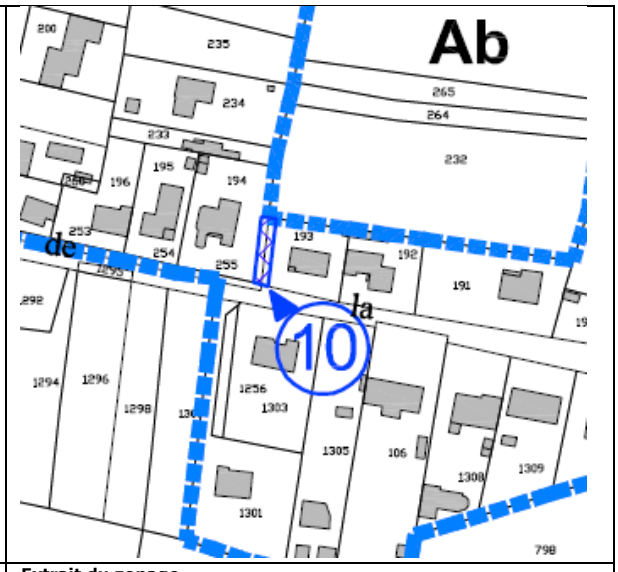
Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013



Extrait du zonage
PLU modifié

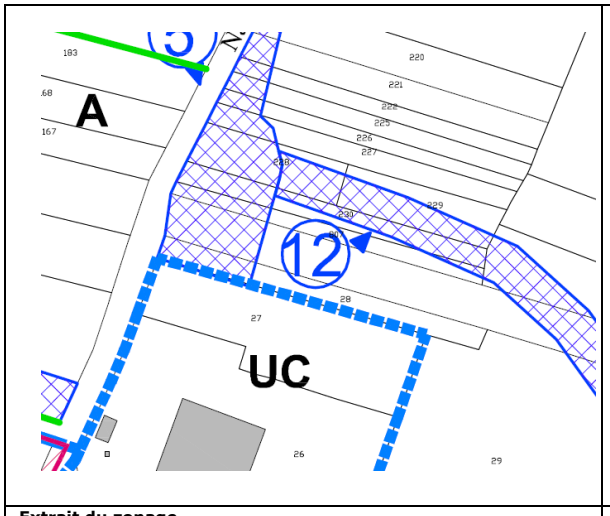
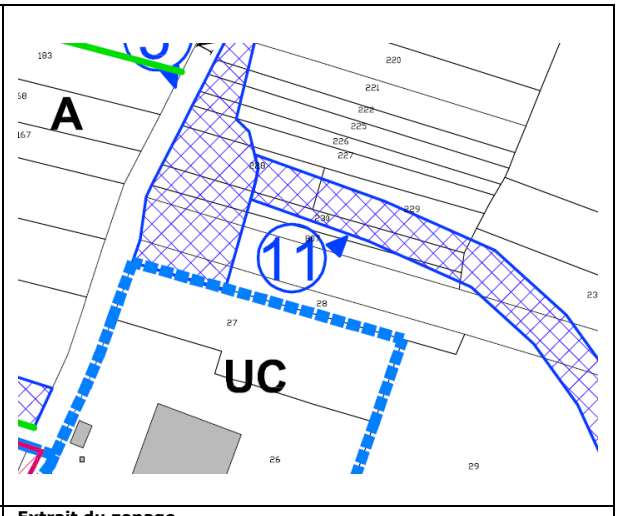
Modification de la délimitation de l'emplacement réservé n°10 :

Ce point de modification concerne une erreur matérielle. En effet l'emplacement réservé n°10 correspondant à l'accès de la zone Ab depuis le chemin de la Noitrie, se trouve déplacé sur le plan de zonage. Celui-ci doit être repositionné sur les parcelles BL 193 et BL 194 (soit 2,5 m sur chaque parcelle, pour une largeur totale de 5 m).

	
Extrait du zonage PLU approuvé décembre 2013	**Extrait du zonage PLU modifié**

Rectification de la numérotation de l'emplacement réservé n°11/12 :

Une erreur de numération des emplacements réservés (ER) sur le plan de zonage actuel est à corriger par le remplacement de l'ER n°12 par l'ER n°11 dans l'annotation. Cet emplacement concerne la création d'une voie de contournement du bourg entre la rue de la Libération et le carrefour de la Croix Cholet.

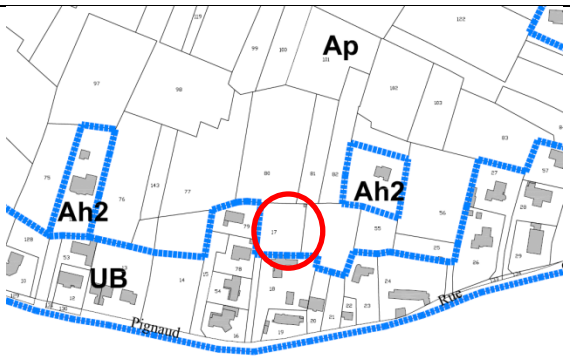
	
Extrait du zonage PLU approuvé décembre 2013	**Extrait du zonage PLU modifié**

1.2. Reclassement de deux terrains en zone UB

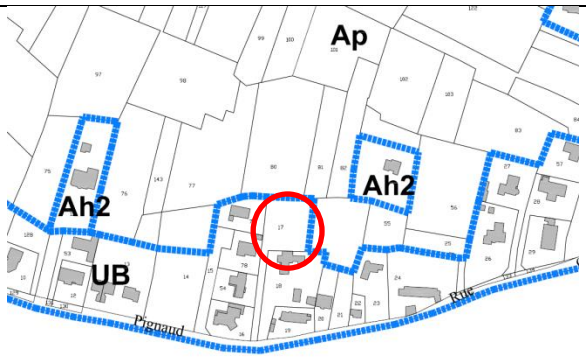
Le Tribunal administratif de Nantes, par son jugement en date du 1er mars 2016, a partiellement annulé le PLU de la commune de la Plaine sur Mer, considérant que la commune avait commis une erreur manifeste d'appréciation en classant en zone « Ap » (zone de type agricole) deux parcelles :

- la parcelle BS n°17, située au n° 29 bis de la rue de la Haute Musse (1391 m²)
- la parcelle AB n°389 située Boulevard du Pays de Retz (1385 m²)

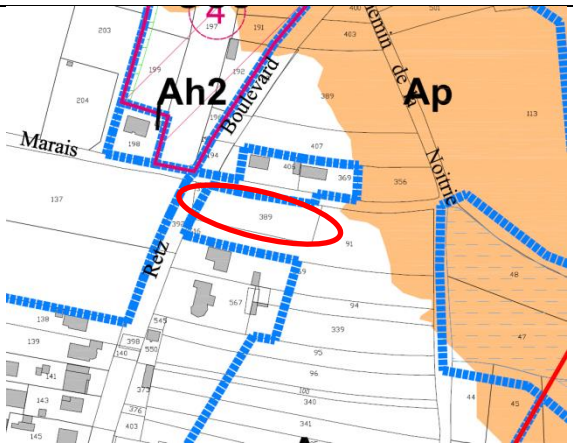
Faisant suite à ce jugement, la commune procède par la présente modification au reclassement des deux parcelles en question en zone « UB », qui correspond au zonage des parcelles voisines. Il est à noter que ce classement en zone UB fait suite à une annulation partielle sur les 2 terrains en question. Ainsi, il ne peut être considéré que cette évolution du PLU entraine une diminution de zone agricole.



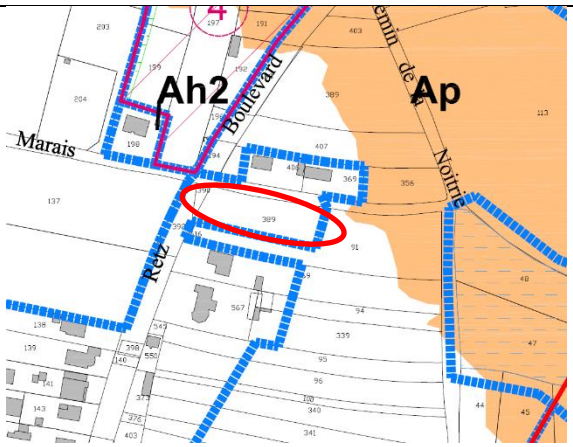
Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013



Extrait du zonage
PLU modifié



Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013



Extrait du zonage
PLU modifié

1.3. Reclassement de deux secteurs en zone Ah2

La zone agricole « stricte » A du PLU correspond aux zones agricoles au sein desquelles le développement de l'activité agricole n'est pas contraint (possibilité de création de nouveaux sièges d'exploitation, logements de fonction…). Elle a pour vocation exclusive l'activité agricole.

Le secteur Ah : il s'agit d'une zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation existants. Le secteur Ah est divisé entre la zone Ah1 et la zone Ah2 qui se différencient par les possibilités de constructions au sein des hameaux. Le secteur Ah1 correspond à un secteur d'habitat où la création de logements neufs est autorisée par comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain (la construction en deuxième rideau et au-delà est cependant interdite). Le secteur Ah2 correspond à des secteurs d'habitat dispersé en zone agricole où la création de nouveau logement est interdite.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, deux secteurs ont été zonés en zone « A », alors que l'occupation des terrains concernés répond aux critères de la zone Ah2. C'est la raison pour laquelle le reclassement en zone Ah2 est proposé pour les terrains suivants :

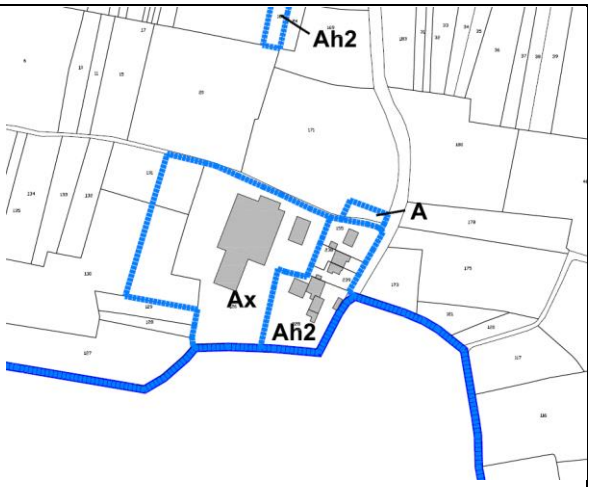
- la parcelle E n°238, située au lieu-dit La Raitrie (614 m²)

  Dans le PLU actuel, la parcelle en question se trouve enclavée entre deux zones Ah2. Cette zone avait, à l'origine du PLU, vocation à accueillir des logements de fonction attachés au siège d'exploitation se situant à proximité, dans la zone Ax. Les bâtiments concernés ne répondent plus à ce critère. Cette modification permet le passage de la zone en A en zone Ah2, autorisant ainsi l'évolution limitée du bâti.

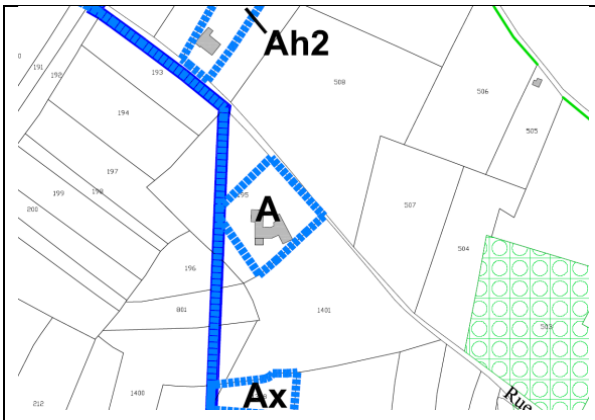
- la parcelle I n°195 située rue de la Mazure (2249 m²)

  Dans le PLU actuel, la parcelle en question se trouve zonée en A. Cette zone avait, à l'origine du PLU, vocation à accueillir des logements de fonction attachés au siège d'exploitation. Les bâtiments concernés ne répondent plus à ce critère. Cette modification permet le passage de la zone en A en zone Ah2, autorisant ainsi l'évolution limitée du bâti.

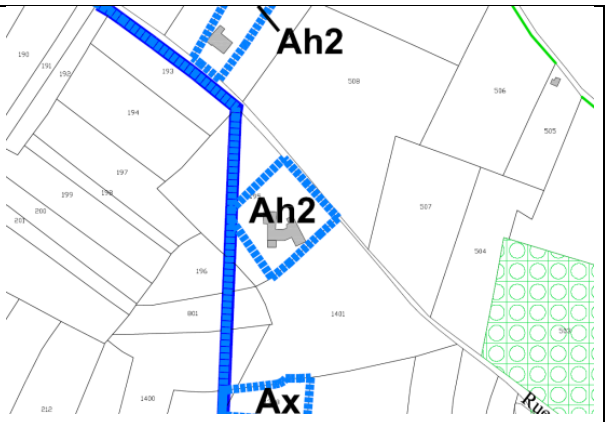
Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013



Extrait du zonage
PLU modifié



Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013



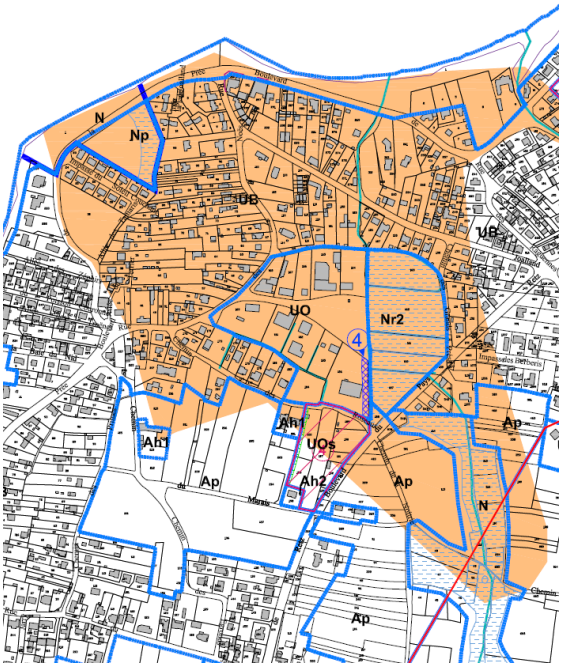
Extrait du zonage
PLU modifié

1.4. Evolution du périmètre des zones à risque de submersion marine

Le PLU approuvé en décembre 2013 avait identifié des « **zones à risque de submersion marine** » sur les plans de zonage. Dans l'attente des études d'aléas de submersions marines devant être mises en œuvre pour la prescription des PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) et définissant les zones d'aléas forts, c'est-à-dire submergées par au moins un mètre d'eau, il avait été choisi d'homogénéiser sur l'ensemble du littoral la cote de référence à 4.20 m IGN 69 et définir cette zone de vigilance.

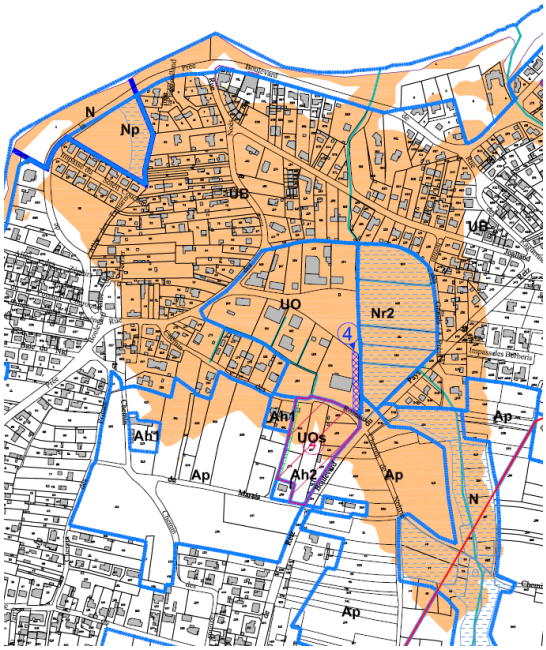
Ces zones de vigilance, reportées aux documents graphiques du PLU, correspondent à une altimétrie comprise **entre 0 et 5 m IGN 69** compte tenu de la précision du référentiel altimétrique utilisé.

Le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Loire Estuaire a fourni des données numériques qui permettent de corriger la délimitation des zones comprises comme étant des « zones à risque de submersion marine » sur les plans de zonage du PLU.



Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013

NB : la représentation graphique est ici modifiée pour mieux voir la limite des zones à risque de submersion marine, en orange



Extrait du zonage
PLU modifié

NB : la représentation graphique est ici modifiée pour mieux voir la limite des zones à risque de submersion marine.

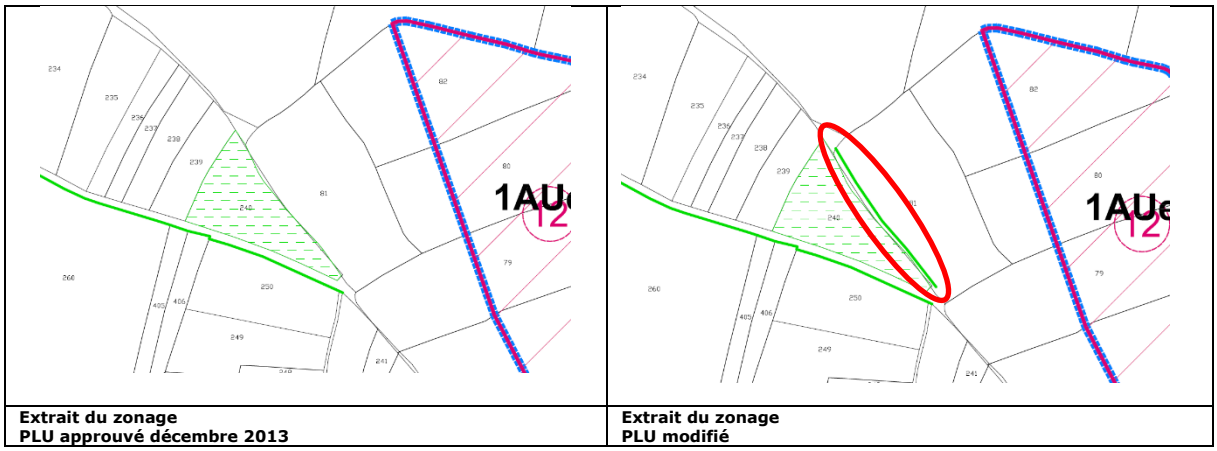
1.5. Corrections concernant les éléments de patrimoine protégés

Le PLU approuvé en décembre 2013 avait identifié et localisé aux documents graphiques du PLU les haies et alignements d'arbres remarquables, les arbres isolés remarquables, le patrimoine bâti isolé remarquable, les ensembles bâtis remarquables, les jardins remarquables, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Le règlement du PLU définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les puits et les calvaires d'intérêt patrimonial figurent également aux documents graphiques. Leur préservation doit être assurée, en dehors de cas nécessaires à l'amélioration des conditions de sécurité routière.

Quelques corrections d'erreurs matérielles sont à apporter au sujet du repérage de ces éléments protégés. Ces corrections sont listées ci-dessous.

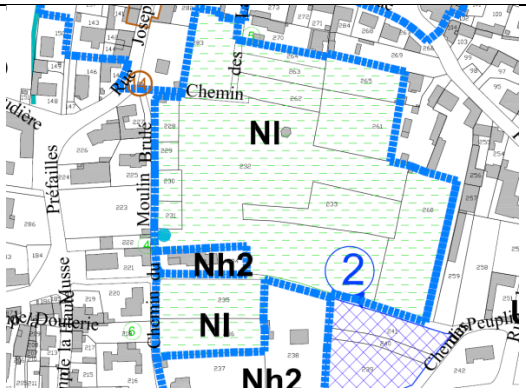
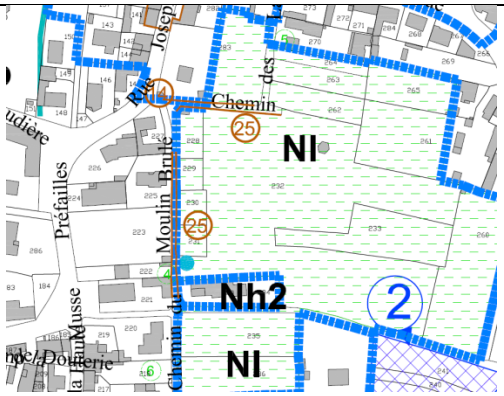
<u>Ajout d'une haie protégée sur la parcelle B 81</u> :
Une haie sur la parcelle B 81 n'était pas reportée sur le zonage en tant que haie à préserver au titre de la loi Paysage alors que celle-ci est identifiée dans les éléments de patrimoine à protéger en annexe du PLU. Celle-ci est réintégrée au zonage.



Extrait du zonage PLU approuvé décembre 2013	Extrait du zonage PLU modifié

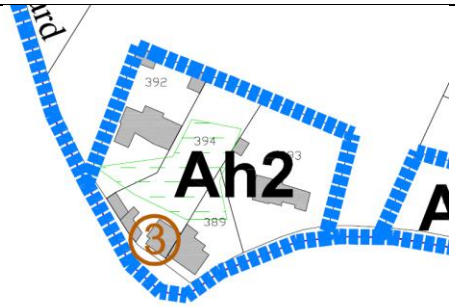
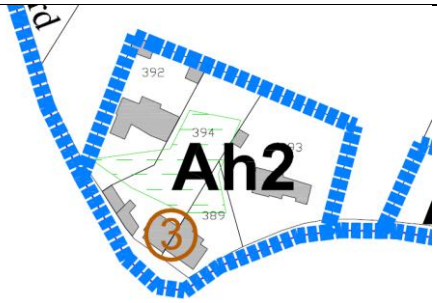
Attribution d'un numéro spécifique pour les murs du jardin des Lakas :

Ces murs étaient bien identifiés au plan de zonage mais, contrairement aux autres éléments protégés, ils n'avaient pas été numérotés. Cette erreur matérielle est corrigée, et les murs en question deviennent l'élément protégé n°25.

	
Extrait du zonage PLU approuvé décembre 2013	**Extrait du zonage PLU modifié**

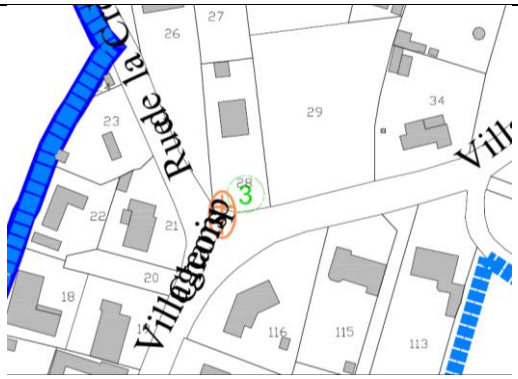
Précision concernant la localisation du bâtiment protégé n°3 :

Ce bâtiment était localisé au PLU de 2013 uniquement sur la parcelle n°K 394. Le bâtiment protégé se prolonge sur la parcelle contigüe numérotée K 389. La localisation du point n°3 est donc corrigée.

	
Extrait du zonage PLU approuvé décembre 2013	**Extrait du zonage PLU modifié**

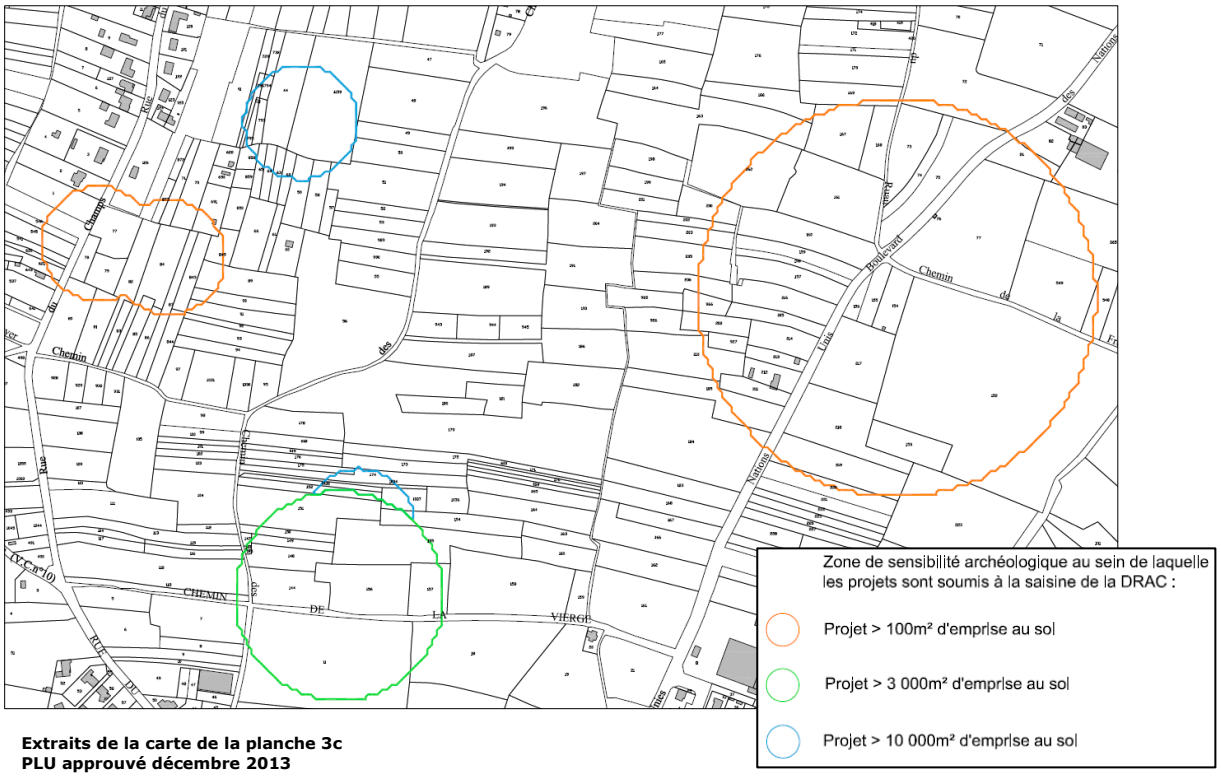
Correction de la localisation de l'arbre n°3 :

Cet arbre était localisé au PLU de 2013 uniquement sur la parcelle n°BK 29 en deux points. L'arbre protégé en question se trouve en réalité sur la parcelle BK n°28. La localisation de l'arbre n°3 est donc corrigée.

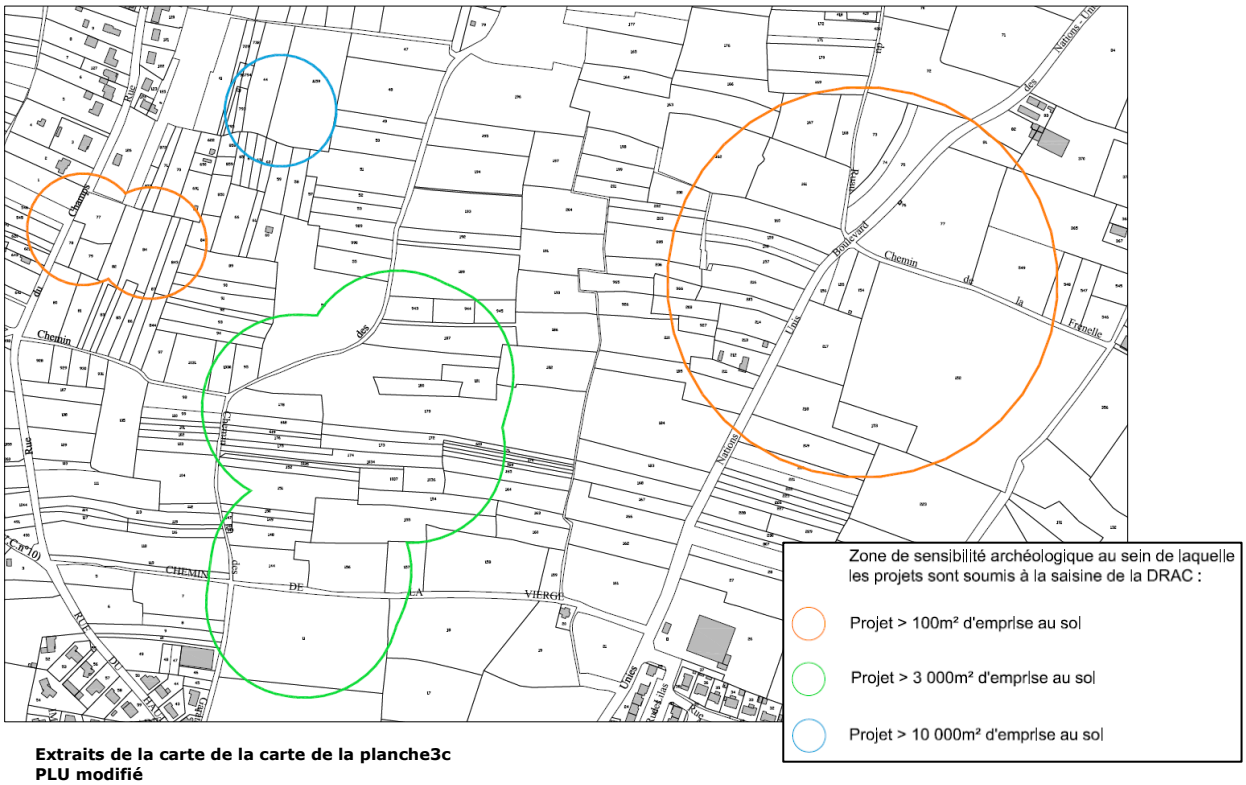
	
Extrait du zonage PLU approuvé décembre 2013	**Extrait du zonage PLU modifié**

1.6. Corrections concernant la planche 3C (zones de sensibilité archéologique)

Un léger décalage est observable sur le plan de zonage du PLU entre le dessin des zones de sensibilité archéologique du PLU et les données officielles de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). La planche 3c est ainsi mise en cohérence avec celles-ci.



Extraits de la carte de la planche 3c
PLU approuvé décembre 2013



Extraits de la carte de la carte de la planche3c
PLU modifié

2 | MODIFICATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT

2.1. Ajout d'un sommaire

Un sommaire est ajouté au règlement pour faciliter sa consultation.

2.2. Précisions concernant des définitions

Le PLU approuvé en 2013 comporte à l'article 5 des dispositions générales une série de définitions, qui servent à préciser le vocabulaire utilisé dans les différents articles du règlement. A l'usage, des précisions concernant certaines de ces définitions se sont révélées utiles. Ces précisions sont listées ci-dessous.

Précision concernant la définition de la « voie » :

La définition de la voie inclue aujourd'hui l'ensemble des emplacements réservés sans distinction de destination, or il convient de préciser que seuls les emplacements réservés destinés à la création d'une voie sont concernés par cette définition. Par ailleurs, le fait d'appliquer les règles de recul le long de toutes les servitudes de passage n'est pas toujours pertinent. Ainsi, lorsque la servitude de passage ne dessert pas plus de deux logements, il est souhaité que la règle de recul ne s'applique pas.

Extrait du règlement avant modification (définition) :

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine…

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Extrait du règlement après modification :

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine…

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés destinés à la création de voies, les servitudes de passage desservant plus de 2 logements et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Nouvelles définitions d'« annexe » et d'« extension » :

Dans le PLU approuvé en 2013, la distinction opérée entre extension et annexe a amené à des difficultés lors de l'instruction de permis. Les précisions apportées concernant la définition d'extension et d'annexe ainsi que la suppression du terme de dépendance dans le règlement doivent permettre de clarifier les dispositions qui s'appliquent à chaque cas.

Extrait du règlement avant modification (définition dispositions générales) :

Annexe :

Local secondaire constituant une dépendance à une construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine, petit éolien…).

Extrait du règlement après modification (nouvelle définition) :

Annexe :

Construction indépendante physiquement d'une construction principale mais présentant, sur une même unité foncière, un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale.

Extrait du règlement avant modification (définition dispositions générales) :

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Extrait du règlement après modification (nouvelle définition) :

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant.

Simplifications concernant la définition de la « hauteur » :

Dans le règlement du PLU approuvé en 2013, la définition de la hauteur nécessite d'être précisée. La définition est donc modifiée afin de préciser que la hauteur s'apprécie par rapport au terrain naturel (hors exhaussement et affouillement).

Extrait du règlement avant modification (définition) :

> La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.
>
> o La hauteur maximale d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'un projet présentant une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

Extrait du règlement après modification (nouvelle définition) :

> La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux.
>
> o La hauteur maximale d'une construction à l'égout est mesurée à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente et à l'acrotère le plus élevé de la façade principale dans le cas d'un projet présentant une toiture-terrasse (acrotère de l'étage en attique le cas échéant).

2.3. Précisions concernant les linéaires commerciaux à préserver

La règle figurant à l'article 4 des dispositions générales du règlement est complétée pour permettre l'implantation des professions libérales et des activités de services au sein des linéaires commerciaux. Comme précisé plus loin dans ce document, la référence au code de l'urbanisme est également corrigée afin de tenir compte des évolutions survenues à ce sujet depuis l'approbation du PLU.

Extrait du règlement avant modification (article 4 dispositions générales) :

Les linéaires commerciaux à préserver

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Extrait du règlement après modification :

Les linéaires commerciaux à préserver

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Les activités de services et professions libérales sont également autorisées sur les linéaires commerciaux. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

2.4. Précisions concernant le règlement des zones UO (activités aquacoles)

Le PLU approuvé en 2013 indique aux articles 1 et 2 que la zone UO est réservée au commerce et au stockage des produits de la mer dans la zone conchylicole du Marais. La commune, prenant acte de la diversification en cours des activités présentes dans cette zone, souhaite y permettre le développement des activités aquacoles au sens large et non uniquement conchylicoles. En effet, cette spécialisation portant uniquement sur les activités conchylicoles ne correspond plus à la réalité de l'activité. La définition du caractère de la zone est ainsi également modifiée afin d'apporter cette précision. Par ailleurs, cette modification est également l'occasion de préciser que les activités de diversification des activités aquacoles (vente directe, activités pédagogiques …) sont autorisées au sein de la zone, sous réserve que ces dernières restent liées à l'activité aquacole.

Extrait du règlement avant modification (Caractère des zones U) :

La zone UO correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités liées à la conchyliculture.

Extrait du règlement après modification :

La zone UO correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités liées à l'aquaculture.

Extrait du règlement avant modification (article UO1) :

Dans tout la zone, sont interdites : 8. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières, hors ceux liés aux activités conchylicoles.

Extrait du règlement après modification :

Dans tout la zone, sont interdites : 8. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités agricoles et forestières, autres que celles visées à l'article UO2.

Extrait du règlement avant modification (article UO2) :

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes : 6. Les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités implantées dans la zone et les équipements publics liés aux réseaux.

Extrait du règlement après modification :

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes : 6. Les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités implantées dans la zone et les équipements publics liés aux réseaux. 7. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités aquacoles. 8. Les activités de diversification des activités aquacoles (vente directe, activités pédagogiques …), sous réserve que ces dernières restent liées à l'activité aquacole

2.5. Précisions concernant les notions d'extension en zones Ah2 et Nh2 (articles 2)

Dans le cadre de la présente modification, la définition de l'extension est revue (cf point 2.2 ci-dessus) : « L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant ».

En zones Ah2 et Nh2, la rédaction actuelle des possibilités d'extension est adaptée pour les extensions horizontales, mais n'est pas adaptée aux extensions verticales (appelées « surélévations » dans le PLU de 2013). Aussi, une précision est ici apportée à ce sujet.

Extrait du règlement avant modification (article 2) :

- Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013), du bâtiment concerné par l'extension. - Les surélévations des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des surélévations est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013), du bâtiment concerné par l'extension.

Extrait du règlement après modification :

- Les extensions horizontales des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013), du bâtiment concerné par l'extension. - Les extensions verticales des constructions existantes, dans la limite des règles de hauteur de la zone.

2.6. Précisions concernant les caractéristiques des voies nouvelles à créer (articles 3 des zones)

L'application de l'article 3 des principales zones urbaines et à urbaniser a posé des difficultés, principalement en ce qui concerne la description des voies nouvelles à créer.

L'article 3 prévoit par exemple l'intégration de cheminements doux également pour les bandes d'accès et les servitudes de passage pour les lots en second rideau. L'application de cette disposition était non fonctionnelle par rapport à l'existant. Elle est reformulée pour s'adapter à la taille et au besoin de l'opération en question.

La rédaction actuelle de l'article 3 impose également aux voies à créer de répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale. Le but initial était que les caractéristiques de la voie pour les nouvelles opérations facilitent la rétrocession dans le domaine public. Cette précision, jugée inutile, est supprimée.

Par ailleurs, le renvoi du règlement à la « règlementation en vigueur concernant la réalisation d'ouvrages de dépollution » est jugée inutile. Elle est donc retirée de l'ensemble du règlement, partout où il était fait un renvoi à cette règlementation.

Enfin, le règlement du PLU de 2013 prévoit des dispositions spécifiques pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les voies en impasse, qui se sont avérés inopérantes. Celles-ci sont donc revues.

Extrait du règlement avant modification (article 3 en UA, UB, 1AU, Ah, Nh) :

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) : les zones de rencontre, définies dans le décret du 30 juillet 2008, peuvent être autorisées à ce titre.
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- répondre à la réglementation en vigueur concernant la réalisation d'ouvrages de dépollution
- disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 m.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

Extrait du règlement après modification (en zone UA, UB, 1AU, Ah, Nh):

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur minimale de **4 mètres** ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de **5 mètres**

Pour les voies en impasse :

- il peut être exigé un dispositif permettant le demi-tour des véhicules légers. Il est recommandé la création de dispositifs de collecte des déchets ménagers en entrée d'impasse.
- Dans certains cas, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 mètres.

Des largeurs de voirie inférieures aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées en cas de voie à sens unique de circulation.

2.7. Précisions concernant les conditions de desserte des terrains (articles 3.1 et 3.2 des zones UA, UB, 1AU, AH et NH)

La largeur des voies et accès définis à l'article 3.1 pose aujourd'hui un certain nombre de problèmes techniques dans son application, notamment dans les zones denses telle que la zone de centre-bourg UA, mais également en zones UB, 1AU, AH et NH. Afin d'adapter les dispositions aux problématiques rencontrées, une distinction est faite entre les voies et accès existants à la date de modification du PLU en question et les nouveaux. Pour les accès et voies existant(e)s, la modification prévoit la réduction de l'obligation de largeur minimum à 3m (actuellement 4m), pour permettre de rendre constructibles des lots en second rideau.

Extrait du règlement avant modification (article 3.1 des zones UA, UB, 1AU, AH et NH) :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

o (…)

o Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de 5 mètres

Extrait du règlement après modification :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- (…)

- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de 5 mètres

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et que cette voie dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que la voie dispose d'une largeur minimale de 3 mètres

Extrait du règlement avant modification (article 3.2 des zones UA, UB, 1AU, AH et NH) :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 4 mètres** s'il dessert 2 logements ou moins et **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements. Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passage circulés sur un terrain… et non les accès en front sur voie tels porches, portails…

Extrait du règlement après modification :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet nécessite la création d'un accès, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de :**

- 4 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements

- **5 mètres** s'il dessert plus de 2 logements.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet dispose d'un accès existant à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et qu'il dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale **de 3 mètres**

Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain… et non les accès en front sur voie tels porches, portails…

2.8. Précisions concernant le raccordement à l'assainissement et aux réseaux électriques (articles 4 des zones)

Il convient de préciser à l'article 4 de l'ensemble des zones que l'obligation de raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement ne concerne que les constructions ou installations pour lesquelles une évacuation des eaux usées est effectivement à prévoir.

Extrait du règlement avant modification pour l'ensemble des zones à l'exception de la zone Nm 146-6:

> Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée

Extrait du règlement après modification pour l'ensemble des zones à l'exception de la zone Nm 146-6:

> Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation des eaux usées doit y être raccordée

Il convient également de préciser à l'article 4 de l'ensemble des zones que, pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau d'électricité.

Extrait du règlement avant modification :

> **4.4. Gestion des déchets**
>
> En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Extrait du règlement après modification pour l'ensemble des zones à l'exception des zones 2AU et Nm 146-6:

> **4.4. Gestion des déchets**
>
> En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
>
> **4.5. Réseau électrique**
>
> Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau d'électricité.

2.9. Précisions concernant le recul des garages (articles 6 des zones UAb, UB et 1AU)

L'article 6 de ces zones prévoit une marge de recul de 5 m lorsqu'il s'agit d'une « annexe » réservée au stationnement. Il permet d'assurer une distance de stationnement suffisante sur la parcelle afin de ne pas avoir de véhicules qui dépassent sur la voie publique. Pour autant, l'utilisation du mot « annexe » fait que les garages accolés à la construction principale ne sont pas concernés par cette règle. Il est souhaité que celle-ci soit étendue à tous les garages (en extension ou indépendants).

Extrait du règlement avant modification (article 6) :

- Lorsque le projet de construction (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.

Extrait du règlement après modification :

- Lorsque le projet de construction est un garage et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.

2.10. Précisions concernant le recul des équipements publics ou d'intérêt collectif (article 6 des zones UAa et UAb)

L'article 6 prévoit une marge de recul imposée d'au moins 3 mètres en UAb et à l'alignement dans la zone UAa pour les équipements publics. Or les projets d'équipements publics présentent souvent une architecture d'expression contemporaine, accompagnée d'un réaménagement profond des espaces publics aux alentours. Il s'agit donc de ne pas règlementer l'implantation de ces bâtiments.

Extrait du règlement avant modification (article 6.2) :

- ***En secteur UAa*** : Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées **en limite** de voie ou d'emprise.
- ***En secteur UAb*** : Sauf indication spéciale portée au plan figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de **3 mètres**.

Extrait du règlement après modification :

- ***En secteur UAa*** : Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées **en limite** de voie ou d'emprise. Cette disposition ne s'applique pas si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.
- ***En secteur UAb*** : Sauf indication spéciale portée au plan figurant les dispositions d'un plan d'alignement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de **3 mètres**. Cette disposition ne s'applique pas si le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.

2.11. Suppression de l'obligation de réaliser un mur coupe-feu (articles 7 des zones UC, UE, UO, 1AUe)

L'article 7 prévoit en cas d'implantation en limite séparative dans les zones UC, UE, UO, 1AUe, la réalisation d'un mur coupe-feu obligatoire. Cette disposition étant une obligation au titre d'autres règlementations que le code de l'urbanisme, la commune souhaite la retirer de la rédaction du PLU.

Extrait du règlement avant modification (article 7 de la zone UC) :

- Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : L > H/2 et L > 3 mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).
- **En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.**

Extrait du règlement après modification (article 7 de la zone UC) :

- Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **avec un minimum de 3 mètres** : L > H/2 et L > 3 mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

2.12. Augmentation du CES en zones UB et 1AUb

Dans le PLU approuvé en 2013, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pour les zones UB et 1AUB est fixé à 30%. Il apparaît parfois insuffisant pour permettre l'implantation d'annexes aux constructions principales sur les petits terrains ainsi que des extensions de maisons d'habitation. Afin de répondre également à des objectifs de densification et de tenir compte de la réalité des terrains qui sont de plus en plus petits, il est décidé d'augmenter le Coefficient d'Emprise au Sol à 40% en zones UB et 1AUb.

Extrait du règlement avant modification (article 9) :

ARTICLE 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%.**

2.13. Adaptations du règlement des zones Ah et Nh

Suite à la suppression du Coefficient d'Occupation au Sol (COS) par la loi ALUR (mars 2014), les zones Ah et Nh se sont retrouvées non réglementées sur leur possibilités de densification. Seuls les sous-secteurs Ah1 et Nh1 sont toutefois réellement concernés par la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions. La limite de constructibilité de ces terrains dépendait auparavant du COS.

Afin de ne pas modifier le droit à construire en zone Ah et Nh et de limiter la construction après la suppression du COS, un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 25% est mis en place. Ce CES a été fixé suite à une analyse de l'occupation des constructions actuelles dans les zones concernées, afin d'en respecter l'entité structurelle et bâtie. Il ressort de l'analyse réalisée que l'emprise au sol moyenne sur les terrains zonés Ah et Nh se situe autour de 20%. Afin de laisser des possibilités d'extension mesurée aux constructions existantes, et permettre la construction de logements venant s'insérer dans un tissu bâti existant pour les zones Ah1 et Nh1, le CES de 25% a été retenu.

Il est par ailleurs précisé à l'article 2 des secteurs Ah2 et Nh2 que sont autorisées « - Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m² ».

Afin de consolider la volonté de la commune de limiter l'urbanisation en zones Ah et Nh, l'ensemble des annexes dans les zones Ah1 et Nh1 d'une même unité foncière ne devront également pas dépasser 40 m² au total d'emprise au sol.

Extrait du règlement avant modification (article 9 des zones Ah et Nh) :

ARTICLE 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25%.**

Extrait du règlement avant modification (article 2 des zones Ah et Nh) :

ARTICLE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Ah1 et Nh1 uniquement

- La création de nouveaux logements à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà.

- Les extensions des constructions existantes

- Les annexes aux constructions existantes.

- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que celles-ci ne soient pas nuisantes pour la vie du hameau (dont la vocation principale est l'habitat) et à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà.

Extrait du règlement après modification (article 2) :

ARTICLE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Ah1 et Nh1 uniquement

- La création de nouveaux logements à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà.

- Les extensions des constructions existantes

- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que l'ensemble des annexes, en dehors des piscines, représente une emprise au sol totale inférieure à 40m².

- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que celles-ci ne soient pas nuisantes pour la vie du hameau (dont la vocation principale est l'habitat) et à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain, et sans que la construction soit implantée en deuxième rideau et au-delà.

2.14. Adaptation de la règle de hauteur pour les toitures terrasses en zones UB, 1AUb, AH et NH(articles 10)

Dans les zones UB, 1AUb, AH et NH, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est de 6m maximum. Or cela peut être limitant si une hauteur sous plafond fonctionnelle au premier étage est souhaitée ou pour la mise en place d'une isolation par les combles. Il est donc décidé d'autoriser une hauteur de 6.5m à l'acrotère pour les toits terrasses.

Extrait du règlement avant modification (UB.10) :

> La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

Extrait du règlement après modification :

> La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou 6,5 mètres à l'acrotère des toitures.

Extrait du règlement avant modification (1AUb.10) :

> La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Extrait du règlement après modification :

> La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou 6,5 mètres à l'acrotère des toitures.

2.15. Adaptations apportées à l' aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (articles 11)

Le PLU approuvé en 2013 comporte aux articles 11 des différentes zones une série de règles dont certaines méritent d'être réécrites, au regard de difficultés rencontrées dans le cadre de l'application du PLU. Ces adaptations sont listées ci-dessous.

Précision concernant les matériaux autorisés pour couvrir les annexes :

Extrait du règlement avant modification (article 11) :

> **11.1 Annexes**
>
> Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites.
>
> L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m².

Extrait du règlement après modification :

> **11.2 Annexes**
>
> Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc… sont interdites.
>
> L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

Précision concernant les toitures à pente :

Dans le PLU actuel, la rédaction impose une pente entre 16° et 26°, pour l'ensemble des toitures à pente sans aucune distinction. Le règlement est modifié afin d'appliquer cette pente uniquement pour les toitures en tuiles. D'autre part, la couleur des tuiles précisée dans le règlement d'un ton rouge/orangé pose des difficultés, et est trop restrictif. Il est précisé que « le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région ». La modification est également l'occasion d'apporter la précision sur la correspondance entre degrés et pourcentage de toiture, pour plus de clarté dans l'application du règlement.

Extrait du règlement avant modification (article 11) :

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles d'un ton rouge / orangé ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente de la couverture sera comprise entre 16° et 26°.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Extrait du règlement après modification :

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Précision concernant les matériaux autorisés pour couvrir les préaux :

La réglementation de l'article 11 du PLU approuvé en 2013 ne permet pas l'utilisation d'autres matériaux que la tuile pour les préaux (bac acier, polycarbonate,…). Il est souhaité que le PLU permette une ouverture des matériaux qui peuvent être utilisés pour la couverture des préaux.

Extrait du règlement avant modification (article 11 des zones UA, UB, UT, 1AU, 1AUl, A, Ah et Nh) :

Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas.

Extrait du règlement après modification :

Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain.

Les dispositions suivantes (relatives aux pentes et aux matériaux des toitures) ne s'appliquent pas aux constructions annexes, aux vérandas et aux préaux.

Précision concernant les possibilités de réfection des clôtures existantes :

La disposition du règlement concernant la réfection des clôtures à l'identique à l'article 11 omet d'indiquer que la réfection à l'identique des clôtures peut également se faire avec la même hauteur, sous réserve que la clôture en question présente une valeur architecturale ou patrimoniale. La modification vient donc préciser dans le règlement que les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale, existantes à la date de la modification du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Extrait du règlement avant modification (article 11) :

> Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Extrait du règlement après modification :

> Les clôtures d'une valeur patrimoniale ou architecturale existantes à la date de la modification n°1 du PLU, pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes hauteurs et matériaux.

Précisions concernant les clôtures en limites séparatives :

L'obligation d'enduire les deux côtés des murs de clôture à l'article 11 est imposée uniquement pour les clôtures à l'alignement ; les clôtures en limite séparative ont été oubliées. Pour une mise en adéquation avec les pratiques observées sur la commune, il est précisé qu'en limite séparative, les murs de clôture en parpaings devront être enduits des deux côtés et les plaques de béton à l'état brut interdites. Cette disposition concerne l'ensemble des zones. Il s'agit de mettre en valeur le paysage communal.

Extrait du règlement avant modification (article 11) :

> Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètre, et devront s'intégrer à leur environnement.

Extrait du règlement après modification :

> Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètres, et devront s'intégrer à leur environnement.
>
> Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés.
> Les plaques de béton à l'état brut sont interdites.

Précision concernant les clôtures édifiées « à l'alignement » :

Le règlement du PLU approuvé en 2013 comprenait une obligation de respecter un interstice de 5 cm pour les clôtures à l'alignement. Cette disposition s'est révélée trop restrictive et complexe à mettre en œuvre. Ainsi, il est souhaité conserver la notion de « dispositif ajouré » tout en supprimant la mention des 5 cm.

Extrait du règlement avant modification (11.3.2) :

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
  - Ce mur peut être surmonté ou non de dispositifs ajourés ou à claire voie (espace minimum imposé de 5 centimètres entre les éléments, sauf pour les grillages) tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique… La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.

Extrait du règlement après modification, zones UA, UB, UT, 1AU, 1AUl, A, Ah, N et Nh :

La clôture sera composée :

Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.

- Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique… La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.

Les schémas indicatifs sont supprimés à l'article 11.

2.16. Ajout d'une précision concernant la protection des boisements identifiés au plan de zonage

Afin de faire appliquer clairement la règle de protection des bois identifiés au titre de la Loi Paysage pour l'ensemble des zones (sauf UP), il est souhaité que soit précisé l'article 13 en ajoutant la phrase suivante.

13.2.2 Patrimoine végétal
[…]
Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

2.17. Ajustement du règlement de la zone UTlj suite à la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols

Suite à la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) par la loi ALUR (mars 2014), il convient de modifier l'article 14 qui en fait référence pour le sous-secteur UTlj. La même rédaction que pour l'ensemble de la zone UT est proposée pour ce sous-secteur.

Extrait du règlement avant modification (article 14 UTLj) :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.25.

Extrait du règlement après modification :

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

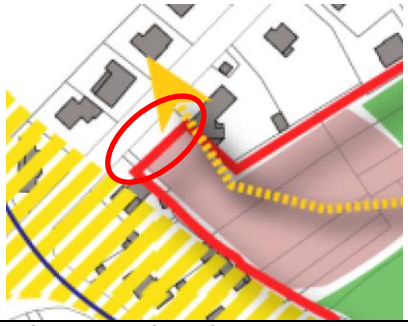
3 | MODIFICATIONS CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1. Correction du sommaire

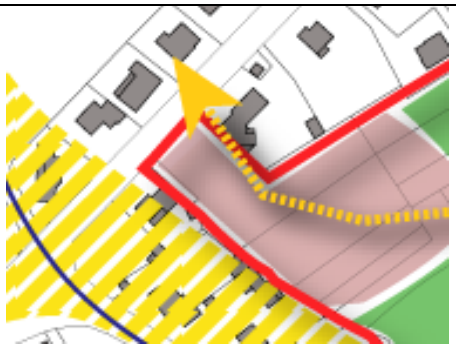
La numérotation du sommaire des OAP est corrigée.

3.2. Modification de l'OAP 2.1 (Cœur de station)

Le périmètre de l'OAP Cœur de station ne correspond pas actuellement au périmètre de la zone 2AU au niveau de l'accès Nord donnant sur le Boulevard de la Tara. Le périmètre de l'OAP est ajusté sur celui de la zone 2AU inscrite dans le PLU, en incluant les parcelles qui débouchent sur le boulevard de la Tara. Il s'agit donc de rectifier une erreur qui concernait la délimitation du secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, en incluant l'ensemble de la parcelle, jusqu'au boulevard de la Tara (voir le zoom ci-dessous).



Zoom /extrait OAP Cœur de Station
PLU approuvé décembre 2013



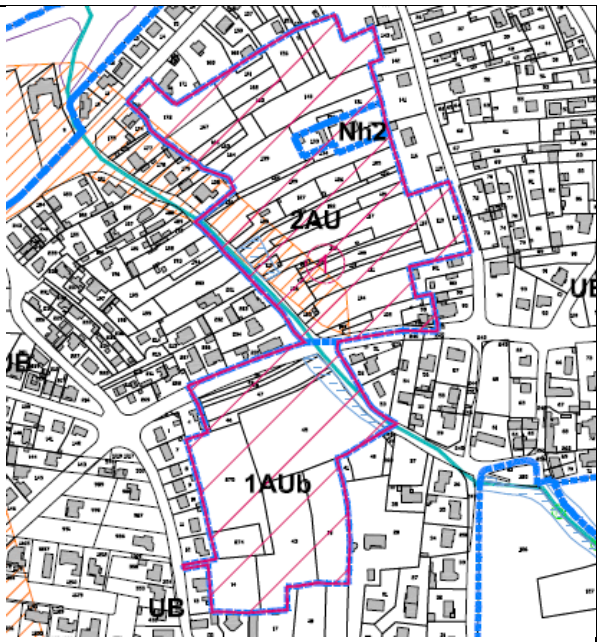
Zoom / extrait OAP Cœur de Station
PLU après modification n°1

Le périmètre de l'OAP Cœur de station est également à modifier pour la partie concernée par le zonage 1AUb du lotissement des Jardins du Lottreau. Sont à sortir du périmètre de l'OAP et à passer en UB :

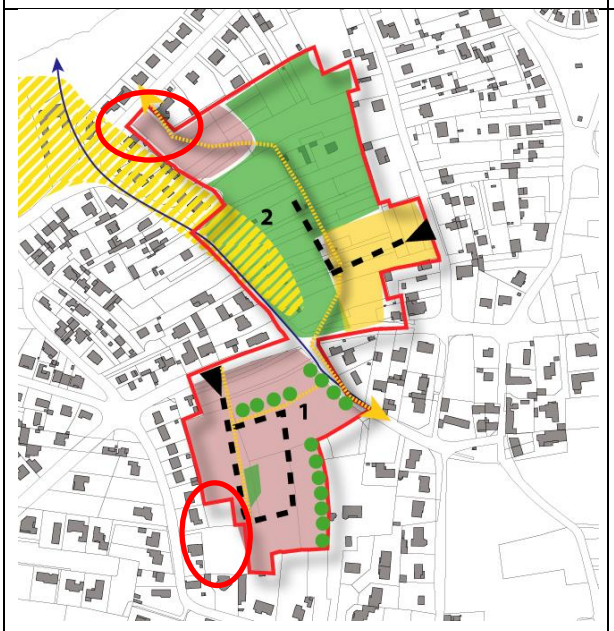
- Une partie du jardin d'agrément de la parcelle BL 274, rattaché à la maison située sur la parcelle BL 12 (le jardin était en zone NA au POS). Le fond de la parcelle BL 274 est quant à lui conservé en 1AU.
- la parcelle vierge d'urbanisation BL 14 qui constitue l'arrière de la propriété qui se trouve sur la parcelle BL 16 (cette parcelle était en zone UB au POS, et a été classée en zone 1AUb suite à l'approbation du PLU).

Ainsi, il s'agit de ne pas enclaver ces deux parcelles par le zonage du PLU.

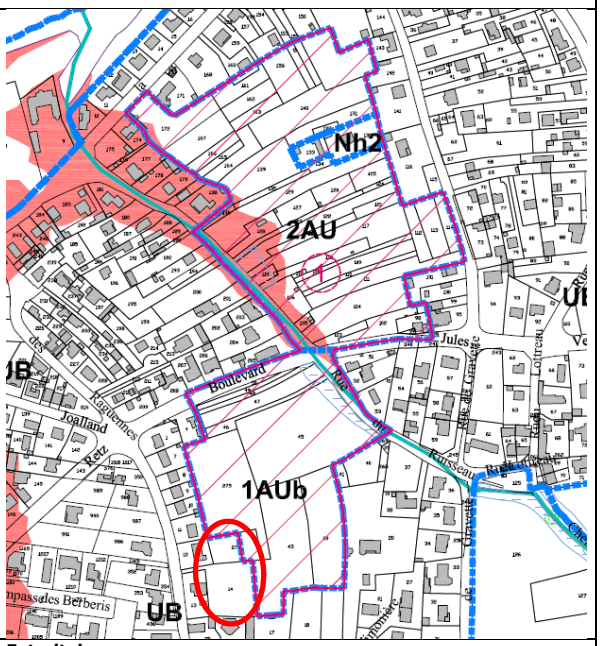
Extrait OAP Cœur de Station
PLU approuvé décembre 2013



Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013



Extrait OAP Cœur de Station
PLU après modification n°1



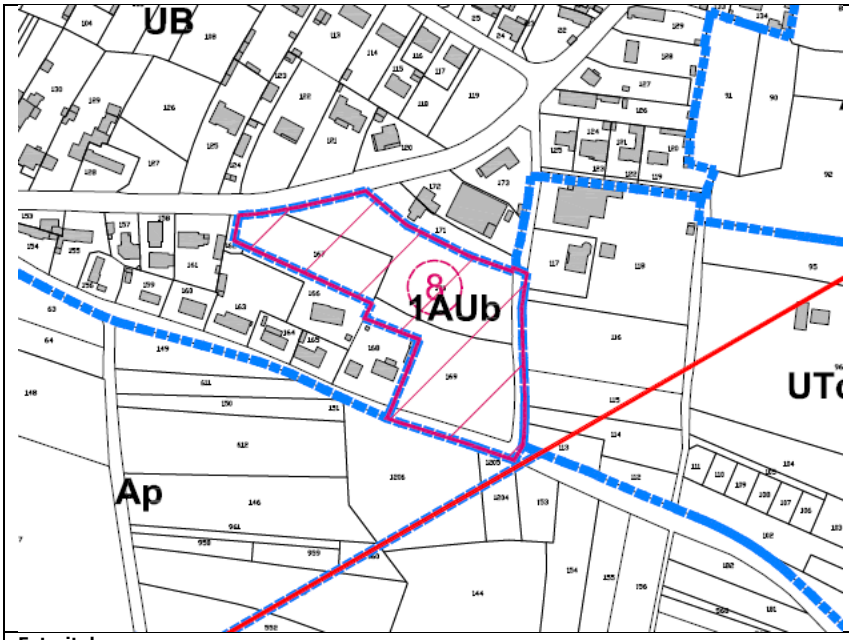
Extrait du zonage
PLU après modification n°1

3.3. Modification de l'OAP 2.7 (les Raillères)

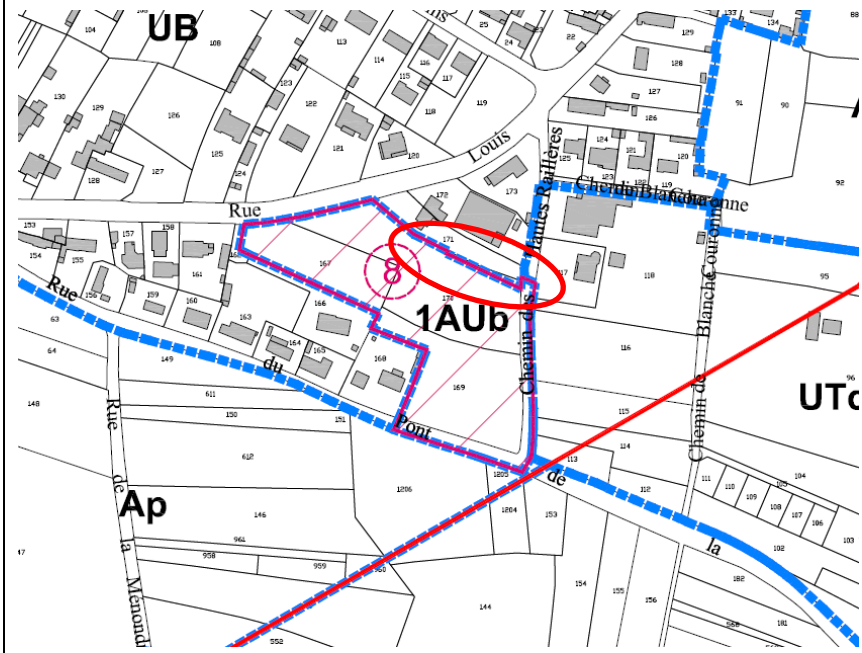
L'emprise qui était initialement conservée pour les besoins de stationnement du camping situé à l'Est du chemin des Hautes Raillères est supprimée. Le périmètre est par ailleurs légèrement diminué au nord pour sortir du périmètre de l'OAP une surface de 100 m² qui est liée aux terrains situés au nord et non concernée par l'aménagement du secteur des Raillères. A l'est, le cheminement piéton à réaliser est lui réintégré au périmètre de l'OAP.

Extrait OAP Raillères
PLU approuvé décembre 2013

Extrait OAP Raillères
PLU après modification n°1



Extrait du zonage
PLU approuvé décembre 2013



Extrait du zonage
PLU après modification n°1

4 | MODIFICATIONS CONCERNANT LES ANNEXES

4.1. Corrections apportées à l'annexe n°3 : éléments de patrimoine à protéger

Un certain nombres d'ajustements concernant les bâtiments et éléments végétaux à préserver sont à effectuer pour correspondre au mieux à l'existant et/ou accorder le zonage avec l'annexe au règlement : éléments de patrimoine à protéger.

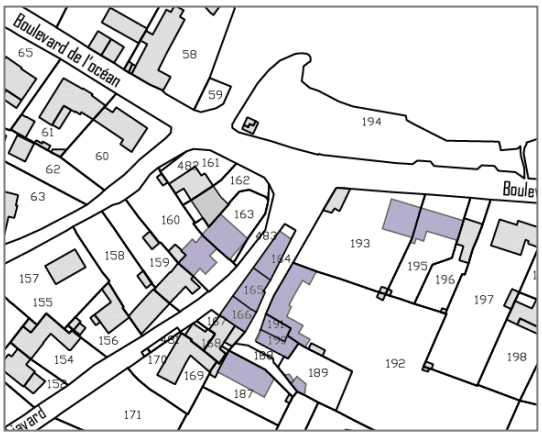
- Carte du centre-bourg : le repérage du bâtiment du Fort Gentil comme élément de patrimoine à protéger (parcelle BP 21) doit exclure la cour

Extraits de l'annexe 3 du règlement
PLU approuvé décembre 2013

Extraits de l'annexe 3 du règlement
PLU modifié

- Carte Les Littoraux : le bâti sur la parcelle BB 162 est supprimé car celui-ci n'a pas été retenu comme bâtiment à préserver, et avait été repéré par erreur.

Extraits de l'annexe 3 du règlement
PLU approuvé décembre 2013



Extraits de l'annexe 3 du règlement
PLU modifié

- Carte Les Hameaux : la plage de couleur sur la parcelle C 226 est supprimée (bâtiments qui n'ont pas été retenus comme bâtiments à préserver)

Les autres rectifications ne concernent pas les plans mais le texte. Elles sont listées ici :

- Modification de la référence cadastrale sur le bâtiment n°8 : il est indiqué BO 20, alors qu'il s'agit de la parcelle BO 19
- Modification de la référence cadastrale sur le bâtiment n°22 : il est indiqué BB 338, alors qu'il s'agit de la parcelle AZ 338
- Modification de la référence cadastrale sur l'arbre n°16 : il est indiqué AO 213, alors qu'il s'agit de la parcelle BH 38
- Modification de la référence cadastrale sur les arbres n°3 : il est indiqué BK 29, alors qu'il s'agit de la parcelle BK 28
- Modification de la description de la maison classée au 49 bd de l'Océan : les fenêtres sont en bois et non en PVC

5 | POINTS DIVERS

5.1. Actualisation des références au code de l'urbanisme

A la suite de la recodification du code de l'urbanisme issue de l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, les références à certains articles du code de l'urbanisme qui sont intégrées dans le règlement du PLU doivent être mises à jour.

Extrait du règlement avant modification :

> Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement après modification :

> Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues aux articles R. 151-17 et suivants du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement avant modification :

> Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Extrait du règlement après modification :

> Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Extrait du règlement avant modification :

> **Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**
>
> Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies et alignements d'arbres remarquables, les arbres isolés remarquables, le patrimoine bâti isolé remarquable, les ensembles bâtis remarquables, les jardins remarquables, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Le présent règlement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Extrait du règlement après modification :

> **Les éléments protégés au titre l'article L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**
>
> Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies et alignements d'arbres remarquables, les arbres isolés remarquables, le patrimoine bâti isolé remarquable, les ensembles bâtis remarquables, les jardins remarquables, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Le présent règlement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Extrait du règlement avant modification :

Les linéaires commerciaux à préserver

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Extrait du règlement après modification :

Les linéaires commerciaux à préserver

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Extrait du règlement avant modification :

Les zones humides

Dans le cadre de la méthodologie […] l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais… Les zones humides sont identifiées au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Extrait du règlement après modification :

Les zones humides

Dans le cadre de la méthodologie […] l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais… Les zones humides sont identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du règlement avant modification :

Les secteurs de mixité sociale

L'article L 123-1-5 16°du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».

Extrait du règlement après modification :

Les secteurs de mixité sociale

Les articles L. 151-14 à L. 151-16 du Code de l'Urbanisme précisent que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».

Extrait du règlement avant modification :

ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE

En application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments existants détruits involontairement (sinistre, dommages de travaux…) est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait

- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du règlement après modification :

ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION INVOLONTAIRE

En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments existants détruits involontairement (sinistre, dommages de travaux…) est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait

- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

5.2. Bilan des surfaces après modification

Zonage Approuvé le 16/12/2013		*Zonage après Modification n°1*
Nom de la zone	Superficie (en ha)	Superficie (en ha)
1AU	22,61	22,28
1AUa	*9,29*	*9,29*
1AUb	*6,79*	*6,46*
1AUe	*4,39*	*4,39*
1AUL	*2,14*	*2,14*
2AU	23,04	23,04
2AU	*17,89*	*17,89*
2AUeq	*5,15*	*5,15*
A	979,23	978,95
A	*537,26*	*536,97*
Ab	*24,47*	*24,47*
Ah1	*29,18*	*29,18*
Ah2	*14,47*	*14,76*
Ap	*370,88*	*370,6*
Ax	*2,97*	*2,97*
N	253,13	253,13
N	*148,48*	*148,48*
Nh2	*1,74*	*1,74*
Nl	*3,73*	*3,73*
Np	*61,81*	*61,81*
Nr1	*35,18*	*35,18*
Nr2	*2,19*	*2,19*
UA	53,35	53,35
UAa	*11,08*	*11,08*
UAb	*42,27*	*42,27*
UB	276,5	277,11
UB	*276,5*	*277,11*
UC	1,53	1,53
UC	*1,53*	*1,53*
UE	19,7	19,7
UE	*19,7*	*19,7*
UO	4,74	4,74
UO	*3,67*	*3,67*
UOs	*1,07*	*1,07*
UP	22,59	22,59
UP	*22,59*	*22,59*
UT	39,01	39,01
UTc	*29,4*	*29,4*
UTL	*0,5*	*0,5*
UTLc	*3,31*	*3,31*
UTLj	*5,8*	*5,8*
Total	**1695,43**	**1695,43**

Il est à noter le fait que, si la superficie des zones agricoles diminue légèrement dans le cadre de cette modification, cette baisse est liée à l'application du jugement du Tribunal Administratif de Nantes, qui avait annulé partiellement le PLU et demandé le reclassement de deux terrains en zone urbaine (voir descriptif au chapitre 1.2 de la présente notice).

6 | ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1

Au titre de l'article R104-8 2° du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme « qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ». Le présent chapitre vise donc à identifier les incidences du projet de modification n°1 sur les sites Natura 2000 présents sur la commune.

Les deux sites Natura 2000 sur la commune de La Plaine sur Mer correpondent à des espaces littoraux et maritimes et sont respectivement :

- FR5212014 - le site de l'Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf sous la directive oiseaux est situé sur le littoral de la commune de la Plaine sur Mer. Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie en Retz à Pornichet. Il est identifié à 99% par la classe d'habitat mer et 1% pour les galets, falaises maritimes et ilots.

  Les éléments de vulnérabilité du site portent sur les points suivants : les risques de pollution et de dégradation des milieux liés à la proximité de l'activité d'extraction, aux activités de pêche professionnelle et de conchyliculture et au trafic maritime et à l'activité touristique et de plaisance.

Périmètre de la zone Natura 2000 Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf (en vert)
Géoportail

- FR5202012 - le site de l'Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf sous la directive « habitats, faune, flore » est situé sur le littoral de la commune de la Plaine sur Mer. Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie en Retz à Pornichet. Il est identifié à 66% par la classe d'habitat « Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel) », 33% de mer et bras de mer et 1% pour les galets, falaises maritimes et ilots.

  Les éléments de vulnérabilité du site portent sur les points suivants : les risques de pollution et de dégradation des milieux liés à la proximité de l'activité portuaire du port de Saint Nazaire, aux activités de pêche professionnelle et de conchyliculture, au trafic maritime et à l'activité touristique et de plaisance ; des risques de dégradation liés au développement des espèces invasives telle la Crépidule ou Crassostrea gigas.

Périmètre de la zone Natura 2000 Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf (en jaune)
Géoportail

Les deux sites Natura 2000 couvrent le même périmètre en limite de commune. Il apparait que leurs vulnérabilités portent sur les activités liées à l'activité maritime (nautisme, extraction, trafic, …) et et à l'activité touristique en limite du périmètre de la zone d'intérêt naturel et de la façade urbanisée.

Il est à rappeler que le PLU approuvé en 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de son élaboration. Au regard du dossier de modification n°1, les modifications opérées au PLU de la Plaine sur Mer dans le cadre de la présente modification portent sur des points qui ne sont pas de nature à modifier l'impact du PLU sur les sites Natura 2000 en présence.

Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de La Plaine sur Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Allégée n°1

Dossier d'approbation

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

"EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS INTEGRANT UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE »

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	11/06/2009	25/03/2013	16/12/2013
Modification n°1			20/11/2017
Révision Allégée n°1	20/11/2017	26/02/2018	29/10/2018

SOMMAIRE

CONTEXTE 3

I. L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE 3

II. LE BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE 6

III. SOUMISSION A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SYSTEMATIQUE ET NOTE D'INCIDENCE NATURA 2000 6

A. LE CADRE JURIDIQUE 6

B. UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE « PROPORTIONNEE » 7

C. POURQUOI COUPLER EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 ? 7

IV. LE CONTEXTE COMMUNAL 8

A. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS A PORTEE SUPRA-COMMUNALE 8

B. ARTICULATION AVEC LES ENSEMBLES DU PATRIMOINE NATUREL 8

C. ARTICULATION AVEC LES PLANS DE PREVENTION DE RISQUES 8

D. LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE COMMERCE 9

E. LES OBJECTIFS DU PLU EN VIGUEUR (ADOPTE LE 16 DECEMBRE 2013 PUIS MODIFIE LE 20 NOVEMBRE 2017) 9

PRESENTATION DU PROJET 11

I. CONTEXTE ECONOMIQUE COMMERCIAL 11

II. CONTEXTE URBAIN ET ACCESSIBILITE 11

III. DESCRIPTION DU PROJET 14

IV. LA TRADUCTION DU PROJET AU REGLEMENT GRAPHIQUE 18

V. LA TRADUCTION DU PROJET DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 20

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 21

I. SOL ET SOUS-SOL 21

A. ÉLEMENTS DE L'ETAT INITIAL 21

1. GEOLOGIE 21

2. USAGES DES SOLS 22

3. AGRICULTURE 22

4. CONSOMMATION FONCIERE 23

B. SYNTHESE « SOL ET SOUS-SOL » 23

II. BIODIVERSITE 24

A. ÉLEMENTS DE L'ETAT INITIAL 24

B. SYNTHESE « BIODIVERSITE » 26

III. PAYSAGE ET CADRE DE VIE 27
A. ÉLEMENTS DE L'ETAT INITIAL 27
B. SYNTHESE « PAYSAGE ET CADRE DE VIE » 29

IV. RESSOURCE EN EAU 30
A. ÉLEMENTS DE L'ETAT INITIAL 30
1. QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES 30
2. ALIMENTATION ET QUALITE DE L'EAU POTABLE 32
3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES 33
4. GESTION DES EAUX PLUVIALES 33
B. SYNTHESE « RESSOURCE EN EAU » 34

V. AIR, ENERGIE, CLIMAT 36
A. ÉLEMENTS DE L'ETAT INITIAL 36
1. LA QUALITE DE L'AIR 36
2. ÉNERGIES RENOUVELABLES 37
3. DEPLACEMENTS 37
B. SYNTHESE « AIR, ENERGIE, CLIMAT » 38

VI. RISQUES ET NUISANCES 39
A. ÉLEMENTS DE L'ETAT INITIAL 39
1. RISQUES NATURELS 39
2. RISQUES ANTHROPIQUES 40
B. SYNTHESE « RISQUES ET NUISANCES » 41

VII. DECHETS 42

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 43

I. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 43

II. ANALYSE DES PROBLEMES POSES PAR LE PROJET SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 47

III. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000 47

JUSTIFICATIONS DU PROJET 48

MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER 49

CRITERES ET INDICATEURS DE SUIVI 51

RESUME NON TECHNIQUE 53

I. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE 53

II. SYNTHESE 53

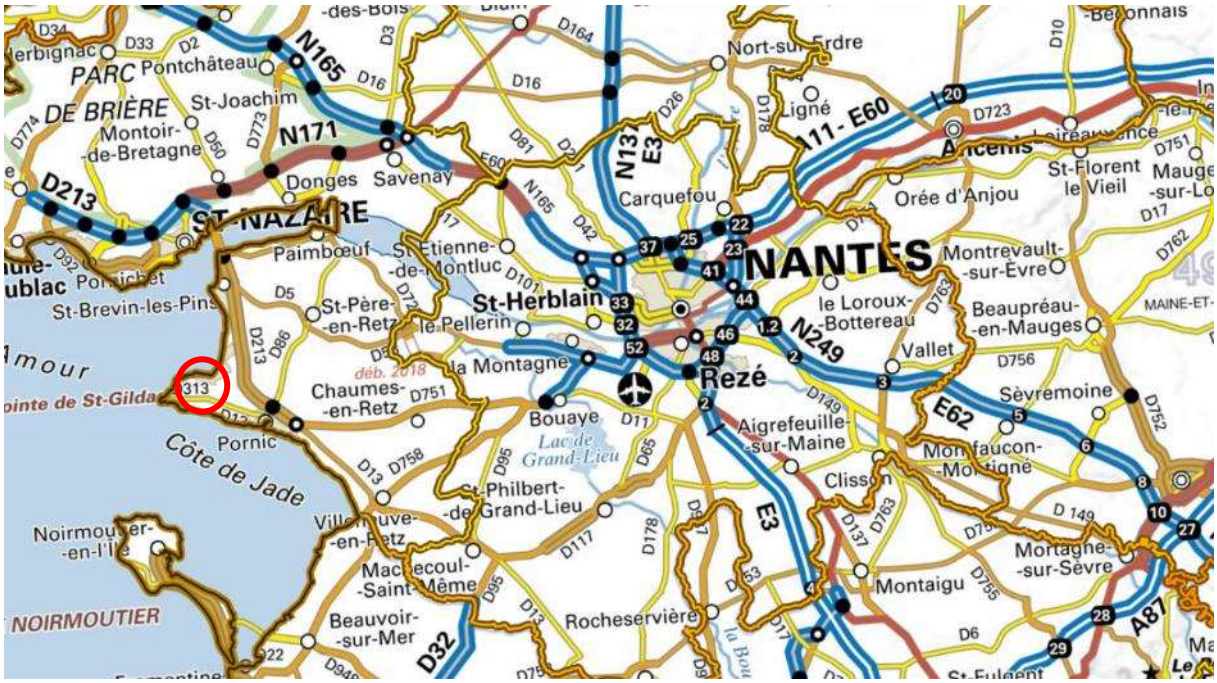
CONTEXTE

I. L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

Commune au Sud-Ouest de la Loire Atlantique de 4018 habitants (recensement 2014, Insee) et de 16,4 km², la commune de la Plaine sur Mer est intégrée au périmètre de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz. Elle est située sur la Côte de Jade et possède 7km de littoral.

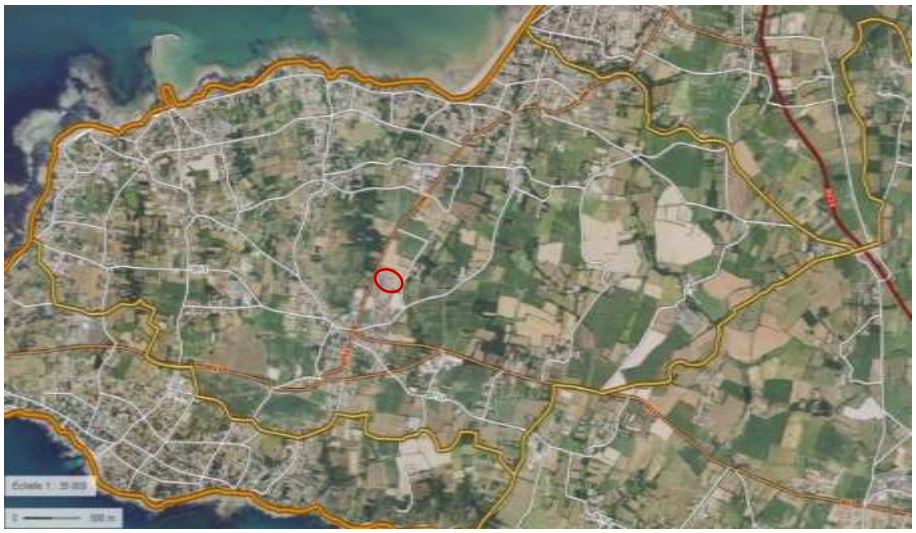
La commune est située à 60km de Nantes et est desservie par :

- la RD 13 depuis Pornic / Nantes
- la RD 96 depuis Saint-Nazaire / Saint Michel-Chef-Chef
- la RD 313 depuis Préfailles et la Pointe Saint Gildas
- la RD 751 depuis Pornic / Ste Marie



Plan de localisation de la commune

L'unique supermarché de la Plaine sur Mer est un acteur économique privé important qui emploie une vingtaine de salariés en basse saison et double ses effectifs à la haute saison. Situé en entrée Nord du centre-ville, le long de la RD96, et à moins de 500m du centre-bourg, il souhaite s'agrandir pour développer l'offre (développer les gammes de produits), moderniser le point de vente existant (apporter plus de confort aux clients) dans le but de réduire l'évasion commerciale vers les pôles périphériques. Des travaux sont alors envisagés pour le développement économique de l'activité.
Le projet de développement du supermarché se situe à un endroit stratégique au regard de différents projet communaux : création d'une ZAC, aménagement à long terme d'une voirie de contournement du bourg, aménagements de carrefours, etc.



Localisation du supermarché actuel et de son extension future à l'échelle de la commune (Source : Géoportail)

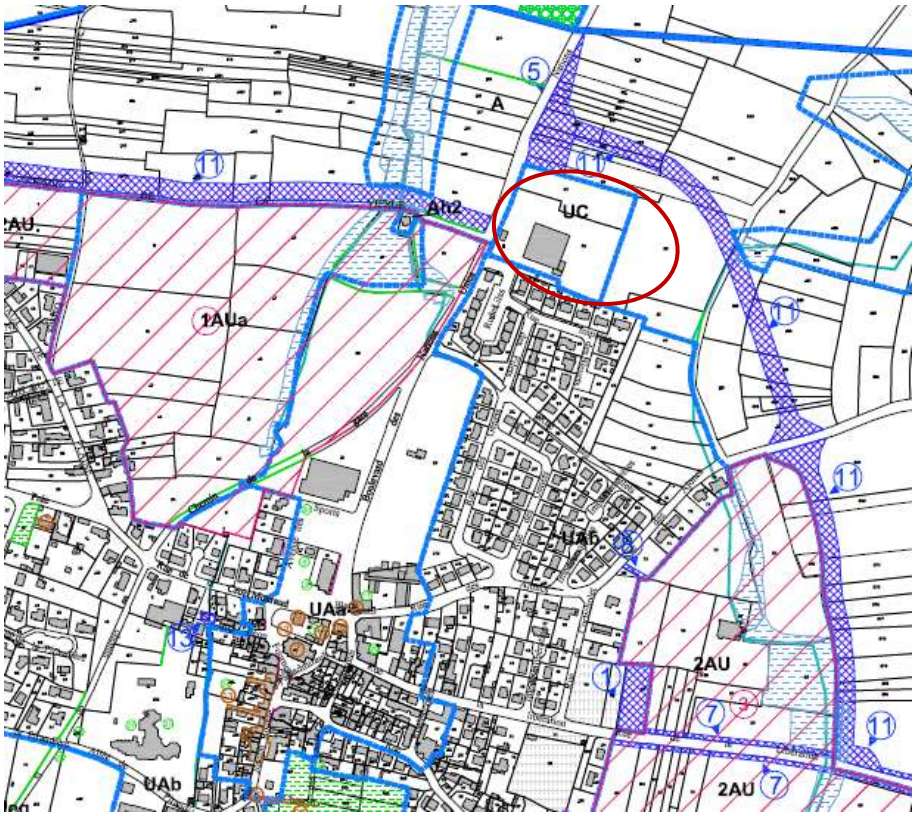
Localisation du supermarché actuel et de son extension future à l'échelle du bourg (Source : Géoportail)

Le secteur est actuellement en zone UC au règlement graphique du PLU. Le projet d'extension de cette activité, objet de la présente révision allégée, se situe à l'Est du site actuel, sur une zone aujourd'hui en A au PLU.

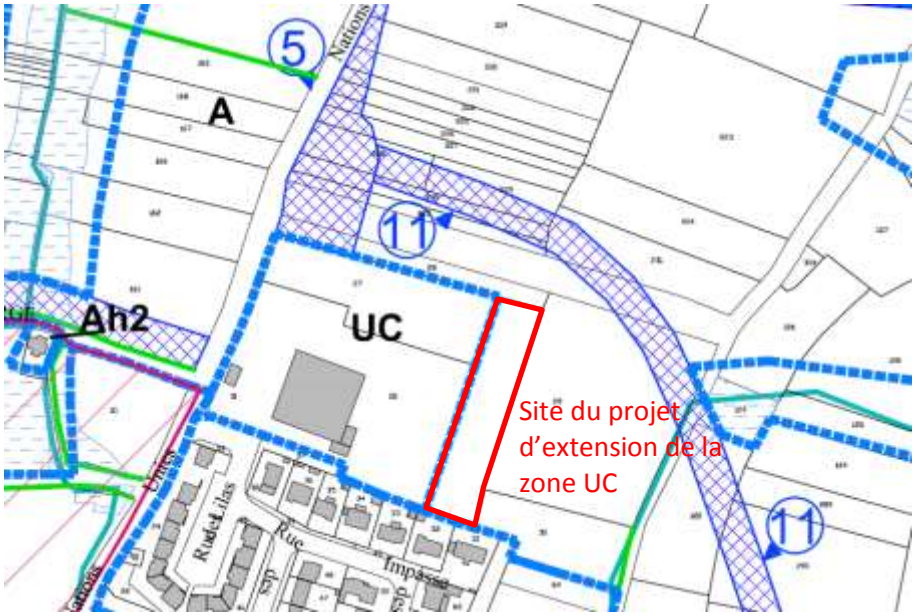
Le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment et la démolition de l'existant. Afin de conserver une activité lors des travaux et de respecter les normes de sécurité pendant le chantier, et au regard des possibilité d'implantation, il est nécessaire d'agrandir la zone UC vers l'Est, sur une superficie 3453m², aujourd'hui dédié à l'agriculture.

Le PLU communal en vigueur ne comporte aujourd'hui qu'une seule zone UC. L'emplacement du supermarché actuel est ainsi le plus adapté pour accueillir l'extension de cette activité économique, et ainsi éviter une consommation d'espace trop importante sur une autre localisation n'ayant pas vocation à développer une telle activité.

La présente procédure de révision allégée du PLU a ainsi pour objet l'extension d'une zone UC sur une zone A.



Localisation à l'échelle du bourg du supermarché actuel et de son extension future sur le zonage du PLU en vigueur modifié, approuvé le 20 novembre 2017



Localisation du supermarché actuel et de son extension future sur le zonage du PLU en vigueur modifié, approuvé le 20 novembre 2017

II. LE BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

La commune de La Plaine sur Mer dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2013. Il a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 20 novembre 2017.
Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012 dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2013, la commune propose d'engager une révision au titre de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme (révision « accélérée »).
Par délibération en conseil municipal en date du 20 novembre 2017, la commune a décidé d'engager une révision dite allégée de son PLU afin de permettre le développement de l'activité existante de l'unique supermarché sur le territoire communal.
Afin de permettre le développement de cette activité, il est nécessaire d'adapter le PLU en modifiant le plan de zonage.

Selon l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :
« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Selon cette disposition du code de l'urbanisme, la présente procédure de révision est bien-fondée et concerne l'extension d'une zone UC sur une zone A au règlement graphique.

III. SOUMISSION A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SYSTEMATIQUE ET NOTE D'INCIDENCE NATURA 2000

A. Le cadre juridique

L'article R122-17 du code de l'environnement précise :
« I. – Les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont énumérés ci-dessous :
[…] ***52° Plan local d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;***
53° Plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ; *[…]*

Au regard de cet article et du fait que la commune est une commune littorale et comprend une partie de site Natura 2000, la présente procédure de révision allégée est soumise à évaluation environnementale systématique.

B. Une évaluation environnementale « proportionnée »

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.
- L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification.

C. Pourquoi coupler évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 ?

L'objet de la présente procédure de révision du PLU présenté dans cette notice fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences sur les zones Natura 2000 (cf. l'état initial de l'environnement / § « biodiversité »).

Les deux démarches (évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000) doivent être conduites conjointement. Il s'agit en fait d'approfondir l'évaluation environnementale, plus globale, au regard des enjeux ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, et de répondre aux spécificités et principes de l'évaluation des incidences Natura 2000. À la différence de l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. Elle est ciblée sur l'analyse de ses effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences porte non seulement sur les sites désignés (ZPS et ZSC) mais aussi sur ceux en cours de désignation. Elle est proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

Il est important de rappeler que les ZICO sont des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux. Elles ont été désignées dans le cadre de la directive "Oiseaux" 79/409/CEE du 6 avril 1979. Cette directive vise la conservation des oiseaux sauvages, en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière, et la protection des milieux naturels indispensables à leur survie. Elles correspondent, comme leur nom l'indique, à des zones présentant un intérêt pour les oiseaux.

Les ZICO n'ont pas de statuts juridiques particuliers. Mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés, sont classées totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces Zones de Protection Spéciale, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive "Habitats", constituent le réseau des Sites Natura 2000.

Dans le cadre de la présente notice, le projet de révision du PLU prévoit l'analyse des incidences du projet sur les zones Natura 2000.

Il est important de noter qu'aucun travaux, ouvrage ou aménagement n'est envisagé dans le périmètre d'un site Natura 2000.

IV. LE CONTEXTE COMMUNAL

A. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de La Plaine sur Mer est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire, approuvé le 16 octobre 2015
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, approuvée par le décret 2006-588 du 19 juillet 2006
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marais Breton et Baie de Bourgneuf

L'objet de cette révision allégée avec évaluation environnementale répond plus particulièrement aux objectifs du SCoT. Le projet ne se rapporte pas aux objectifs des autres documents.

B. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

La commune de La Plaine sur Mer est concernée par des ensembles importants pour la biodiversité essentiellement marins et littoraux :

- Le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf », comme Zone de Protection Spéciale au titre de la directive « oiseau » (site n°FR5212014). Le site se situe sur le territoire maritime communal.
- Le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf », comme Site d'Intérêt Communautaire au titre de la directive « habitat » (site n° FR5202012). Le site se situe sur le territoire maritime communal.
- La ZNIEFF de type 2 n° 10150000 « ROCHERS, PELOUSES ET LANDES DE SAINTE-MARIE A PREFAILLES »
- La proximité de la ZNIEFF de type 2 n° 10940000 « ENVIRONS DE LA POINTE SAINT-GILDAS »

Le site du projet, objet de la présente révision allégée du PLU, n'est concerné par aucun de ces sites répertoriés comme patrimoine naturel.

C. Articulation avec les plans de prévention de risques

Un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Côte de Jade a été prescrit par arrêté préfectoral le 18 septembre 2015. Toujours en étude, il porte sur les risques de submersion marine et d'érosion côtière. Ce plan concerne les communes de Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, Préfailles et La Plaine sur Mer.
Le site du projet faisant l'objet de la présente révision allégée du PLU n'est pas cartographié comme soumis aux aléas submersion et érosion.

La commune n'est concernée par aucun autre plan de prévention de risques naturels, technologiques, industriels ou minier.

D. Les objectifs du SCoT en matière de commerce

Le SCoT est le document de référence pour l'expression de la stratégie commerciale à l'échelle intercommunale.
Le SCoT du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013. Il entend renforcer les polarités commerciales afin de favoriser les achats à l'intérieur du territoire et conforter le dynamisme des centres-bourgs. Le DOO fixe des objectifs en matière d'aménagement commercial pour le bourg de la Plaine sur Mer :

- Favoriser, développer et structurer les implantations commerciales dans les centralités commerciales,
- Le développement d'une offre diversifiée et l'implantation ou l'intégration de magasins de moyennes surfaces,
- Maintenir l'attractivité commerciale des centres-villes en identifiant et mobilisant autant que faire se peut le foncier et l'immobilier nécessaires.

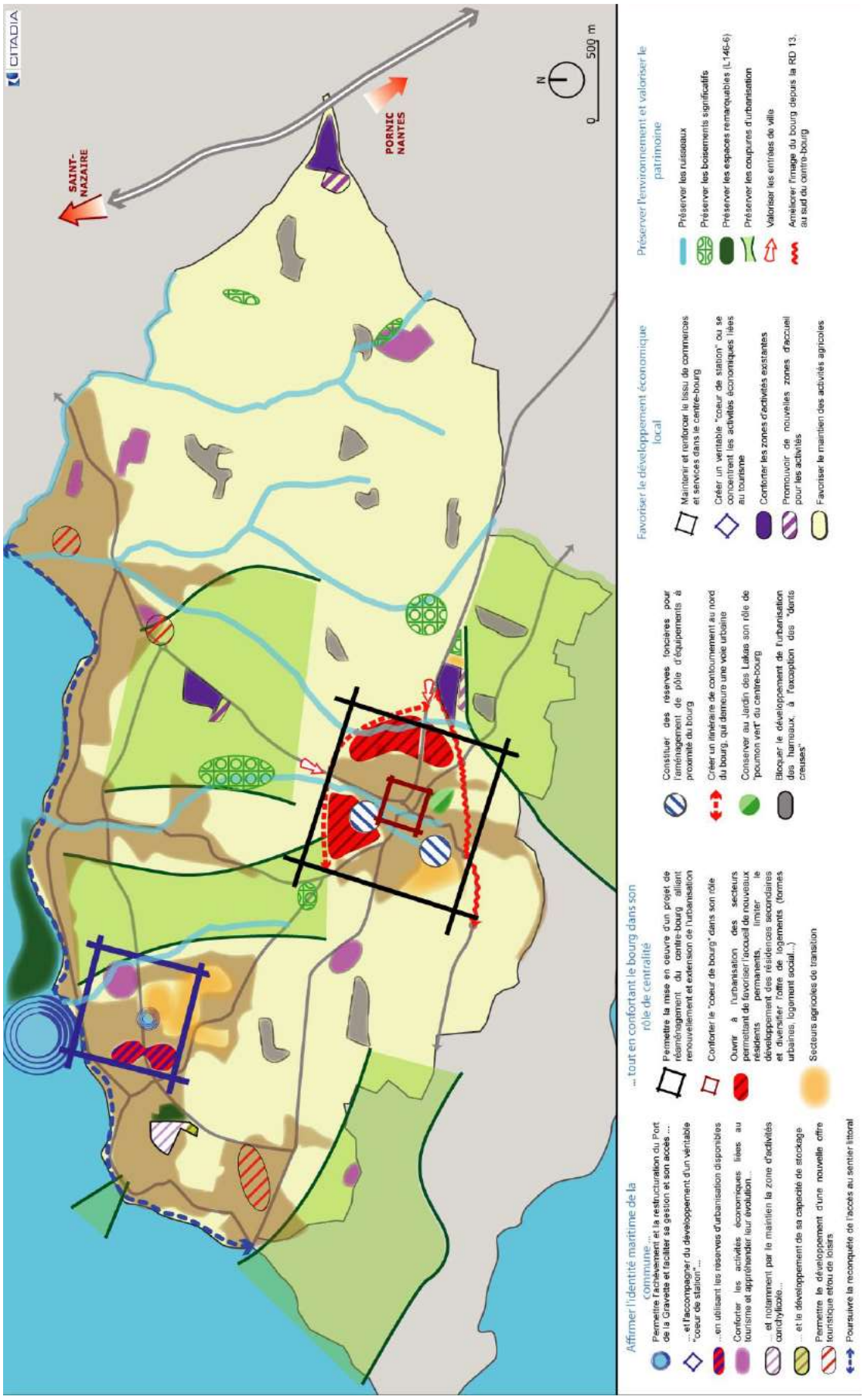
Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT Pays de Retz reprend ces objectifs et définit le bourg de la commune de La Plaine sur Mer comme une centralité commerciale et pôle de proximité. Il rappelle que les centres-villes, centres bourgs et quartiers sont privilégiés pour toutes les implantations commerciales, et que l'implantation de commerces de grande taille dans les espaces hors centralité et hors ZACom est à éviter.

Le projet, objet de la présente révision allégée du PLU, concerne l'agrandissement du secteur UC (zone destinée à l'accueil de constructions à vocation commerciale) pour permettre l'agrandissement de l'unique supermarché de la commune.

E. Les objectifs du PLU en vigueur (adopté le 16 décembre 2013 puis modifié le 20 novembre 2017)

Afin de répondre aux enjeux du SCoT et aux objectifs communaux, le PADD du PLU de La Plaine sur Mer comprend une orientation visant à favoriser le développement économique local (axe 3). Il cite notamment le maintien et le renforcement du « tissu de commerces et de services (à l'année) existants pour conforter la population résidente (favoriser une offre de proximité) ». Le PADD pose également l'ambition de conforter le rôle de centralité du bourg (axe 1), et notamment en conservant et confortant « au cœur du centre-bourg les équipements publics, les services et les commerces de proximité, afin de créer un pôle urbain vivant et dynamique ».

Le projet de cette présente révision allégée du PLU concerne le maintien et le développement d'un commerce situé dans le centre-bourg de la Plaine sur Mer, et correspond ainsi au projet de PADD du PLU actuel.

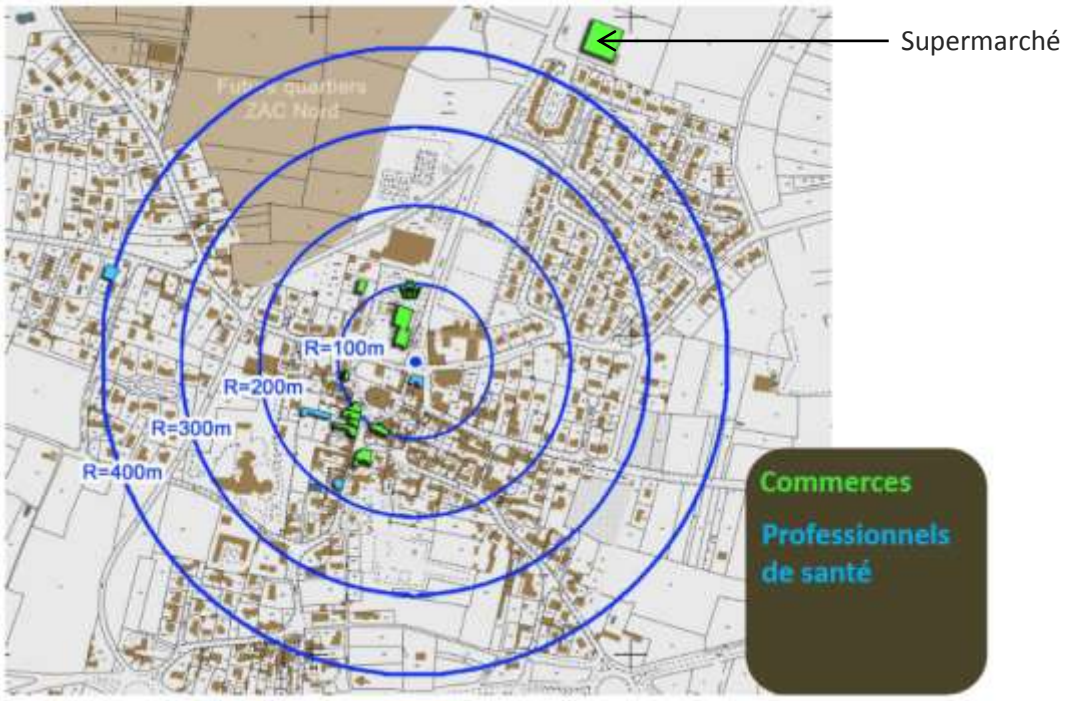


Carte du PADD du PLU en vigueur

PRESENTATION DU PROJET

I. CONTEXTE ECONOMIQUE COMMERCIAL

Le tissu commercial de la commune se concentre essentiellement dans le centre-ville. Des commerces, en lien avec la vocation touristique, sont situés sur le littoral (notamment des restaurants, bars, épicerie). Le bourg dispose d'une seule moyenne surface se situant en sortie de bourg au Nord.



Localisation des commerces et professionnels de santé dans le centre-ville

II. CONTEXTE URBAIN ET ACCESSIBILITE

Situé en entrée Nord du centre de la Plaine sur Mer, le projet de développement du supermarché se situe à un endroit stratégique par rapport aux différents projets communaux. Il est aujourd'hui relié au centre, situé à 500m, par une continuité piétonne et au secteur Nord de la commune par une piste cyclable en site propre.

Localisation du supermarché actuel par rapport au centre de la Plaine sur Mer

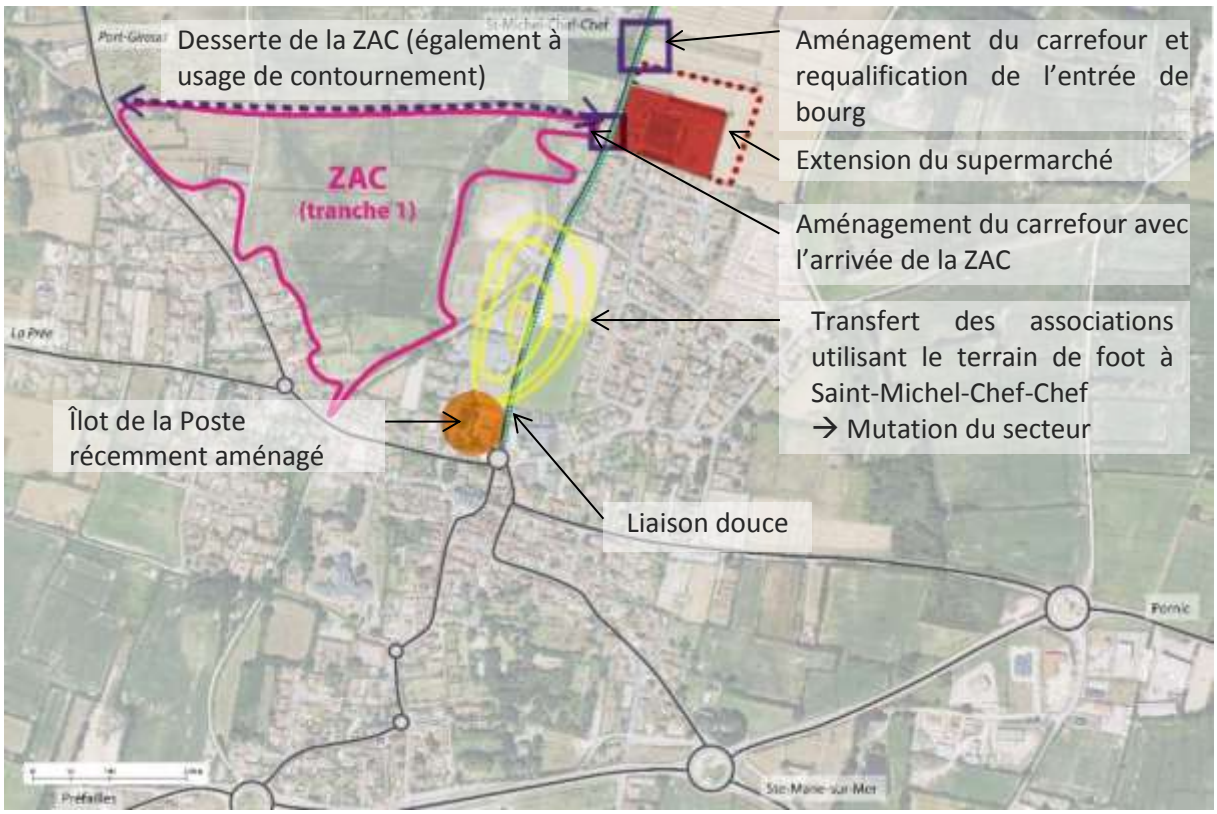
Localisation du supermarché

Le centre bourg de la Plaine sur Mer fait actuellement l'objet d'une réflexion urbaine sur son devenir. L'îlot de la Poste a été la première phase de réaménagement et de renouvellement du centre-bourg mis en œuvre (2014) avec la création de quatre cellules commerciales mises en location par la commune. Puis la construction de la médiathèque (2015) et le réaménagement de l'ancien presbytère en office de tourisme (2015) près de l'Îlot de la Poste sont venus renforcer

l'attractivité du centre-ville (amélioration des services, embellissement de l'espace public, amélioration des circulations piétonnes).
Les activités associatives sont en cours d'être transférées pour partir sur le site de l'Ormelette au Nord de la commune. Ces opérations vont permettre de libérer du foncier et d'entamer une nouvelle phase de mutation du centre-bourg.
Ces actions de développement local apportent une certaine vitalité et une attractivité au sein de la commune. Elle permet également d'adapter au mieux les équipements publics et d'intérêt collectif dans le centre-bourg.

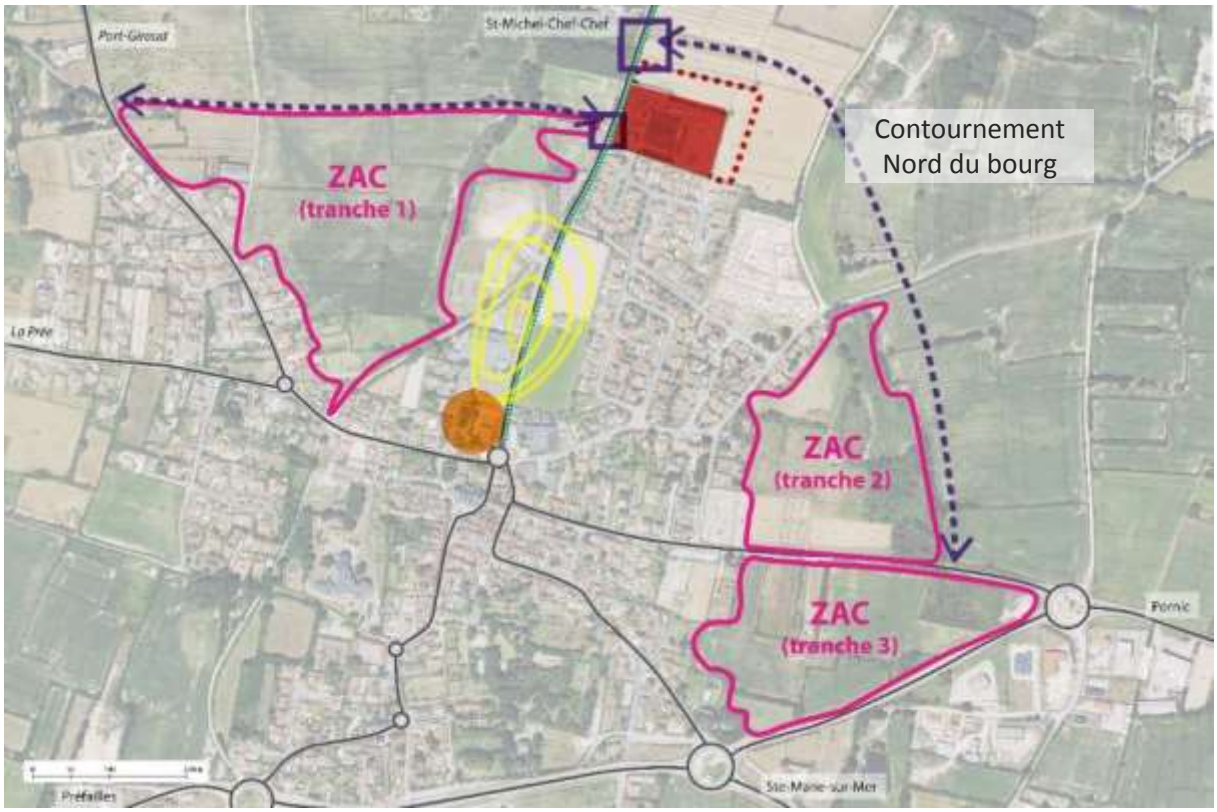
Le projet de développement du supermarché s'accompagnera de l'aménagement d'un carrefour prévu à court terme par la commune. Ce nouveau carrefour offrira un accès dédié et sécurisé au supermarché par le Nord, et agira également pour une requalification de l'entrée du bourg. Il permettra également de séparer le flux du supermarché et ceux des lotissements débouchant sur la rue des Filets, pour une meilleure fluidité du trafic. Le déplacement de l'accès au supermarché plus au Nord sera un moyen de limiter les nuisances sonores pour les quartiers d'habitat.

Un projet de ZAC pour l'extension du centre-bourg a été approuvé par délibération du conseil municipal le 25 avril 2016. Cette ZAC pose une programmation de 350 logements supplémentaires à terme pour la commune. Différents sites composent cette opération d'ensemble dont le premier se situe au Sud-Ouest du projet du supermarché prévoyant environ 180 logements (tranche 1 dont le démarrage de la commercialisation est envisagée fin 2019/début 2020). La desserte principale du nouveau quartier sera aménagée sur l'actuel chemin de la Vierge. Cette voie d'accès proposera également une possibilité de contournement Nord du bourg puisqu'elle joindra la rue du Haut de la Plaine et le Boulevard des Nations Unies. Cette voie débouchera face à l'accès actuel du supermarché : l'aménagement du carrefour prévu avec l'arrivée de la ZAC permettra de faciliter et sécuriser les accès aux différents quartiers. Un réseau de cheminements doux est prévu au sein de la ZAC et permettra de rejoindre facilement le supermarché et le centre-ville.



Évolution du bourg de la Plaine sur Mer à court et moyen terme

La ZAC a vocation à se développer dans un second temps sur des secteurs à l'Est du centre-bourg (2AU au PLU en vigueur). Un emplacement réservé pour la création d'une voie de contournement du bourg permet de relier le Boulevard des Nations Unies au Nord du supermarché, à la rue de la Libération (direction Pornic) à l'Est du bourg.



Évolution du bourg de la Plaine sur Mer à moyen et long terme

Ces différents projets, en plus de dynamiser le Nord du bourg de la Plaine sur Mer, permettront une requalification de l'entrée du bourg. L'axe 4 du PADD du Plu en vigueur traite notamment cette question : « porter une attention particulière au traitement des entrées de bourg ».
Les environs du supermarché sont ainsi voués à se développer à plus ou moins long terme. Son extension entre dans un processus urbain plus large échelonné dans le temps.

III. DESCRIPTION DU PROJET

Le supermarché de la Plaine sur Mer est un acteur économique privé important qui emploie une vingtaine de salariés en basse saison et double ses effectifs à la haute saison. Les bâtiments actuels nécessitent aujourd'hui une remise aux normes (construit en 1992). L'entreprise souhaite s'agrandir afin de développer l'offre (développer les gammes de produits), moderniser le point de vente existant (apporter plus de confort aux clients) dans le but de réduite l'évasion commerciale vers les pôles périphériques. Des travaux sont donc envisagés pour le développement économique de l'activité.

Au regard de la vétusté du bâtiment actuel et afin de conserver une activité lors des travaux, un nouveau bâtiment sera construit à l'Est de la construction actuelle. Il est alors nécessaire d'agrandir la zone UC afin de rendre ce projet, nécessaire à l'économie de la commune, possible.

Ce projet de développement économique vient conforter les objectifs du PADD du PLU en vigueur en matière d'économie et de développement :

- Favoriser le développement économique actuel
- Conserver et conforter les commerces au cœur du centre-bourg
- Créer un pôle urbaine vivant et dynamique
- Maintenir et renforcer le tissu de commerces et services pour conforter la population résidence

Aujourd'hui, le supermarché actuel ne s'étend pas sur la totalité de la zone UC du secteur. Environ 4550m² voués à une activité commerciale sont occupés par une activité agricole. Cette parcelle (parcelle BO 27) se situe au Nord du supermarché actuel et entre dans le périmètre du projet d'extension de l'activité commerciale. Une extension uniquement sur ce secteur est jugée insuffisante par l'opérateur pour accueillir le projet de développement de l'activité du supermarché tout en évitant une période de fermeture durant la période de travaux. C'est pourquoi il est nécessaire d'étendre la zone UC vers l'Est. L'extension de l'activité sur environ 8000m² permettra d'accueillir une superficie de vente et de stockage plus importante afin d'offrir un plus large choix de produits et de nouveaux services, d'optimiser l'organisation interne et les stationnements (cf. § « organisation et fonctionnement du projet »).

Localisation de l'extension du supermarché et de la zone UC par rapport à l'emprise actuelle

L'agrandissement de la zone UC est prévu sur une parcelle actuellement zonée en Agricole. Il impactera une partie de la parcelle BO 29 sur 3453m². Cette parcelle appartient au propriétaire actuel du supermarché. Un bail précaire datant de 2009 lie le propriétaire à un exploitant agricole n'ayant plus de siège d'exploitation sur la commune.

Organisation et fonctionnement du projet

Le supermarché actuel présente une accessibilité sur la rue des Filets, au Sud de la parcelle. Cet accès est commun avec un quartier résidentiel. Une sortie aboutit également sur le Boulevard des Nations Unies. Le bâtiment est aujourd'hui situé au milieu de la parcelle. Un sens de circulation impose à tous les véhicules de contourner l'ensemble du bâtiment. Les stationnements se situent alors sur trois côtés du bâtiment, et la zone technique utile à l'activité (stockage, aire de livraison, etc.) n'est pas séparée des aires accessibles par le public. Le projet d'extension permettra alors d'optimiser l'organisation et le fonctionnement du site (parking et zone de circulation pour la clientèle regroupés et réaménagés devant le futur magasin). Des haies ceinturent actuellement la parcelle.

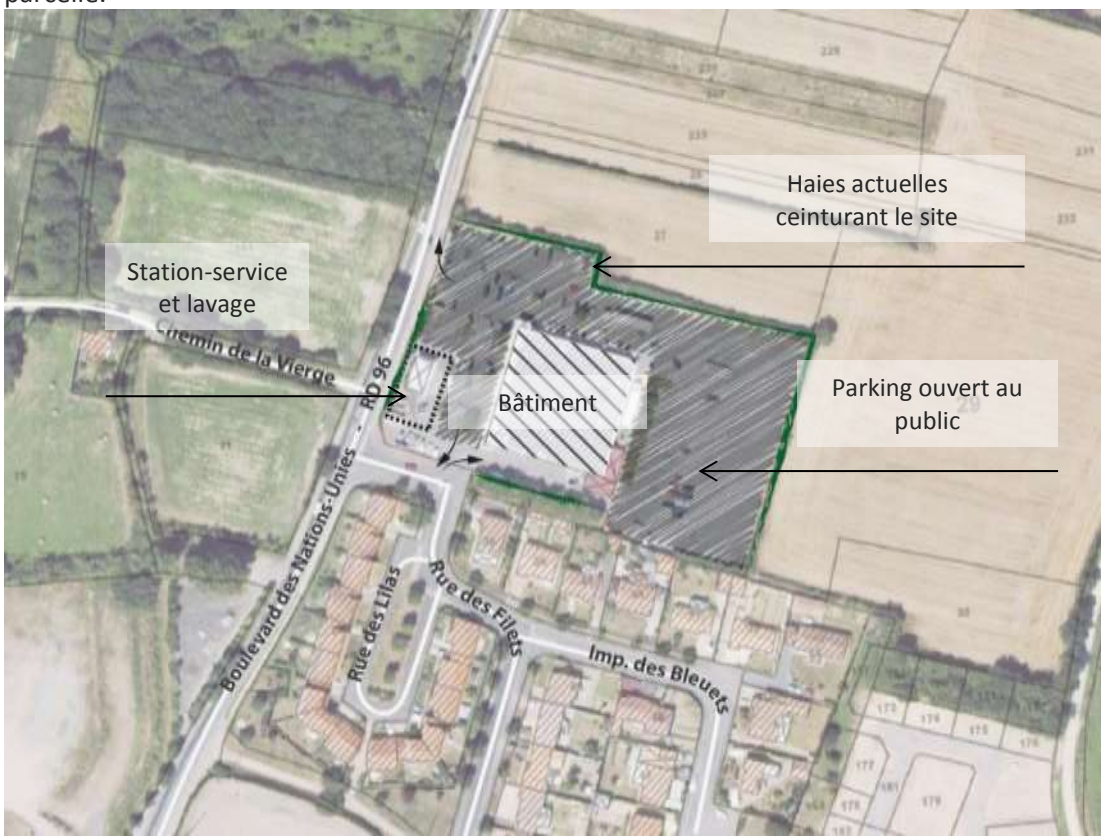


Schéma de fonctionnement de l'activité aujourd'hui

L'actuel accès au supermarché commun avec le quartier résidentiel, rue des Filets

Le nouveau bâtiment construit pour le supermarché se situera à l'Est de l'ensemble commercial, principalement sur le secteur actuellement en A au PLU. Les côtés Nord, Est et Sud seront principalement destinés à l'usage technique interne (stockage, aire de livraison, stationnement des salariés, etc.). Le parking ouvert au public couvrira la partie Est du projet et proposera plus de places de stationnement qu'aujourd'hui. La station-service et de lavage sera relocalisée au Nord-Ouest, proche de l'accès potentiel en lien avec l'aménagement du carrefour Nord.
Le projet de réaménagement du supermarché profitera des différents projets communaux à plus ou moins long terme (aménagements de carrefours, création de la ZAC, voirie de contournement) pour améliorer ses propres accès.
Son accessibilité piétonne par le centre-bourg se fait par une continuité déjà existante. La proximité avec le futur secteur de la ZAC situé à l'Ouest du projet, la création d'un réseau de cheminement doux au sein du nouveau quartier et l'aménagement de l'entrée de ville faciliteront les déplacements doux vers le supermarché.
Les haies existantes en périphérie de l'emprise actuelle de l'activité seront arrachées. Des haies ou un aménagement paysager aux pourtours du projet pourraient être créés.

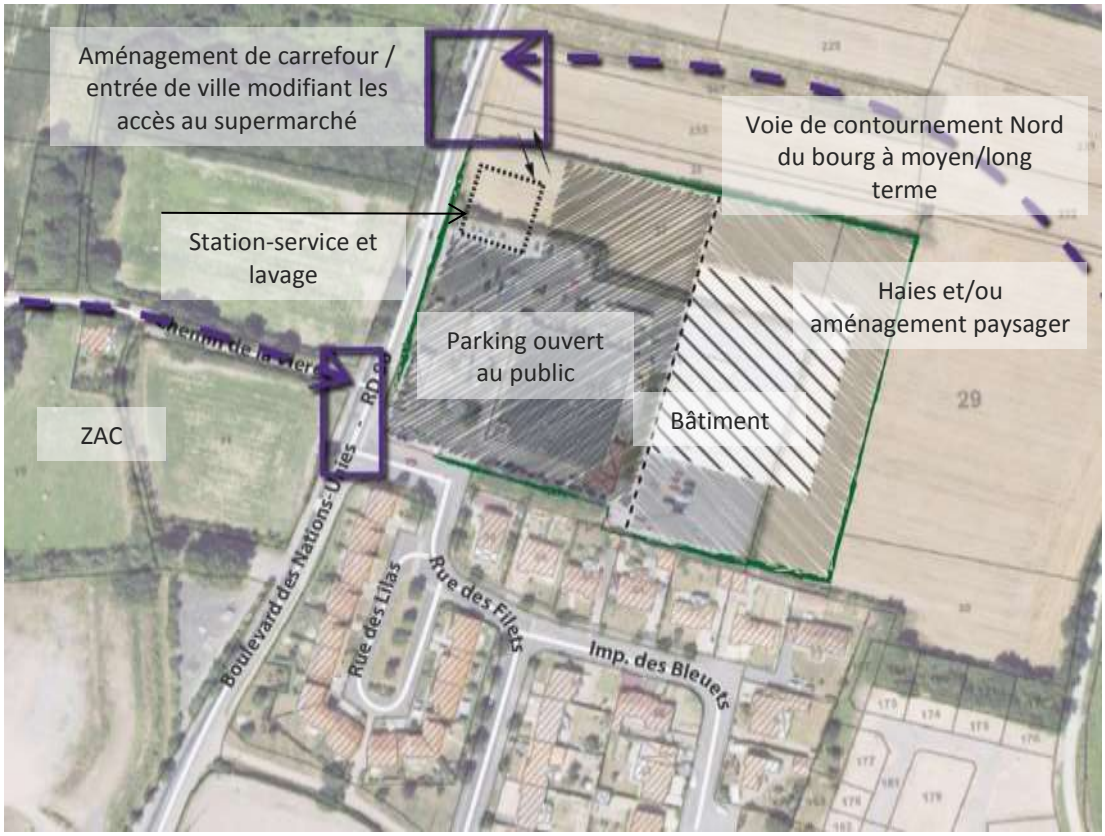


Schéma de fonctionnement futur de l'activité

IV. LA TRADUCTION DU PROJET AU REGLEMENT GRAPHIQUE

La présente révision allégée modifie le règlement graphique en étendant la zone UC de 3453m²sur la zone A.

Le règlement écrit du PLU définit la zone UC ainsi :

« La zone UC correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités commerciales de taille importante. »

Seul le secteur occupé par le supermarché est concerné par une zone UC sur la commune de la Plaine sur Mer.

a) Règlement graphique avant révision allégée

b) Règlement graphique après révision allégée

c) Bilan des surfaces

	Zonage approuvé le 20 novembre 2017	Zonage après Révision allégée n°1
Nom de la zone	Superficie (en ha)	Superficie (en ha)
1AU	**22,28**	**22,28**
1AUa	*9,29*	*9,29*
1AUb	*6,46*	*6,46*
1AUe	*4,39*	*4,39*
1AUL	*2,14*	*2,14*
2AU	**23,04**	**23,04**
2AU	*17,89*	*17,89*
2AUeq	*5,15*	*5,15*
A	**978,95**	**978,6**
A	*536,97*	*536,62*
Ab	*24,47*	*24,47*
Ah1	*29,18*	*29,18*
Ah2	*14,76*	*14,76*
Ap	*370,6*	*370,6*
Ax	*2,97*	*2,97*
N	**253,13**	**253,13**
N	*148,48*	*148,48*
Nh2	*1,74*	*1,74*
Nl	*3,73*	*3,73*
Np	*61,81*	*61,81*
Nr1	*35,18*	*35,18*
Nr2	*2,19*	*2,19*
UA	**53,35**	**53,35**
UAa	*11,08*	*11,08*
Uab	*42,27*	*42,27*
UB	**277,11**	**277,11**
UB	*277,11*	*277,11*
UC	**1,53**	**1,88**
UC	*1,53*	*1,88*
UE	**19,7**	**19,7**
UE	*19,7*	*19,7*
UO	**4,74**	**4,74**
UO	*3,67*	*3,67*
Uos	*1,07*	*1,07*
UP	**22,59**	**22,59**
UP	*22,59*	*22,59*
UT	**39,01**	**39,01**
Utc	*29,4*	*29,4*
UTL	*0,5*	*0,5*
UTLc	*3,31*	*3,31*
UTLj	*5,8*	*5,8*
Total	**1695,43**	**1695,43**

V. LA TRADUCTION DU PROJET DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La présente OAP s'applique à la zone UC du PLU.

- **Assurer le traitement des lisières** entre l'espace urbanisé et les parcelles agricoles
  - Compenser l'arrachage de haie par la plantation en lisière de nouvelles haies au mélange d'essences végétales qualitatif et local,
  - Préserver la haie existante en limite Nord de la zone UC, au regard de son rôle écologique notamment vis-à-vis de la faune, et l'enrichir par des arbres d'ornement tels que : sorbier, prunus, charme, frêne, acacia ou orme.
- **Sécuriser les accès à la moyenne surface commerciale**, en différenciant les flux (véhicules / modes doux) :
  - pour les véhicules : limiter les points d'entrées/sorties de véhicules sur la RD 96, et desservir la zone commerciale en prenant en compte le projet de carrefour (projet communal) à l'entrée Nord du centre-bourg,
  - pour les piétons et cycles : assurer la continuité de la liaison douce reliant le centre-bourg et l'entrée de ville Nord de la commune.
- **Proposer un aménagement vertueux pour l'environnement** :
  - apporter des solutions adéquates pour la gestion des eaux pluviales,
  - prévoir des dispositifs anti-pollution pour la station-service.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. SOL ET SOUS-SOL

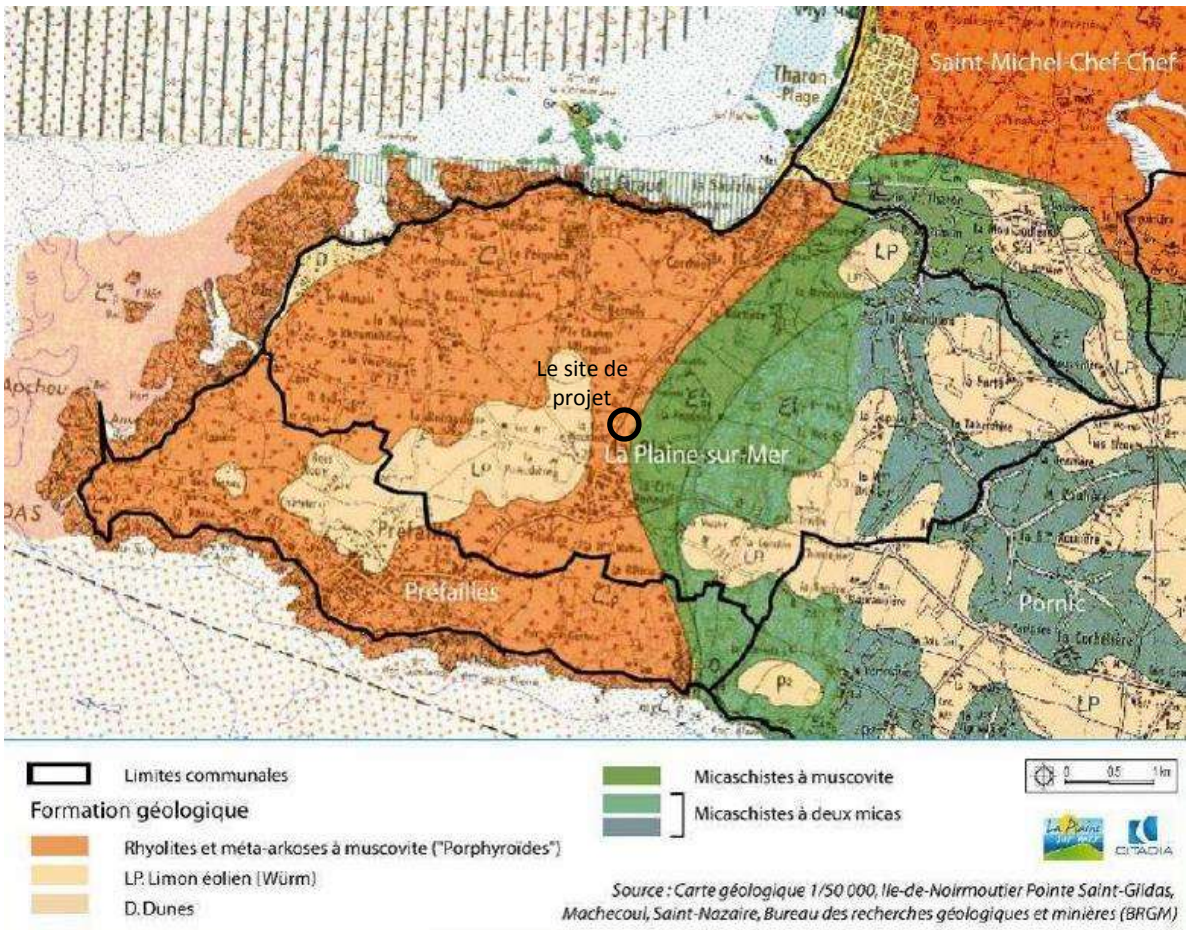
A. Éléments de l'état initial

1. Géologie

La commune de La Plaine sur Mer fait partie de la presqu'île Saint-Gildas qui présente un relief peu marqué. La commune a un dénivelé allant de 0 à 38 mètres. Le site se situe à une altitude de 20 mètres. La topographie communale se caractérise par un plateau peu élevé qui s'incline de 1 à 2 % vers le Nord/Nord-Ouest (océan). Une succession de lignes de crêtes et de talwegs rythment légèrement le paysage.

La commune est située sur le versant Nord-Est de la baie de Bourgneuf. Cette vaste dépression est une formation géologique antérieure au Crétacé Supérieur qui a été tantôt continentale, tantôt marine. Le site de l'extension du supermarché se situe sur une formation géologique constituée de Rhyolites et méta-arkoses à muscovite.

Le territoire repose sur un sol majoritairement schisteux. Les schistes sont caractérisés par une faible perméabilité. Les écoulements se font au travers des altérites (écoulement sub-superficiel) et le réseau de fractures et de fissures (écoulement en profondeur).



Structure géologique du territoire (Source : Rapport de présentation – PLU en vigueur modifié, approuvé le 20 novembre 2017)

2. Usages des sols

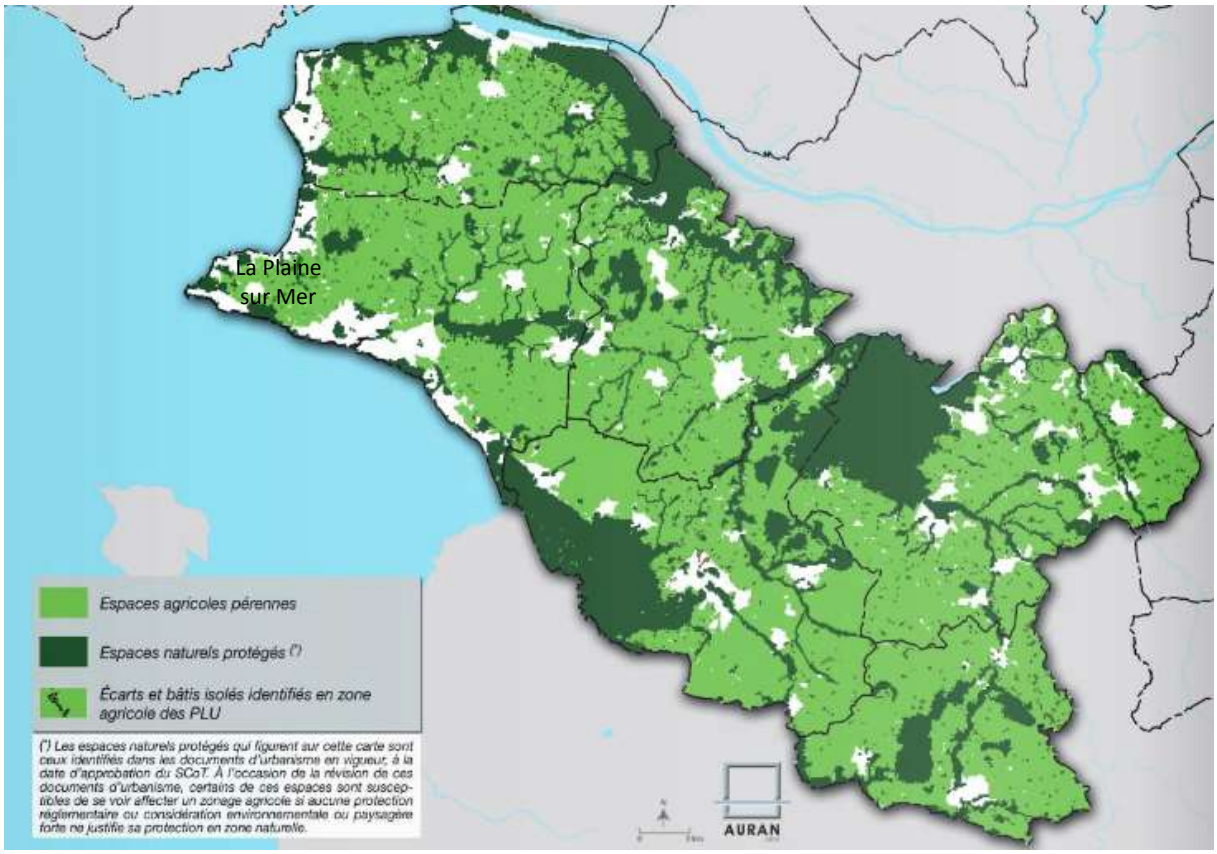
Le secteur d'extension de la zone UC pour la faisabilité du projet se situe en zone agricole.
Le secteur est enregistré au registre parcellaire agricole de 2014 comme parcelle cultivée. Un bail précaire lie le propriétaire de la parcelle (propriétaire du supermarché).

L'agrandissement de la zone UC se fait sur une parcelle actuellement zonée en Agricole. L'agrandissement de la zone UC impactera une partie de la parcelle BO 29 sur 3453m². Cette parcelle appartient au propriétaire actuel du supermarché. Un bail précaire datant de 2009 lie le propriétaire à un exploitant agricole. Cet exploitant n'a plus de siège d'exploitation sur la commune.

En jaune et vert, des espaces de parcelles PAC (Politique Agricole Commune) (Source : Géoportail)

3. Agriculture

À l'échelle du SCoT du Pays de Retz, il est estimé que 65% des espaces sont naturels agricoles et 26% sont classés naturels protégés ou de loisirs, souvent utilisés par l'agriculture. L'agriculture est donc un enjeu économique du territoire essentiel pour le Pays de Retz en participant à l'équilibre des territoires et à l'attractivité de son cadre de vie. Cependant, cet espace est très largement concurrencé par l'avancée de l'urbanisation et des infrastructures.
Le SCoT a pour orientation le maintien de l'activité agricole comme outil économique et d'aménagement du territoire. Il entend donner une lisibilité à la profession agricole, protéger la biodiversité et les entités paysagères caractéristiques du Pays de Retz en promouvant une agriculture respectueuse de l'environnement, et conserver voire développer une agriculture de proximité.
Afin d'assurer le maintien de cet équilibre territorial et économique d'espaces, le SCoT a la volonté de conférer à l'espace agricole une protection d'au moins 20ans.



Carte des espaces agricoles pérennes à 20ans (Source : DOO du SCoT du Pays de Retz)

4. Consommation foncière

Le PLU actuel approuvé le 16 décembre 2013 et modifié le 20 novembre 2017 prévoit une consommation foncière de 45,32ha dont 4,33 ha à vocation économique.
L'ouverture à l'urbanisation d'une zone A pour une superficie de 3453m² représente une augmentation de 0,77 % de la consommation foncière prévue.
De plus, cette ouverture à l'urbanisation se fait dans la continuité de l'urbanisation actuelle, sans créer d'enclave et en permettant une urbanisation compacte.

B. Synthèse « sol et sous-sol »

Les ressources du sol et du sous-sol du secteur ne présentent pas de richesses particulières, bien que les terres soient cultivées. De plus, dans la mesure où le secteur est déjà anthropisé, le projet présente peu d'incidences sur les sols et sous-sols.

Le projet entraine cependant une consommation foncière supplémentaire de 0,77 % à celle prévue dans le PLU actuellement en vigueur, et une diminution de 0,07% de la zone agricole. L'incidence du projet posée sur l'activité économique agricole est ainsi minime.

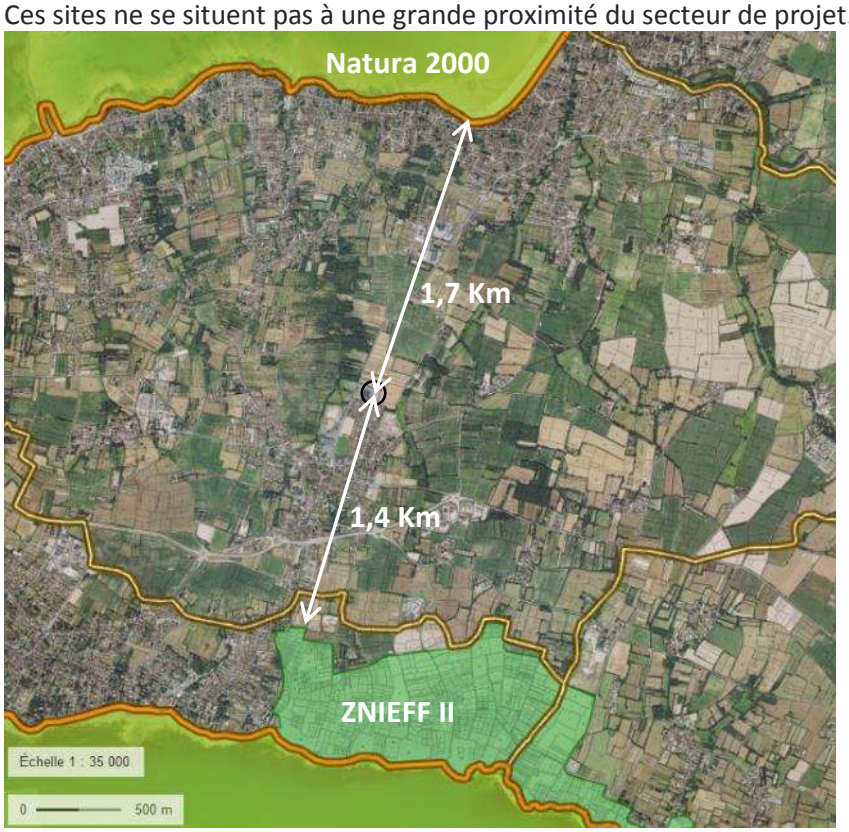
II. BIODIVERSITE

A. Éléments de l'état initial

Le territoire maritime communal est concerné par :

- deux sites Natura 2000 « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf » qui s'étendent sur les mêmes périmètres. Les sites se situent sur le territoire maritime communal.
- une ZNIEFF de type 2 « Rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles ».

Ces sites ne se situent pas à une grande proximité du secteur de projet.

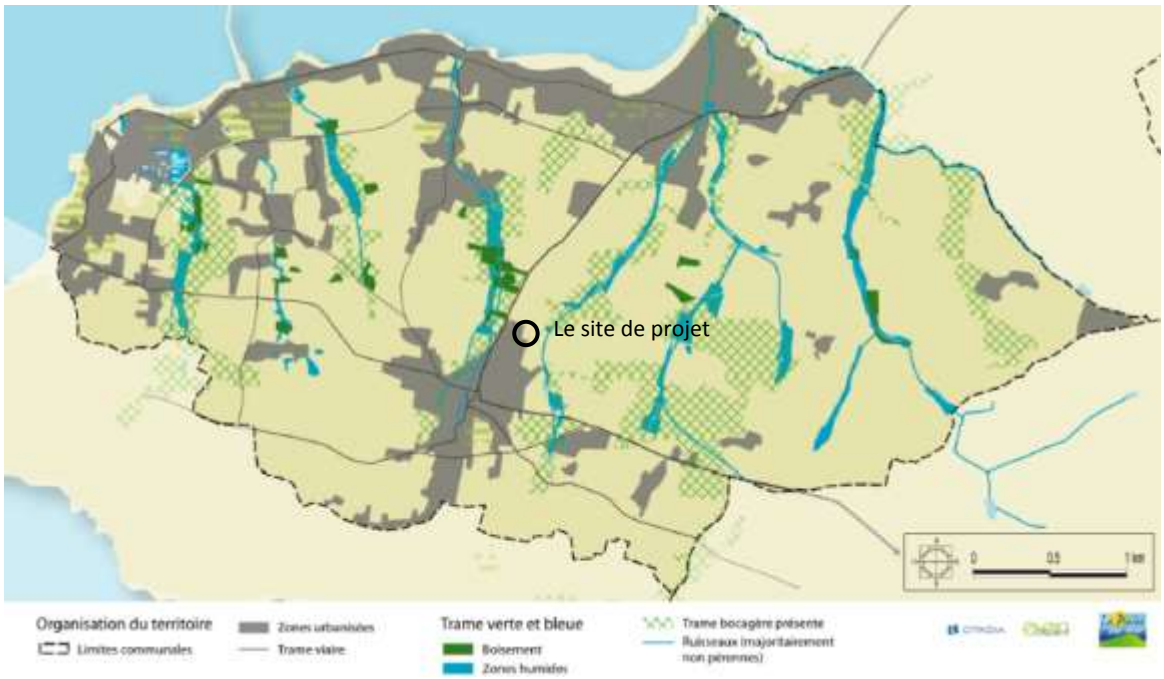


Localisation du site du projet au regard des sites Natura 2000 et ZNIEFF II (source : Géoportail)

Le territoire communal est constitué de différents biotopes :

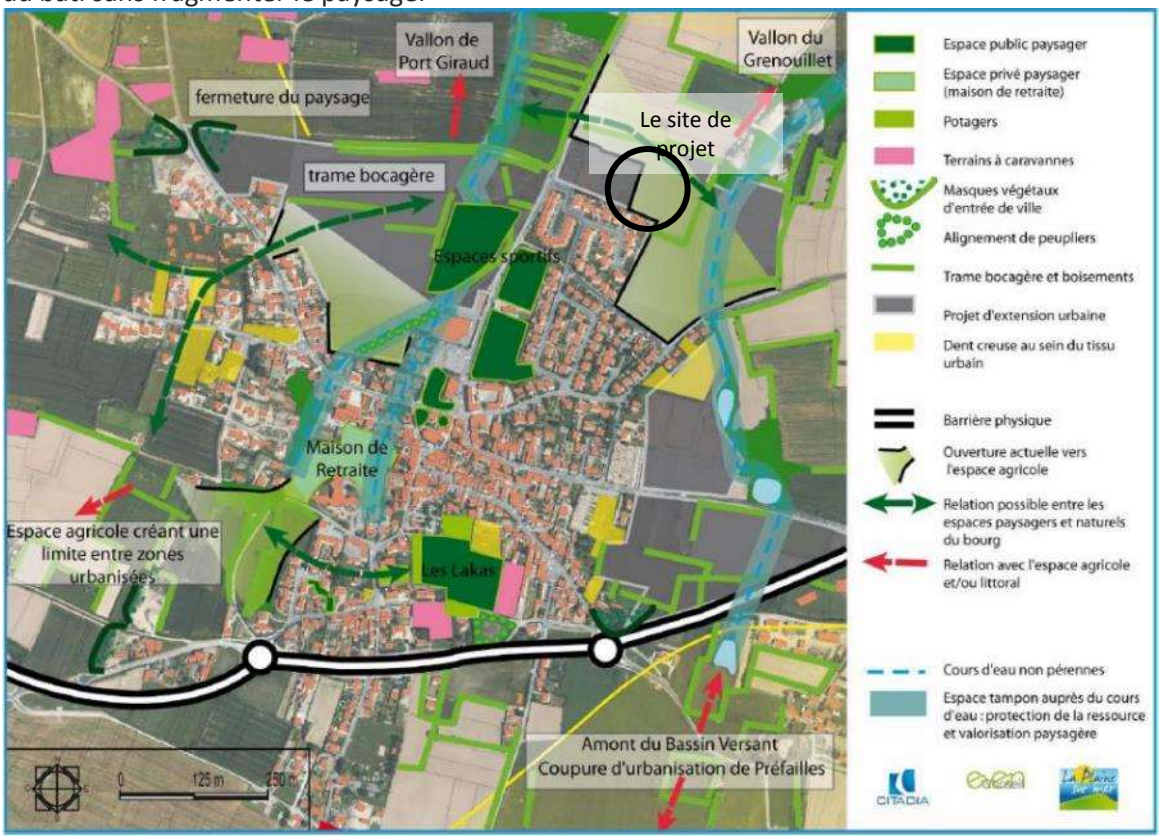
- Espaces associés au littoral (laisses de mer, pelouses dunaires, végétation des falaises maritimes)
- Vallons et zones humides (ruisseaux, ripisylves, les marais)
- Espaces agricoles (maillage bocager)
- Espace urbanisé (espaces publics, jardins)

Le secteur du projet, objet de la présente révision allégée, n'est pas identifié comme corridors ou réservoir de biodiversité dans le schéma des continuités écologiques communal.
Il est aujourd'hui exploité pour une culture agricole monospécifique et présente une haie sur sa périphérie Sud et Ouest, en lisière de l'espace urbanisé actuel (activité commerciale et zone résidentielle).



La trame verte et bleue communale (Source : PLU en vigueur modifié, approuvé le 20 novembre 2017)

Une trame du végétal au sein de l'espace urbanisé du bourg de la Plaine sur Mer a été établie dans le PLU. Le secteur étudié y est défini comme une ouverture vers l'espace agricole. Une potentielle relation entre les différents espaces paysagers et naturels à l'Est et à l'Ouest est figurée au Nord du secteur de projet. Cette continuité n'est pas entravée par le projet qui s'intègre dans la continuité du bâti sans fragmenter le paysage.



Le végétal dans la trame urbaine du bourg (Source : PLU en vigueur modifié, approuvé le 20 novembre 2017)

Les ruisseaux du Port Giraud (à l'Ouest) et du Grenouillet (à l'Est) passent à proximité du site et sont bordés par des zones humides. Ces milieux, support de biodiversité, ne sont cependant pas en lien direct avec le site étudié (cf : § « ressource en eau »).

B. Synthèse « biodiversité »

Compte tenu de l'éloignement du secteur par rapport aux sites Natura 2000, à la ZNIEFF de type II et aux zones humides, le projet du secteur présente peu d'incidences sur ces sites protégés.

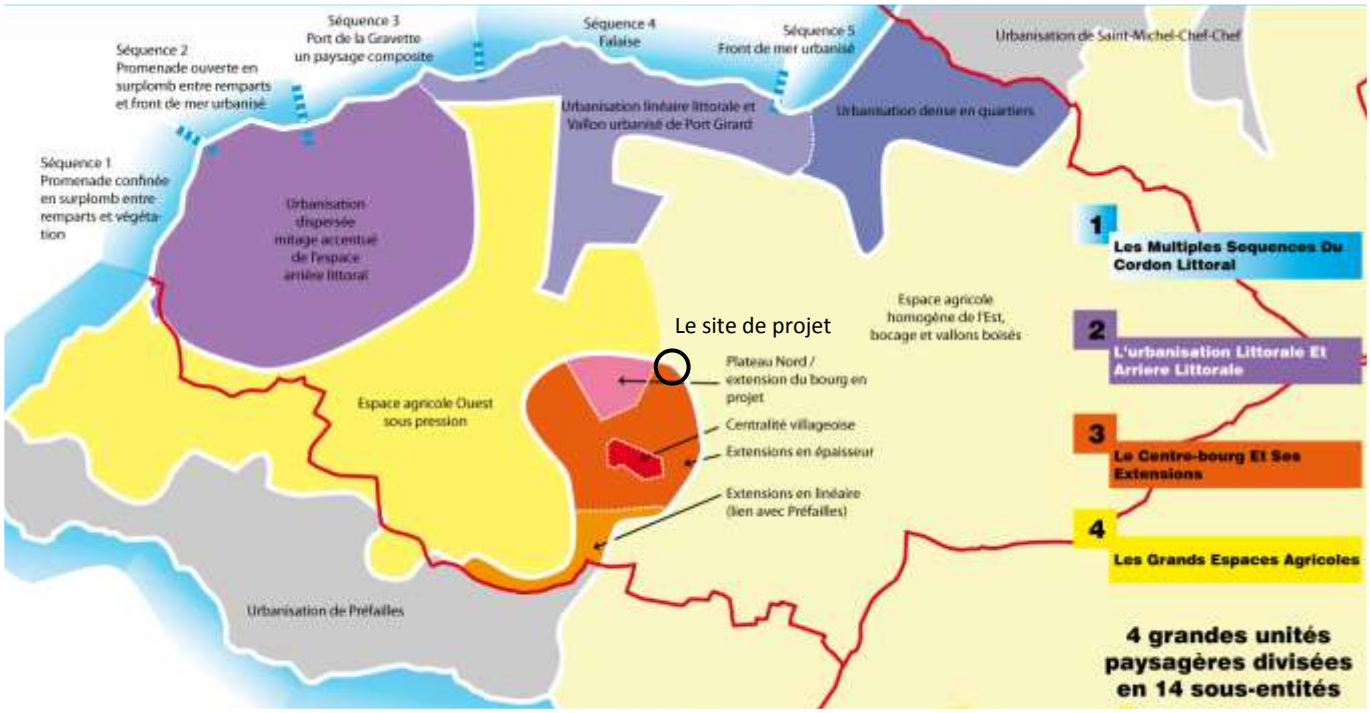
La trame verte et bleue communale ne présente pas d'éléments majeurs sur le site du projet. Une attention sera tout de même requise sur les haies existantes aux pourtours du site de projet.

III. PAYSAGE ET CADRE DE VIE

A. Éléments de l'état initial

Le territoire communal est composé de 4 unités paysagères différentes :

- Le cordon littoral divisé en différentes séquences
- L'urbanisation littorale et arrière littorale
- Le centre-bourg et ses extensions
- Les grandes espaces agricoles



Carte des entités paysagères de la commune (Source : PLU en vigueur modifié, approuvé le 20 novembre 2017)

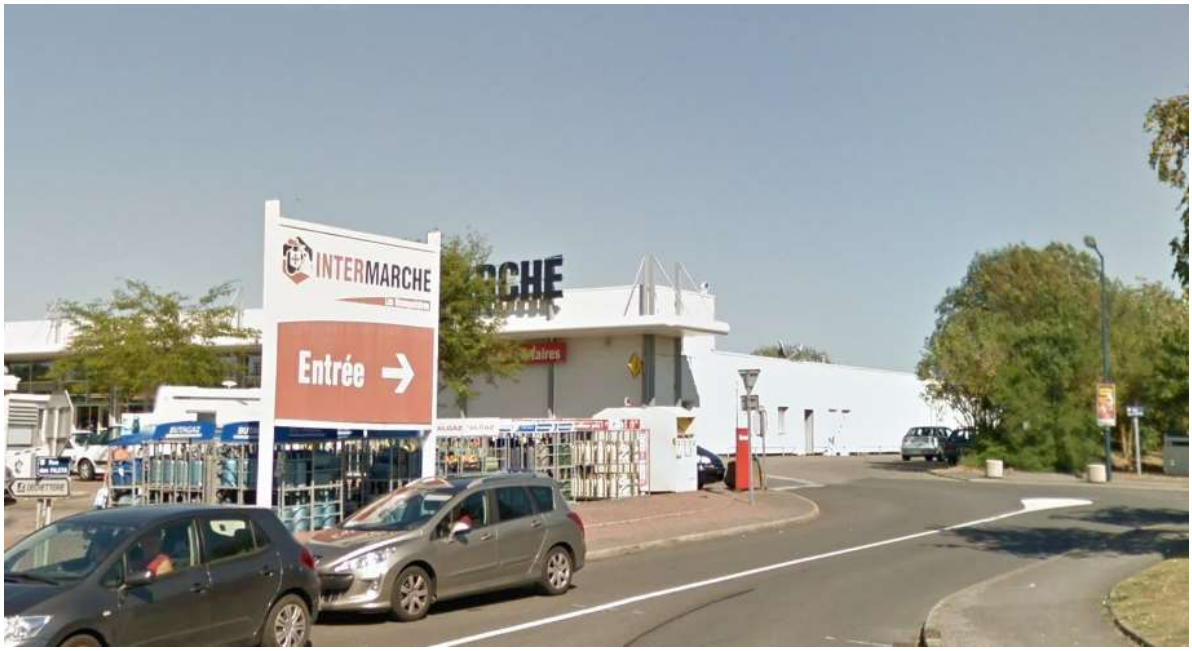
Le secteur du projet, objet de la présente révision allégée, se situe en limite entre le centre-bourg et ses extensions et les grands espaces agricoles.
Le secteur est implanté :

- à l'entrée Nord du bourg de La Plaine sur Mer,
- à l'Est du supermarché actuel ,
- au Nord d'un quartier d'habitat pavillonnaire,
- au Sud et à l'Ouest d'un espace agricole cultivé.

À environ 75m à l'Est du site, on retrouve un chemin rural menant à l'ancienne décharge communale.

Le site est peu visible depuis la RD96 en venant du Nord. En effet, une haie limite la visibilité sur le secteur. Une autre haie vient border le secteur sur son pourtour Sud et Ouest en limite d'urbanisation (activité commerciale actuelle et zone résidentielle). Elle est le seul élément paysager structurant du site.

L'entrée Nord du bourg, depuis la RD96. Le site actuel du supermarché est peu visible.



La limite Sud du secteur est délimitée par une haie en limite du quartier résidentiel.

Situé à moins de 500m du centre-bourg, le secteur est facilement accessible. Une continuité piétonne permet de relier ces deux pôles à pieds.
L'accès véhicule actuel au supermarché depuis la RD96 est commun avec celui de la zone résidentielle au Sud qui jouxte le secteur voué à l'activité commerciale. Le projet est également à proximité d'un secteur de la ZAC multisite prévu à l'Ouest de la RD96, et dont un des accès principaux se fera à hauteur du supermarché. On note également les emplacements réservés au Nord pour la construction d'un contournement du centre bourg.

Localisation de l'accès mutualisé avec le quartier résidentiel au Sud et localisation des haies bocagères existantes (Source : Géoportail)

B. Synthèse « paysage et cadre de vie »

Le projet, objet de la présente révision allégée, se situe en entrée de bourg et présente peu d'éléments paysagers structurants outre les haies le ceinturant à l'Ouest et au Sud.

Le site est accessible aux piétons depuis le centre-bourg par une continuité douce.

L'accessibilité du site par la RD96 est à retravailler afin de sécuriser les accès et de fluidifier la circulation aux heures des grandes fréquentations. La définition des accès au projet est ainsi à travailler en lien avec la construction du quartier de la ZAC à l'Ouest et le projet de déviation du bourg au Nord.

IV. RESSOURCE EN EAU

A. Éléments de l'état initial

1. Qualité des eaux superficielles et souterraines

La commune de La Plaine sur Mer se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Ce SDAGE est décliné localement en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune est concernée par deux SAGE différents :

- SAGE de l'Estuaire de la Loire
- SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf

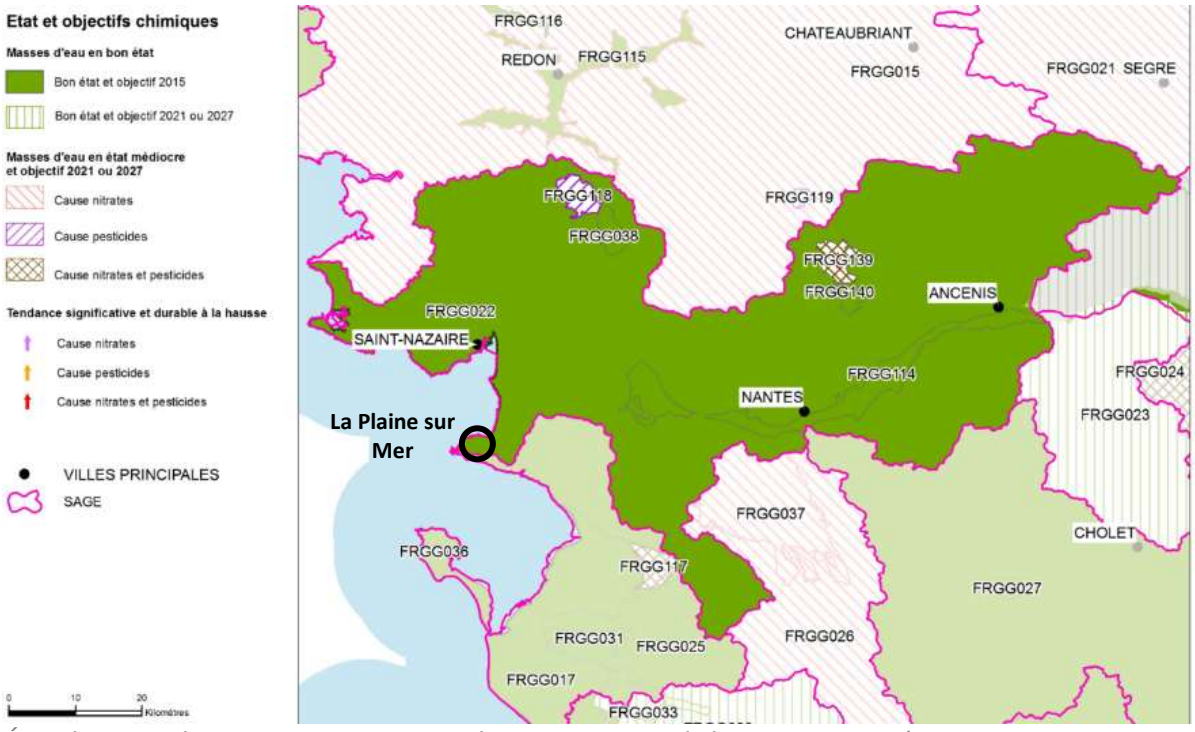
Le SAGE de l'Estuaire de la Loire couvre la majeure partie du territoire, dont le secteur d'extension de la zone UC. Approuvé le 9 septembre 2009, il est en révision depuis 2015 afin de le rendre conforme au nouveau SDAGE (approuvé le 4 novembre 2015). Le SAGE actuel a pour enjeux :

- La qualité des milieux (atteindre le bon état / reconquérir la biodiversité / trouver un équilibre pour l'estuaire)
- La qualité des eaux (satisfaire les usages / atteindre le bon état)
- Les inondations (mieux connaître l'aléas / réduire la vulnérabilité)
- La gestion quantitative (maîtriser les besoins / sécuriser)

Le réseau hydrographique de la Plaine sur Mer étant très restreint, il n'y a pas de masse d'eau répertoriée dans les documents des SAGE. Les enjeux dégagés par le SAGE de l'estuaire de la Loire concernant la Plaine sur Mer sont les suivants :

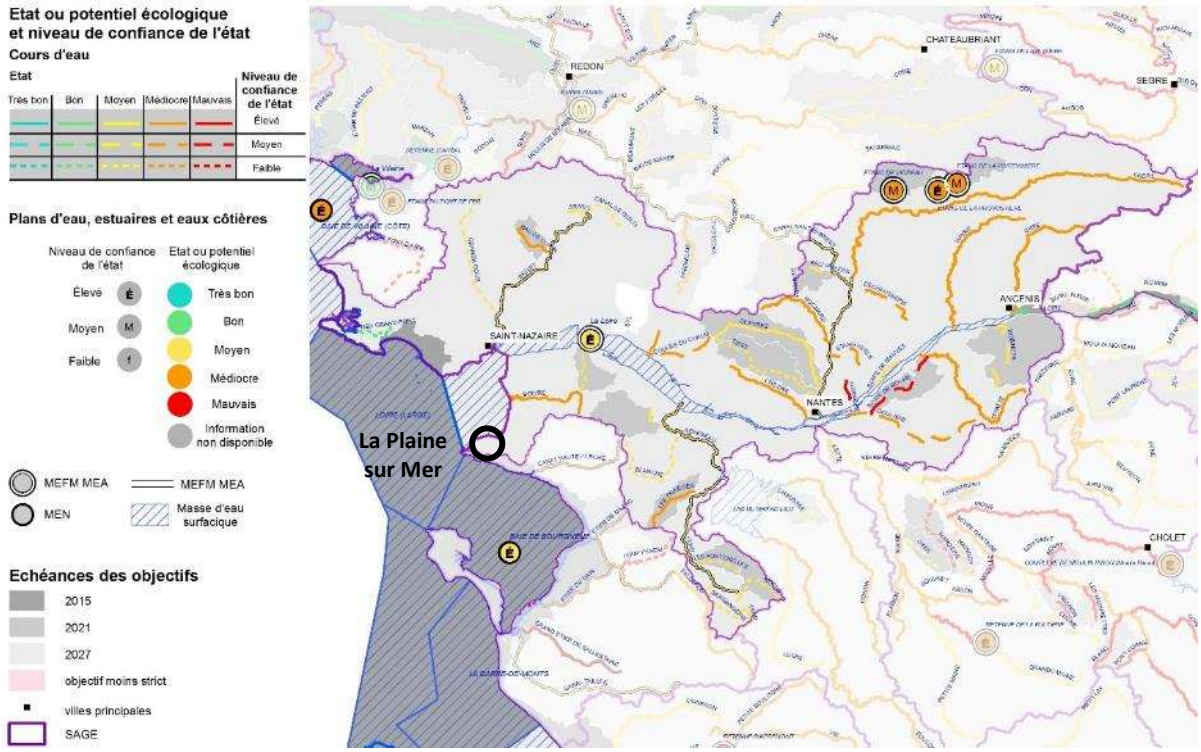
- Le risque de transfert de pollutions par les ruissellements de surface. L'objectif est de réduire les pollutions par des modes de vie et d'activité plus respectueux d'une part, et de contrôler les ruissellements d'eau pluviale d'autre part, notamment concernant l'imperméabilisation, les actions de déboisements / reboisements, le drainage et les bassins d'orage.
- Les pollutions diffuses liées à des systèmes d'assainissement défectueux. Il s'agit d'assurer un traitement des eaux usées efficace en mettant aux normes les systèmes d'assainissement collectifs et individuels et en raccordant autant que possible les habitations au réseau collectif.

Les analyses réalisées par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne en 2015, à l'échelle du SAGE Estuaire de la Loire, concernant l'état chimique des eaux souterraines montrent un bon état général.



État chimique des eaux souterraines sur le SAGE Estuaire de la Loire en 2013 (Source : SAGE Estuaire de la Loire)

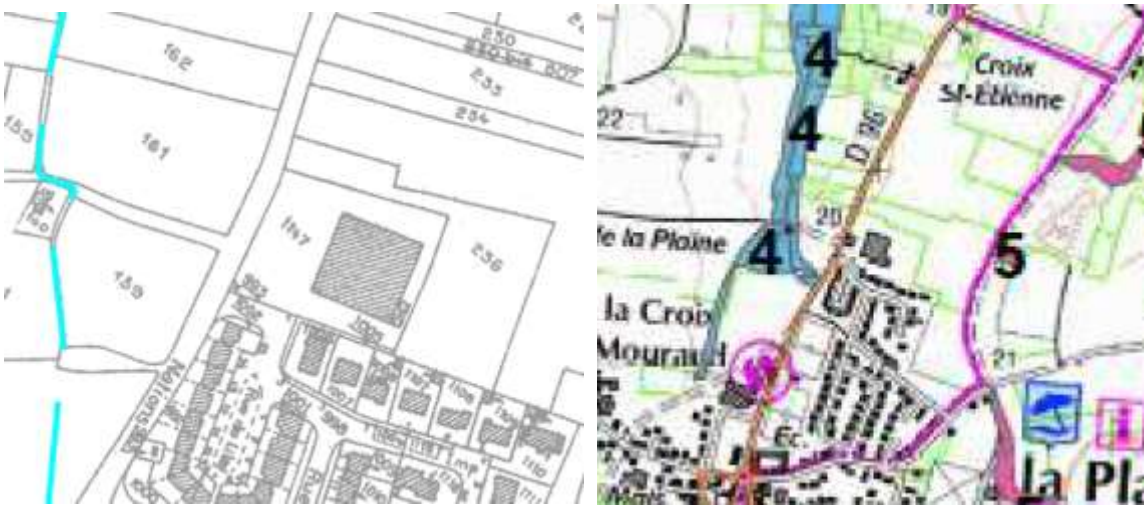
Les mêmes analyses réalisées à l'échelle du SAGE concernant l'état écologique des eaux de surface montrent un état moyen à médiocre et l'atteinte des objectifs de qualité en 2027. La commune de la Plaine sur Mer ne présente pas d'élément hydrographique majeur outre le littoral. L'état ou le potentiel écologique au niveau de la baie de Bourgneuf est présenté comme moyen.



État écologique des eaux de surface sur le SAGE Estuaire de la Loire en 2013 (Source : SAGE Estuaire de la Loire)

Un inventaire des cours d'eau et des zones humides communales a été réalisé en 2011-2012. Cet inventaire a permis de définir 63 ha de zones humides, soit 4% du territoire et 22,2km de linéaire de cours d'eau.

Bien qu'il n'existe pas d'élément hydrographique majeur sur la commune, 6 ruisseaux sillonnent le territoire. Les écoulements sont de faible importance et souvent taris en été. Les ruisseaux du Port Giraud (à l'Ouest) et du Grenouillet (à l'Est) passent à proximité du site et sont bordés par des zones humides. Ces milieux ne sont cependant pas en lien direct avec le site étudié.



Le Ruisseau du Port Giraud et les zones humides à l'Ouest du site (Source : Inventaire des zones humides et des cours d'eau sur la commune de la Plaine sur Mer – Oct 2012, EF Etudes)

2. Alimentation et qualité de l'eau potable

La compétence eau potable est confiée au SIVOM (Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples) du Val Saint-Martin, regroupant La Plaine sur Mer, Préfailles, Saint-Michel-Chef-Chef, Pornic, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz. La gestion et la distribution de l'eau sont quant à elles assurées par Véolia eau.
Comme sur une large partie du département, le sous-sol de La Plaine sur Mer est pauvre en eaux et ce sont donc les eaux de surfaces qui sont utilisées pour assurer l'approvisionnement. Le territoire communal est alimenté par 2 usines :

- l'usine des Gâtineaux, à Saint-Michel-Chef-Chef, qui traite les eaux de l'étang des Gâtineaux et de l'étang du Gros Caillou (Pornic)
- l'usine de Basse Goulaine qui traite les eaux de la nappe alluviale de la Loire

La qualité des eaux brutes traitées des étangs des Gâtineaux et du Gros Caillou est de très mauvaise qualité et montre une dégradation chronique depuis une vingtaine d'années. Les eaux prélevées nécessitent donc un traitement complet.
L'alimentation en eau potable dépend donc fortement de l'usine de Basse Goulaine, d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Par ailleurs, la consommation varie fortement : elle est 3,4 fois plus importante à son maximum, en période estivale, qu'à son minimum.
La protection de la ressource n'impacte pas directement le territoire communal dans la mesure où celle-ci se situe dans des bassins versants différents de ceux de la Plaine sur Mer.

Le projet d'extension du supermarché n'augmente pas la demande en eau potable et ne se situe pas dans un périmètre de captage.

3. Assainissement des eaux usées

L'assainissement collectif de La Plaine sur Mer est géré par Pornic Agglo Pays de Retz. L'infrastructure assainissement est exploitée par la SAUR. Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales s'applique sur le territoire communal. Actualisé le 16 décembre 2013, il fixe les principes de gestion et de traitement des eaux usées domestiques.

Le réseau d'assainissement comprend 3 403 abonnés (données 2016) sur la commune de La Plaine sur Mer pour un réseau particulièrement étendu. L'ensemble des effluents collectés est traité à la station d'épuration de la Princetière située à Saint-Michel-Chef-Chef. Le rejet s'effectue dans le ruisseau du Calais qui rejoint le littoral au droit du port de Comberge sur la commune de Saint-Michel-Chef-Chef.
La situation littorale et balnéaire des communes raccordées à la Princetière entraîne une forte fluctuation saisonnière de la population et donc de la quantité d'effluents produits.

Suite aux derniers travaux d'extension de la station de la Princetière, la nouvelle capacité nominale de traitement en période estivale est d'une capacité de 52 500 E.H. Le fonctionnement de la station est satisfaisant tout au long de l'année.

Le supermarché actuel est aujourd'hui relié au réseau d'assainissement des eaux usées.

Extrait du schéma d'assainissement eaux usées et eaux pluviales du PLU (Source : Annexe sanitaire et réseaux du PLU en vigueur modifié, approuvé le 20 novembre 2017)

Le projet d'extension du supermarché n'augmente pas de manière significative les rejets dans le réseau collectif.

4. Gestion des eaux pluviales

La commune est couverte par un schéma directeur communal d'assainissement fixant des orientations concernant la gestion des eaux pluviales. Il règlemente les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux. Le schéma définit sur la commune des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, où il est nécessaire de prévoir des

installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Située à l'Estuaire de la Loire, la commune est sous l'influence directe de la qualité des eaux du fleuve et donc d'une partie des pollutions produites en amont et transférées jusqu'à la mer. Il ne faut cependant pas négliger l'importance des pollutions effectuées sur le territoire communal, qu'elles soient liées à des pratiques agricoles, industrielles ou privées. Les épisodes pluvieux sont ainsi associés à une dégradation de la qualité des eaux.

En s'écoulant sur les sols, les eaux pluviales accumulent les polluants qui s'y trouvent (pesticides, hydrocarbures, nitrates, eaux usées non traitées, etc). Les sols et la végétation traversées assurent habituellement une fonction épuratrice. Sur la commune de la Plaine sur Mer, la nature des sols est peu favorable à l'infiltration et ainsi la fonction épuratrice limitée. Le risque de transfert de pollutions par ruissellement est donc élevé.

Les sols étant peu aptes à l'infiltration, les épisodes pluvieux donnent lieu à des inondations récurrentes. Ce phénomène naturel est aggravé par l'urbanisation qui augmente l'imperméabilisation des sols.
Le SAGE Estuaire de la Loire préconise que le débit de fuite généré par les aménagements, projets, etc. visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du code de l'environnement ait une **valeur maximale comprise entre 3 et 5 l/s/ha**.

Par ailleurs, le schéma communal d'assainissement préconise la création d'infrastructure de stockage : bassins tampons, noues ou tranchées, collectifs ou à la parcelle. Le stockage permet d'écrêter les crues, et donc de réduire les inondations, mais assure également un rôle d'amélioration qualitative via les possibilités de décantation.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales est justifiée lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales (selon les activités présentes) et de stationnement important.
Le traitement des eaux pluviales peut donc être préconisé si la nature des activités le justifie. La commune peut notamment imposer la mise en œuvre de dispositifs de traitement au sein des zones U.
Il pourra être préconisé avant rejet au réseau :

- une décantation des eaux pluviales par la mise en œuvre d'un ouvrage de régulation et/ou rétention équipés d'un décanteur, de décanteurs lamellaires, etc
- un prétraitement des hydrocarbures et des graisses, par la mise en œuvre de séparateurs à hydrocarbures, dégraisseurs /déshuileurs, etc
- de se doter d'un dispositif de sécurité contre les pollutions accidentelles (ouvrage de rétention étanche, vanne de confinement pour retenir les pollutions accidentelles dans l'ouvrage de rétention, etc)

B. Synthèse « ressource en eau »

Les masses d'eaux superficielles et souterraines présentent une qualité chimique de bonne à médiocre, mais en cours d'amélioration pour atteindre les objectifs de 2027.

Le projet d'extension du supermarché n'augmentera pas de manière significative la demande en eau potable et ne se situe pas dans un périmètre de captage. Il n'augmentera pas non plus de manière significative les rejets dans le réseau collectif d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales est un enjeu important sur la commune de la Plaine sur Mer. Dans ce cadre, une attention particulière sera prêtée à la gestion des eaux pluviales et à l'imperméabilisation des sols.

V. AIR, ENERGIE, CLIMAT

A. Éléments de l'état initial

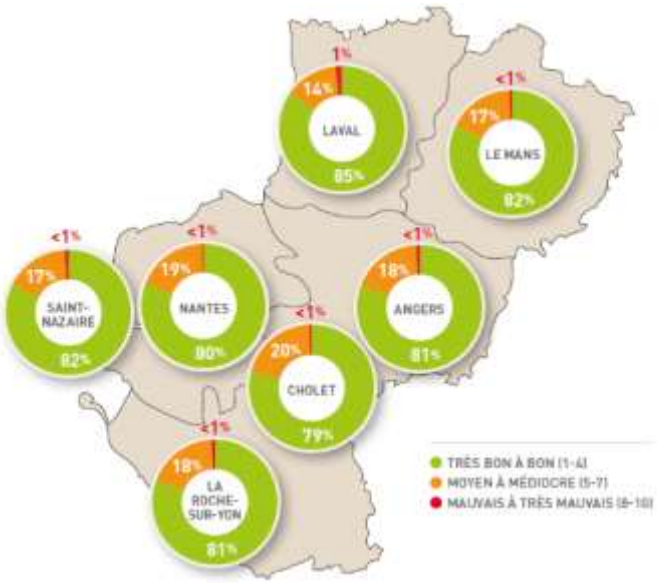
Les objectifs du Grenelle de l'Environnement est de réduire de 3% par an les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. Le SCoT du Pays de Retz souhaite réduire ses émissions en :

- Organisant le territoire autour des pôles urbains et des transports collectifs,
- Favorisant systématiquement la proximité en matière d'habitat, d'économie et de services,
- Favorisant le recours aux énergies renouvelables,
- Renforçant le potentiel « puits carbone » des espaces naturels par une meilleure gestion.

1. La qualité de l'air

Air Pays de la Loire calcule depuis 2001 l'indice de qualité de l'air Atmo dans les sept plus grandes agglomérations de la région. Bien que proche de Saint-Nazaire et de Nantes, la qualité de l'air à la Plaine sur Mer bénéficie d'un contexte plus favorable : peu d'activités humaines émettrices et une situation littorale qui assure un renouvellement permanent des masses d'air.
Les études d'Air Pays de la Loire montre une diminution des émissions de polluants dans l'air depuis 2008.

Les émissions de polluants dans l'air. (Source : Air Pays de Loire – 2016)



Proportion de journées de l'année avec un air de bonne, moyenne et mauvaise qualité (Source : Air Pays de la Loire – 2016)

2. Énergies renouvelables

Le PLU, en tant qu'outil de planification urbaine doit répondre à son échelle au défi énergétique. L'amélioration des usages vers des modes de consommation plus économes dépend également des moyens mis à disposition. À ce titre, l'organisation urbaine influe fortement sur la sobriété énergétique des bâtiments et les possibilités de modes d'approvisionnement énergétique renouvelable.

Le SCoT du Pays de Retz souhaite développer l'utilisation des énergies renouvelables en s'appuyant sur les ressources locales :

- Le solaire (gisement intéressant au regard des 2 000 heures d'ensoleillement par an sur le territoire)
- Le bois (le développement d'une filière bois énergie, et une meilleure gestion du réseau bocager existant)
- L'éolien
- Production d'énergie en mer (favoriser la recherche et l'expérimentation)
- Valorisation des déchets

Actuellement, la commune de la Plaine sur Mer dispose d'une desserte énergétique en électricité. Il n'existe pas en revanche, de réseau de gaz.

Il est à noter que le Schéma Régional Eolien, approuvé le 08/01/2013 a classé la Plaine sur Mer dans les communes défavorables au grand éolien (potentiel de développement important, mais contrainte d'implantation importantes).

3. Déplacements

Le SCoT du Pays de Retz définit une stratégie de mobilité durable. Pour cela, il souhaite renforcer le maillage de son territoire (réseaux et transports collectifs). Les 6 pôles d'équilibre du territoire serviront d'appui à ce maillage qui améliorera l'irrigation interne et la connexion avec les territoires voisins. Les objectifs du SCoT sont les suivants :

- Réaliser une nouvelle infrastructure multimodale de franchissement de la Loire
- Améliorer un maillage routier du territoire
- Conforter et compléter le maillage en transports collectifs
- Promouvoir l'intermodalité

La proximité est également un axe fort du projet du SCoT qui souhaite rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture en recommandant une organisation de proximité à l'échelle de l'habitant.
Le projet d'extension du supermarché, entre dans ce dernier objectif par sa proximité avec le centre bourg de la Plaine sur Mer (environ 500m).

L'accès actuel au site se fait par la RD 96. Son accessibilité véhicule sera facilitée par l'aménagement d'un carrefour au Nord du site. Une liaison piétonne existe actuellement entre le supermarché et le centre-bourg, et une nouvelle sera créée vers la ZAC lors de la construction de ce quartier d'habitat (arrivée des premiers logements prévue pour 2019).

B. Synthèse « air, énergie, climat »

La qualité de l'air sur la commune de La Plaine sur Mer est satisfaisante par son emplacement proche du littoral et l'absence d'axes routiers à grand flux et d'activités humaines polluantes.

La production d'énergies renouvelables reste faible mais est encouragée par le SCoT en s'appuyant sur les ressources locales.

Les déplacements en véhicules seront facilités par l'aménagement d'un carrefour en entrée Nord. L'accessibilité par les modes doux sera renforcée par le prolongement du cheminement piéton vers la ZAC.

VI. RISQUES ET NUISANCES

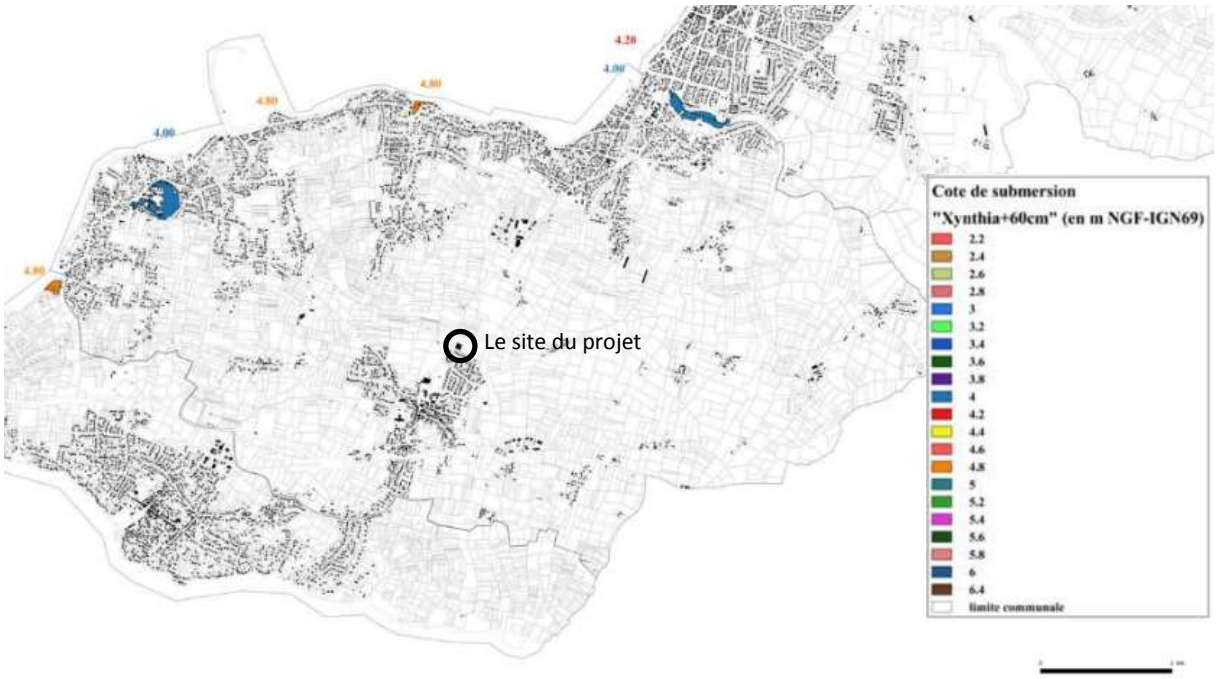
A. Éléments de l'état initial

1. Risques naturels

La commune de La Plaine sur Mer est concernée par trois types de risques naturels :

- Inondations marines
- Mouvement de terrain, éboulement, effondrement
- Tempête

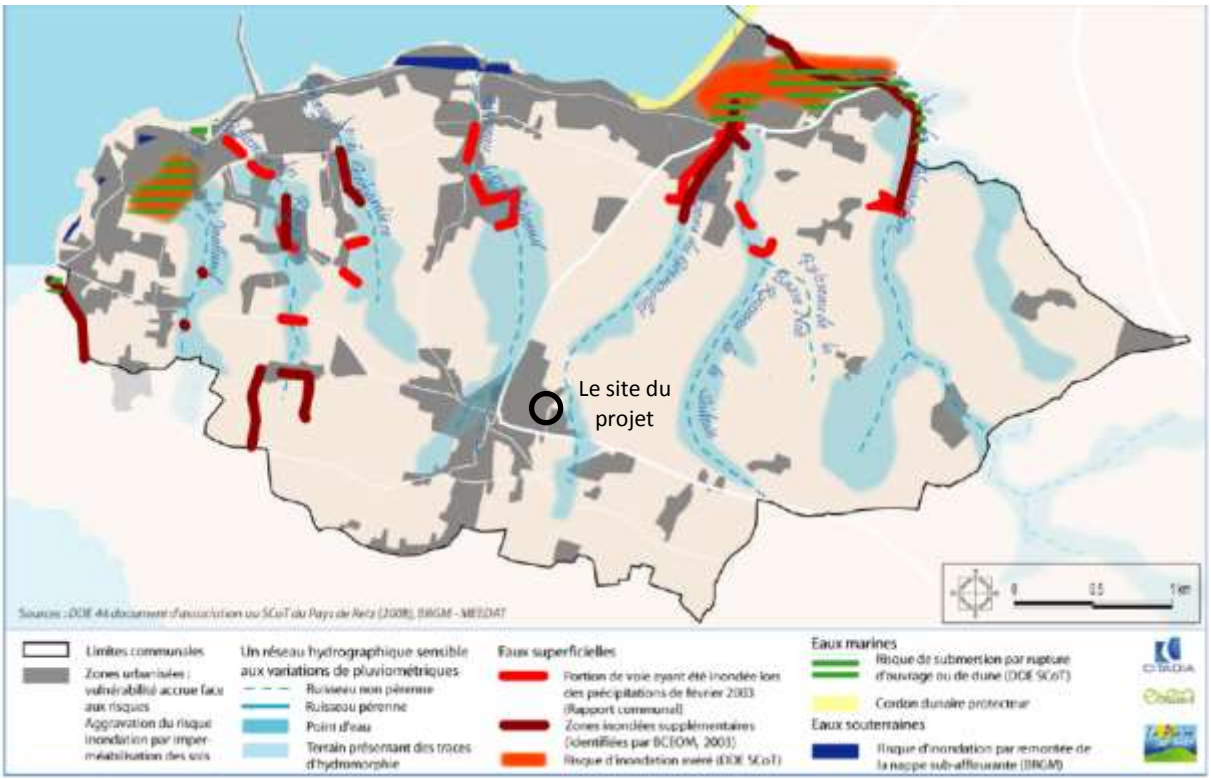
La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Côtes de Jade prescrit par arrêté préfectoral le 18 septembre 2015. Toujours en étude, il porte sur les risques de submersion marine et d'érosion côtière. Le secteur étudié n'est pas cartographié comme soumis aux aléas submersion et érosion.



Carte des cotes de submersions « Xynthia+60cm » (Source : cartes des zones exposées aux risques, finalisée et validées par le comité de pilotage du PPRL Côte de Jade le 21 septembre 2017)

- Inondations

L'absence d'élément hydrographique majeur ne signifie pas une absence de risque d'inondation. La nature des sols favorise la formation de mares, zones marécageuses et ruisseaux. Aussi, en cas d'épisode pluviométrique important, l'eau à tendance à s'accumuler donnant lieu à des inondations localisées. Les précipitations brutales et fortes engendrent le débordement des ruisseaux, amplifié à marée haute, lorsque les exutoires en mer sont submergés. Le site étudié n'est pas propice à ce genre d'évènements.



Le risque inondation sur la commune de la Plaine sur Mer (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur modifié, approuvé le 20 novembre 2017)

- Tempête

La Loire-Atlantique est généralement concernée par des tempêtes dont le centre passe au Nord du département. Par conséquent, le vent commence à souffler en venant du Sud ou du Sud-Ouest, puis tourne à l'Ouest ou au Nord-Ouest en fin d'alerte. A la Plaine sur Mer, c'est toute la commune qui est exposée au risque de tempête et l'information préventive doit se faire pour l'ensemble de la population. Précisons que des tempêtes de fin d'été peuvent survenir (par exemple les 12 et 13 septembre 1993). L'information concerne par conséquent également les non-résidents (vacanciers de fin de saison notamment). *(Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs de La Plaine sur Mer)*

- Retrait-gonflement des argiles

Le risque de retrait – gonflement des argiles reste relativement faible sur la commune. Sur le site étudié, l'aléa est évalué d'un niveau nul à faible.

- Risque sismique

Le site est soumis à un aléa de sismicité modéré. Le zonage sismique national classe les secteurs exposés au risque en fonction de l'intensité du danger. Ce zonage classe le territoire de la Plaine sur Mer en zone de sismicité 0.

2. Risques anthropiques

- Activités et sites présentant un risque de pollution

Certaines activités humaines présentent un risque de pollution pour l'environnement, même lorsque celles-ci ne sont plus en fonctionnement. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) dispose d'un inventaire des anciens sites industriels et activités de service susceptibles

d'engendrer une pollution pour l'environnement. 14 sont recensés sur la commune, dont deux à proximité du site :

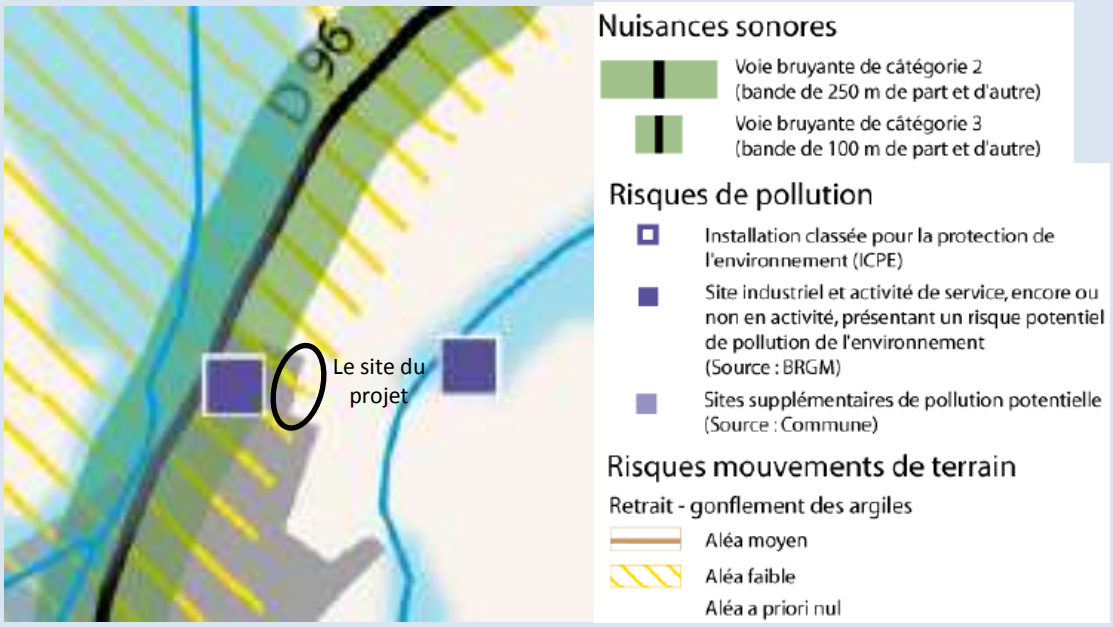
- la station-service du supermarché actuel (en activité) à environ 120m à l'Ouest
- la décharge brute communale (activité terminée) à environ 120m au Nord-Est

- Nuisances sonores

Le décret d'application n°95-21 du 09 janvier 1995 définit les modalités de classement des différentes infrastructures de transports terrestres (autoroutes, routes et voies ferrées) et prévoit que soient identifiés, dans chaque département, les secteurs subissant des nuisances sonores importantes, dues à la présence d'une infrastructure de transport terrestre.
Les infrastructures de transports terrestres sont classées par arrêté préfectoral en 5 catégories, selon le niveau de la pollution sonore qu'elles engendrent (la catégorie 1 étant la plus bruyante). A chaque catégorie correspond une largeur de part et d'autre de la voie affectée par le bruit.
Les deux routes départementales menant au bourg, la RD13 et la RD96, sont classées comme voies bruyantes de catégorie 3. La largeur des secteurs affectés par le bruit est donc 100m de part et d'autre de la voie. La définition de ces marges de recul a vocation à prévenir les risques de nuisances sonores à l'égard des riverains de la route.
Le secteur étudié est à proximité de la RD96, mais se situe en dehors du secteur des 100m affecté au bruit.

B. Synthèse « risques et nuisances »

Le site du projet est soumis au risque tempête, comme l'ensemble de la commune.
Le risque retrait – gonflement des argiles présent sur le site présente un aléa nul à faible, ce qui présente peu d'effet sur le projet.
La proximité du site de l'ancienne décharge n'a pas d'incidences sur le projet.
La station-service du supermarché actuel présente un risque de pollution des sols et des eaux.



Extrait de la carte « Risques et nuisances » (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur modifié, approuvé le 20 novembre 2017)

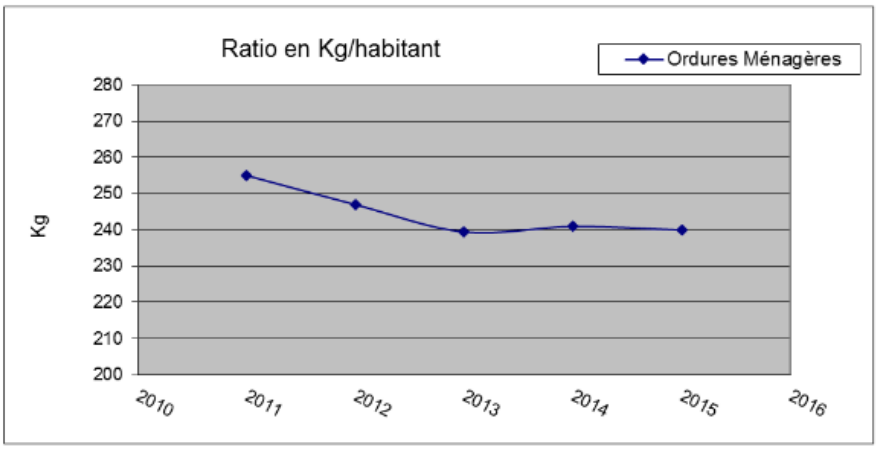
VII. DECHETS

La compétence « élimination et la valorisation des déchets » est déléguée à l'intercommunalité depuis 2002. La collecte et le traitement des ordures ménagères, la collecte des ordures sélectives et leur tri sont effectués par le prestataire COVED.

Le département a adopté en juin 2009 un Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA). Ce plan concerne les ordures ménagères à proprement parler, mais également les encombrants, les déchets verts et les boues de stations d'épuration. Il s'agit de coordonner les moyens de traitement et de valorisation, dont la gestion est à la responsabilité des collectivités locales. Il met l'accent sur :

- la prévention de la production des déchets (réduction à la source)
- la priorité à donner au traitement sur le territoire pour réduire la délocalisation des déchets produits

Les objectifs 2013 du Plan départemental ne sont pas atteints mais le graphique suivant montre la stabilisation de la production d'ordures ménagères par habitant sur le territoire.



Évolution du ratio ordures ménagères depuis 2009 sur le territoire de la communauté de communes de Pornic (Source : Rapport annuel 2015 sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets ménagers)

Il est à noter que la particularité balnéaire du territoire fausse le calcul des ratios par la comptabilisation des déchets produits par les touristes.

Les déchets non collectés doivent être déposés en déchèterie au nombre de 4 sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de Pornic. La commune de la Plaine sur Mer possède la déchetterie la plus fréquentée du territoire. La déchèterie de la Génière (à la limite communale avec Saint-Michel-Chef-chef et Pornic) accueille les particuliers et les professionnels.

Les déchets sur la commune de la Plaine sur Mer sont gérés par l'intercommunalité.

Le nouveau fonctionnement du supermarché devrait générer une production de déchets légèrement plus importante qu'aujourd'hui. Cependant, il n'y aura pas d'incidences notables sur la gestion des déchets à l'échelle intercommunale.

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

I. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Au regard du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone A, les incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement peuvent être évaluée de la manière suivante :

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables positives du projet	Incidences probables négatives du projet
SOLS ET SOUS-SOLS	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	Le projet prévoit de s'effectuer en continuité de l'existant, en limitant la fragmentation de l'espace agricole	La parcelle sur laquelle le projet d'extension du supermarché est prévu est aujourd'hui zonée en agricole dans le règlement graphique du PLU. Son urbanisation contribue à la consommation d'espaces agricoles. La parcelle fait l'objet d'un bail précaire datant de 2009 entre le propriétaire (propriétaire du supermarché actuel) et un exploitant agricole dont le siège d'exploitation n'est plus sur la commune. La superficie du projet d'extension sur la zone agricole est de 3453m², ce qui représente une augmentation de 0,77% de la consommation foncière prévue initialement au PLU.
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols		
	Préserver les ressources du sous-sol		
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques	Le projet respecte les orientations du PADD du PLU en vigueur : - Veiller à la constitution et à la préservation d'une véritable « trame verte et bleue » à l'échelle du territoire En effet, l'espace consommé ne joue pas de rôle initial dans la trame verte et bleue communale	Comme indiqué au PLU actuel, le secteur est actuellement à vocation agricole. Exploité pour une culture agricole intensive, il participe dans une relative proportion à accueillir des espèces animales et végétales communes. Ne répondant pas aux caractéristiques d'un espace naturel et n'entrant pas dans
	Préserver les continuités écologiques		

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables positives du projet	Incidences probables négatives du projet
	Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts		la définition des continuités écologiques à l'échelle communale, le site participe néanmoins de manière ponctuelle, aux fonctionnalités écologiques. Son urbanisation participe à l'imperméabilisation des sols et à la disparition d'un couvert herbacé, entrainant une perte modérée de la fonctionnalité de continuité écologique.
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	Le projet respecte les orientations du PADD du PLU en vigueur : - Porter une attention particulière au traitement des entrées de bourg. Bien que le projet en lui-même ne permet pas la valorisation de l'entrée Nord du bourg, il entre dans un projet urbain plus global. La proximité au centre-bourg (500m) et la continuité piétonne existante rend le projet facilement accessible par les déplacements doux. Des haies et/ou aménagements paysagers pourraient être créés en limite du projet pour une meilleure insertion paysagère du projet dans son environnement.	De la même manière que précédemment, l'utilisation des terres cultivées pour la réalisation du projet impacte le paysage de manière modérée au regard de la superficie consommée. Le projet aura un impact sur le paysage d'entrée de ville. Un travail d'intégration paysagère du site dans son environnement sera demandé.
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti		
RESSOURCE EN EAU	Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	Le site du projet ne recense aucune zone humide. Le projet n'a donc pas d'impact sur ce type de milieu.	Sans objet
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources	Le projet d'extension n'augmente pas les besoins significativement en eau potable sur le territoire.	Sans objet
	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles	Le site du projet n'a pas de proximité avec un périmètre de captage.	Sans objet

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables positives du projet	Incidences probables négatives du projet
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Le projet prévoit son raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et pluviales.	Étant donné sa vocation, l'urbanisation du site participe à une forte imperméabilisation des sols et à l'accroissement des ruissellements de surface (espaces de stationnement, toiture). La commune ne constate pas de réels problèmes de saturation du réseau d'eaux pluviales aujourd'hui.
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOS-PHERIQUES	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et prendre en compte le changement climatique	La proximité du supermarché par rapport au centre-bourg et à la future ZAC permet d'y accéder facilement par voies piétonnes. Le projet d'extension de l'activité commerciale sur le site actuel permet ainsi de conserver cet avantage de proximité et donc d'encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle.	Le regain d'attractivité commercial exercé par le projet mène à accueillir sur le site une plus grande proportion de véhicules motorisés. De fait, l'urbanisation du site participe à l'augmentation de sa fréquentation et donc modérément aux émissions de gaz à effet de serre.
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	Le projet prend en compte le règlement du PLU en vigueur qui ne s'oppose pas à la réalisation de dispositifs constructifs permettant l'usage des énergies renouvelables.	L'augmentation de la superficie du bâtiment engendre une augmentation de la consommation en énergie
	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	L'urbanisation du site entrainant de fait la disparition de l'usage agricole, elle entraine également la disparition de l'usage éventuel de produits phytosanitaires, sources potentielles de diffusion de polluants atmosphériques.	Sans objet
RISQUES	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques.	L'imperméabilisation des sols participe à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire.
NUISANCES	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme	Le site du projet n'est pas compris dans les bandes sonores affectées aux infrastructures de transports terrestres (RD96). Les modifications du fonctionnement du	L'urbanisation du site peut participer à l'augmentation des nuisances sonores dues à l'accueil d'une plus grande proportion de véhicules motorisés.

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables positives du projet	Incidences probables négatives du projet
		supermarché diminueront les circulations proches des habitations au Sud. Le plan de circulation interne actuel impose à tous les véhicules entrant sur le site du supermarché de circuler à l'arrière des habitations. La configuration du nouveau projet supprimera les circulations des clients à cet endroit. Ainsi, les nuisances sonores pour les riverains au Sud du secteur seront diminuées. Le déplacement de la station-service et de lavage, ainsi que du bâtiment vers le Nord de la parcelle permet de diminuer les nuisances dues au fonctionnement où à la nature des installations sur le secteur résidentiel au Sud.	
DECHETS	Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action	La collecte, le traitement des déchets et les besoins en équipements sont pris en compte par les filières privées de la grande distribution.	L'extension de l'activité commerciale engendre une augmentation des déchets qui devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur

II. ANALYSE DES PROBLEMES POSES PAR LE PROJET SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

Le secteur de projet ne présente pas de zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

III. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000

La commune de La Plaine sur Mer est concernée par deux ensembles importants pour la biodiversité. Ils correspondent à des espaces littoraux et maritimes. Ces sites ont le même périmètre : ils bordent le littoral de la commune et se situent sur le territoire maritime communal :

- Le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf », comme Zone de Protection Spéciale au titre de la directive « oiseau » (site n°FR5212014).
- Le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf », comme Site d'Intérêt Communautaire au titre de la directive « habitat » (site n° FR5202012).

Les éléments de vulnérabilité de ces sites portent principalement sur les activités liées à l'activité maritime et à l'activité touristique en limite du périmètre de la zone d'intérêt naturel et de la façade urbanisée (risques de pollution et de dégradation des milieux liés à la proximité de l'activité d'extraction et de l'activité portuaire du port de Saint-Nazaire, aux activités de pêche professionnelle et de conchyliculture, au trafic maritime, à l'activité touristique et de plaisance, et risques de dégradation liés au développement des espèces invasives telle la Crépidule ou Crassostrea gigas).

Au regard du projet d'extension du supermarché se situant à environ 1,7Km des sites Natura 2000, la présente révision allégée du PLU ne présente pas d'effets sur les espèces animales et végétales, ni sur les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

JUSTIFICATIONS DU PROJET

Face aux besoins de moderniser et d'agrandir le bâtiment existant, le projet proposé dans ce dossier semble le plus opportun au regard des caractéristiques environnementales du site.

Autres possibilités envisagées pour s'agrandir :

- Déplacement du supermarché sur le territoire communal
    - Un déplacement nécessitant une ouverture à l'urbanisation plus importante → forte consommation foncière
    - Un délaissement du site actuel voué à devenir une friche commerciale en entrée de bourg → fort impact sur le paysage communal

- Déplacement de l'entreprise sur une autre commune
    - Un déplacement nécessitant une ouverture à l'urbanisation plus importante ailleurs → forte consommation foncière
    - Un délaissement du site actuel voué à devenir une friche commerciale en entrée de bourg → fort impact sur le paysage communal
    - La perte d'une activité économique importante sur la commune
    - Une augmentation des déplacements (voiture personnelle) vers un autre territoire

- Reconstruire au même endroit

    La superficie actuellement utilisée est jugée insuffisante par l'opérateur pour accueillir le projet de développement économique du supermarché.
    De plus, la reconstruction sur le site actuel nécessite la fermeture du supermarché le temps des travaux. Le coût financier pour l'entreprise est alors trop important.

La solution proposée semble ainsi la plus raisonnable entre le ratio coût / bénéfice environnemental du projet.
L'emplacement actuel profitera d'un aménagement de l'entrée de ville Nord. La commune travaille actuellement sur la définition d'un aménagement type giratoire, dont une branche pourrait être dédiée aux entrées/sorties du supermarché. Cet aménagement est envisagé à court terme.
L'emplacement est également stratégique au regard de la création de la ZAC multisites dont l'un des secteurs se situe à proximité immédiate du supermarché.
Les accès au site seront pensés en lien avec les projets alentours (ZAC, aménagement d'entrée de ville, contournement à moyen/long terme) afin d'améliorer l'accessibilité au supermarché et de sécuriser l'accès au secteur résidentiel existant au Sud (rue des Filets).

MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques environnementales du site, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées dans les intentions de projet de la manière suivante :

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
SOLS ET SOUS-SOLS	Le projet d'extension de la zone UC sur la zone agricole est de 3453m², soit une augmentation de la consommation d'espace prévue au PLU de 0,77%.	Le projet prévoit une urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine en évitant une extension le long des axes. Il **évite** ainsi la fragmentation des espaces agricoles et naturels.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Le secteur est actuellement exploité pour une culture agricole intensive. Ne répondant pas aux caractéristiques d'un espace naturel, le site participe néanmoins de manière ponctuelle, aux continuités écologiques. Son urbanisation participe à la disparition d'un couvert herbacé, entrainant une perte de la fonctionnalité des continuités écologiques de manière modérée. L'arrachage des haies présentes aux pourtours du site actuel participe également à ce phénomène.	Aussi, afin de **compenser** des incidences importantes sur la biodiversité, des haies et/ou aménagements paysagers pourraient être créés aux pourtours du projet de réaménagement du supermarché.
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	La consommation d'espace agricole porte des incidences sur le paysage communal. La création de haies et/ou d'aménagements paysagers aux pourtours du site permettraient une intégration paysagère du projet dans son environnement.	La consommation d'espace de 3453m² en continuité du secteur existant du supermarché **évite** la délocalisation de l'activité sur un autre secteur et **réduit** ainsi la consommation d'espace nécessaire à l'extension de l'activité. Le projet **évite** toute incidence sur les grandes perspectives paysagères afin de préserver et valoriser l'identité paysagère, notamment en entrée de ville.

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
RESSOURCE EN EAU	Le site du projet ne recense aucune zone humide. Le projet n'a donc pas d'impact sur ce type de milieu. L'urbanisation du site participe à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du ruissellement des eaux de surface. Le projet prévoit le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et pluviales.	Au regard de l'extension de la surface imperméabilisée pour le projet, un document au titre de la loi sur l'eau sera nécessaire et les prescriptions seront intégrées au projet (bassin de gestion des eaux pluviales). Afin de **réduire** les incidences de l'imperméabilisation des sols, des matériaux perméables pourraient être mis en place sur les zones de stationnement.
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOS-PHERIQUES	La restructuration du supermarché permet d'accueillir sur le site une plus grande proportion de véhicules motorisés. De fait, l'urbanisation du site participe à l'augmentation de sa fréquentation et donc modérément aux émissions de gaz à effet de serre. Le maintien et le développement du cheminement piéton vers le centre-bourg et la ZAC permet une accessibilité facilitée au supermarché et a pour objectif d'encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle et de lutter contre les gaz à effet de serre. L'urbanisation du site entraine la disparition de l'usage agricole, et également la disparition de l'usage éventuel de produits phytosanitaires, sources potentielles de diffusion de polluants atmosphériques.	La consommation d'espace de 3453m² en continuité du secteur existant du supermarché **évite** la délocalisation de l'activité sur un autre secteur et **réduit** ainsi la consommation d'espace nécessaire à l'extension de l'activité. Pour étendre son activité, le supermarché conserve son emplacement actuel. Sa localisation et sa proximité au centre-bourg et à un secteur de projet d'habitat facilitent les modes doux.
RISQUES	Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques. L'imperméabilisation des sols participe à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire	Afin de **réduire** l'incidence sur l'augmentation des risques d'inondation, des matériaux perméables pourraient être mis en place sur les zones de stationnement les plus éloignées et donc les moins utilisées. Ces places sont cependant nécessaires à l'activité lors de la période de forte affluence estivale.
NUISANCES	L'extension du supermarché et l'augmentation du nombre de places de stationnement accroît la fréquentation du site et donc les nuisances sonores.	Les modifications du fonctionnement des circulations internes **réduisent** les nuisances sonores pour les riverains au Sud du secteur.
DECHETS	Les objectifs en matière de gestion des déchets, les besoins en équipements sont pris en compte à l'échelle de l'intercommunalité.	Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur

CRITERES ET INDICATEURS DE SUIVI

Le PLU en vigueur de la Plaine sur Mer dispose, dans son Rapport de Présentation, d'un tableau présentant des indicateurs de suivis et leur origine pour suivre les effets du document d'urbanisme, notamment sur l'environnement.
Ne figurent ci-après que les indicateurs mentionnés par le PLU en vigueur adaptés au contexte du présent projet.

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	État zéro de l'indicateur	Suivi des effets du projet sur le document
- Maintenir et renforcer le tissu de commerces et de services (à l'année) existants pour conforter la population résidente (favoriser une offre de proximité) - Maintenir et créer de nouvelles réserves foncières permettant d'assurer l'accueil d'entreprises artisanales locales ; encadrer le développement des sites d'activités (zones de la Musse, des Gateburières et de la Genière)	Nombre d'emplois sur la commune	Suivi de la politique de maintien de l'économie	Insee	619 en 2006	
	Actifs ayant un emploi résidants sur la commune		Insee	1269 en 2006	
	Nombre d'hectares et d'entreprises par zone d'activité		CCI	Au 1er novembre 2012 - ZA de la Musse : 3,65 hectares – 9 entreprises - ZA de la Genière : 7,6 hectares – 6 entreprises - ZA des Gateburières : 6 hectares – 17 entreprises	
	Répartition et surface du zonage à vocation économique (UE, UO, UT, 1AUe, 1AUl) et/ commerciale (UC) sur la commune	Évaluer le potentiel de maintien et de développement économique	Service urbanisme	Réserves foncières : - UE : 19,7 ha - UO : 4,74 ha - UT : 39,01 ha - 1AUe : 4,39 ha	UC : + 3453 m²
Favoriser les conditions du maintien des activités agricoles, qui permettent d'assurer la préservation d'une partie des qualités paysagères de la commune	Surface (en hectare) des zones agricoles (A) du PLU	Évaluer la superficie d'espaces dédiés à l'agriculture	Service urbanisme	Zones agricoles : 935,58 ha	Moins 3453 m²
	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	Évaluer la politique de maintien de l'agriculture	Chambre d'agriculture – Recensement agricole	10 exploitations en 2010 pour 648 hectares de SAU	
Poursuivre la modernisation des systèmes d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales	Linéaire de réseau d'assainissement collectif créé par an (en mètre)	Évaluer le développement du service d'assainissement collectif	Pornic Agglo Pays de Retz	A compléter ultérieurement	

	Indicateurs	Intérêts	Origine de l'indicateur	État zéro de l'indicateur	Suivi des effets du projet sur le document
Favoriser les techniques de gestion alternative des eaux pluviales (récupération, infiltration…)	Nombre de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales installés suite à la mise en œuvre du PLU	Évaluer la politique de développement de la gestion alternative des eaux pluviales	Service urbanisme	A compléter ultérieurement	Voir si besoin de bassin de gestion des eaux pluviales dans le cadre de la loi sur l'eau
Réduire les impacts du développement urbain sur l'environnement : développer les dispositifs d'énergie renouvelable, les aménagements à faible empreinte écologique, etc.	Nombre d'autorisation d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque par an	Évaluer les efforts de développement des énergies renouvelables	Service urbanisme – déclaration préalable	A compléter ultérieurement	

RESUME NON TECHNIQUE

I. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

La présente évaluation environnementale a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement dédié au site et à son environnement élargi.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères, les contraintes et les opportunités. Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du document d'urbanisme en vigueur) et d'échanges avec les services de la collectivité.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du site. Cette approche a été complétée d'études de terrain.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, et en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du PADD du PLU.

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques du site, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées dans les intentions de projet afin de répondre de manière la plus vertueuse possible aux enjeux environnementaux identifiés.

Enfin, le choix des indicateurs s'est basé sur les outils mis en place par le PLU actuellement en vigueur. Ce tableau de bord permet d'évaluer les bénéficies ou les risques du projet au fur et à mesure de sa réalisation, et de proposer, le cas échéant, des mesures correctives.

II. SYNTHESE

L'objectif de la présente révision allégée du PLU de la commune de la Plaine sur Mer est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole et sa transformation en zone **UC** pour développer une activité économique du territoire qu'est l'unique supermarché de la commune.

La révision allégée du PLU de la Plaine sur Mer **est soumise à évaluation environnementale** en vertu de l'article R.122-17 du Code de l'Urbanisme, **en raison de la qualité de commune littorale et dans la mesure où elle comprend une partie de site Natura 2000**. Il est à noter que le PLU en vigueur a lui-même fait l'objet d'une Évaluation Environnementale.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet d'aménagement en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- Une **analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental** du secteur impacté par le projet d'aménagement,
- Une évaluation **des effets du projet** au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées **à éviter, réduire ou compenser** ces effets.

Le site du projet n'est couvert ni situé à proximité des sites répertoriés par les deux inventaires du patrimoine naturel (Natura 2000 et ZNIEFF) et **est sans incidence sur ces sites.**

Le site du projet n'est couvert ni situé à proximité de sites répertoriés par un Plan de Prévention des Risques naturels, industriels, technologiques ou miniers et **n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.**

Les incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du projet au regard des caractéristiques du site, font l'objet de dispositions spécifiques destinées à **éviter, réduire et compenser la très grande majorité des incidences potentielles.**

En conclusion, la présente révision allégée du PLU de la Plaine sur Mer **ne présente pas d'incidences sur l'environnement** que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
du Plan Local d'Urbanisme

Evolution du règlement concernant les équipements d'intérêt général sur les zones du littoral communal

Notice de présentation

Prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme le 29 mars 2022

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2013,

Modification approuvée le 20 novembre 2017,

Révision allégée approuvée le 29 octobre 2018,

Prescription de modification simplifiée n°1 le 17 décembre 2021.

Commune de la Plaine-sur-Mer

Sommaire

1. Préambule – Pourquoi une modification simplifiée du PLU ? 2
1.1. Objet de la modification simplifiée n° 2 du PLU 2
1.2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU 2
1.3. Concertation du public avant adoption du projet 3
2. Motivations et justifications de la modification simplifiée du PLU 4
3. Présentation de la modification proposée 8
3.1. Modification de l'article 2 de la zone N 8
3.2. Modification de l'article 2 de la zone Nm 146-6 10
3.3. Modification de l'article 2 de la zone Nr 11
4. Les incidences sur l'environnement du projet de modification simplifiée 133
4.1. Le contexte environnemental de la commune 13
4.2. L'analyse des incidences sur l'environnement 16
4.3. Conclusion sur les incidences sur l'environnement 18

1. Préambule – Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

1.1. Objet de la modification simplifiée n° 2 du PLU

Madame le Maire a engagé le 29 mars 2022 une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Plaine-sur-Mer, approuvé le 16 décembre 2013 et :

- Ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 20 novembre 2017,
- Ayant fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 29 octobre 2018,
- Ayant fait l'objet d'une prescription de modification simplifiée le 17 décembre 2021.

Le Conseil Municipal a également fixé les modalités de mise à disposition du public du projet par délibération du 05 avril 2022.

Cette modification simplifiée n° 2 du PLU de La Plaine-sur-Mer a pour objectif :

- D'autoriser explicitement les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, en application du 6° de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme ;
- De se mettre, plus globalement, en cohérence avec la rédaction des dispositions de l'article R.121-5 qui ont évoluées depuis l'approbation du PLU.

Pour ce faire, il convient de procéder à des modifications du règlement écrit des zones N, Nm 146-6 et Nr.

1.2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

Une telle évolution du règlement du PLU respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU du 16 décembre 2013 et s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pas pour effet, selon l'article L.153-31 du code de l'urbanisme de :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, créée depuis plus de 9 ans.

Cette modification du PLU peut être réalisée par le biais d'une procédure de modification simplifiée, en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que *« dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative […] du maire être effectuée selon une procédure simplifiée. […] ».*

En effet, au regard de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans la mesure où elle n'a pas pour effet :

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

La modification simplifiée n° 2, ayant seulement pour *objet « d'autoriser explicitement les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, en application du 6° de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme »* et *« de se mettre, plus globalement, en cohérence avec la rédaction des dispositions de l'article R.121-5 qui ont évoluées depuis l'approbation du PLU »*, relève donc bien du champ d'application de la modification simplifiée.

Il est précisé qu'à l'issue de la présente procédure :

- La présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU ;
- Le règlement écrit du PLU sera modifié sur les zones N, Nm 146-6 et Nr.

1.3. Concertation du public avant adoption du projet

Dans le cadre de cette procédure, la présente note est destinée à être mise à disposition du public pendant une durée d'un mois en mairie, pour l'informer du projet d'évolution escomptée du PLU et pour l'inviter à émettre ses observations sur la modification simplifiée du PLU, en les exprimant sur un registre accompagnant le présent dossier.

Le dossier mis à disposition du public contient le cas échéant les avis ayant pu être émis par les personnes publiques associées.

A l'issue de cette mise à disposition du projet auprès du public, le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibèrera et adoptera le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

2. Motivations et justifications de la modification simplifiée du PLU

L'article R.121-5 du code de l'urbanisme (anciennement R.146-2) définit la liste des aménagements autorisés dans les espaces et milieux remarquables mentionnés à l'article R.121-4. En application de la loi littoral, notamment de l'article L.121-24, ces aménagements peuvent être implantés dans ces espaces et milieux dès lors qu'ils « *sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public* », et dès lors qu'ils « *ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site* ».

Cet article a subi plusieurs évolutions depuis l'adoption du plan local d'urbanisme. Les ajouts apparaissant en orange sont issus du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et les ajouts en bleu sont issus du décret n°2019-482 du 21 mai 2019.

Article R.121-5 du code de l'urbanisme

~~En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6~~, Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés ~~à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement~~ à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les évolutions de l'article règlementaire concernent essentiellement une mise à jour au regard des cas de jurisprudence qui avaient pu être constatées dans l'application de la rédaction antérieure du code de l'urbanisme. En particulier :

- Le 6° de l'article et le complément dans l'article 1 permettent d'autoriser la réalisation d'aménagements d'intérêt général permettant la préservation et la restauration de ces espaces et milieux, ainsi que ceux permettant la sécurité des populations. Il est précisé que ces adaptations de la rédaction de l'article R.121-5 sont issues de cas de jurisprudence visant à autoriser plus explicitement cette possibilité. On peut citer par exemple la décision du Conseil d'État du 6 février 2013, Commune de Gassin, req. n° 348278, qui confirme la possibilité de réaliser des aménagements nécessaires à la lutte contre l'incendie, quand bien même ils ne sont pas mentionnés dans la rédaction initiale de l'article R121-5, ou encore, la décision du tribunal administratif de Nantes du 11 mai 2017, Commune de l'Ile d'Olonne, n°1603274, qui confirme de la même façon la possibilité de réaliser des installations nécessaires à l'entretien des espaces ;
- Le 3° de l'article est désormais conditionné à la nécessité d'avoir une conception permettant un retour du site à l'état naturel ;
- L'ajout de la mention « seuls » dans le paragraphe introductif vient explicitement interdire tout autre type d'aménagements sur ces secteurs.

Dans le cadre de la compétence sur la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI), Pornic agglo Pays de Retz s'est fixé comme objectifs de restaurer le bon état des cours d'eau, de préserver les populations des risques d'inondation (fluviaux et par submersion marine) et d'anticiper l'évolution du littoral par la mise en place d'une gestion adaptée de son trait de côte. Pour la mise en œuvre de son programme d'actions d'intérêt général prévu dans le cadre du contrat territorial eau (CTeau), des aménagements légers ponctuels doivent être réalisés en application du 6° de l'article R.121-5.

Cela est notamment le cas sur le projet de réfection de l'émissaire de la Tabardière situé à la jonction des communes de Saint-Michel-Chef-Chef et de la Plaine-sur-Mer. Celui-ci constitue l'un des deux exutoires du bassin versant (exutoire des ruisseaux de la Tabardière et de la Saulzaie). Cet ouvrage,

construit au début des années 1950, est obstrué sur une trentaine de mètres par un bouchon sableux, l'empêchant d'assurer son rôle d'exutoire du ruisseau de la Tabardière (les écoulements sont déviés vers l'émissaire de Saint-Michel-Chef-Chef situé à proximité immédiate) et entrainant un disfonctionnement hydraulique (avec un accroissement du risque inondation). L'émissaire étant dans un état très dégradé (fractures, tassements et destructions ponctuelles) une reconstruction complète sur le tronçon s'étendant de la cheminée d'équilibrage en haut de plage jusqu'à la tête de rejet est nécessaire. Il est précisé qu'après une procédure de demande d'examen au cas par cas, ce projet (inclus dans un projet plus global de travaux sur le cours d'eau) a été dispensé de la réalisation d'une étude d'impact par décision préfectoral en date du 9 décembre 2021.

En complément :

- Des travaux spécifiques, dans le cadre de la gestion du trait de côte, seront à réaliser dans les prochaines années. Cela concerne la réfection d'ouvrages maçonnés sur des perrés existants, la fixation de dunes par des techniques douces (plantation, fassine), etc. En tout état de cause, aucun nouvel ouvrage supplémentaire n'est envisagé sur le littoral dans le cadre de la stratégie de gestion du trait de côte en cours d'élaboration sur Pornic agglo Pays de Retz.

Le plan local d'urbanisme de la commune de la Plaine sur Mer n'a pour l'instant pas intégré dans son règlement les évolutions de l'article R.121-5 qui viennent clarifier la situation des aménagements autorisés, suite aux cas de jurisprudence précités.

Ainsi, bien que ces aménagements soient déjà admis dans les zones concernées de la commune, une mise en cohérence sur les terminologies utilisées s'avère nécessaire avec la nouvelle rédaction de l'article R.121-5. Cela concerne les zones Nm 146-6 et Nr. Cela concerne également la zone N où une rédaction analogue à celle des zones Nm 146-6 et Nr avait été adoptée.

De plus, l'ajout de la mention « Seuls » dans l'article R.121-5 crée des incohérences entre la rédaction de l'article R.121-5 et la rédaction actuelle des règlements sur ces zones. En effet, cette mention exclut de fait tous les autres types d'aménagement. Ainsi, certaines dispositions du règlement du PLU ne comportent pas toutes les conditions nécessaires à leur application.

Par exemple, « Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires » de la zone N du PLU de La Plaine-sur-Mer ne sont pas conditionnés au fait que leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites.

En ce sens, cette procédure de modification simplifiée permettra à la fois de :

- De sécuriser juridiquement les travaux réalisés dans le cadre de la compétence GEMAPI, dont ceux prévus sur l'émissaire de la Tabardière, sans pour autant venir autoriser de nouveaux aménagements, en autorisant explicitement :
    - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, dont notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale ;
    - Les équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration espaces ou milieux sous les conditions de l'article R.121-5 ;
    - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à la réalisation de ces travaux.

- De préciser que la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques est désormais conditionnée à une conception permettant un retour du site à l'état naturel ;

- De rectifier des rédactions existantes afin qu'elles correspondent mieux à la rédaction de l'article R.121-5, en particulier sur les conditions applicables aux aménagements légers :
    - Sur le fait que leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites ;
    - Sur le fait qu'ils ne doivent pas compromettent pas la qualité architecturale et paysagère des sites ;
    - Sur le fait qu'ils ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux ;
    - Sur le fait qu'ils doivent être conçus pour permettre un retour du site à l'état naturel ;
    - Sur le fait que certains de ces aménagements doivent être réalisés en harmonie avec le site et les constructions existantes et qu'ils sont autorisés à l'exclusion de toute forme d'hébergement.

En ce sens, il est précisé que, dans la pratique, la modification simplifiée ne viendra pas étendre les possibilités d'aménagement actuelles, mais elle viendra, au contraire, les conditionner davantage dans le strict respect de l'article R121-5.

3. Présentation de la modification proposée

En application des principes exposés dans le chapitre 2 de la présente notice, les modifications exposées ci-après sont envisagées sur les articles 2 des zones N, Nm 146-6 et Nr.

Il est précisé que :

- Les dispositions apparaissant en orange correspondent à des dispositions ajoutées en application des évolutions de l'article R.121-5 ;
- Les dispositions apparaissant en bleu correspondent à des dispositions déjà existantes mais remaniées, pour être plus cohérence avec l'article R.121-5 ;
- Les dispositions apparaissant en noir correspondent à des dispositions inchangées ou à des dispositions éventuellement déplacées afin que les conditions applicables à ces aménagements soient cohérentes avec les conditions fixées dans l'article R.121-5.

En outre, il est rappelé que :

- La zone N définit de manière générale les espaces naturels à préserver. Elle englobe notamment les cours d'eaux et leurs abords, ainsi que les espaces situés en front de mer entre les espaces urbains et la zone Nm 146-6
- La zone Nm 146-6 est le secteur naturel marin de la commune. Il est défini en vue de la gestion du Domaine Public Maritime et correspond à l'Espace Remarquable lié au réseau Natura 2000 en mer. Il est rappelé que le Domaine Public Maritime est constitué du sol et du sous-sol de la mer, compris entre la limite haute du rivage, c'est-à-dire celles des plus hautes mers, en l'absence de perturbations météorologiques, et la limite, côté large de la mer territoriale. Il est également constitué des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer, des lais et relais de la mer.
- La zone Nr est la zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi que des secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques. La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article R.121-4 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci se divise en deux secteurs : Nr1 (espace remarquable des rochers de La Pointe du Mouton) pour lequel les possibilités de construire résultent des dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme et Nr2 (espace remarquable de la zone conchylicole du Marais) où les postes d'observation pour la faune sont possibles.

3.1. Modification de l'article 2 de la zone N

Article N 2	
Rédaction initiale (avant la modification simplifiée)	Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes : • L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) du bâtiment concerné par l'extension.

	• Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité et qu'ils respectent les dispositions de la loi littoral. • Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements • Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires. • Les équipements publics pour l'observation de la faune et de la flore, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité. • Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des aménagements hydrauliques et à condition d'être réalisés dans le respect de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Rédaction modifiée (après la modification simplifiée)	Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.
	
	Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :
	• Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
	  ○ Sous condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
	  ▪ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers les postes d'observation de la faune et de la flore ainsi que les sanitaires lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
	  ▪ L'extension des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que le total autorisé des extensions soit limité à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) du bâtiment concerné par l'extension.
	  ○ Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, dont notamment :
	  ▪ Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion des boisements
	  ▪ Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité et qu'ils respectent les dispositions de la loi littoral.
	  ▪ Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale ;
	  ▪ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

	• Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux équipements d'intérêt général admis sur la zone.

3.2. Modification de l'article 2 de la zone Nm 146-6

Article Nm 146-6 2	
Rédaction initiale (avant la modification simplifiée)	Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les aménagements légers nécessaires à la gestion des espaces naturels, à leur mise en valeur, notamment économique ou, le cas échéant à leur ouverture au public et notamment, conformément aux dispositions de l'article R146-1 du Code l'Urbanisme : o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques o La réfection ou la reconstruction des pêcheries sous réserve de l'accord des services maritimes. o Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et la sécurité maritime. o La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
Rédaction modifiée (après la modification simplifiée)	Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes : • En application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : o Sous condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : ▪ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours

	lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; ▪ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; ▪ A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. o La réfection ou la reconstruction des pêcheries sous réserve de l'accord des services maritimes. o Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, dont notamment : ▪ Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et la sécurité maritime ; ▪ Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale ; • Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux équipements d'intérêt général admis sur la zone.

3.3. Modification de l'article 2 de la zone Nr

Article Nr 2	
Rédaction initiale (avant la modification simplifiée)	Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes : *- En secteurs Nr1 et Nr2 :* La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux remarquables, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement *- En secteur Nr1 seulement :* La réfection ou la reconstruction des pêcheries sous réserve de l'accord des services maritimes. *- En secteur Nr2 seulement :* Les postes d'observation de la faune lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de l'espace remarquable, et après enquête publique dans les cas prévus par les articles R123-1 à R123-33 du Code de l'Environnement.
Rédaction modifiée (après la modification simplifiée)	Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur. Notamment, afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

	- En secteurs Nr1 et Nr2 :
	• En application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
	  ○ Sous condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration ;
	  ○ Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, dont notamment :
	  ▪ Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale ;
	• Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux équipements d'intérêt général admis sur la zone.
	
	- En secteur Nr1 seulement :
	En application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, la réfection ou la reconstruction des pêcheries sous réserve de l'accord des services maritimes, à condition :
	• Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux condition ;
	• Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
	
	- En secteur Nr2 seulement :
	En application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les postes d'observation de la faune à condition :
	• Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux condition ;
	• Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Les incidences sur l'environnement du projet de modification simplifiée

La présente modification simplifiée n° 2 du PLU de la Plaine sur Mer s'inscrit dans les orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification simplifiée doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

4.1. Le contexte environnemental de la commune

Il convient de préciser que les zones N, Nm 146-6 et Nr concernées par la présente modification simplifiée sont pour tout ou partie localisées sur les sites Natura 2000 suivants :

- ZPS – FR5212014 – Estuaire de la Loire et Baie de Bourgneuf
- SIC-ZCS – FR5202012 – Estuaire de la Loire et Baie de Bourgneuf

Les périmètres de ces deux sites Natura 2000 sont identiques l'un à l'autre et ils concernent quasiment exclusivement le secteur marin de la commune, à l'exception d'une partie des plages et, à la marge, de quelques falaises côtières.

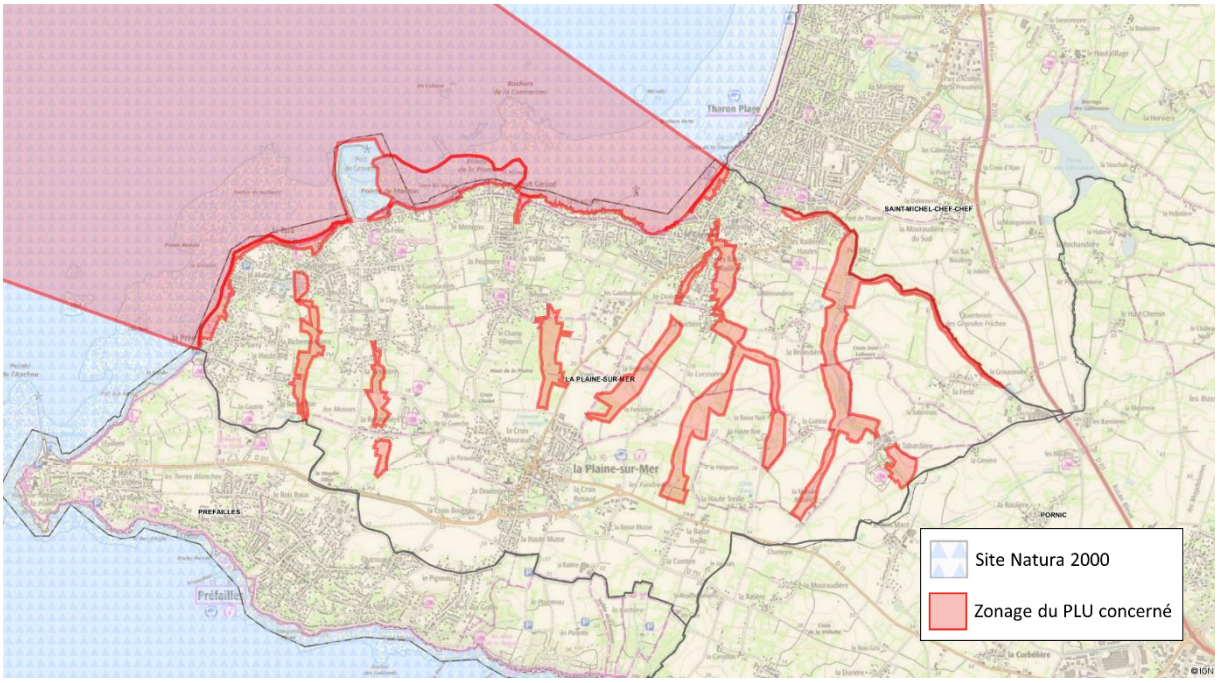


Figure 1 : Carte des sites Natura 2000 et des zones du PLU concernées par la modification simplifiée

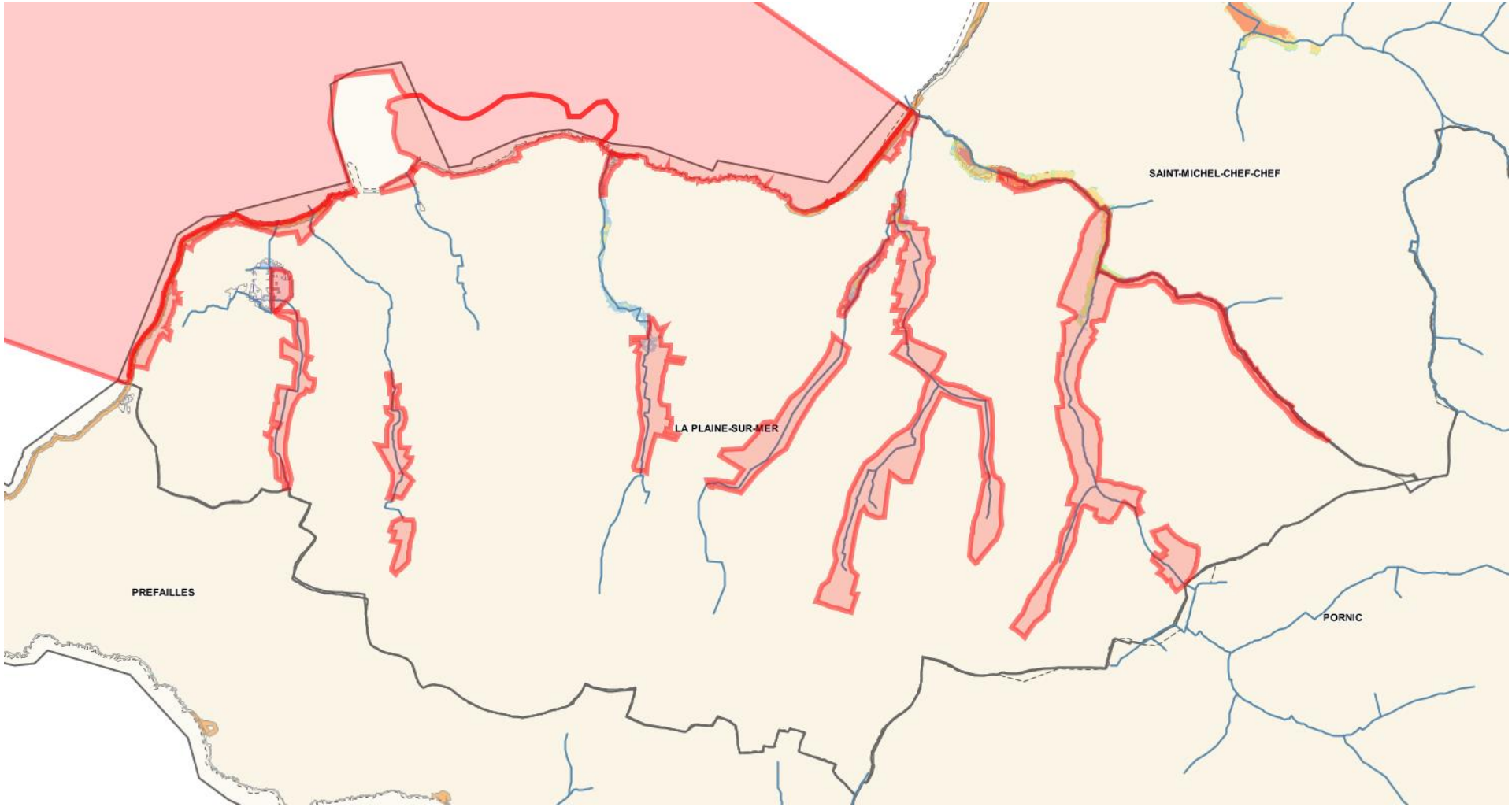


Figure 2 : Carte des fleuves côtiers (en bleu), des risques inondations associés (dégradé de couleurs selon le niveau de risque) et des zones du PLU concernées par la modification simplifiée (en rouge)

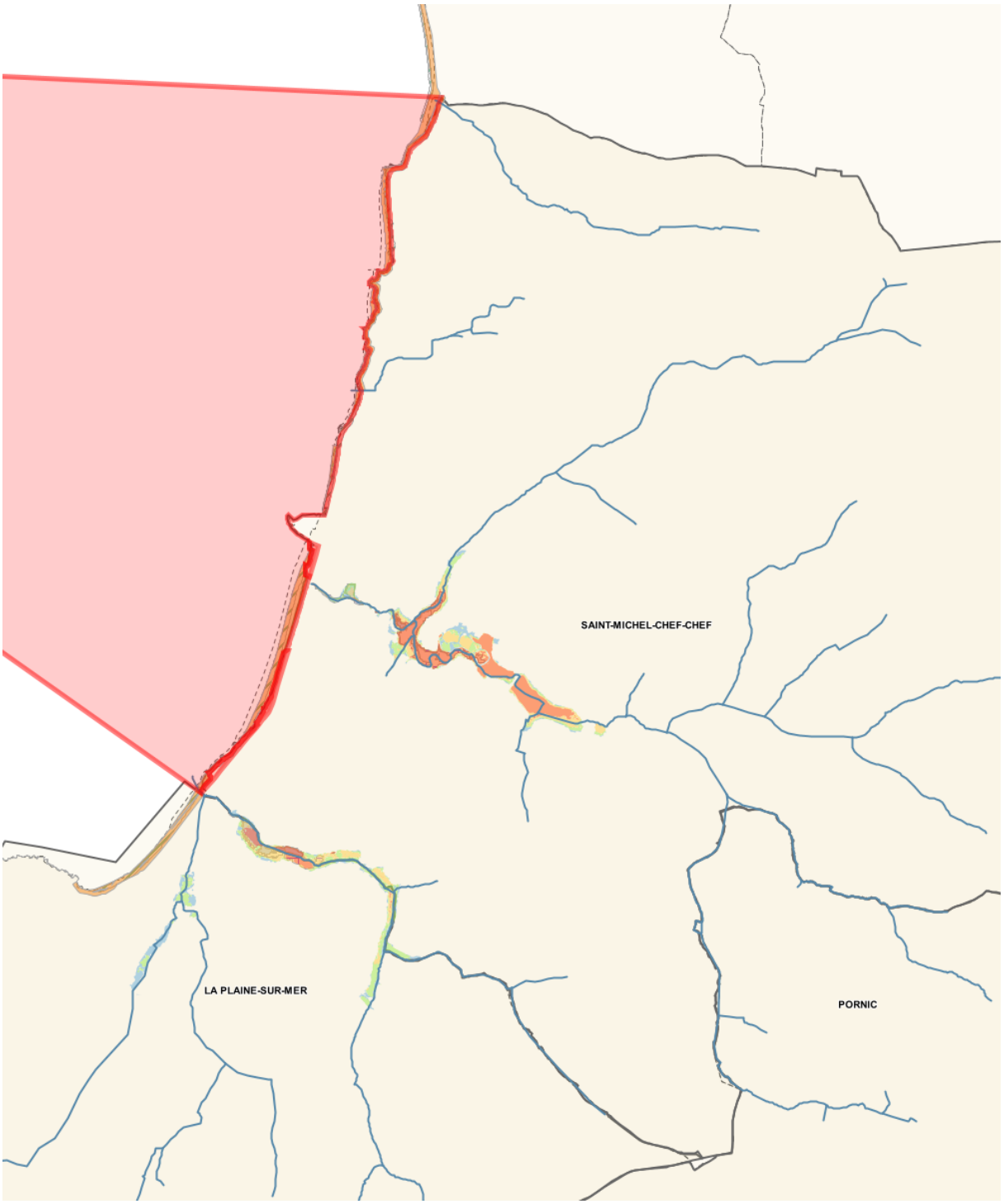


Figure 2 : Carte des fleuves côtiers (en bleu), des risques inondations associés (dégradé de couleurs selon le niveau de risque) et des zones du PLU concernées par la modification simplifiée (en rouge)

4.2. L'analyse des incidences sur l'environnement

Au préalable, il convient de rappeler que la révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette évaluation vient préciser les impacts des aménagements autorisés, notamment sur les zones N, Nm 146-6 et Nr. Un avis de l'autorité environnementale a été rendu le 10 juillet 2013 sur cette évaluation environnementale.

En particulier, concernant les espaces remarquables au titre de la loi littoral, cet avis souligne que :

« La délimitation des espaces remarquables, qui s'appuie sur la DTA, sur le projet de SCoT ainsi que sur les données naturalistes locales, apparait dans l'ensemble cohérente. […]

Il est bénéfique que le règlement des espaces remarquables limite les catégories d'aménagements légers autorisés sur ces secteurs sensibles. Il serait judicieux en complément d'y autoriser les travaux nécessaires à la protection et la conservation des espaces remarquables, ainsi que le permet l'article L.146-6-3e alinéa du code de l'urbanisme. »

En réponse, avant l'approbation du PLU, la commune de La Plaine-sur-Mer a émis un avis favorable à ces observations et repris la rédaction des articles concernés en ce sens.

Dans le cadre de la présente procédure de modification, il a été regardé les impacts environnementaux des évolutions envisagées sur le règlement de ces zones.

<u>Sols et artificialisation</u>

En ne créant pas de possibilités nouvelles pour réaliser des nouveaux types d'aménagement, mais en explicitant plus clairement la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux et des équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration des espaces ou milieux (en application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme), le projet de modification simplifiée ne vient pas accroitre les possibilités de modifier la nature des sols et ne vient pas accroitre les possibilités d'artificialisation, sur ces secteurs sensibles de la commune.

A l'inverse, cette procédure vient renforcer les conditions applicables à la réalisation de certains aménagements légers (toujours en application de l'article R.121-5) en prévoyant plus clairement que ces derniers doivent être conçus pour permettre un retour du site à l'état naturel et qu'ils ne doivent pas dénaturer le caractère des sites. Tout aménagement qui ne respecte pas ces conditions sera désormais explicitement interdit.

Ainsi, les impacts potentiels sur les sols et sur l'artificialisation sont nuls, voire réduits, par rapport à la situation initiale du PLU avant la modification simplifiée.

<u>Milieu naturel et biodiversité</u>

L'explicitation, dans le règlement des zones concernées, de la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux et des équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration espaces ou milieux va permettre de faciliter et donc d'améliorer la gestion des milieux naturels. En effet, ces

aménagements légers (sous conditions) concourront, notamment, à la bonne réalisation du programme d'actions du CTeau dans le cadre de la compétence GEMAPI de Pornic Agglomération.

En parallèle, la procédure vient renforcer les conditions de réalisation de certains aménagements légers (en application de l'article R.121-5) en prévoyant plus clairement que ces derniers ne doivent pas dénaturer le caractère des sites et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux. Tout aménagement qui ne respecte pas ces conditions sera désormais explicitement interdit.

Ainsi, les impacts potentiels sur les milieux naturels et la biodiversité sont nuls, voire réduits, par rapport à la situation initiale du PLU avant la modification simplifiée.

Paysage et patrimoine

En ne créant pas de possibilités nouvelles pour réaliser des nouveaux types d'aménagement, mais en explicitant plus clairement la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux et des équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration des espaces ou milieux (en application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme), le projet de modification simplifiée ne vient pas accroitre les possibilités de porter atteinte au paysage et au patrimoine, sur ces secteurs sensibles de la commune.

A l'inverse, cette procédure vient renforcer les conditions applicables à la réalisation de certains aménagements légers (toujours en application de l'article R.121-5) en prévoyant plus clairement que ces derniers ne doivent pas compromettent la qualité architecturale et paysagère des sites et qu'ils doivent être réalisés en harmonie avec le site et les constructions existantes. Tout aménagement qui ne respecte pas ces conditions sera désormais explicitement interdit.

Ainsi, les impacts potentiels sur les paysages et le patrimoine sont nuls, voire réduits, par rapport à la situation initial du PLU avant la modification simplifiée.

Ressource en eau

L'explicitation, dans le règlement des zones concernées, de la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux et des équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration espaces ou milieux va permettre de faciliter et d'améliorer la gestion de la ressource en eau.

En effet, ces aménagements légers (sous conditions) concourront, notamment, à la bonne réalisation du programme d'actions du CTeau dans le cadre de la compétence GEMAPI de Pornic Agglomération. En particulier, les aménagements qui contribuent à limiter les inondations, comme la reconstruction complète de l'émissaire de la Tabardière (cf. chapitre 2), au regard des risques présents sur le territoire (cf. chapitre 4.1), deviennent explicitement autorisés.

Ainsi, les impacts potentiels sur la ressource en eau sont nuls, voire réduits, par rapport à la situation initiale du PLU avant la modification simplifiée.

Déchets

L'objet de la modification simplifiée n'entraine pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

Risques et nuisances

L'explicitation, dans le règlement des zones concernées, de la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux et des équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration espaces ou milieux va permettre de faciliter la réduction des risques et nuisances.

En effet, la réalisation d'aménagements légers (sous conditions) concourrera à la bonne réalisation du programme d'actions du CTeau dans le cadre de la compétence GEMAPI de Pornic Agglomération. En particulier, les aménagements qui contribuent à limiter les inondations, comme la reconstruction complète de l'émissaire de la Tabardière (cf. chapitre 2), et donc la vulnérabilité des personnes et des biens le long des fleuves et ruisseaux côtiers présents sur le territoire communale (cf. chapitre 4.1), deviennent explicitement autorisés.

Ainsi, les impacts potentiels sur les risques et nuisances sont nuls, voire réduits, par rapport à la situation initiale du PLU avant la modification simplifiée.

Air, énergie, climat

L'objet de la modification simplifiée n'entraine pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

4.3. Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne viennent pas augmenter les possibilités de réaliser des aménagements sur la zone. Au contraire, elles vont permettre de sécuriser la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires à la protection et à la préservation des espaces et des milieux remarquables, dans le strict respect des dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. En ce sens, il est rappelé que l'autorité chargé de l'examen au cas par cas a déjà dispensé le projet incluant les travaux sur l'émissaire de la Tabardière de la réalisation d'une étude d'impact par décision préfectorale en date du 9 décembre 2021.

En complément, certaines des évolutions envisagées viennent ajouter des conditions plus strictes de réalisation de certains aménagements déjà autorisés, toujours en application de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le projet de modification simplifiée ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement, notamment les sites Natura 2000. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et vient, à l'inverse, renforcer juridiquement la capacité de la commune et de l'agglomération à assurer, sur le long terme, une gestion durable des espaces concernés.