

Rapport de Présentation

PLU du Pouliguen

PLU Approuvé – 28 janvier 2014

Modification simplifiée n°1 – 23 octobre 2015

Modification simplifiée n°2 – 17 décembre 2018

Modification simplifiée n°3 – 16 décembre 2019

Département de Loire Atlantique (44)

Commune du Pouliguen

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Associé à une démarche d'Approche
Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)*

1. Rapport de présentation Janvier 2014

| <i>Prescription</i> | <i>Arrêt</i> | <i>Approbation</i> |
|---------------------|---------------|--------------------|
| 6 mai 2010 | 22 avril 2013 | 28 janvier 2014 |

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
réuni en séance le 28/01/2014

M. Le Maire
Yves LAINE



Sommaire

| | |
|--|---------------|
| Sommaire | - 3 - |
| Préambule | - 5 - |
| PRESENTATION GENERALE..... | - 9 - |
| Contexte communal | - 10 - |
| Contexte intercommunal et maillage administratif..... | - 11 - |
| Bilan du Plan d'Occupation des Sols (POS) | - 15 - |
| CHAPITRE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL | - 16 - |
| 1. Démographie..... | - 17 - |
| 2. Parc de logements..... | - 22 - |
| 3. Morphologie urbaine et consommation d'espace..... | - 34 - |
| 4. Activités économiques et population active..... | - 48 - |
| 5. Les équipements et services communaux..... | - 58 - |
| 6. Transports et déplacements..... | 65 |
| 7. Les réseaux numériques de télécommunication..... | 99 |
| CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... | 101 |
| 1. Milieu physique | 102 |
| 2. Les milieux naturels et urbains | 107 |
| 3. Paysage | 137 |
| 4. Patrimoine bâti | 153 |
| 5. Gestion de l'eau | 159 |
| 6. Les choix énergétiques | 172 |
| 7. La gestion des déchets..... | 188 |
| 8. Les risques..... | 195 |
| 9. Les nuisances | 202 |
| CHAPITRE III : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD..... | 209 |
| 1. Principaux enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE | 212 |

| | |
|---|-----|
| 2. La réflexion qui a conduit à retenir un scénario de développement | 218 |
| 3. Les orientations du PADD et leur traduction règlementaire..... | 228 |
| 4. Motifs de délimitation du zonage, du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures | 249 |
| 5. Réponses aux contraintes supra-communales | 301 |

CHAPITRE IV : EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE..... - 331 -

| | |
|--|---------|
| 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 | - 332 - |
| 2. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU | - 334 - |
| 3. Étude d'incidence Natura 2000 | - 373 - |
| 4. Indicateurs de veille environnementale..... | - 385 - |

CHAPITRE V : RESUME NON TECHNIQUE..... - 397 -

| | |
|--|---------|
| 1. Résumé non technique | - 398 - |
| 2. Présentation de l'expertise environnementale..... | - 403 - |

Préambule

La commune du Pouliguen dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) arrêté en 1994 et approuvé en 2000. En 2003, la précédente équipe municipale avait engagé la révision de ce document relativement ancien qui ne disposait pas, lors de son élaboration, des indicateurs et projections que nous connaissons actuellement. Cependant, cette révision a été suspendue en 2005.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la nouvelle équipe municipale, élue en 2008, a relancé cette révision du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU). La démarche vise à instituer une véritable dynamique de projet.

A cette révision, sont associés une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, ainsi que deux études complémentaires : le Plan de déplacements communal et l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP).

Le PLU est non seulement un outil réglementaire comme l'était le POS mais aussi l'expression d'un projet communal à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). 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, la révision du PLU de la commune du Pouliguen 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, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et

Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le futur Plan Local d'Urbanisme devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme imposant :

1. L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- 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 ;

- ### 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 PLU du Pouliguen étant susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, compte tenu notamment de la sensibilité du milieu dans lequel il doit être réalisé (sites Natura 2000), il est soumis à évaluation environnementale. En effet, en application du principe de précaution, le Juge, tant communautaire que national, est venu préciser que l'absence d'effet significatif devait être certaine, donc démontrée, et que les projets étudiés ne se cantonnaient pas à ceux envisagés au sein des sites, mais bien à l'ensemble des projets susceptibles de porter atteinte au site, donc présents dans son aire d'influence.

Les sites Natura 2000 sont les zones de protection spéciale et les zones spéciales de conservation désignées par l'article L.414-1 du Code de l'environnement. Elles comprennent notamment des habitats naturels menacés de disparition, des habitats de faune ou flore sauvages rares ou menacés, ou encore des sites particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages.

Dans cette situation, conformément à l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU reprend pour partie les exigences de l'article R.123-2 du même code et se voit enrichi de données complémentaires (en gras). Ainsi le rapport de présentation :

« 1° **Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;**

2° **Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;**

3° **Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;**

4° **Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des**

règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera 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 dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

La démarche d'évaluation environnementale a pour objectif de répondre à ces exigences réglementaires. Elle ne saurait toutefois s'y résumer. Comme le rappellent les circulaires des services de l'Etat et les guides méthodologiques traitant de la question, une évaluation environnementale est avant tout une méthode de travail qui a pour objectif d'intégrer au mieux l'environnement dans les plans, programmes ou projets.

PRESENTATION GENERALE

Contexte communal

Située à l'Ouest du département de la Loire Atlantique sur la presqu'île guérandaise, le Pouliguen est une petite commune littorale de 439 hectares dont plus des trois quarts sont urbanisés. La commune s'inscrit dans un relatif contexte de continuité de l'urbanisation qui s'étend, le long de la bande littorale, de Saint-Nazaire au Croisic et qui rend peu perceptibles les limites des communes limitrophes. La Directive territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire recense toutefois trois principales coupures d'urbanisation entre ces deux villes.

Avec une population permanente de 5 088 habitants (recensement INSEE 2008), la densité de population s'élève à 1 159 habitants / km². A titre de comparaison, la densité de population est de 1 465 habitants / km² à Saint-Nazaire, de 910 au Croisic et de 753 à La Baule-Escoublac.

Le Pouliguen s'articule avec deux entités urbaines aux fonctionnements différents : d'une part, la polarité urbaine de Saint-Nazaire (pôle métropolitain identifié comme tel par la DTA de l'Estuaire de la Loire), située à une vingtaine de kilomètres, et d'autre part, la polarité touristique formée par La Baule et Guérande (communes identifiées comme pôles d'équilibre par la DTA et qui jouxtent toutes deux le Pouliguen).

L'accès à la commune s'effectue principalement par trois routes situées au nord et au nord-ouest de son territoire :

- Au nord, la D45 qui vient de Guérande ;
- Au nord-ouest, depuis La Baule-Escoublac, l'ex-N171 ou Boulevard de la Libération qui emprunte le pont le plus au Nord du Pouliguen et la D 92 qui part de Saint-Nazaire, longe la côte et emprunte le second pont de la

commune.

En outre, la voie de chemin de fer Saint-Nazaire – Le Croisic dessert très régulièrement le Pouliguen. Elle permet, depuis le Pouliguen, de rejoindre Saint-Nazaire en moins de vingt-cinq minutes et Nantes en environ une heure (*source : www.voyages-sncf.com*).

Les contextes naturel et paysager de la commune sont privilégiés. En effet, Le Pouliguen se trouve à l'interface entre marais salants, étier du Pouliguen (il constitue la limite communale avec La Baule-Escoublac), Baie de La Baule et plus largement littoral. Ce contexte induit de nombreux périmètres de protection de la faune, de la flore, des habitats et de certains espaces de manière générale (Sites classés ou inscrits, Natura 2000, Espaces Boisés Classés).

↳ Superficie : **439 hectares**

↳ Population en 2008 : **5 088 habitants** (INSEE)

↳ Densité de population : **1 159 habitants / km²**

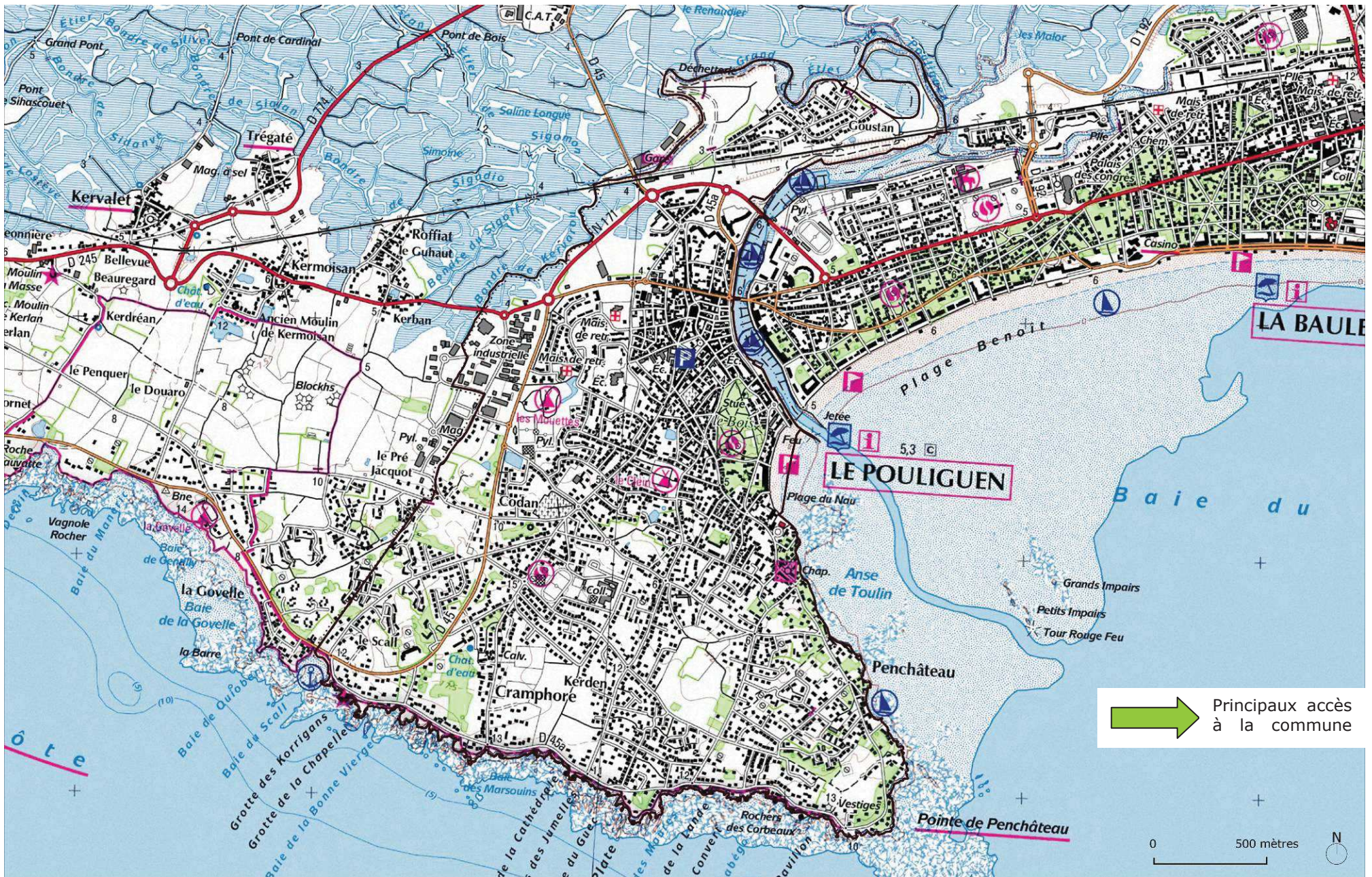
↳ Part de résidences secondaires en 2007 : **56,7%** (INSEE)

La commune est entourée :

↳ **Au Nord : par Guérande**

↳ **A l'Est : par la Baule**

↳ **A l'Ouest : par Batz-sur-Mer**



Un territoire bien desservi, aux portes de la métropole nazairienne



- Principaux pôles urbains
- == Axes autoroutiers
- == Voies express (2*2 voies)
- == Routes d'importance régionale
- Voies de chemin de fer
- Principales gares
- == Ligne à Grande Vitesse existante
- Projet de Ligne à Grande Vitesse
- == Réseau hydrographique



Contexte intercommunal et maillage administratif

La Communauté d'Agglomération

La commune du Pouliguen appartient à la Communauté d'Agglomération de Cap Atlantique (CAPA). Créé en 2003, cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de 70 987 habitants regroupe 15 communes (dont 3 se localisent dans le Morbihan) :

- Assérac
- La Baule-Escoublac
- Batz-sur-Mer
- Le Croisic
- Guérande
- Herbignac
- Mesquer
- Pipriac-sur-Mer
- Le Pouliguen
- Saint-Lyphard
- Saint Molf
- La Turballe
- Camoël (Morbihan)
- Férel (Morbihan)
- Pénestin (Morbihan)

Le Pouliguen est, en termes de population, la quatrième commune de la Communauté d'Agglomération après La Baule, Guérande et Herbignac. Elle représente 7% de l'ensemble de la population de CAPA. Pourtant, Le Pouliguen est la plus petite, en termes de superficie, des 15 communes qui composent Cap Atlantique.



Articulation avec les documents d'ordre supérieur : la DTA, le SCoT, le PLH, le SAGE

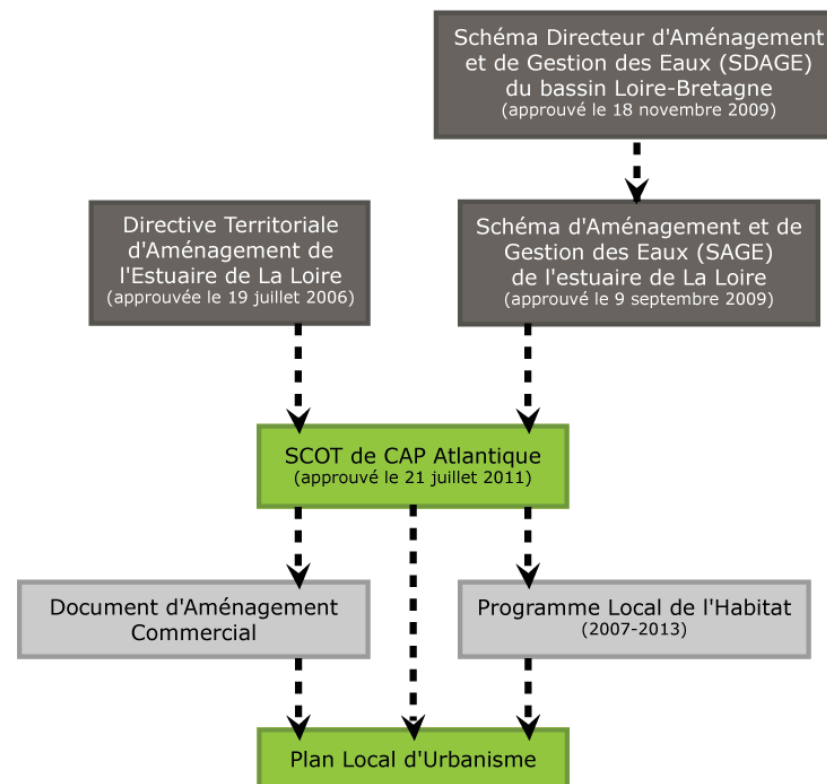
Le Pouliguen est inclus dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire approuvée le 19 Juillet 2006 et imposant aux communes comprises dans son périmètre des orientations, notamment en matière de protection des espaces naturels.

Ainsi, à proximité du Pouliguen ou sur le territoire communal, sont recensés par la DTA en tant qu'espaces naturels et paysages exceptionnels protégés ou à protéger : les marais de Guérande, les îlots de la baie de la Baule et la Grande Côte.

Le futur PLU devra, par ailleurs, être compatible avec les orientations et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire - Bretagne (SDAGE) approuvé le 18 novembre 2009. Il devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire (SAGE) approuvé le 9 septembre 2009.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique a été approuvé le 21 juillet 2011. Ce document prospectif à 15 ou 20 ans impose un rapport de compatibilité entre ses orientations et les dispositions retenues dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme du Pouliguen.

En outre, le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de Cap Atlantique couvrant la période 2007-2013 a été adopté le 20 septembre 2007. Il fixe des orientations en matière de logements, de densité, de formes urbaines et encore de mixité sociale.



---> Principe de compatibilité : les orientations des documents de rang supérieur doivent être mises en oeuvre et interprétées dans le document de rang inférieur

Bilan du Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le POS en vigueur au Pouliguen a été arrêté en 1994 et approuvé en 2000. Il a, depuis, fait l'objet de trois modifications :

- 2001 : modifications mineures du zonage et des règles de constructibilité
- 2006 : afin de réintégrer la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de 28 hectares dans le régime du droit commun (opération d'aménagement à vocation résidentielle ouverte en 1977 et achevée en 2000)
- 2009 : pour des modifications de zonages et de règlement
- 2010

Il avait, par ailleurs, été question, en 2009, d'une révision simplifiée qui aurait eu pour objet l'intégration du projet d'aménagement au nord de la commune (ZAC des Portes Korriganes). Cette révision simplifiée a, depuis lors, été annulée.

Le POS détermine des zones qui sont soit « urbaines » (zones U) soit « naturelles (zones N) :

- Les zones urbaines sont les zones dans lesquelles les capacités en équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- Les zones naturelles sont divisées en deux sous-catégories :
 - Les zones Na, non ou insuffisamment équipées, mais destinées à l'urbanisation future (les zones AU actuelles) ;

- Les zones Nd demandent à être protégées en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, archéologique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution de la destination du sol de la commune entre la date de l'approbation du POS en 2000 et la dernière modification du POS. Il est important de tenir compte de ces données dans l'élaboration du futur PLU :

| | SURFACES EN HECTARES | |
|----|---|---|
| | Lors de l'approbation du POS en juin 2000 | Lors de la dernière modification du POS |
| U | 303,2 soit 69% de la superficie totale | 330,5 soit 74,8% de la superficie totale |
| Na | 72,3 soit 16,5% | 48,5 soit 11% |
| Nd | 63,5 soit 14,5% | 62,7 soit 14,2% |

On observe qu'entre 2000 et 2010, les zones naturelles ont quelque peu diminué en surface au profit des zones urbaines et qu'il reste des disponibilités foncières.

En outre, ce tableau permet d'analyser que la zone urbaine représente les $\frac{3}{4}$ de la surface totale du territoire. Cependant, l'intégralité de la zone urbaine n'est pas pour autant urbanisée. En effet, il existe au Pouliguen un potentiel de densification au sein de la zone urbaine via les « dents creuses ». Ce potentiel est analysé en détail à partir de la page 42 ce présent document.

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. Démographie

Une perte de population depuis le dernier recensement...

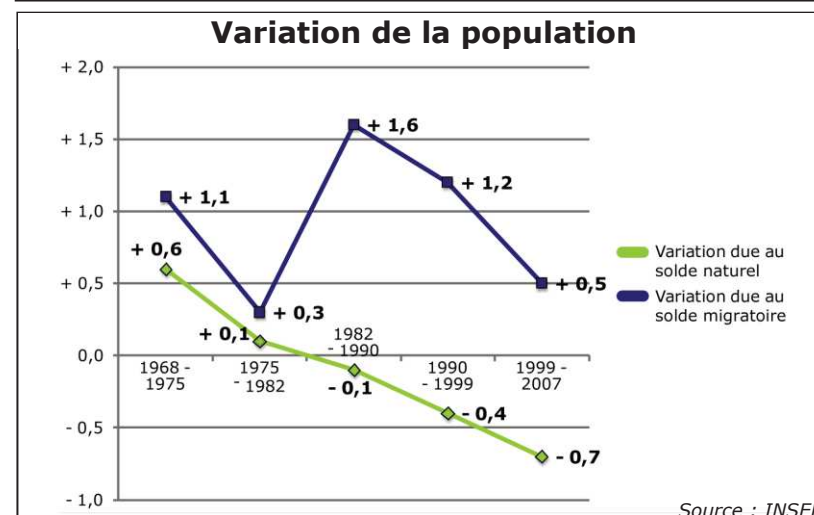
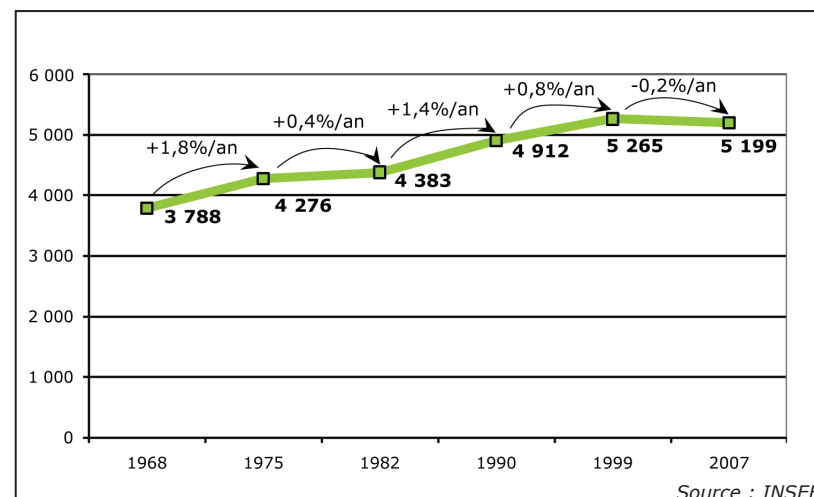
En 2007, selon l'INSEE, la commune du Pouliguen comptait **5 199 habitants** soit 66 de moins que lors du recensement de 1999. Pour la période 1999-2007, le **taux de croissance annuel moyen est donc de -0,2%**. Il s'agit là de la première baisse de population intercensitaire depuis 1968. Cette tendance semble se confirmer avec le recensement de 2008 qui fixe la population à 5088 habitants.

Il est à noter que cette baisse de population fait suite à une longue période de croissance démographique de 1968 à 1999 d'un peu plus de 1 % par an résultant, essentiellement, d'un solde migratoire élevé (jusqu'à + 1,6% par an pour la période 1982-1990).

Cette baisse du taux de croissance de la dernière période intercensitaire s'explique en grande partie par, nous le verrons plus en détail par la suite, le **vieillessement de la population** ainsi que la **rareté et la cherté des marchés fonciers et immobiliers** au Pouliguen.

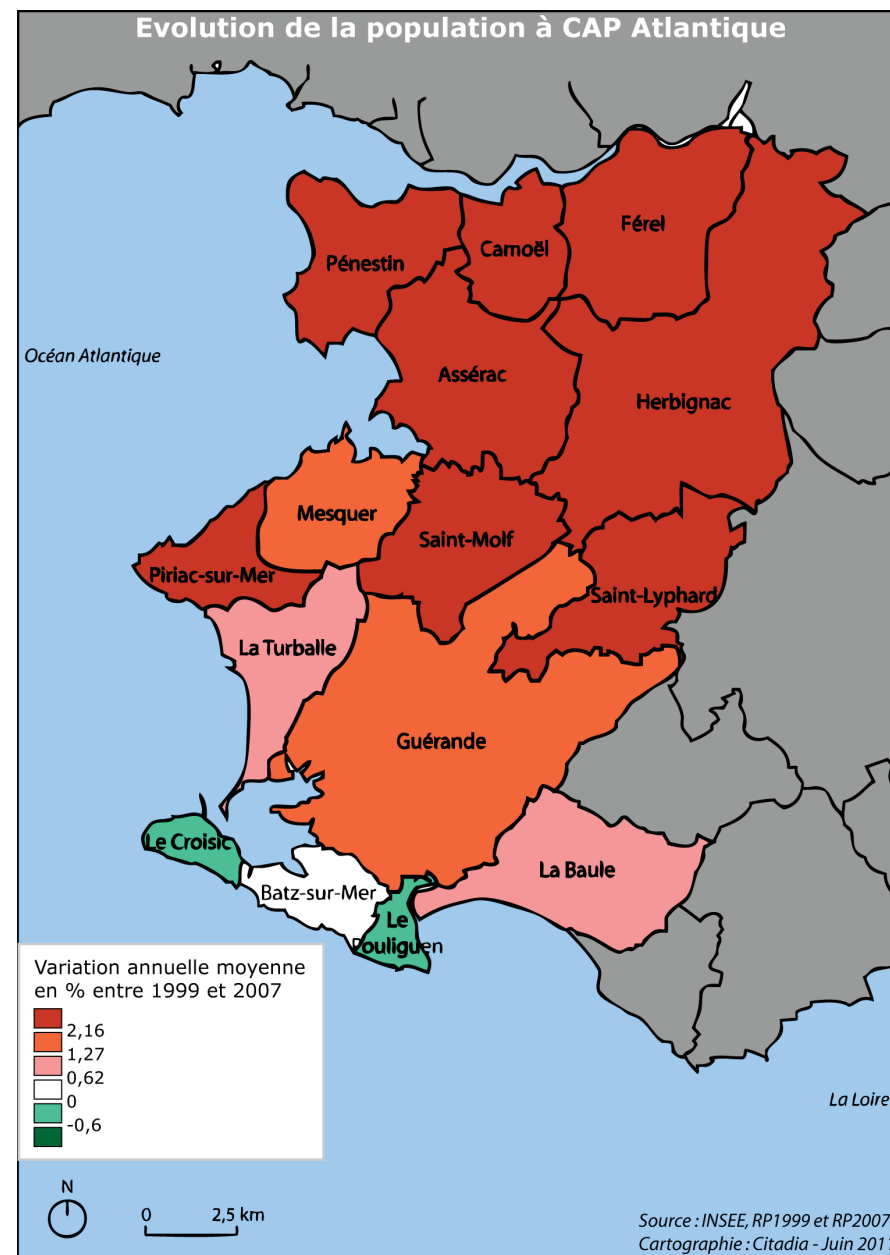
Aussi, en lien avec ces phénomènes, la perte démographique est imputée au **solde naturel** qui, déjà **déficitaire** pour la période 1990-1999 (-0,4 % par an), a encore diminué pour la période 1999-2007 (-0,7 % par an). Le solde naturel n'est plus compensé, pour cette dernière période, par le **solde migratoire**, certes **positif** (+ 0,5 % par an entre 1999 et 2007), **mais qui a également chuté** par rapport à la précédente période (+ 1,2 % par an entre 1990 et 1999), en raison des opportunités de développement plus réduites pour la commune.

Selon la définition de l'INSEE, le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. 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. Ce concept est indépendant de la nationalité.



...Malgré un contexte global d'attractivité résidentielle

Contrairement au Pouliguen, le territoire de Cap Atlantique continue d'accueillir des habitants. En effet, en ayant accueilli 7 225 habitants supplémentaires sur son territoire depuis 1999, la Communauté d'Agglomération atteint un taux de croissance annuel moyen de 1,3 % et ce grâce à un solde migratoire élevé (1,4 % par an) qui vient compenser un solde naturel faiblement déficitaire (-0,1 % par an). Au sein de la Communauté d'Agglomération, seule la commune du Croisic, avec un taux de croissance annuel moyen de -0,51%, connaît une situation pire que Le Pouliguen (cf. carte ci-contre).



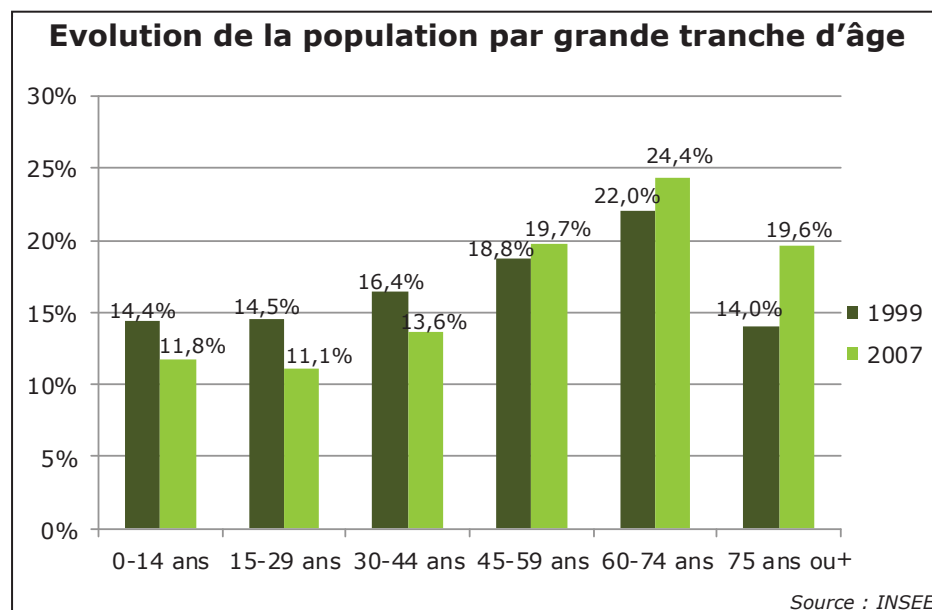
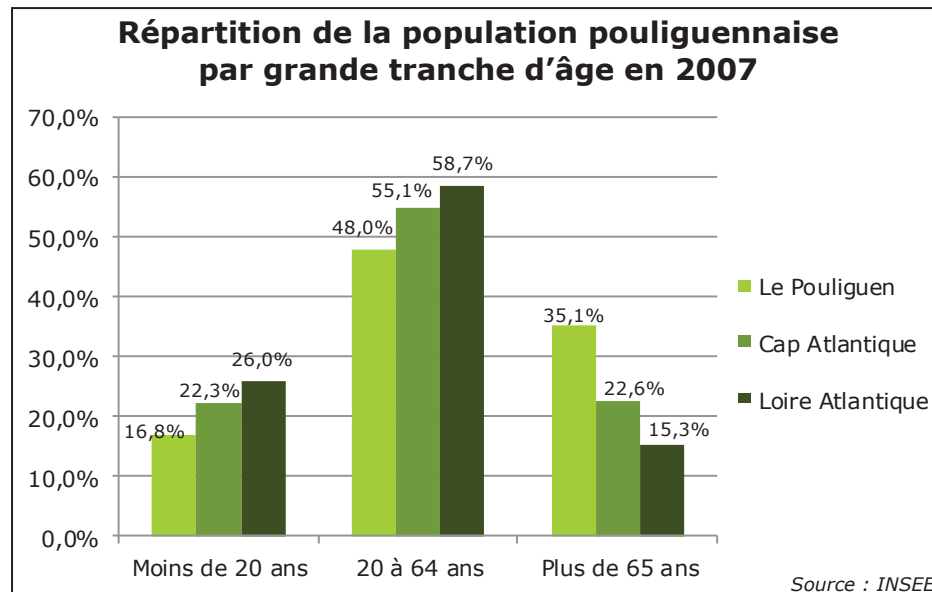
Une population relativement âgée

La population pouliguennaise se caractérise par une structure démographique relativement âgée puisque **35,1 % de la population communale a plus de 65 ans** (cf. graphique ci-contre) contre 22,6% pour la Communauté d'Agglomération et 15,3% pour le département.

À contrario, la **part de jeunes de moins de 20 ans** dans la population, en atteignant **16,8%, est l'une des plus faibles du département**. Cette part est plus importante dans les populations intercommunale (22,3%) et départementale (26,0%). Il en résulte pour la commune du Pouliguen un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) relativement faible. De l'ordre de 0,38, il s'avère nettement en deçà de celui des territoires de référence.

| INSEE | Indice de jeunesse en 2007 |
|-------------------------|----------------------------|
| Le Pouliguen | 0,38 |
| Cap Atlantique | 0,75 |
| Loire Atlantique | 1,31 |

L'évolution de la structure par âge de la commune (graphique ci-contre) fait ressortir le phénomène de vieillissement de la population pouliguennaise. En effet, on observe, entre 1999 et 2007, un **mouvement parallèle de baisse de la part des moins de 45 ans et d'augmentation de celle des plus de 45 ans**. Ce phénomène de vieillissement est amorcé depuis quelques décennies.



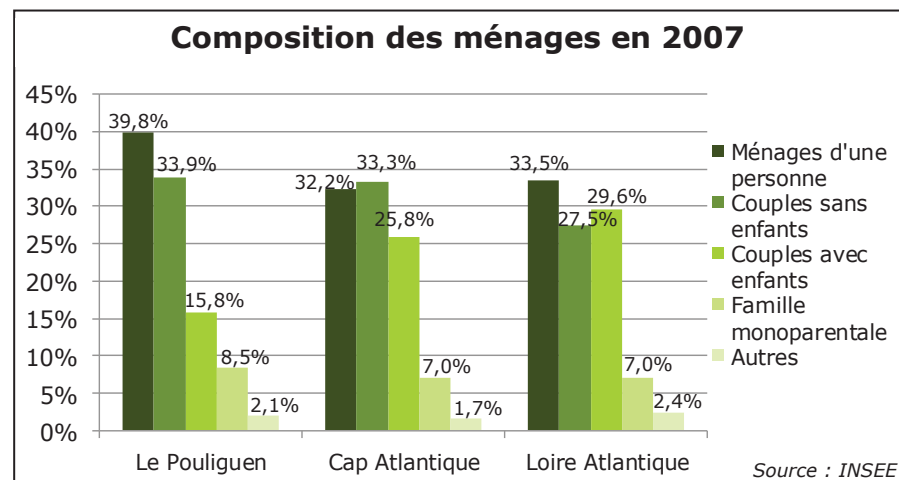
Le desserrement des ménages comme conséquence directe du vieillissement de la population

Nous l'avons observé, la population résidant au Pouliguen a diminué entre 1999 et 2007 (-0,2 % par an). Pourtant, pour cette même période, le nombre de ménages est en augmentation : + 175 ménages soit un total de **2 611 ménages** en 2007. Cette évolution est à corrélérer avec celle des petits ménages. Le nombre moyen de personnes par ménage est en constante diminution : de 2,8 en 1968, il passe à 2,1 en 1999 et à **1,9 personne par ménage** en 2007 (2,2 pour Cap Atlantique et 2,3 pour la Loire Atlantique en 2007).

Plus précisément, **les ménages d'une seule personne sont les plus représentés au Pouliguen** (cf. graphique ci-contre) et leur part est en augmentation. En effet, ils représentaient environ 35% des ménages en 1999 et près de 40% des ménages en 2007. Les femmes sont les principales concernées : 26% des ménages sont constitués par des femmes seules en 2007 contre 13,7% par des hommes seuls. La part de couples avec enfants a, quant à elle, chuté, passant de 21,3% des ménages en 1999 à 15,8% en 2007. À titre de comparaison, 25,8% des ménages de Cap Atlantique sont des couples avec enfants (cf. graphique ci-contre).

Le phénomène de vieillissement, précédemment évoqué, est l'une des principales causes du **desserrement des ménages** au Pouliguen. Il existe, cependant, d'autres origines qui sont devenues des tendances sociétales en France : la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) ou encore la décohabitation résultant d'un éclatement familial consécutif à la séparation du couple.

Le déséquilibre actuel de la structure démographique (petits ménages, vieillissement de la population) entraîne des questionnements sur la capacité des équipements, des services et de l'offre en logements de la commune, entre autres, à suivre cette évolution et à y répondre. Ce paramètre devra être pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme du Pouliguen.



Une population à haut niveau de revenus

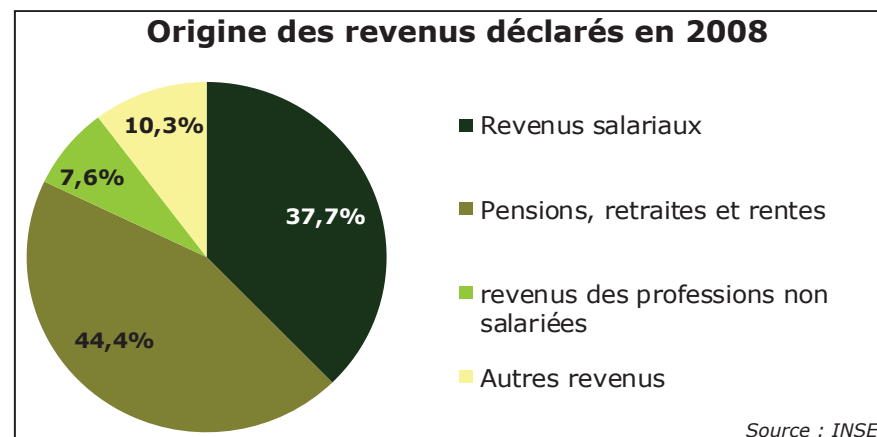
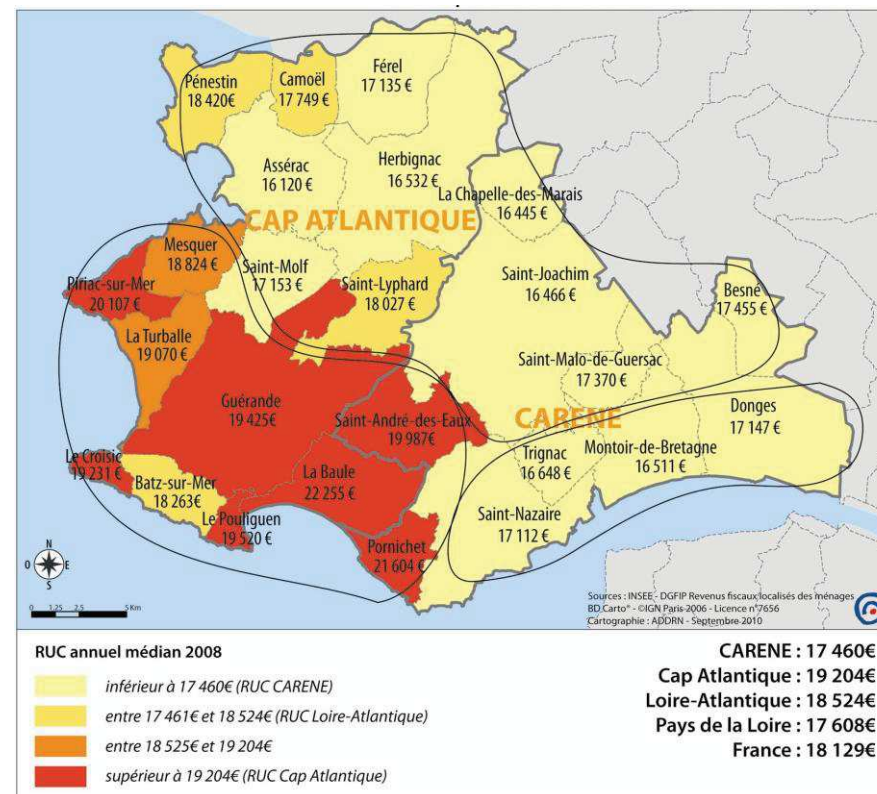
En 2008, le Revenu par Unité de Consommation (RUC) annuel médian était de 19 520 € au Pouliguen, c'est-à-dire un peu plus élevé que celui établi à Cap Atlantique pour la même période. En règle générale, excepté pour Batz-sur-Mer, les populations de la frange littorale de la presqu'île de Guérande sont parmi les populations à hauts revenus.

Comparativement, le RUC annuel médian pour les Pays de la Loire est inférieur de 2000 € à celui du Pouliguen.

Le revenu par unité de consommation est obtenu en rapportant l'ensemble des ressources du foyer (y compris les prestations) au nombre d'unités de consommation présentes dans le foyer. Il n'est calculé que pour la population non étudiante de moins de 65 ans.

Le nombre d'unités de consommation (UC) a pour objet de permettre la comparaison du niveau de vie de ménages de taille et de composition différentes.

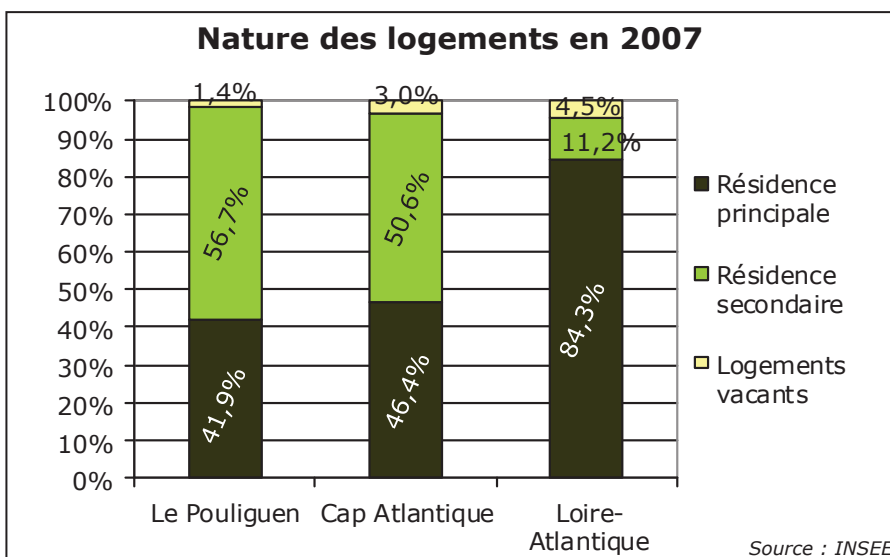
Il est à noter que les revenus des ménages pouliguenais proviennent à près de 45% des pensions, retraites et rentes. Cela corrobore le phénomène de vieillissement de la population précédemment observé.



2. Parc de logements

Un grand nombre de résidences secondaires et une faible part de logements vacants

Selon l'INSEE, en 2007, le parc de logements de la commune du Pouliguen (**6 231 logements**) se composait d'environ **57% de résidences secondaires** quand ce chiffre atteignait 11% pour le département (cf. graphique ci-dessous). Il s'agit d'une **caractéristique notoire des communes balnéaires de cette bande littorale** : en 2007, La Baule-Escoublac comptait près de 58% de résidences secondaires dans son parc de logements et 59% pour Le Croisic et Batz-sur-Mer. En revanche, cette part n'atteint que 10% à Herbignac, commune rétro littorale de la Communauté d'Agglomération, se rapprochant ainsi davantage des statistiques départementales.



Au Pouliguen, cette particularité est historique puisqu'elle est liée à la balnéarisation de la commune amorcée dès le XIXe siècle. La part de résidences secondaires est depuis longtemps majoritaire. En 1949, cette nature de logements représentait déjà 60% du parc total contre 40% pour les résidences principales. On observe par ailleurs une hausse sur la dernière période intercensitaire du nombre de résidences secondaires et de leur représentation dans l'ensemble du parc de logements (cf. tableau ci-dessous).

| INSEE | 1999 | | 2007 | | Evolution annuelle 1999-2007 |
|-------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|------------------------------|
| | nb | % | nb | % | |
| Résidences principales | 2 435 | 40,8 | 2 610 | 41,9 | + 0,9 %/an |
| Résidences secondaires | 3 362 | 56,3 | 3 534 | 56,7 | + 0,6 %/an |
| Logements vacants | 178 | 3 | 86 | 1,4 | - 8,7 %/an |
| TOTAL | 5975 | 100 | 6230 | 100 | + 0,5 %/an |

A l'inverse, au Pouliguen, la **part de logements vacants est faible (1,4%)** et bien en deçà de celle du département (4,5%), indiquant la pression qui agit sur le marché du logement pouliguennais. En effet, pour que la rotation soit bonne au sein d'un parc de logements, il est généralement admis qu'il faut un taux de vacance de l'ordre de 5%, bien loin des 1,4% de logements vacants du parc pouliguennais. Entre 1999 et 2007, une baisse importante du nombre de logements vacants (- 92 logements, soit - 8,7 %/an) et de leur représentation dans l'ensemble du parc de logements est constatée.

Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).

Une majorité de propriétaires occupants, une part non négligeable de locataires privés et une sous représentation de locataires du parc social

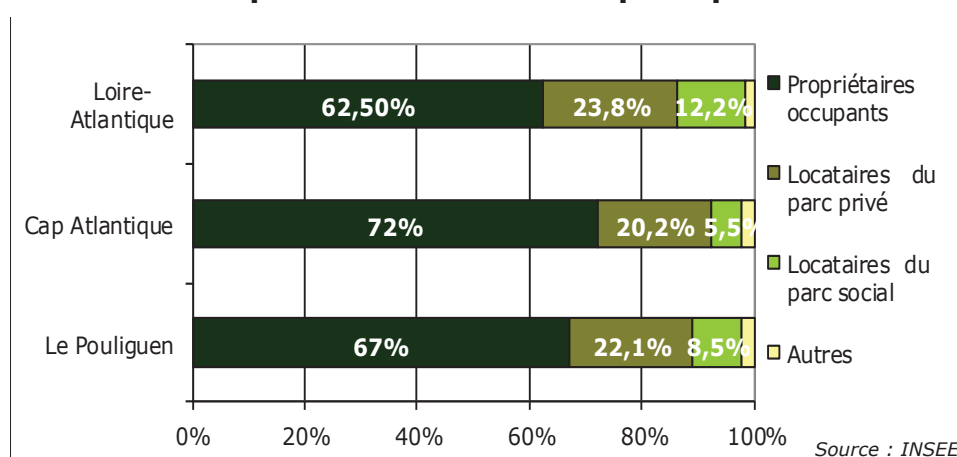
Parmi les résidences principales dans le parc de logements pouliguenais (42% du parc environ), **plus des deux tiers des résidents permanents (67%) étaient propriétaires**, soit 1 749 ménages sur les 2 611 que compte la commune (cf. graphique ci-contre). C'est moins que Cap Atlantique (72% de propriétaires occupants), mais plus que la Loire-Atlantique (62,5%). La tendance est à l'augmentation de ce statut au Pouliguen puisqu'il représentait, en 1999, 64,1% des résidents à l'année.

En 2007, **30,7% des résidents à l'année étaient locataires**, soit tout juste 800 ménages. Cette part est largement supérieure à celle de Cap Atlantique (25,7% de locataires). Si au Pouliguen, le nombre réel de locataires a augmenté entre 1999 et 2007 (+ 12 locataires), sa représentation dans l'ensemble des statuts d'occupation a elle diminué. On comptait en effet 32,4% de locataires de résidences principales en 1999.

Parmi l'ensemble des locataires, 28% seulement étaient des locataires de logements sociaux et l'on recensait donc 72% de locataires privés.

Selon l'INSEE, en 2007, **les locataires du parc social représentaient 8,5% de l'ensemble des occupants de résidences principales**, soit 223 ménages.

Statut d'occupation des résidences principales en 2007



Le parc de logements locatifs sociaux peu important

En 2010, 253 logements locatifs sociaux étaient recensés sur la commune, ce qui représentait **9,01% du parc de résidences principales** (2 808 résidences principales en 2010).

Ces chiffres sont en deçà des objectifs de la loi SRU à laquelle est soumise la commune, mais supérieurs aux taux affichés par d'autres communes de Cap Atlantique.

L'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'**au moins 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales**.

Alors que le parc de logements locatifs sociaux est peu important, selon le porter à connaissance du Conseil Général de Loire-Atlantique, **62% des ménages étaient éligibles aux critères de ressources pour accéder à un logement social** (source : filocom d'après la DGI). Tous ne sont pas demandeurs d'un logement locatif social, puisqu'un certain nombre d'entre eux sont déjà propriétaires de leur logement.

Cependant, la demande en logements locatifs sociaux est importante au Pouliguen. On recensait au 1er janvier 2010, **un peu plus de 140 demandes en attente** (FDLS). Ce chiffre ne prend en compte que les demandes pour lesquelles le Pouliguen était cité comme choix premier. La vacance de ce parc n'excède pas 3 mois. De plus, à la même date, le délai d'attente pour accéder à un logement social pour un demandeur externe (demande qui émane d'un ménage ne résidant pas déjà dans le

parc locatif social) était de 24,5 mois au Pouliguen, contre 17,8 mois dans le département. Ce **long délai d'attente** indique la tension exercée sur le parc locatif social.

La demande porte essentiellement sur :

- des logements de petite ou de moyenne taille (T2 et T3) pour les demandeurs externes. Il s'agit surtout des personnes isolées, avec une forte part de personnes âgées de 50 ans ou plus, quelques familles monoparentales et assez peu de couples avec enfants ;
- des logements de taille moyenne (T3 et T4) pour les demandeurs internes. Il s'agit davantage de familles.

Le parc de logements social, essentiellement composé de logements collectifs, était ainsi représenté au Pouliguen au 1^{er} janvier 2009 :

| | Nombre de logements | Surface moyenne | Loyer moyen mensuel |
|-----------|---------------------|-----------------|---------------------|
| T1 | 6 | 33 | 114 euros |
| T2 | 50 | 51 | 177 euros |
| T3 | 95 | 65 | 227 euros |
| T4 | 60 | 79 | 285 euros |
| T5 | 9 | 83 | 254 euros |

On observe ainsi que le parc de logements tel qu'il se présente actuellement n'est pas constitué d'une offre locative sociale suffisamment importante pour favoriser les parcours résidentiels des ménages et la décohabitation des jeunes (demande en attente, délai d'attente long) et n'est pas assez diversifié (sous-représentation des T2 au vu de la demande).

Les possibilités de constructions s'amenuisent et **entre 2008 et 2010**, selon le bilan triennal réalisé, **aucun nouveau logement locatif social** n'a été construit au Pouliguen, en raison notamment de l'arrêt de l'opération d'aménagement d'envergure, la ZAC des Portes Korriganes, qui intégrait un grand nombre de logements de ce type.

La municipalité tente pourtant de pallier ce manque et de rattraper son retard par le lancement de **deux opérations de logements collectifs**, qui se font face, situées en plein cœur du centre du Pouliguen. Il s'agit d'opérations de renouvellement urbain :

- 14/18 rue du Croisic : 18 logements locatifs sociaux répartis en deux bâtiments (13 et 5 logements). Le bailleur social retenu est Espace Domicile. Le début des travaux est fixé en septembre 2011 et l'entrée des premiers locataires se fera à la fin de l'année 2012.
- 1 place de la Duchesse Anne : 20 logements dont 17 PSLA et 3 LLS ; ou 15 logements dont 4 LLS + 6 PLSA + 5/6 logements libres ; à la date de rédaction du document, cette programmation n'était pas encore finalisée.



A propos des logements locatifs sociaux...

↳ Que dit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dans sa version arrêtée le 19/03/2010 ?

Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30% de logements sociaux minimum pour les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, comme c'est le cas pour le Pouliguen.

Les communes ont la faculté de ventiler les logements sociaux sur plusieurs secteurs en fonction, notamment, d'un nécessaire rééquilibrage de la mixité des quartiers ou en fonction de la proximité aux services de transport, à condition toutefois que les opérations soient ouvertes à l'urbanisation de manière concomitante et que le montant global de 30% soit respecté.

↳ Que dit le Programme Local de l'Habitat (PLH) ?

Le PLH, élaboré pour la période 2007-2013, prévoit la production de 8 logements locatifs sociaux par an au Pouliguen, soit 48 logements sociaux en 6 ans. Cela représente 9,5% des logements locatifs sociaux prévus pour les communes littorales de CAPA et 6,25% pour l'ensemble de la communauté d'agglomération.

Etat en mai 2011 des sites en renouvellement urbain (Citadia, mai 2011)

Une part importante de petits collectifs, mais, dans l'ensemble, de grands logements

Le parc de logements de la commune du Pouliguen se compose à plus de **43% d'appartements** en 2007, selon l'INSEE. Bien que la part des appartements reste inférieure à celle des maisons au Pouliguen comme c'est le cas pour les autres territoires de référence, on observe que, pour ces derniers, cette part est moindre : 35,2% d'appartements pour le département, 31,7% à Cap Atlantique ou encore 6,7% à Herbignac.

Au Pouliguen, une **hausse de la représentation des appartements** dans l'ensemble du parc de logements est à noter pour la période 1999-2007. La rareté du foncier disponible explique en partie ces chiffres conséquents.

| INSEE | 1999 | | 2007 | | Evolution annuelle 1999-2007 |
|---------------------|-------|------|-------|-------------|---------------------------------|
| | Nb | % | nb | % | |
| Maisons | 3 501 | 58,6 | 3 533 | 56,7 | 0,1% |
| Appartements | 2 353 | 39,4 | 2 690 | 43,2 | 1,7% |

Les logements collectifs qui sont également résidences principales (donc hors appartements qui sont des résidences secondaires, logements occasionnels ou vacants) sont constitués, à plus de 80%, de 3 pièces et moins. Ils sont implantés majoritairement dans la partie nord de la commune, en continuité du centre-ville.

Cependant, **83% de l'ensemble des logements (maisons et appartements) se composent de 3 pièces ou plus**. Certes, ces logements permettent d'accueillir les familles composées de plusieurs membres mais, comme nous l'avons vu, le contexte socio-démographique (population vieillissante, ménages de plus en plus réduits...) ne semble pas en adéquation avec ces logements de grande taille.



Logements individuel et collectifs au bord de la plage du Nau Citadia - mai 2011



Collectifs de l'entrée nord-est de la ville Citadia - mai 2011

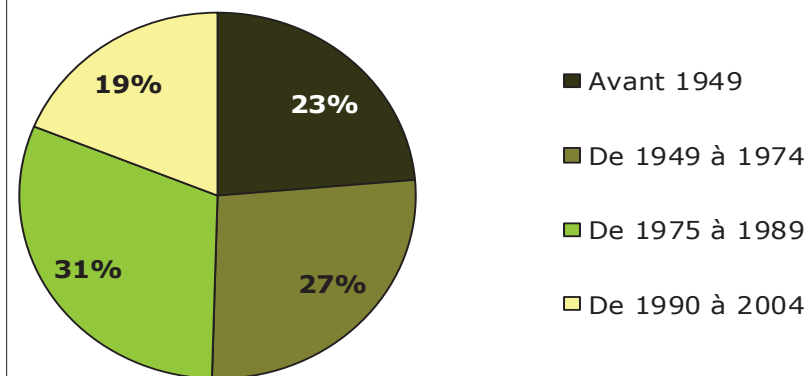
Un parc qui n'est pas véritablement récent, mais qui est confortable

Le parc de résidences principales pouliguennais n'est pas un parc véritablement récent puisque **51% des logements étaient construits avant 1974**, selon l'INSEE (cf. graphique ci-dessous). Il ne peut pas être affirmé à l'inverse que ce parc est ancien puisque la période la plus dynamique en matière de construction de logements a été la période 1975-1989 (30% du parc total). La première réglementation thermique des bâtiments datant des années 1970, la moitié de ce parc répond a minima à ces exigences. Le parc de résidences principales de la commune ne semble donc pas, a priori, trop consommateur en énergie.

Attention toutefois, cette étude ne prend en compte que les résidences principales, excluant ainsi bon nombre de résidences secondaires qui comprennent un patrimoine bâti ancien assez conséquent.

Le fait que près de la moitié des résidences principales de la commune soient postérieures à 1975 implique également un bon niveau de confort au sein de ce parc : la grande majorité des résidences principales possède au moins une baignoire ou une douche et un chauffage central ou électrique.

Résidences principales selon la période d'achèvement



Source : INSEE

Une faible dynamique de construction...

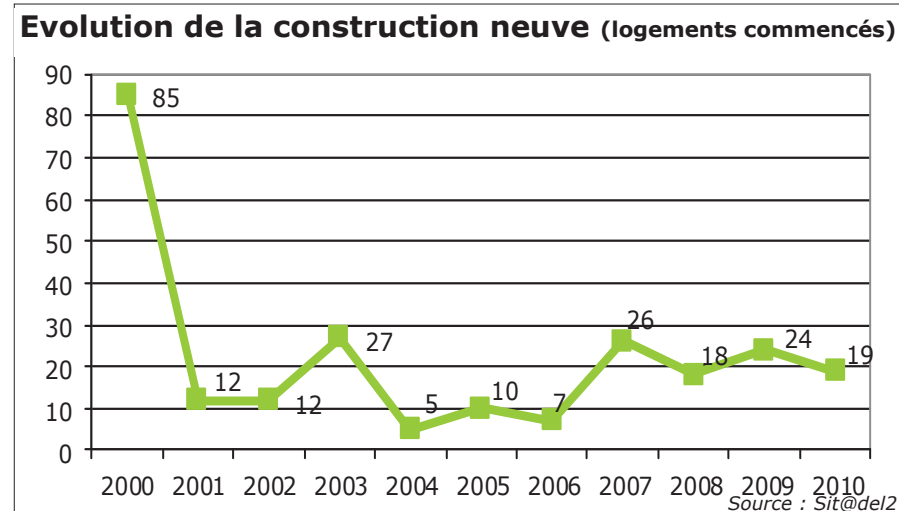
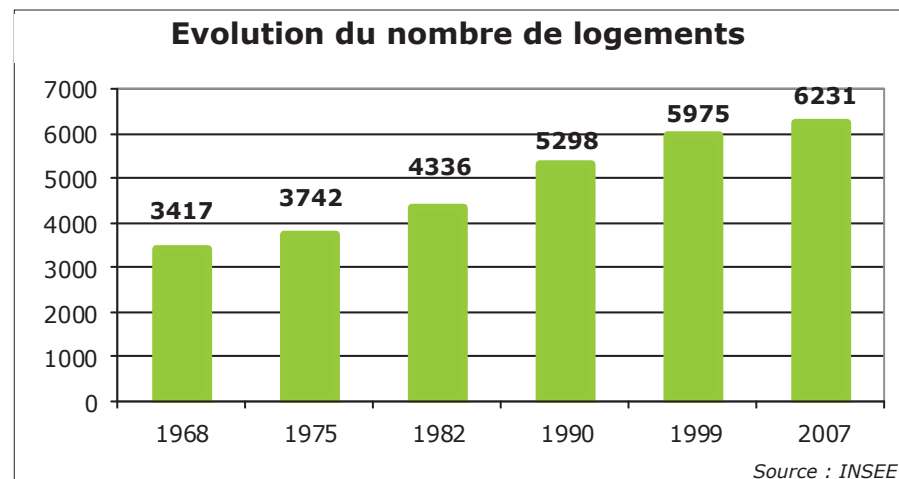
En 2007 selon l'INSEE, la commune du Pouliguen disposait d'un parc de **6 231 logements**, soit 256 de plus qu'en 1999 ou 4,3% d'évolution. Sur les nouveaux logements recensés entre 1999 et 2007, 50% étaient des résidences principales et 50% des résidences secondaires. Ces nouveaux logements étaient soit des constructions nouvelles soit des changements de destination de logement (les résidences secondaires et les logements vacants (-92 logements vacants entre 1999 et 2007) ont pu être transformés en résidences principales par exemple).

Sur le graphique ci-contre, on observe une évolution du nombre de logements depuis 1968 (près du double en environ 40 ans), notamment entre 1982 et 1990. Cette évolution s'explique par la forte augmentation de population sur cette même période (+1,4% par an), mais aussi par le phénomène identifié préalablement de desserrement des ménages. Il faut ainsi construire davantage de logements pour attirer un même nombre d'habitants supplémentaires.

Cependant, la croissance du nombre de logements a été relativement faible entre 1999 et 2007 (+256 logements). La **faible dynamique de construction** sur cette période est **liée au contexte communal** : Le Pouliguen est un petit territoire déjà très urbanisé qui manque de terrains à bâtir.

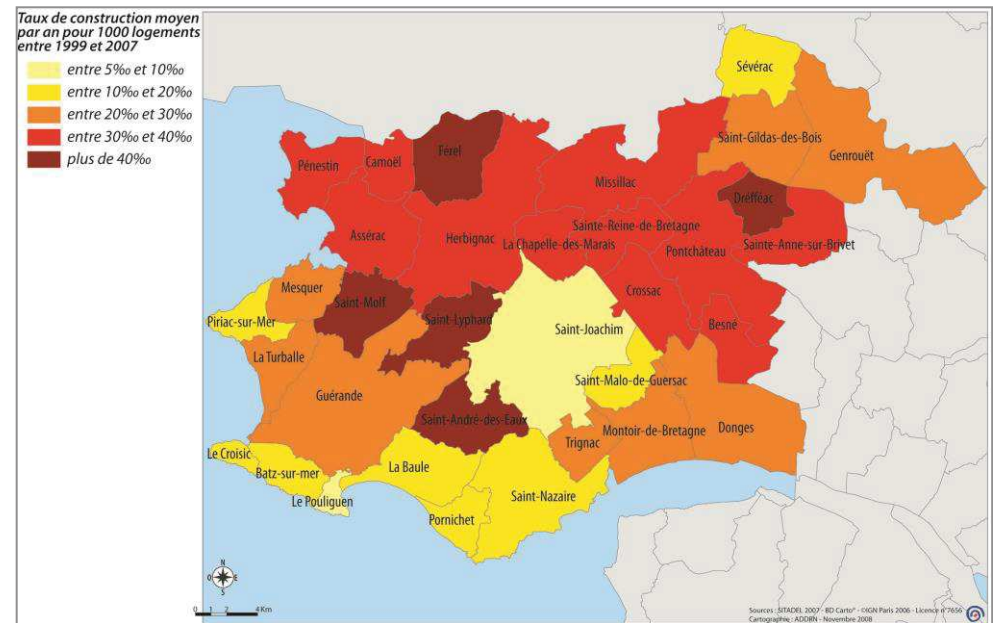
Plus précisément, on observe, grâce au graphique ci-contre (source Sit@del2), que la construction a été relativement stable et peu élevée entre 2000 et 2010 au Pouliguen, excepté en 2000 avec un pic de 85 logements. On dénombre ainsi 245 nouveaux logements entre 2000 et 2010, soit **24 logements construits par an**. Les chiffres doivent toutefois être pris avec réserve.

En effet, si de 2000 à 2008, il s'agit de données « en date réelle », les données des années 2009 et 2010 sont « en date de prise en compte ». La distinction entre ces deux types de données trouve son origine dans le fait que les centres instructeurs transmettent parfois avec retard l'information nécessaire à l'alimentation de Sit@del2. Les données en date de prise en compte peuvent donc être réévaluées après leur diffusion.



En outre, la carte ci-contre, illustre le taux de construction par an et par commune entre 1999 et 2007 pour 3 intercommunalités (Cap Atlantique, Pontchâteau St-Gildas et la CARENE). Le Pouliguen se place parmi les **communes les moins dynamiques** sur cette période (inférieur à 10% entre 1999 et 2007). On retrouve St-Joachim et les communes littorales, dont la population est vieillissante, parmi les communes qui ont le taux de construction le moins élevé entre 1999 et 2007 (La Baule, Batz-sur-Mer, Le Croisic, Pornichet...).

Sur la période (2000-2010) selon les sources sit@del2, les logements neufs commencés au Pouliguen ne représentaient que **2,5% de la construction neuve de Cap Atlantique**.



A propos de la construction neuve...

➤ Que dit le PLH ?

Le PLH, élaboré pour la période 2007-2013, prévoit la production de 41 logements par an au Pouliguen, soit au total 246 logements sur 6 ans. Cela représente 8% des logements prévus pour les communes littorales de CAPA et 5% pour l'ensemble de la communauté d'agglomération.

➤ Que dit le SCoT dans sa version arrêté le 19/03/2010 ?

La programmation des logements doit permettre :

- La création prioritaire de logements principaux dans un cadre de mixité sociale, en faveur des actifs et des besoins particuliers (jeunes, personnes âgées...) ;
- Une réorientation de l'effort constructif vers le logement principal.

...Liée, notamment, au manque de disponibilité foncière et à une accessibilité restreinte aux marchés foncier et immobilier

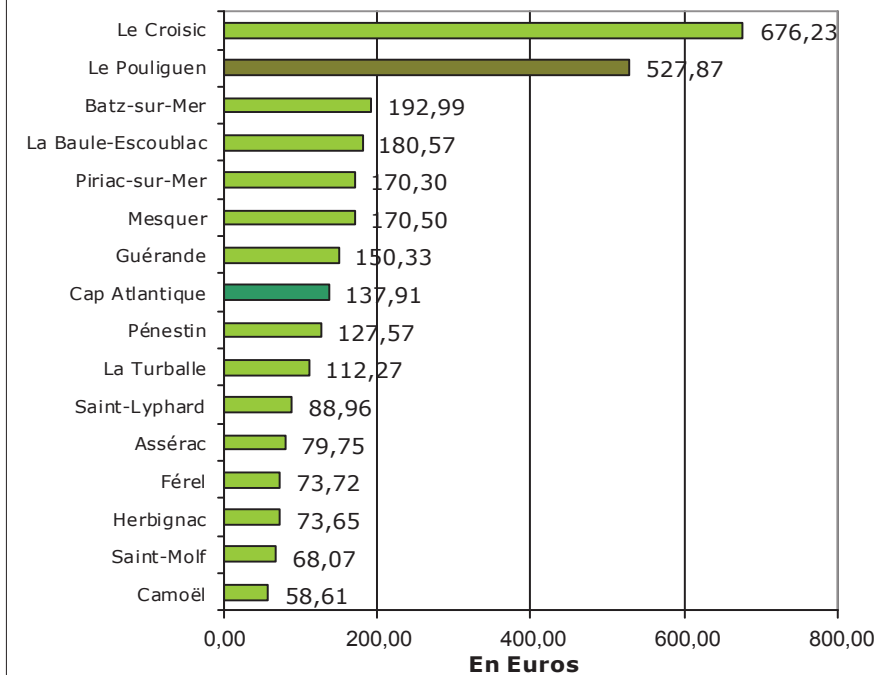
La commune du Pouliguen est aux trois quart urbanisée. Les disponibilités de foncier vierge étant donc réduites, il existe assez peu de transactions de terrains sur la commune. Cette rareté a une incidence sur les prix des terrains. Les quelques transactions s'effectuent à des montants très élevés, de l'ordre de **480 € le m² en 2009** (source : DSF – Fichier des mutations). Le Pouliguen est ainsi l'une des communes de Cap Atlantique où le foncier est le plus cher (cf. graphique ci-contre).

La commune a connu une augmentation des prix pratiqués entre 2004 et 2009. Parallèlement, les surfaces moyennes des terrains achetés ont diminué pour cette même période (cf. graphique ci-contre).

Par ailleurs, les prix des transactions de **maisons anciennes** sont là encore parmi les plus élevées observés à Cap Atlantique : **345 902 € en moyenne** au Pouliguen en 2009 contre 272 500 € à Cap Atlantique (source : DSF – Fichiers des mutations). Sur le territoire intercommunal, par rapport au Pouliguen, seules les maisons anciennes de La Baule-Escoublac se vendent à des valeurs moyennes supérieures (406 846€).

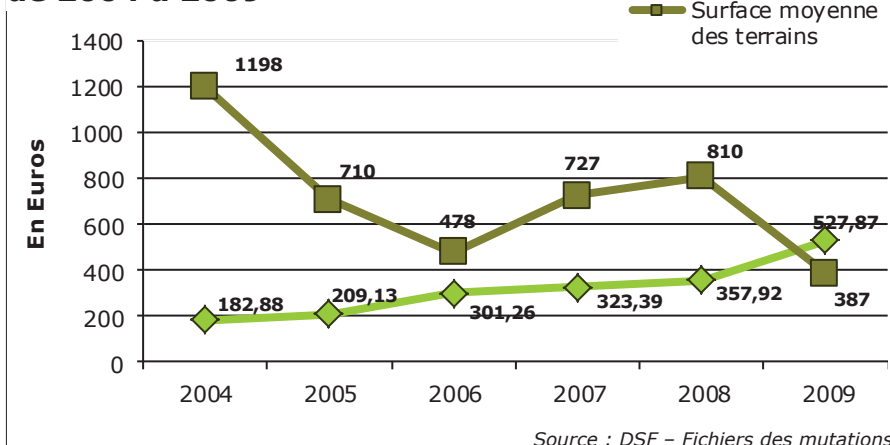
La rareté et la cherté des marchés immobilier et foncier ne permettent pas à l'ensemble des ménages pouliguennais d'effectuer un parcours résidentiel classique dont la finalité serait l'accession à la propriété. Ces phénomènes entraînent un vieillissement de la population qui n'est pas compensé par un maintien et / ou une arrivée suffisamment significative de jeunes ménages. Ils coïncident également avec les hauts revenus de la population pouliguennaise que nous avons précédemment observés.

Moyenne des prix au m² des terrains à bâtir en 2009



Source : DSF – Fichiers des mutations

Transactions des terrains de 2004 à 2009



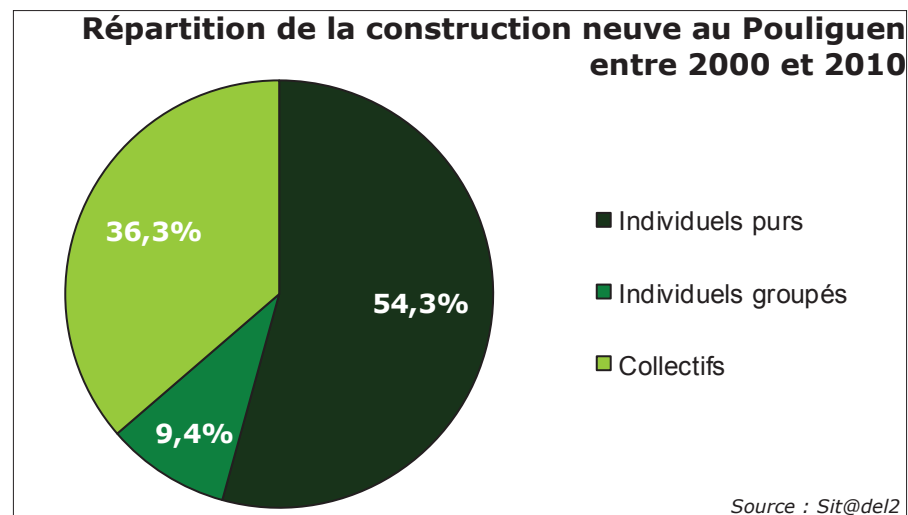
Source : DSF – Fichiers des mutations

Une relative diversification des formes urbaines dans la construction neuve, mais une consommation foncière par logement encore importante malgré le manque de disponibilité foncière

Nous l'avons vu, 43% des logements au Pouliguen étaient des appartements en 2007. Pourtant, au sein de la commune, la construction neuve, dont la dynamique est faible, est encore largement portée par le logement individuel pur (logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement). En effet, durant la période 2000-2010, selon sit@del2, sur les 245 nouveaux logements **54,3%** étaient des **logements individuels purs** (cf. graphique ci-contre). Pour l'ensemble de la Loire-Atlantique, la construction neuve de logements individuels purs ne concernait sur cette même période que 47,3% de la construction.

Cependant, la part de **collectifs** dans la construction de logements reste importante (**36,3%**). Ce chiffre n'est que de 25,7% pour Cap Atlantique. En revanche, la part de logements individuels groupés (logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels - par exemple, un lotissement -, ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels) est faible (9,4%).

Au Pouliguen, le manque de disponibilités foncières a conduit à l'urbanisation des dents creuses et peu de transactions de terrains ont été effectuées. Pourtant, malgré cette rareté du foncier, la surface moyenne de terrain consommé par logement reste conséquente pour la période 2004-2008. En effet, selon Sitadel, le Pouliguen, avec 675 m² consommés par nouveau logement construit, se positionne comme la



plus consommatrice en foncier des communes touristiques de la bande littorale sud de Cap Atlantique (cf graphique ci-contre).

Le logement individuel pur est le plus gros consommateur de foncier. En effet, **1 024 m² ont été consommés en moyenne entre 2004 et 2008 par nouveau logement individuel pur**. 39 logements individuels purs ont été édifiés entre 2004 et 2008 au Pouliguen, soit une **consommation totale d'environ 4 hectares**.

Les **logements individuels groupés** sont eux peu consommateurs de foncier. En effet, **chaque parcelle mesurait 422 m²** en moyenne entre 2004 et 2008. 6 logements individuels groupés ont été construits entre 2004 et 2008 au Pouliguen, soit **une consommation totale de 2350 m² environ**.

La **consommation foncière par nouveau logement collectif** a été pour cette même période de **132 m²** quand elle était de 97 m² à La Baule-Escoublac, mais également de 797 m² à Assérac. Le Pouliguen est ainsi relativement bien placé. Au total entre 2004 et 2008, **2 772 m² ont été consommés par le logement collectif**.

Au total, entre 2004 et 2008, 4,5 hectares ont été consommés pour l'habitat.

| <i>Sitadel (2004-2008)</i> | Indiv. pur | Indiv. groupé | Collectif | Ensemble |
|---|---------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|
| Surface moyenne de terrain consommé par nouveau logement | 1024 m ² | 422 m ² | 132 m ² | 675 m² |
| Surface totale consommée | 4 ha | 2350 m ² | 2772 m ² | 4,5 ha |

A propos des formes urbaines et de la consommation foncière...

↳ Que dit le PDH ?

Le Plan Départemental de l'Habitat de la Loire Atlantique (2009-2012) propose de **minorer la production de logements individuels pavillonnaires « classiques »**, surconsommateurs de foncier. Aussi, pour les communes touristiques de la façade atlantique **la part maximale de l'habitat individuel pavillonnaire envisagée ne devrait pas dépasser 40% des nouvelles opérations**. Ceci permettra, d'une part, de réduire la consommation foncière, et, d'autre part, de décliner les formes urbaines dans les programmes afin d'offrir les conditions d'un développement favorable à la mixité sociale (maisons jumelées, maisons de ville, semi-collectifs, collectifs...).

Il est ajouté que les communes pourront chercher à atteindre **un objectif global et départemental de 30 logements neufs au minimum à l'hectare**.

↳ Que dit le SCoT ?

Le cadre réglementaire des PLU devra permettre la réalisation de formes urbaines innovantes et diversifiées au sein des opérations, en accord avec le fonctionnement du quartier et avec les modes d'habiter recherchés (actifs) :

- Les formes urbaines peuvent selon les sites aller du collectif au petit collectif, au logement intermédiaire (plusieurs logements dans un bâtiment sur R+1, R+2 ou R+3, mais avec des entrées individuelles pour chaque logement), des maisons de ville, des

maisons groupées ou mitoyennes, des maisons individuelles pouvant être en R+1 ou R+2.

- La diversité de forme permettra de définir des typologies également diversifiées (studio au 5 ou 6 pièces) mais aussi de répondre aux besoins spécifiques des habitants selon leur statut (actifs résidents, jeunes, personnes âgées, résident secondaire). Cette diversité sera alors un moyen indirect selon les pratiques de chacune des communes pour influencer l'usage du logement. Par exemple, le logement collectif est une résidence secondaire à La Baule tandis que le groupé attire des actifs en secteur littoral.

SYNTHÈSE SUR LA DEMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT

Une dynamique de baisse et de vieillissement de la population causé par des marchés immobiliers et fonciers tendus

CONSTATS

Le Pouliguen est une commune littorale et touristique très recherchée pour le cadre de vie qu'elle offre. Cette attractivité conjuguée à la petite superficie de la commune ont conduit à une urbanisation des 4/5^e du territoire communal. Aussi, les opportunités de transactions foncières et immobilières y sont désormais rares et, le cas échéant, se font à des prix élevés entraînant :

- ⇒ Une perte de population sur la dernière période intercensitaire (1999-2007) et un vieillissement de la population, les jeunes ménages n'ayant pas les moyens de venir s'installer au Pouliguen (mixités sociale et générationnelle en difficulté). Ce vieillissement est la première cause du desserrement des ménages au Pouliguen (40% des ménages se constituent d'une personne).
- ⇒ Une faible dynamique de construction portée à 50% par les résidences secondaires (déséquilibres dans la structure démographique et dans le parc de logements (majorité de résidences secondaires, peu de logements sociaux, pression sur le foncier, consommation d'espace...))



BESOINS INDUITS

- ⇒ Assurer un rythme régulier de production de logements afin d'assurer le développement communal
- ⇒ Assurer une offre en logements diversifiée en typologie et taille afin de restaurer une structure démographique équilibrée (parcours résidentiel + mixités sociale et générationnelle)
- ⇒ Trouver l'équilibre entre accueil de résidents secondaires et résidents principaux
- ⇒ Maîtriser la forme urbaine en limitant la consommation d'espace par nouveau logement construit, en urbanisant prioritairement le tissu urbain et en optimisant le potentiel de renouvellement urbain existant
- ⇒ Mettre en place une stratégie foncière communale afin d'agir sur le rythme de production, les types de logements et leur taille, les prix, la consommation d'espace par nouveau logement et la localisation de l'urbanisation

CHIFFRES CLÉS

5199 habitants en 2007
- **0,2% d'habitants** chaque année sur la période 1999-2007

35% de + de 65 ans

1,9 personne par ménage en 2007

6231 logements en 2007 dont **57% de résidences secondaires** et **1,4% de logements vacants**

Environ **24 logements créés** chaque année sur la période 2000-2010 dont + de **54%** d'individuels purs

Objectif PLH : **41 logements à produire** chaque année sur la période 2007 - 2013

675m² consommés par **nouveau logement** sur la période 2004-2008

9,01 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales

3. Morphologie urbaine et consommation d'espace

Historique du développement de la commune

La commune de Pouliguen, avec les limites administratives que nous connaissons aujourd'hui, est véritablement née le 20 avril 1854 par un décret de loi officialisant la réunion de 2 villages dépendants de Batz-sur-mer : Penchâteau et Le Pouliguen (le port). Avant ce rattachement, le secteur de Penchâteau est, grâce à sa position stratégique, celui où l'on retrouve les traces de l'Histoire les plus anciennes (remparts datés de 450 avant J.-C.) et celui qui s'est développé le premier et ce dès le Moyen-âge.

Dès le XIVe siècle, des documents évoquent l'existence d'un « port du Pouliguen ». Au XVe siècle, on améliorera ce dernier à l'aide de quais maçonnés.

Jusqu'au XIXe siècle, il maintiendra une activité axée sur la pêche et le transport du sel produit dans le marais salant guérandais vers la Loire ou l'Europe du nord. Cette activité explique les maisons de pêcheurs, d'armateurs et de paludiers que l'on retrouve aujourd'hui dans le centre-ville qui est tourné vers le port. Cependant, le transport du sel alors périliclitant entraînera le territoire à user d'autres activités afin de poursuivre son développement.

Le véritable essor du Pouliguen se situe alors au XIXe siècle avec l'arrivée du chemin de fer (ouverture de la ligne Saint-Nazaire-Le Croisic en 1879), l'amélioration des communications et le développement du tourisme en presque-île (dès 1820 et en premier lieu au Croisic). C'est un tournant capital pour le petit port du Pouliguen qui est très vite

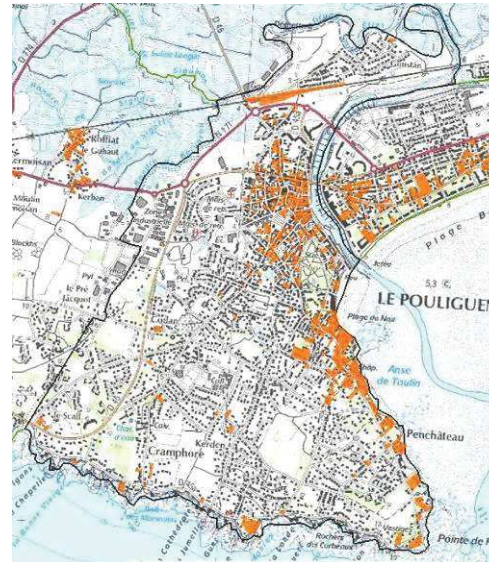
considéré comme une *station climatique et balnéaire à caractère familial*. On observe alors une croissance démographique importante : de 500 habitants en 1820, la population passe à 800 en 1850.

Progressivement, des constructions sont édifiées sur la dune et le long de la route qui mène à Penchâteau pour, en partie, héberger les nouveaux touristes. Les deux anciens villages du Pouliguen et de Penchâteau sont alors vite reliés par l'urbanisation et forment une même entité. Sur la carte ci-contre, on peut observer que déjà en 1905 la côte entre Penchâteau et le port était urbanisée. Le Pouliguen est alors à son apogée et l'urbanisation s'étendra progressivement à l'ensemble de la commune.

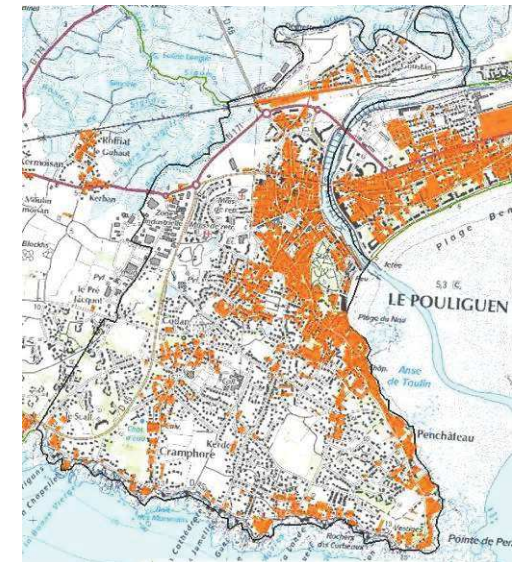
L'urbanisation a été telle que ces 30 dernières années, le manque de place restant a contraint à urbaniser principalement des « dents creuses » et ce sous la forme d'opérations groupées d'habitat individuel, beaucoup moins denses que le tissu urbain ancien (cf. point suivant « Densités et formes urbaines variées »). Ces 10 dernières années, la dynamique d'urbanisation s'est ralentie et a pris une forme beaucoup plus diffuse, en raison du manque de foncier disponible.

Evolution de la tâche urbaine de 1905 à 2008
(Source : DREAL)

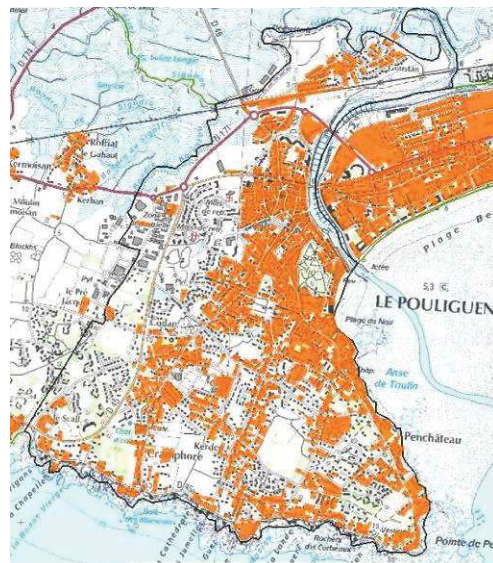
1905



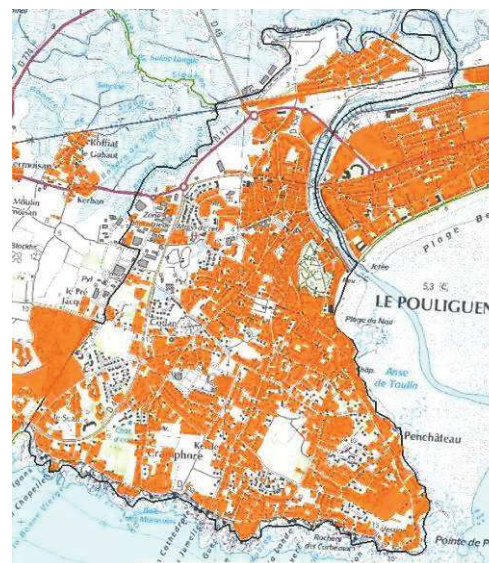
1955



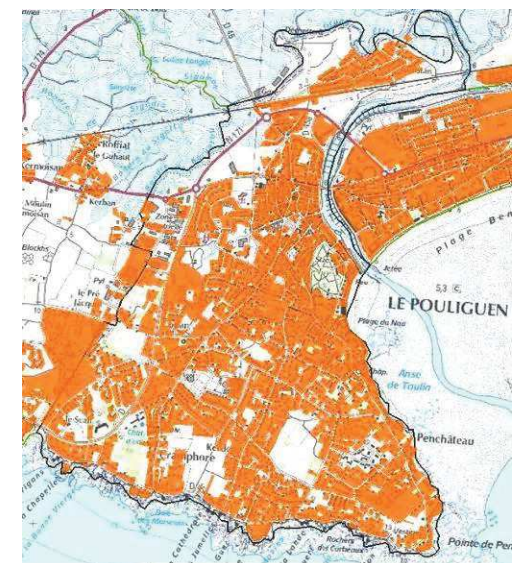
1975



1990



2008

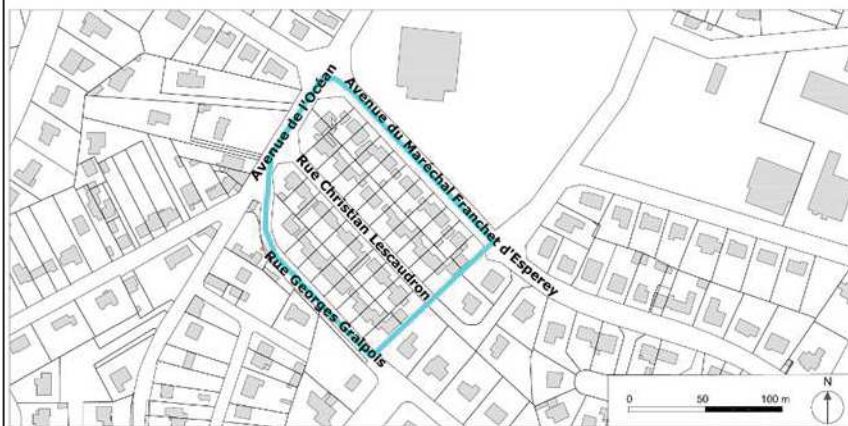


Des densités et des formes urbaines variées

Quartier de la grande Côte



- Typologie : individuel
- Période : années 1950/1960
- Surface totale de la zone : 1,5 ha (voies comprises)
- Emprise du bâti : 21%
- Taille moyenne des parcelles : 280 m²
- Densité de logements : 27 logements / ha
- Zonage : UCa

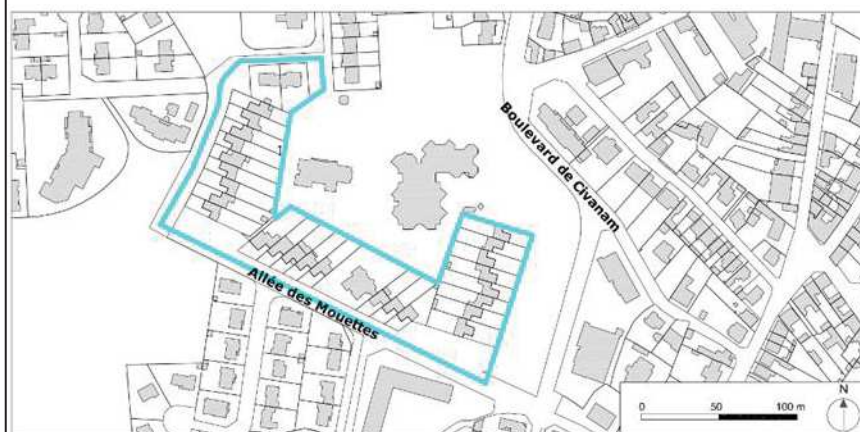


Quartier des Portes Korriganes



- Typologie : individuel (+ La Caravelle)
- Période : années 1970

- Surface totale de la zone : 1,7 ha (voies comprises)
- Emprise du bâti : 17%
- Taille moyenne des parcelles: 435 m²
- Densité de logements : 15 logements / ha
- Zonage : UB



Quartier de la Minoterie



- Typologie : individuel
- Période : années 1980

- Surface totale de la zone : 2,98 ha (voies comprises)
- Emprise du bâti : 9%
- Taille moyenne des parcelles: 1 147 m²
- Densité de logements : 9 logements / ha
- Zonage : UB



Quartier des Portes Korriganes



- Typologie : intermédiaire

- Période : années 1990

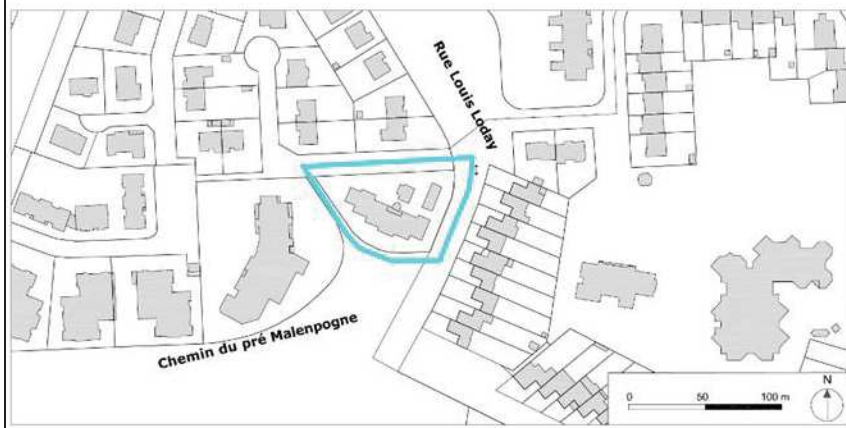
- Surface totale de la zone : 2567 m² (voies comprises)

- Emprise du bâti : 20%

- Taille de la parcelle : 1 710 m²

- Densité de logements : 35 logements / ha

- Zonage : Uaf

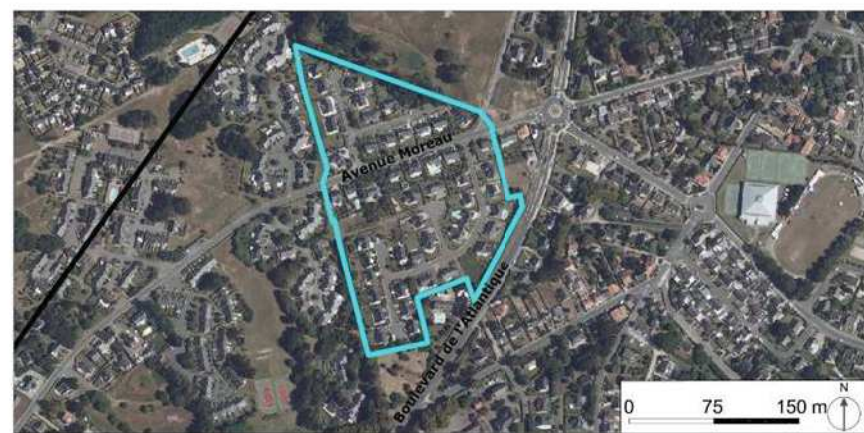
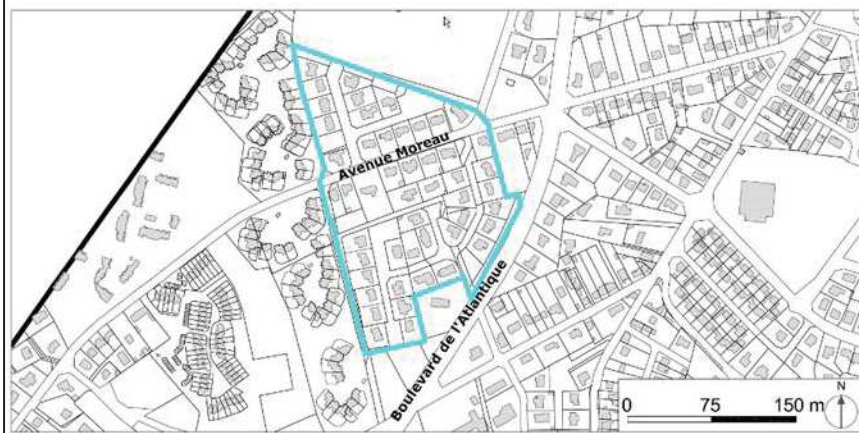


Quartier de l'ancien Golf



- Typologie : individuel
- Période : fin des années 1990/début des années 2000

- Surface totale de la zone : 5,2 ha (voies comprises)
- Emprise du bâti : 13%
- Taille moyenne des parcelles: 722 m²
- Densité de logements : 9 logements / ha
- Zonage : NAc

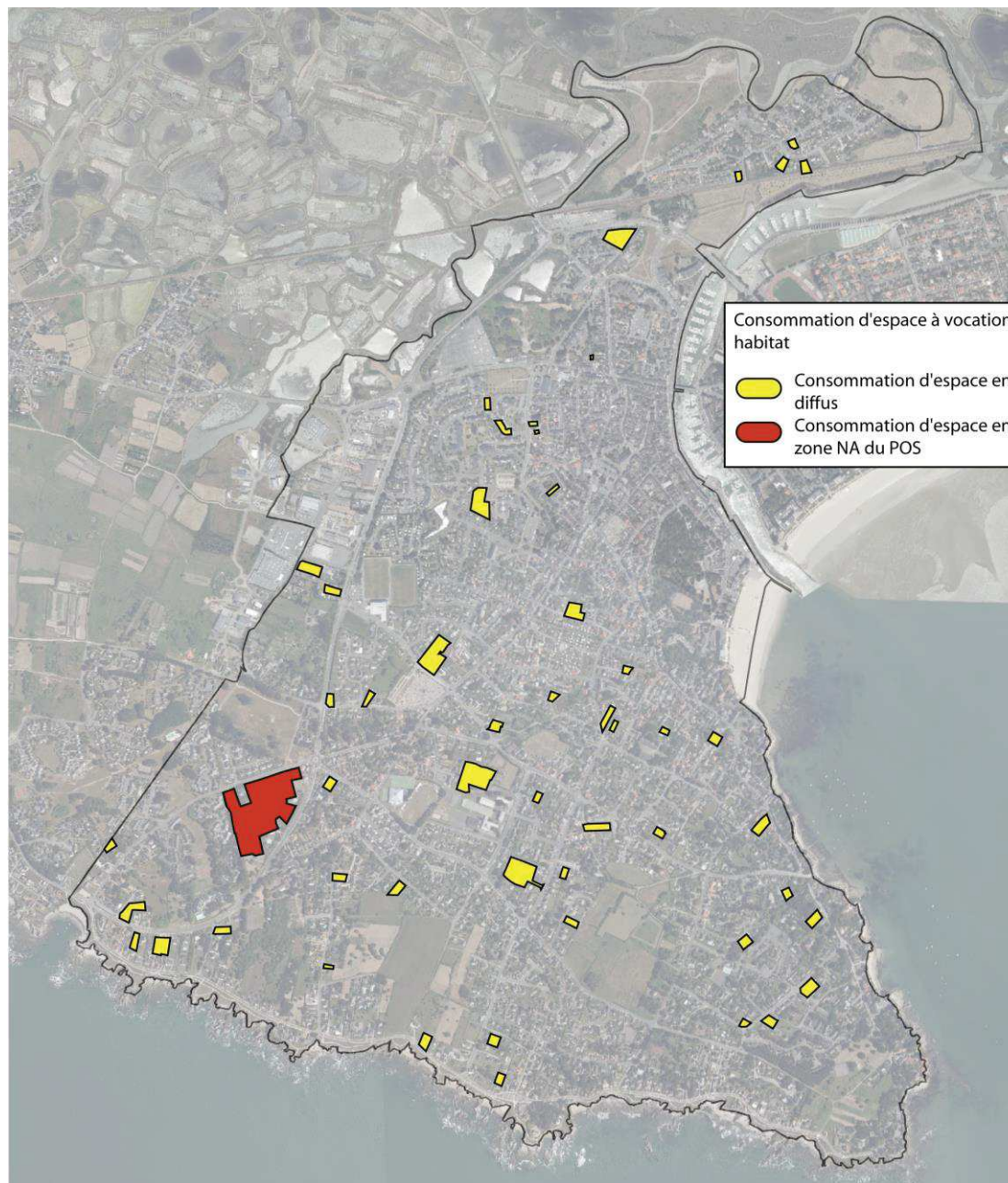


Une consommation d'espace sur la période passée importante au vue de la taille de la commune, mais en renouvellement de l'enveloppe urbaine

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle II prescrit l'intégration, dans le rapport de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme, d'une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Cette analyse est un outil de connaissance et de contrôle du territoire qui doit aboutir à la fixation d'objectifs de limitation ou de modération de la consommation de ces espaces.

Dans le cas de la commune du Pouliguen, cette analyse est basée sur le croisement entre les photographies aériennes 2000 et 2009. Il ressort que, entre 2000 et 2009 :

- la consommation d'espace a été exclusivement à destination d'habitat.
- Elle représente 9,5 ha au total, soit 9500 m² par an, soit plus de 2% du territoire communal. Cette superficie annuelle s'avère importante pour cette petite commune.
- La consommation s'est principalement opérée en renouvellement du tissu existant et exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine de l'époque. Peu d'espace agricole ou naturel ont été consommés. En effet, sur les 9,5 ha consommés :
 - 3 ha l'ont été en zone à urbaniser du POS (32%)
 - 6,5 ha l'ont été en diffus (68%)



Enveloppe urbaine du Pouliguen

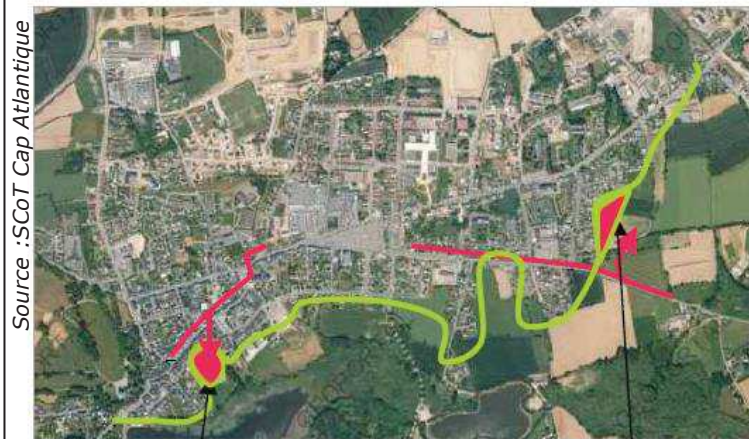
Le SCoT de Cap Atlantique préconise une urbanisation préalable dans le tissu existant, c'est-à-dire dans l'enveloppe urbaine des villes bourgs, et subsidiairement des villages, qu'il s'agisse de l'urbanisation concernant les commerces, les logements etc.

L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu d'une ville, d'un bourg ou d'un village, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation. **Les lisières urbaines** sont les espaces situés

immédiatement à proximité des limites de l'enveloppe urbaine, lignes ou zones de transition entre l'urbain et la nature (cf. schémas ci-dessous).

L'objectif de déterminer l'enveloppe urbaine est d'optimiser le tissu urbain existant. Cette dernière est cartographiée page suivante. On observe qu'au Pouliguen l'enveloppe urbaine concerne une très grande partie de la commune et que les ruptures de l'urbanisation en son sein sont très peu nombreuses.

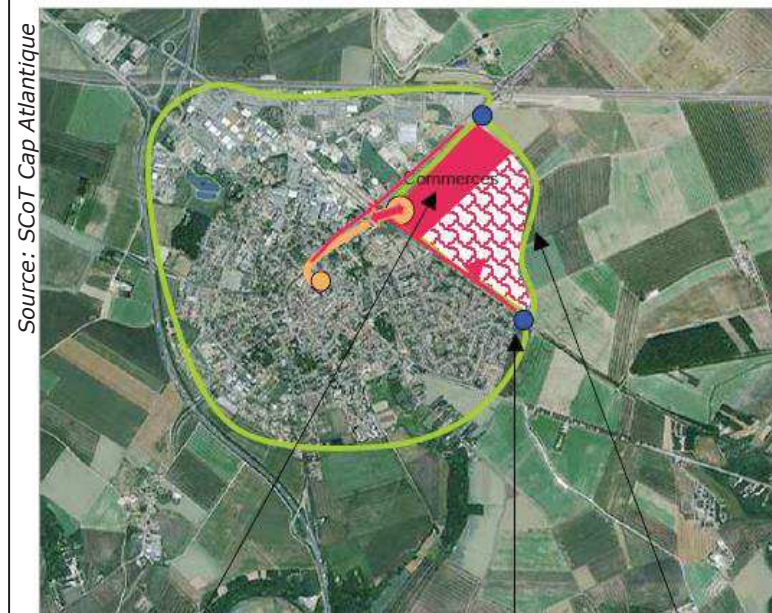
Illustration 1: Exemple de prise en compte de la notion d'enveloppe urbaine



S'insère dans l'enveloppe urbaine et débouche vers le bourg

Localisation éventuellement possible si la topographie se porte à la mise en scène de la lisière, mais inadaptée ici car non raccordé au bourg (fonctionne en autarcie)

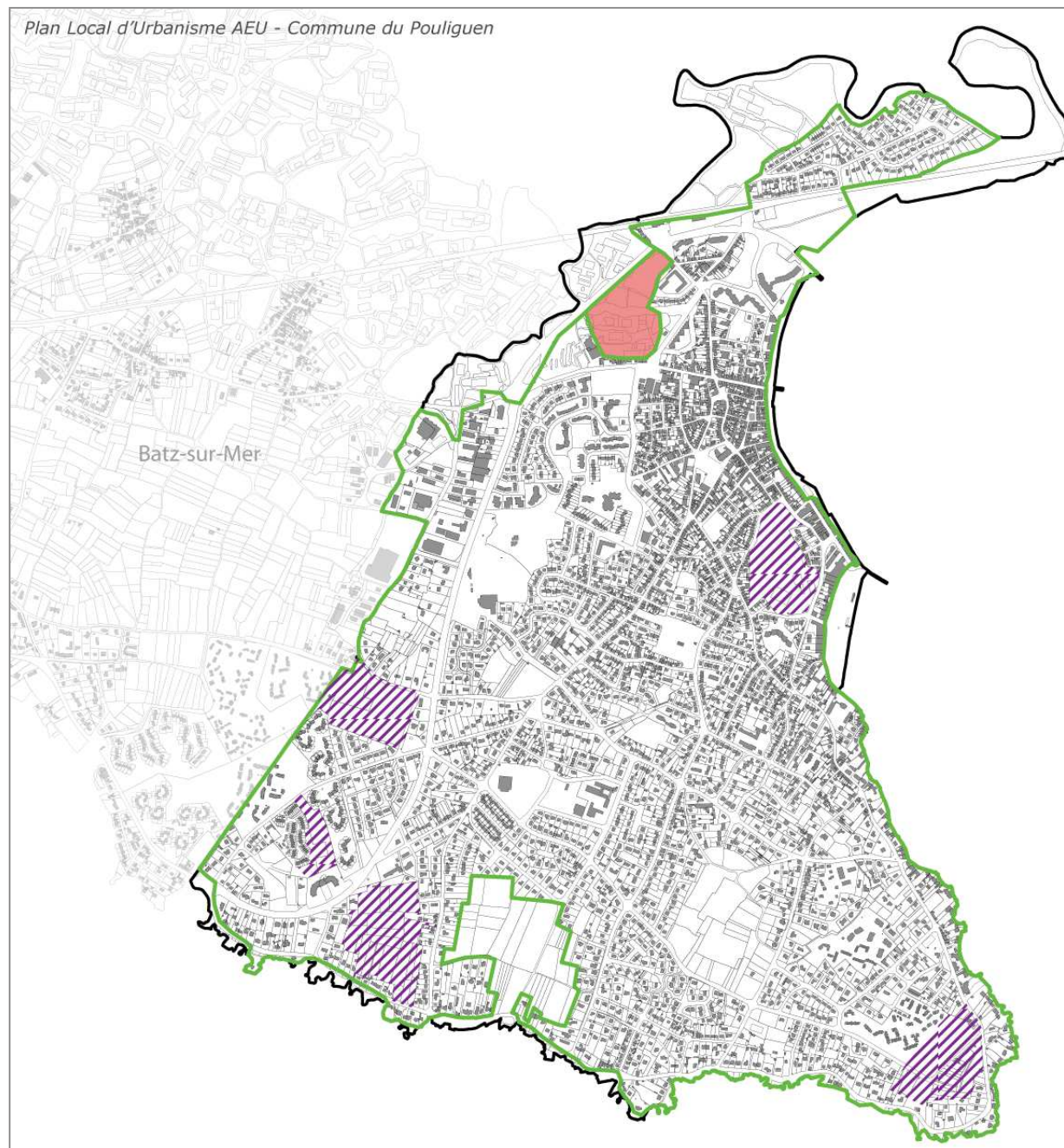
Illustration 2: Exemple de prise en compte de la notion d'enveloppe urbaine dans le cadre d'un projet d'extension urbain global



S'insère dans l'enveloppe urbaine et débouche vers le centre-bourg créant un pôle de centralité secondaire relié

Aménagement qualitatif des entrées de ville

Nouvelle lisière urbaine bien insérée



Enveloppe urbaine du Pouliguen

-  Enveloppe urbaine
-  Lisière urbaine
-  Rupture significative et pérenne de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine

0 500 mètres 

Source : Direction Générale des Impôts - cadastre ; mise à jour : 2010

Un potentiel de renouvellement urbain encore important

Le Pouliguen est une commune aux 4/5 urbanisée dont le développement est contraint, à la fois par les limites géographiques de la commune et par sa position littorale qui induit, notamment, l'inconstructibilité d'une bande littorale de 100 mètres en dehors des espaces urbanisés. Le foncier s'avère donc rare.

Pour ces raisons, mais aussi afin d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes au Pouliguen, le potentiel de densification en zone urbaine s'avère être particulièrement intéressant à analyser. Il se constitue des :

- **Terrains à bâtir en zone U**, ce qui pourrait s'apparenter aux « dents creuses » ;
- **Possibilités de division ou de construction sur terrain déjà bâti** ;
- **Renouvellement urbain**, à savoir les parcelles mutables ;

↳ Dents creuses et divisions parcellaires

Tout d'abord, le potentiel de densification dans le tissu urbain a été comptabilisé. Ainsi, le potentiel en dents creuses et divisions parcellaires diffuses s'élève à **40 logements** (un coefficient de rétention de 50% sur ce potentiel privé a été appliqué pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière). A ce potentiel s'ajoute celui du secteur du Chemin du Pelué (**15 logements**). Celui-ci est considéré comme stratégique en raison de sa localisation et de sa superficie (le territoire du Pouliguen est urbanisé au 4/5ème et les emprises foncières importantes deviennent

très rares). Aussi, 30% des logements produits dans ce secteur devront être des logements sociaux (pouvant comprendre à la fois le locatif ou l'accession aidée). Il s'agit d'un « secteur de mixité sociale » reporté aux documents graphiques.

NB : ce potentiel en comblement de dents creuses et divisions parcellaires ne tient pas compte des opportunités de densification de l'enveloppe urbaine existante portée par une logique de projet et pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées.

↳ Renouvellement urbain et îlots mutables

Deux projets de renouvellement urbain ont été identifiés sur des terrains appartenant à la commune :

- Un dans le centre-ville, en lieu et place de l'actuelle école Paul Lesage, qui, suite à son déplacement à proximité de l'école publique actuelle, constituant ainsi un véritable pôle scolaire rassemblé, permettrait de libérer du foncier au cœur du centre-ville pour accueillir **50 logements minimum**, dont 30% de logements locatifs sociaux.
- Un autre sur la Place Duchesse Anne, le parking des Cirques et une frange derrière l'avenue Porte Joie, permettant d'accueillir **150 logements au total**. Une étude permettant la réalisation d'un projet d'ensemble en lien avec le centre-ville sera menée. Elle devra permettre de tenir compte des liaisons à conserver, créer, renforcer, des formes urbaines à développer, etc. Une partie de ce secteur constitue du renouvellement urbain, un autre un comblement de dent creuse et une autre une extension limitée. Toutefois, même si les caractéristiques originelles de ce

site sont variées, il a été souhaité un zonage spécifique pour l'ensemble du secteur et une comptabilisation commune du potentiel réalisable pour marquer la volonté d'y réaliser un projet d'ensemble. Par ailleurs, la commune est propriétaire de la totalité du secteur.

Ces opérations devront comporter chacune au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses + renouvellement) atteint les 255 logements environ.

A propos du renouvellement urbain...

▸ Que dit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ?

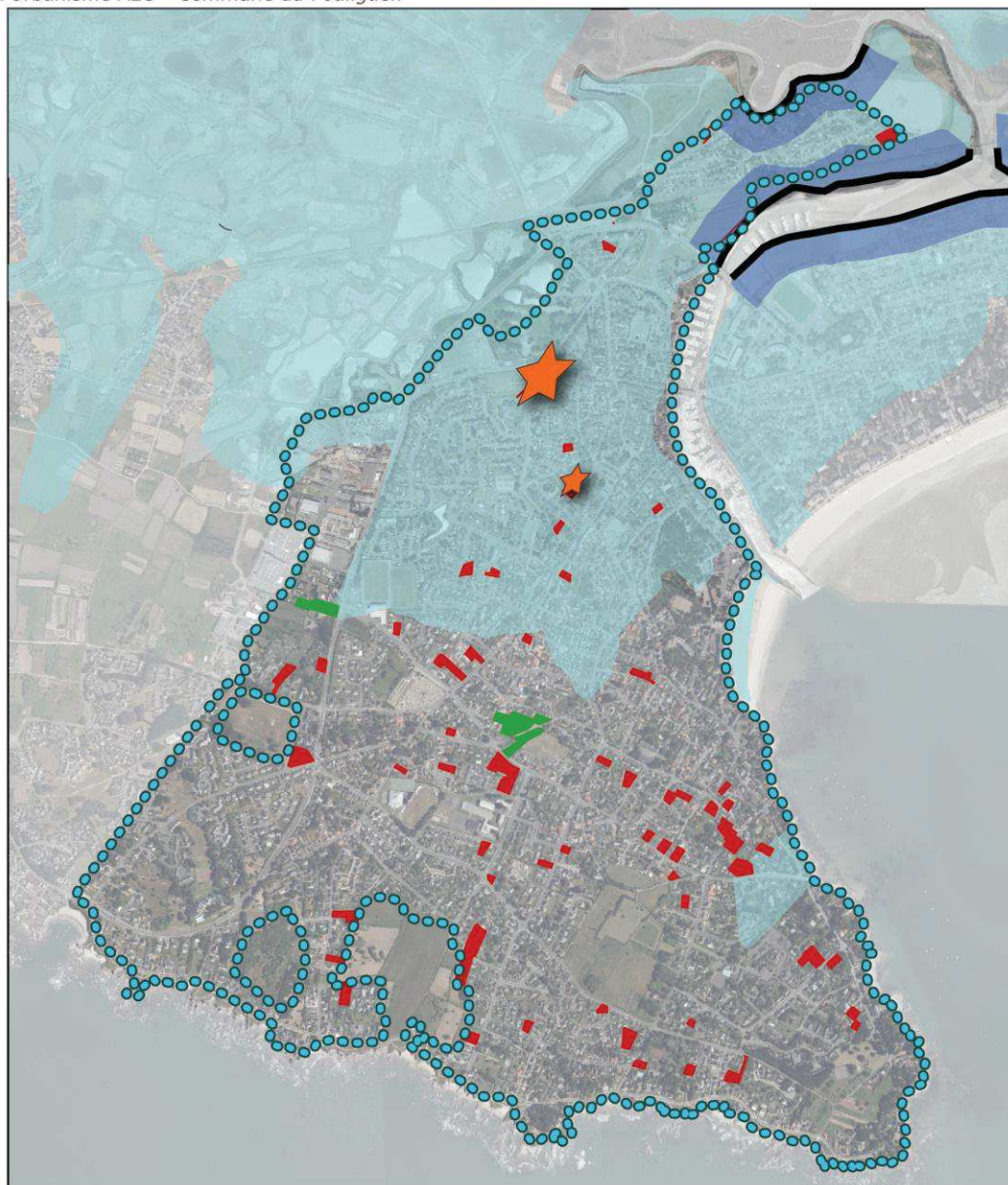
Une urbanisation préalable dans le tissu existant afin de mieux utiliser l'espace dans le cadre d'une gestion économe (p. 28 du DOG)

L'urbanisation se réalisera en priorité dans l'enveloppe urbaine des villes, bourgs, et subsidiairement des villages, et dans un objectif d'**optimisation du tissu urbain existant**. L'objectif est d'y construire en moyenne à l'échelle de Cap Atlantique un **minimum de 30% des constructions nouvelles**.

Les documents d'urbanisme organiseront l'**exploitation des dents creuses**, quelles que soient leur taille, mais aussi des ressources de densification sur un tissu lâche et des possibilités de renouvellement urbain, sous réserve d'une analyse contextuelle prenant en compte la qualité urbaine et le fonctionnement des quartiers. **Cette densification ne fait pas obstacle à la création d'espaces de respiration** (espaces verts ou aménagements urbains) nécessaires à une organisation urbaine de qualité.

Les potentialités de **réhabilitation/reconversion** seront mises en évidence pour en favoriser la mise en œuvre (exemples : bâtiments agricoles non exploitables comme tels, locaux d'activité, etc.).




Les ouvertures à l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine seront subordonnées à la mise en œuvre de règles permettant la réception de nouvelles capacités, quand elles existent, dans le tissu urbain.



Un potentiel de renouvellement urbain encore important, mais contraint par le risque de submersion marine

-  Enveloppe urbaine reportée dans le PADD
-  Dents creuses diffuses
-  Dents creuses stratégiques
-  Îlots mutables

Un territoire fortement impacté par le risque de submersion marine

-  Digue
-  Zone située 100 mètres derrière la digue
-  Zone située entre 0 et 5 mètres IGN 69

0 500 mètres



Source : BD Ortho © IGN
Juin 2011

4. Activités économiques et population active

Un taux de chômage à la baisse et une part de retraités en augmentation

Tout d'abord, le nombre de personnes en âge d'être en activité, c'est-à-dire les personnes âgées de 15 à 64 ans, a diminué entre 1999 et 2007 (- 221 personnes). Cela résulte avant tout du vieillissement de la population précédemment évoqué.

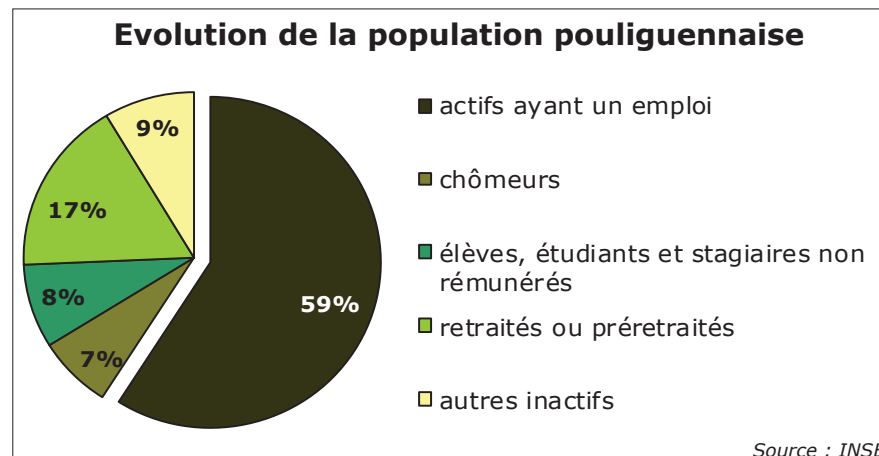
La **population active** (personnes ayant un emploi et chômeurs) au Pouliguen représentait 1 827 habitants en 2007, selon l'INSEE, soit **35% de la population totale** et 66% de la population en âge de travailler (de 15 à 64 ans). Entre 1999 et 2007, la population active était **en baisse** (-8,3%).

La **population active occupée**, c'est-à-dire les personnes ayant un emploi, était de 1 632 habitants en 2007, soit **89% des actifs** (personnes ayant un emploi et chômeurs) et **31% de la population totale**. Cette population n'a baissé que de 0,85% depuis 1999. Pourtant, la représentation de cette population parmi la population en âge d'être en activité a augmenté, passant de 55% en 1999 à 59% en 2007 (cf. graphique ci-contre).

Parallèlement, la part de personnes à la recherche d'un emploi parmi la population en âge d'exercer un métier a largement diminué. En 2007, elle représentait 7,1% de cette population contre 11,2% en 1999. Les **chômeurs représentaient 3,7% de la population totale** en 2007.

Ainsi, même si, en 2007 selon l'INSEE, le **taux de chômage** sur la commune, de l'ordre de 10,7% (soit 195 chômeurs), était relativement

élevé par rapport aux territoires de référence (cf. tableau ci-contre), il a **fortement diminué** par rapport à 1999 (le taux était alors de 16,8% soit 334 chercheurs d'emplois), baisse connue également dans les territoires de référence.



| INSEE | Taux de chômage (%) | |
|-------------------------|---------------------|------|
| | 2007 | 1999 |
| Le Pouliguen | 10,7 | 16,8 |
| Cap Atlantique | 9,8 | 13,7 |
| Loire-Atlantique | 9,3 | 12,6 |

Au Pouliguen cette baisse significative s'est davantage ressentie chez les femmes. En effet, le taux de chômage chez les femmes en 1999 était de 19,1% dépassant largement le taux communal d'alors. En 2007, le taux de chômage chez les femmes de l'ordre de 10,9% s'approchait davantage du taux communal.

Les **inactifs** (élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, retraités ou préretraités et autres inactifs) représentaient, en 2007, environ 34% de la population âgée de 15 à 64 ans (cf. graphique page précédente). Au Pouliguen, les inactifs sont **principalement retraités**. En 2007, ils représentaient 17% de la population âgée de 15 à 64 ans et **près de 50% de la population totale** soit 2 268 habitants retraités. Comparativement, ils ne représentaient que 24,9% de la population départementale en 2007. Le nombre de retraités ainsi que leur représentation dans la population totale est en augmentation au Pouliguen. En effet, ils étaient 1 664 en 1999 soit 37,2% de la population totale, bien loin des 50% de retraités en 2007.

Des emplois qui profitent à 1/3 de pouliguennais

Selon l'INSEE, le **volume d'emplois sur le territoire du Pouliguen était de 1 569 en 2007, soit 180 emplois de plus qu'en 1999**. Cela représente 6,5% des emplois de CAP Atlantique. L'indicateur de concentration de l'emploi (L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) était de 94,9 en 2007, c'est-à-dire que, **pour 100 actifs résidant au Pouliguen, on comptait 94,9 emplois**. Il n'y aurait donc pas suffisamment d'emplois pour chaque actifs pouliguennais. La petite taille de la commune ne laisse en effet que peu de place à l'entrepreneuriat. Cependant, la commune du Pouliguen est largement au-dessus de l'indicateur de concentration d'emploi de Cap Atlantique. Pour 100 actifs de l'intercommunalité, on ne compte que 87,9 emplois.

Deux causes expliquent la hausse de cet indicateur entre 1999 et 2007 au Pouliguen :

- le nombre d'emplois pour cette période a augmenté ;
- le nombre d'actifs a diminué, comme vu précédemment.

En 2007, les emplois de la commune profitaient à **34,9% des actifs pouliguennais**, c'est-à-dire que 578 des 1 654 actifs de 15 ans ou plus **travaillaient au Pouliguen**. C'est moins qu'en 1999, date à laquelle 36,1% des actifs pouliguennais travaillaient au Pouliguen.

| INSEE | Nombre d'emplois dans la zone | | Indicateur de concentration d'emploi | |
|-------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------|
| | 2007 | 1999 | 2007 | 1999 |
| Le Pouliguen | 1 569 | 1 389 | 94,9 | 83,7 |
| Cap Atlantique | 24 036 | 20 173 | 87,9 | 87,1 |
| Loire-Atlantique | 539 122 | 447 017 | 100,5 | 99,6 |

Une économie fortement tertiarisée principalement tournée vers le tourisme

Le graphique ci-contre révèle que les emplois salariés sur le territoire du Pouliguen sont orientés, premièrement, vers le commerce, les transports et les services divers (50,2%) et secondairement vers l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (30,7%). Ainsi, avec près de 81% d'emplois salariés tertiaires, l'économie locale du Pouliguen est plus fortement tertiarisée que les territoires de référence.

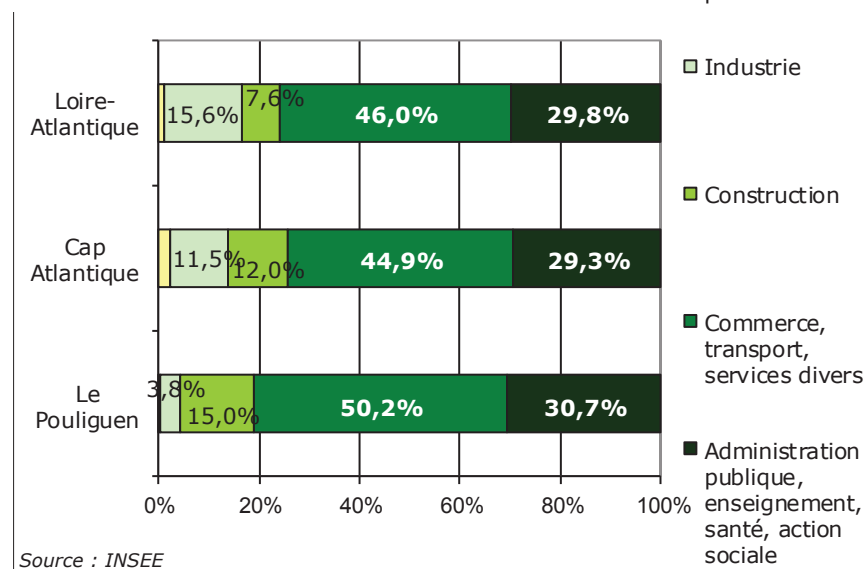
Le secteur de la construction est légèrement sur représenté par rapport aux territoires de références avec 15% des emplois salariés au 31 décembre 2008. Ces artisans sont surtout implantés dans le parc d'activités économiques du Poull'Go et trouvent un marché local dans la restauration du patrimoine bâti ancien de la commune.

En revanche, le secteur industriel est largement sous représenté en ne concentrant que 3,8% des postes salariés de la commune.

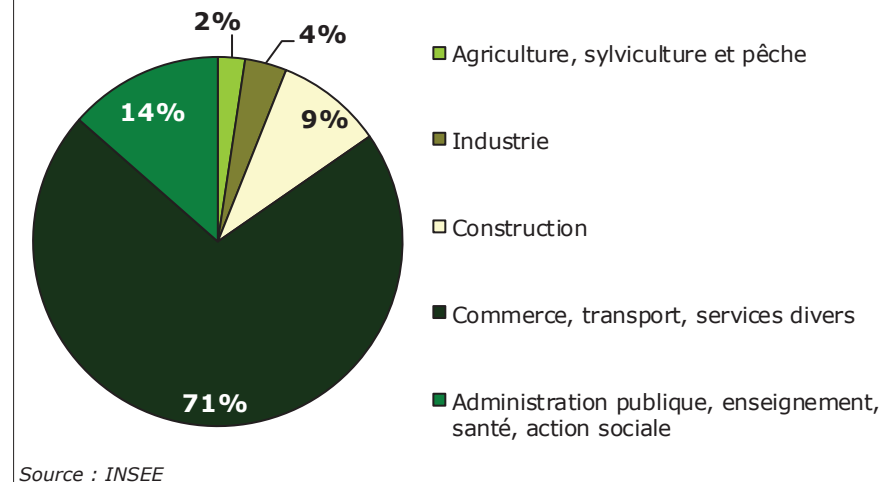
Avec 389 établissements recensés au 31 décembre 2008, selon l'INSEE (cf. graphique ci-contre), soit **71% des 547 établissements** que compte la commune, les **secteurs du commerce, des transports et des services** sont les plus importants. Ils sont également, comme nous l'avons vu, **les plus grands employeurs** au Pouliguen : 529 postes salariés au 31 décembre 2008, soit 50% des 1053 postes salariés existants alors dans la commune.

Ces secteurs sont également **les plus actifs en termes de création d'établissements** et d'entreprises. En effet, en 2009 selon l'INSEE, 77% des nouveaux établissements, soit 68 des 88 nouveaux

Postes salariés par secteurs d'activité au 31 décembre 2008



Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2008



établissements au total, appartenait aux secteurs du commerce, des transports et des services.

Il convient de ne pas confondre entreprise et établissement : ce dernier terme désigne l'unité de production, le premier l'unité juridique. Une même entreprise peut avoir plusieurs établissements, si elle exerce son activité de façon permanente dans plusieurs lieux distincts. La notion d'établissement aura ici été préférée à celle d'entreprise car elle caractérise davantage l'activité locale réelle.

Le développement de ces secteurs d'emplois est en corrélation avec l'essor du secteur touristique. Le commerce et la restauration sont des secteurs très dynamiques au Pouliguen permettant de répondre aux besoins et envies que génèrent le tourisme, entre autres.

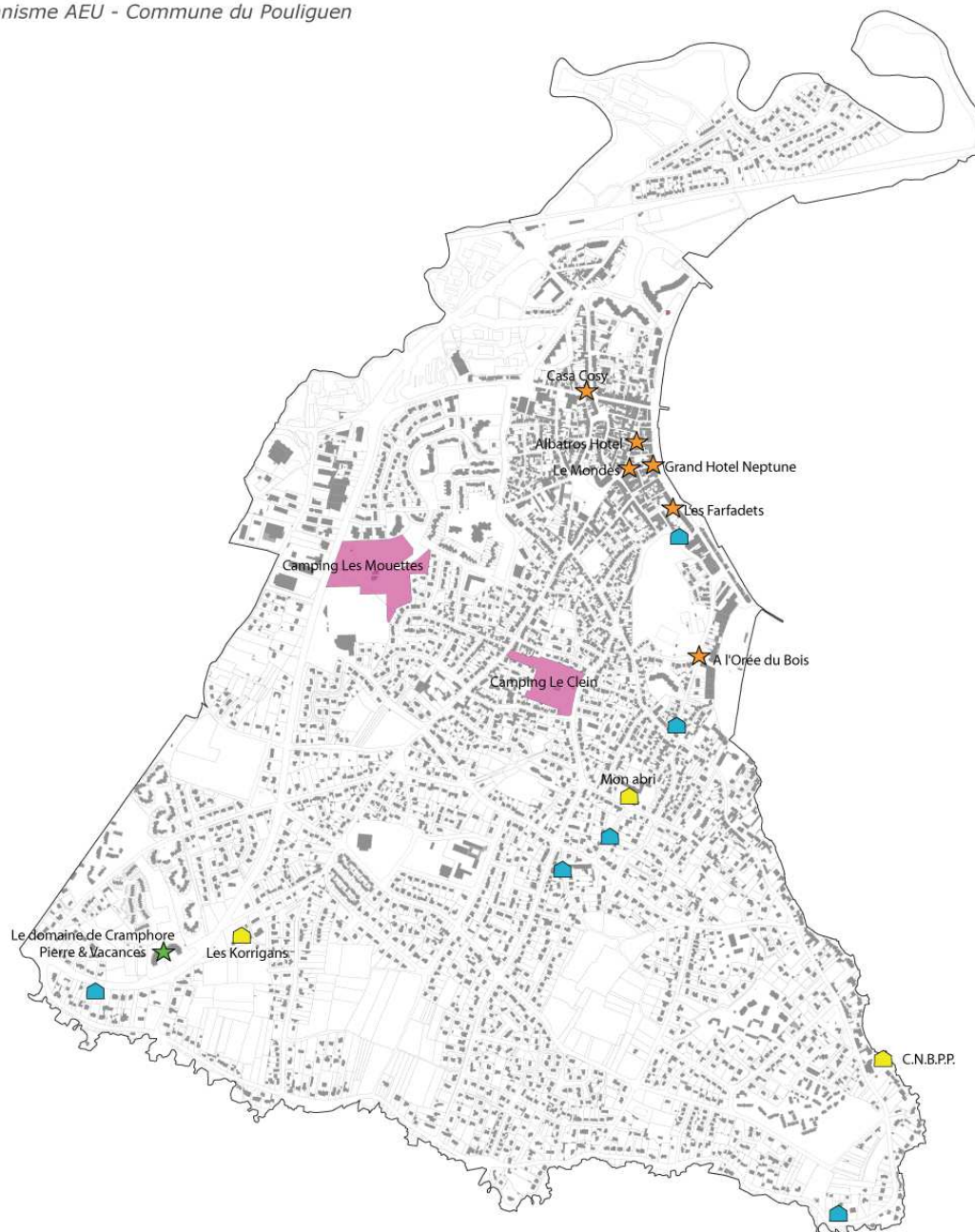
En revanche, le secteur hôtelier n'est que peu représenté dans cette commune pourtant littorale (cf. carte page ci-contre). Il est, en outre, en perte de vitesse. En effet, l'INSEE recensait 6 hôtels au 1^{er} janvier 2006 et plus que 4 au 1^{er} janvier 2011, soit une perte de 78 chambres, dont 72 d'un même hôtel (2 étoiles). Au total, ce sont **63 chambres d'hôtels** que comptent le Pouliguen.

Aussi, l'hébergement touristique s'effectue principalement en résidence secondaire (rappelons qu'elles représentent 56,7% des logements au Pouliguen) et secondairement en camping. La commune compte deux campings deux étoiles qui offrent à eux deux **340 emplacements** (à la date du 1^{er} janvier 2011).

Les secteurs de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche, représentant seulement 2% des établissements de la commune, ne comptaient que 3 postes salariés pour 13 établissements au 31 décembre 2008. 12 des 13 établissements n'employaient pas de salariés à cette date.

La commune ne dispose que de quelques terres cultivées au sud de son territoire. En revanche, l'activité de la pêche, marquant l'histoire et le développement de la commune, est résiduelle au Pouliguen. La gestion du port est assurée par un Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) associant les communes de La Baule et du Pouliguen.





L'hébergement touristique au Pouliguen

-  Camping
-  Hôtel
-  Résidence de tourisme
-  Chambres d'hôtes
-  Hébergement de groupes

0 500 mètres



Sources : Direction Générale des Impôts – cadastre ; mise à jour : 2010
Site internet de l'office de tourisme du Pouliguen

Le parc d'activités économiques du Poull'Go

Aménagé en 1990, il s'agit d'une zone actuellement mixte d'environ 18 ha, à cheval sur les communes de Batz-sur-mer et du Pouliguen, en gestion mixte à rétrocéder à la communauté d'agglomération. Le Poull'Go a fait l'objet de plusieurs extensions successives (lotissement Ker Jacot 2) et la plupart des emprises foncières encore disponibles se situent sur la commune de Batz-sur-Mer. Cette zone étant localisée près d'un milieu naturel sensible, elle n'est pas destinée à accueillir des activités nuisantes.

Un parc d'activités économiques répond à une demande foncière et/ou immobilière de parcelles/locaux (villages d'entreprises) de taille plus importantes pour des entreprises ne pouvant s'implanter dans un autre type d'offre (process, nuisances, taille importante, besoin de synergies interentreprises,...).

Selon le Schéma d'Accueil et d'Accompagnement des Entreprises élaboré

à l'échelle de Cap Atlantique (validé par délibération en décembre 2012), une extension du site, d'environ 6 à 8 ha localisés sur la commune de Batz-sur-Mer, pourrait être envisagée sous la forme d'un pôle économique dédié à la filière biomarine. Cap Atlantique a lancé en mars 2013 une étude pré-opérationnelle sur l'extension et la requalification de ce parc d'activités (commune du Pouliguen et de Batz-sur-Mer) qui vise à définir les possibilités de renforcement de son attractivité économique, soit en confortant les activités existantes, soit en développant de nouvelles filières dont celle du biomarin est une éventualité à confirmer. Les études en cours, permettront dans les prochains mois (texte rédigé à la date d'approbation du PLU) de valider les typologies d'activités à renforcer ou à créer dans le périmètre d'extension, voire dans le parc existant. Par ailleurs, et de toute évidence, les contraintes environnementales du site (Natura 2000, risque de submersion marine, etc.) seront prises en considération pour définir les orientations économiques et le périmètre d'extension du parc.



Une offre commerciale de proximité concentrée dans les quartiers du centre-ville et de « la plage - hôtel de ville »

Les commerces de quotidien, c'est-à-dire les commerces de proximité pour lesquels les achats du consommateur sont quotidiens, ou du moins très fréquents (boulangeries, boucheries, poissonneries, cafés-tabacs, librairies, pharmacies, supérettes...), se localisent essentiellement dans **le quartier « centre-ville »**, mais également, dans une moindre mesure, dans **le quartier « la plage - hôtel de ville »**.

Ces quartiers regroupent également la plupart des hôtels, des restaurants et des magasins d'habillement.



*L'offre commerciale importante et variée du centre-ville
Citadia, mai 2010*

Le parc d'activités économiques du Poull'Go, support d'un développement économique moins saisonnier, rassemble davantage les commerces dont l'usage n'est pas quotidien ou dont l'activité peut nuire au voisinage (garages automobiles, artisans...). On y trouve également l'intermarché, le vêtimarché et le bricomarché.

L'offre en matière de soins et santé est de bonne qualité :

- 8 médecins généralistes (dont 5 regroupés en cabinet médical)
- 10 infirmières (dont 7 réparties dans 2 cabinets infirmiers)
- 4 pharmacies
- 6 dentistes
- 2 orthophonistes (regroupées en cabinet)
- 3 psychologues (même cabinet que les orthophonistes)
- 4 kinésithérapeutes
- 4 ostéopathes

Un bureau de Poste est également implanté au Pouliguen, 1 place Mauperthuis.

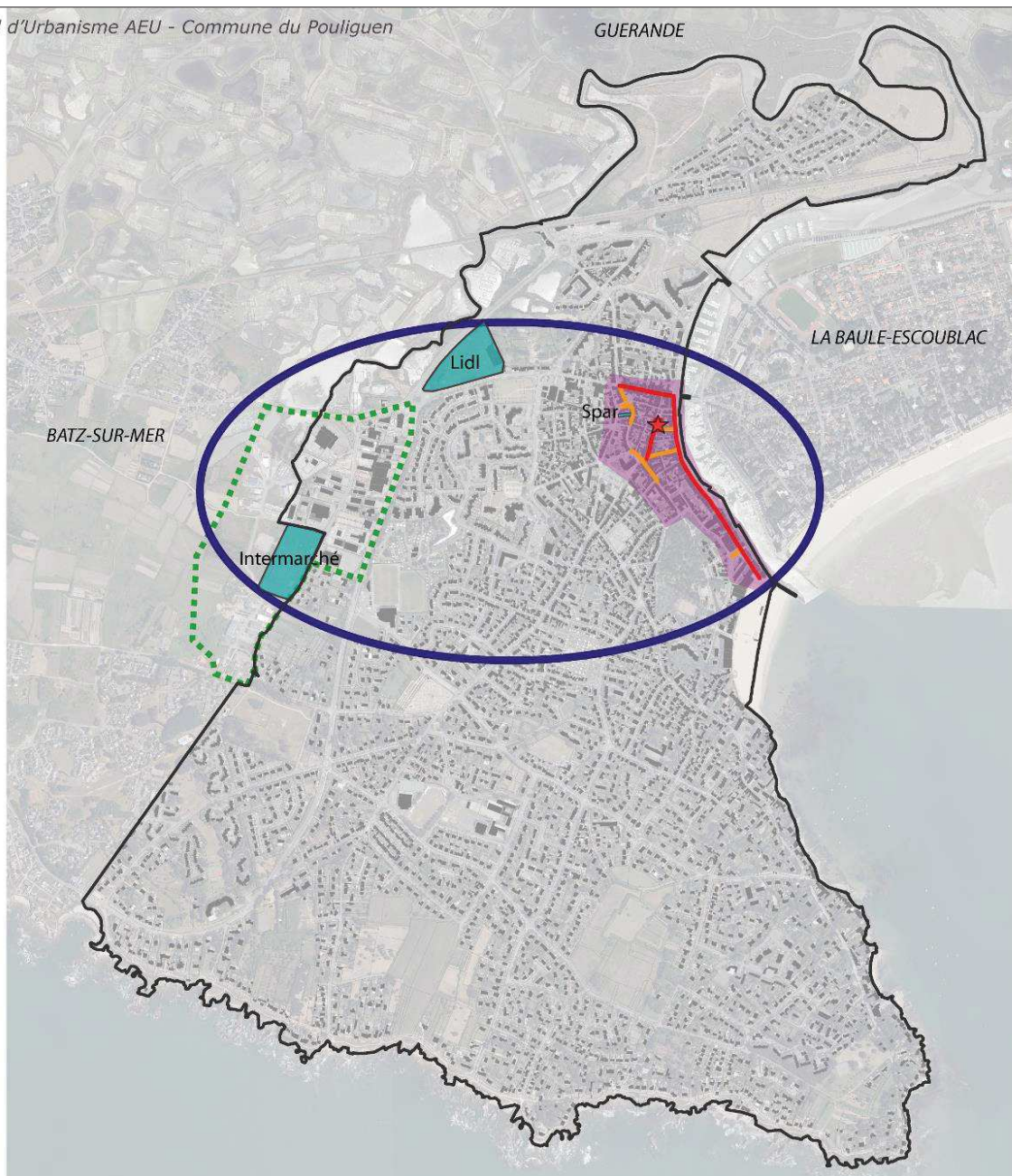
Un marché se tient sur la place des halles tous les mardis, vendredis et dimanches matin. Une vingtaine de commerçants y proposent leurs produits (poissonniers, ostréiculteurs, fromagers, marchands de volaille, charcutiers, maraîchers et primeurs. En période estivale, le marché s'étend jusqu'au parking Jean Moulin, près de l'église, et accueille jusqu'à 200 exposants supplémentaires (vêtements, artisanat, produits locaux...). Les halles ont été réaménagées pour une mise aux normes en matière d'accessibilité, d'éclairage, d'évacuation des déchets, de gestion de l'eau...



*Le marché des Halles
Site internet du Pouliguen*



*Projet de réaménagement des Halles
Site internet du Pouliguen*



Une offre commerciale concentrée dans les quartiers centraux de la commune

-  Périmètre de concentration du commerce
-  Centre-ville commerçant
-  Les Halles, lieu central du commerce
-  Linéaire commercial fort
Commerces à presque tous les RDC
-  Linéaire commercial secondaire
Commerces plus épars
-  Supermarchés et supérettes
-  Parc d'activités économiques du Poull'Go

0 500 mètres



Sources : Direction Générale des Impôts – cadastre ; mise à jour : 2010
BD Ortho IGN 2009 mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique

SYNTHÈSE SUR LE TISSU ECONOMIQUE ET COMMERCIAL ET LA POPULATION ACTIVE

Une économie fortement tertiaisée principalement tournée vers l'activité touristique

CONSTATS

La localisation et le cadre de vie de la commune du Pouliguen ont principalement orienté son développement économique vers le secteur du tourisme. Parallèlement, l'industrie est très faible, l'agriculture quasi inexistante, l'activité de pêche résiduelle et l'artisanat bien représenté. Cette dynamique touristique extrêmement présente, contribue à véhiculer l'image de marque de la commune. Ainsi, le secteur des commerces, transports et services divers liés à l'activité touristique, est :

- ⇒ Le plus important secteur avec 71% des établissements
- ⇒ Le plus gros employeur, avec 50,2% des postes salariés de la commune
- ⇒ Le plus actif en termes de création d'établissements, 77% des nouveaux établissements

L'hébergement touristique s'effectue principalement en résidences secondaires et peu de structures autres permettent de répondre à la demande des touristes.

L'offre commerciale se dissocie en deux pôles :

- ⇒ Le centre-ville, support de développement économique saisonnier
- ⇒ Le parc d'activités économiques du Poull'Go, support de l'artisanat et de l'offre de grande distribution



BESOINS INDUITS

- ⇒ Soutenir la création d'emplois et conforter l'emploi local dans ses composantes actuelles, tout en veillant à diversifier l'offre
- ⇒ Conforter l'activité touristique lors de la programmation de nouvelles opérations d'envergure, notamment et diversifier les formes d'hébergement touristique
- ⇒ Organiser la complémentarité entre l'offre de centre-ville et l'offre de grande distribution sur les grands axes et créer du lien entre ces offres
- ⇒ Pérenniser les linéaires commerciaux existants
- ⇒ Veiller au maintien d'une offre commerciale de proximité pérenne et adaptée à la vie à l'année
- ⇒ Préserver et conforter l'activité résiduelle qu'est la pêche, marqueur de l'identité du territoire

CHIFFRES CLES

1569 emplois en 2007
+ 180 emplois entre 1999 et 2007

Indicateur de Concentration d'Emploi en 2007 = **94,9**

10,7% de chômage en 2007

50% de retraités dans la population totale en 2007

81% d'emplois tertiaires en 2008

547 établissements en 2008 dont **71% concernant le secteur commerce /transport/services divers**

4 hôtels selon l'INSEE en 2011 représentant **63 chambres**

2 campings représentant **340 emplacements**

5. Les équipements et services communaux

Le niveau d'équipement de la commune est relativement élevé. La commune réfléchit à une constante amélioration de l'offre. Ainsi, de nombreux projets sont en cours de réflexion :

- Création d'une bibliothèque en centre-ville afin de pallier le manque d'espace de l'actuelle bibliothèque intercommunale ;
- Création d'un musée et d'une résidence d'artistes dans la villa Boesch qui appartient à la commune de La Baule ;
- Reconfiguration de la place Jean Moulin et d'une partie de l'îlot de l'école Paul Lesage ainsi que de la place de la duchesse Anne dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain pouvant intégrer de nouveaux équipements ou moderniser les anciens bâtiments.

Les actuels équipements se localisent sur une grande partie du territoire (cf. carte). Néanmoins, le centre-ville en concentre une majorité. Des pôles secondaires, regroupant des équipements sportifs notamment, existent au sein des quartiers.

L'offre actuelle se compose de :

Équipements scolaires et périscolaires

- École maternelle publique Victor Hugo – 4 classes pour 101 élèves
- École primaire publique Paul Lesage – 7 classes pour 161 élèves
- École maternelle et primaire privée Sainte Marie– 5 classes pour 107 élèves
- Collège public Jules Verne – 12 classes pour 284 élèves
- Restaurant scolaire

Équipements petite enfance et accueil périscolaire

- La Caravelle : accueil jusqu'à 49 enfants âgés de 3 à 12 ans les mercredis et durant les vacances scolaires et prise en charge des enfants durant les temps périscolaires (avant et après l'école):
 - Les p'tits mousses : accueil jusqu'à 30 enfants scolarisés à Victor Hugo
 - La Chaloupe : accueil de 20 enfants maximum scolarisés à l'école Paul Lesage
- Le multi accueil Les Bigorneaux : accueil jusqu'à 20 enfants âgés de 0 à 4 ans toute l'année. Il propose trois types d'accueil : un accueil régulier de type crèche, un accueil occasionnel de type halte-garderie et un accueil d'urgence.
- Les crevettes : micro-crèche de 9 places accueillant des enfants de 6 mois à 4 ans. 5 places sont réservées pour l'accueil sous contrat et 4 pour l'accueil occasionnel.
- Un Relais Assistantes Maternelles ouvert depuis septembre 2009 et fonctionnant conjointement avec la commune de Batz-sur-Mer.

Équipements à destination des personnes âgées

- Maison d'Accueil pour Personnes Âgées « Poulgwenn », structure gérée par le CCAS du Pouliguen. Depuis mai 2006, elle est devenue Établissement Hébergeant des Personnes Âgées Dépendantes. Capacité de 60 lits dont 15 médicalisés.
- Résidence privée « Les jardins de l'Atlantique », elle reçoit des personnes âgées valides, non valides et dépendantes. Elle est agréée EHPAD. 89 chambres. Un projet d'extension de l'EHPAD (sous forme de CANTOU, pour accueillir les personnes désorientées) est engagé

Équipements sportifs et de loisirs

- Le Cercle Nautique le Baule le Pouliguen Pornichet
- Le gymnase du collège
- Des terrains de pétanques, boules lyonnaises et palets

- Le terrain de football et la piste d'athlétisme de la plaine de Cramphore
- La salle omnisport de l'Atlantique
- La salle de Tennis Club Pouliguennais
- Les 3 cours de tennis du Bois
- Stade de beach volley et d'ultimate à la plage du Nau
- Le stade de football Félix Monville
- Le skate parc

Équipements culturels

- Cinéma Pax, ouvert toute l'année et animé par l'association Ciné'Phare et sa centaine de bénévoles. Salle de proximité classée Art et Essai dont la capacité est de 230 places.
- Bibliothèque intercommunale
- Salle Marcel Baudry
- Salle des fêtes. Un projet de création d'une nouvelle salle des fêtes dans le secteur d'aménagement urbain au nord de la commune est en projet.
- Office de tourisme
- Point Info Jeunesse

Équipements sanitaires et sociaux

- Centre Communal d'Action Sociale, dont la mission est de mettre en œuvre la politique sociale de la ville en direction des publics fragilisés. En dehors des secours et des aides légales et facultatives, le CCAS a la gestion des logements sociaux, des transports scolaires, de la téléassistance.

Équipements culturels

- Église Saint-Nicolas

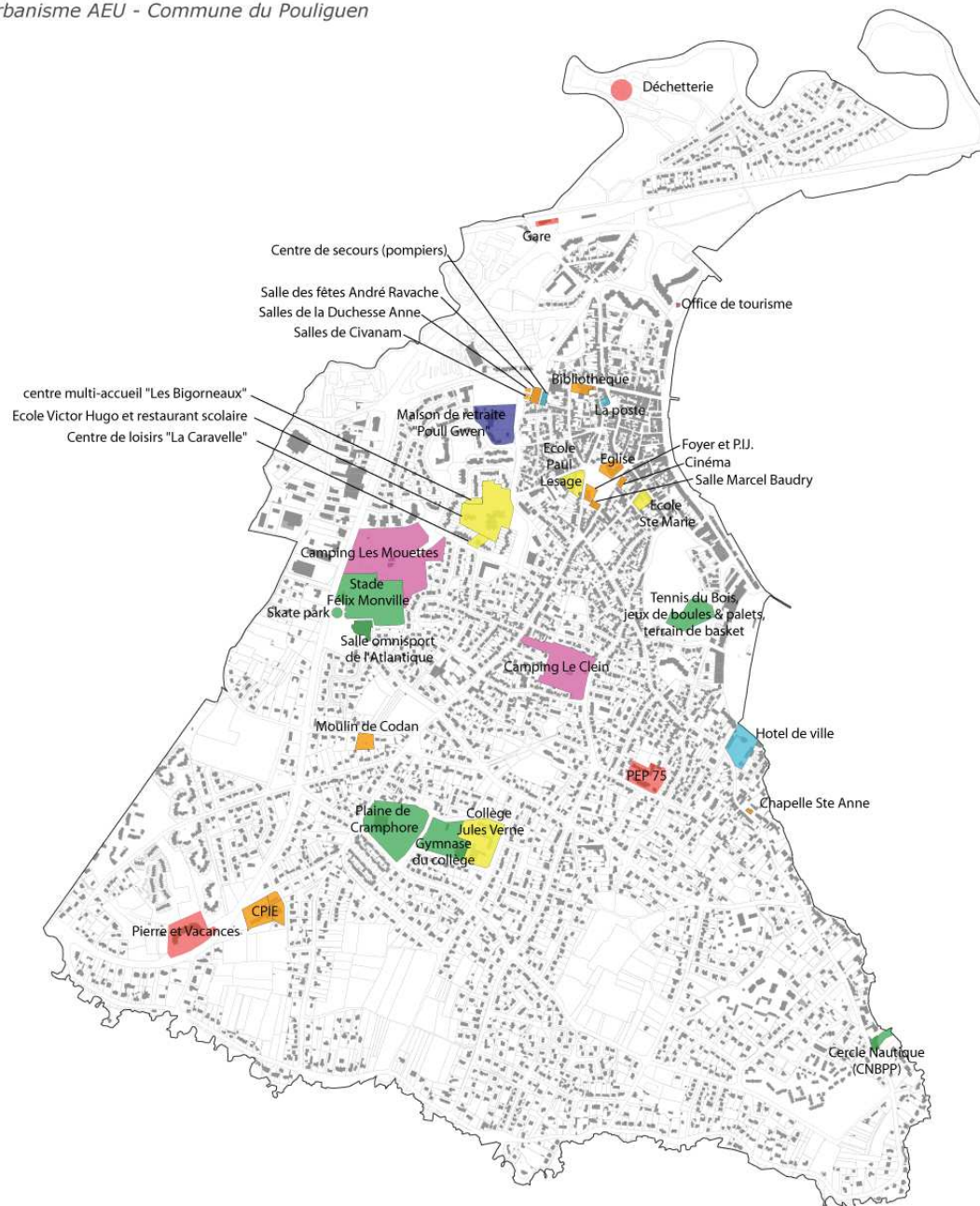
- Chapelle Saint-Anne

Campings

- Camping municipal des Mouettes
- Camping municipal du Cléin



*L'église Saint Nicolas
Citadia. mai 2011*



Des équipements répartis sur une grande partie du territoire communal

- Administration et service public
- Scolaires et péri-scolaires
- Sanitaires
- Socio-culturels
- Sportifs
- Touristiques
- Autres équipements



Source : Direction Générale des Impôts – cadastre ; mise à jour : 2010

Une chute des effectifs scolaires

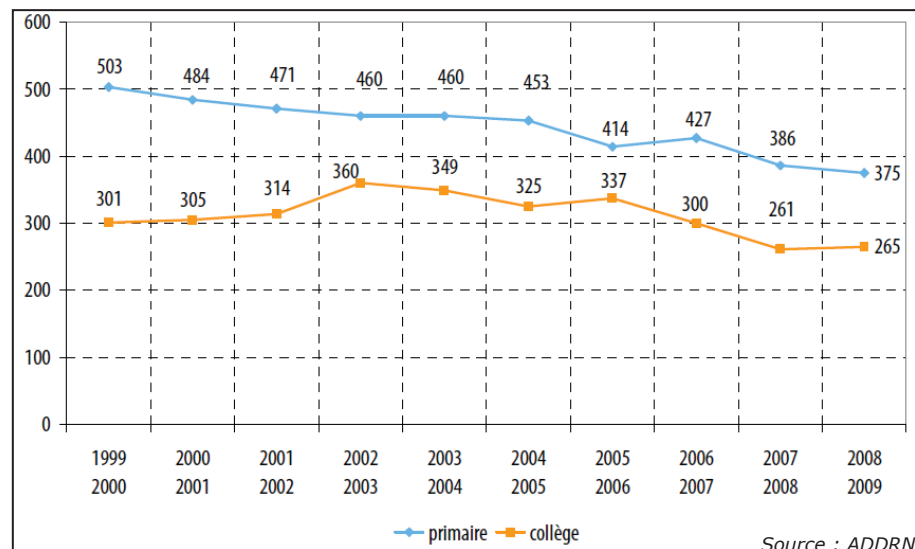
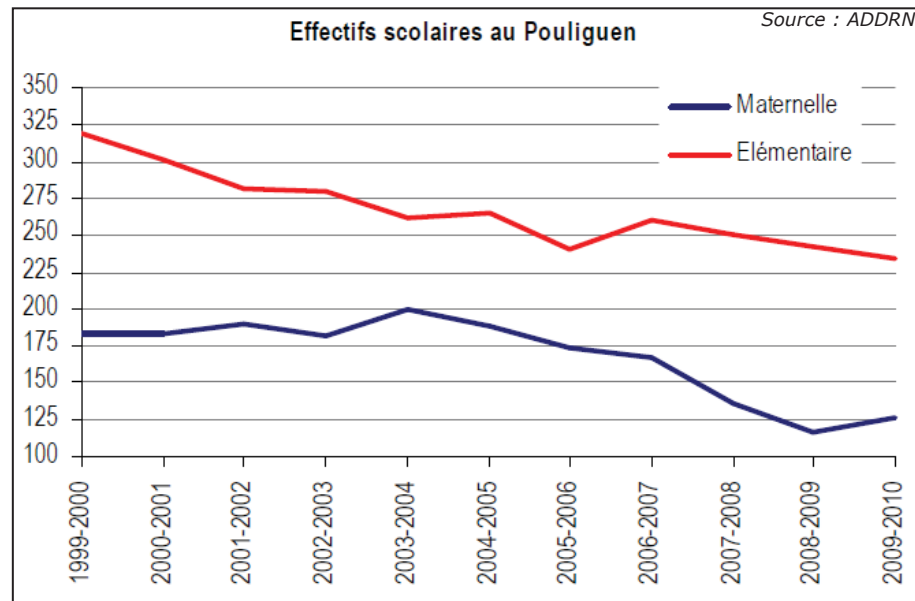
Les phénomènes de vieillissement de la population et de déclin du nombre d'habitants, précédemment analysés, ont une incidence sur les équipements. En effet, sur la dernière décennie, une chute des effectifs scolaires, aussi bien maternels qu'élémentaires, est notable.

Concernant les écoles maternelles de la commune, après une légère augmentation des effectifs au début de la décennie (entre 1999-2000 et 2003-2004), une baisse importante des effectifs est constatée. Cette chute d'effectifs dans les classes de maternelle a commencé à se répercuter sur les classes des cours élémentaires.

Ainsi, après une première baisse du nombre d'élèves de l'élémentaire (Cp au CM2) enregistrée au début de la décennie, la tendance s'est de nouveau accentuée à partir de 2006-2007. Aujourd'hui moins de 240 élèves sont scolarisés dans les écoles élémentaires.

Le constat de la diminution d'effectifs est le même pour le collège et ce notamment depuis le milieu des années 2000.

Ces évolutions sont à prendre en considération puisqu'elles nécessitent ou induisent un réajustement de l'offre en équipements de la commune. Le nombre de classes pourrait ainsi, malheureusement, être réduit.



Un tissu associatif dynamique

La commune regroupe de nombreuses associations dans des domaines aussi variés que le sport, la culture, les loisirs, l'entraide... Ce tissu témoigne du dynamisme communal. Selon le guide des associations 2009-2010 de la commune, on recense plus de 80 associations.

ASSOCIATIONS SPORTIVES

- Association Gymnastique Volontaire A.G.V.
- Amicale Bouliste
- Amicale Palets Pouliguennais
- Amicale Laique Badminton - Amicale Laique Club de Plage « La Corvette »
- Association des Pêcheurs de la Côte d'Amour
- Canoë Kayak Presqu'île Côte d'Amour C.K.P.C.A.
- Amicale Loisir Pétanque
- Union Sportive La Baule-Le Pouliguen U.S.B.P. Football
- Pouliguen Océan Régates Croisière
- Cercle Nautique La Baule-Le Pouliguen - Pornichet C.N.B.P.P.
- Satori Dojo
- La Mouette Natation
- La Mouette Pouliguennaise Volley-Ball
- La Mouette Tennis de Table
- Randocéane
- Espérance Mouette Basket Club EMBC
- Ecole de Jeunes Sapeurs Pompiers
- Triathlon Côte d'Amour
- Estilo Faixa
- Mei Hua Zhuang
- Tennis Ballon
- Sports Loisirs Randonnées
- Tennis Club Pouliguennais
- Association Sportive du Collège

ASSOCIATIONS CULTURELLES

- Le Sel des Mots
- Les Greniers de la Mémoire
- Association de la Promotion de l'Art et des Artistes AP2A
- Ecole Education Artistique E.E.A. : 5 sections

SON & IMAGE

- Pouliguen Informatique et Multimédia P.I.M.
- Club Vidéo Pouliguennais C.V.P.
- Images Expo

THÉÂTRE

- Association Théâtrale « Scenez Bulles »
- Groupe Artistique
- Tou'Zazimut

MUSIQUE

- Batterie Fanfare de la Côte Sauvage
- Chorale « Les Embruns »
- Zikopen
- Farandole
- Association Djanza
- Les Fous de Bassan

PEINTURE & ARTS PLASTIQUES

- Atelier Pouliguennais d'Arts Plastiques A.P.A.P.

- Atelier Pouliguennais des Marais A.P.M.

FOLKLORE & TRADITIONS

- Fête Bretonne Ar Poulligwen
- Bagad de la Presqu'île
- Ciné'Phare
- Yogis Club
- Bridge Club Pouliguennais
- Comité des Fêtes
- Comité Municipal de Jumelage
- La Chaloupe Sardinère

ASSOCIATIONS PATRIOTIQUES

- Comité d'entente des Anciens Combattants
- Les Médailleurs Militaires
- Fédération Nationale des Combattants d'Algérie F.N.A.C.A.
- Association des Anciens Combattants Prisonniers de Guerre A.C.P.G.
- Le Souvenir Français

ASSOCIATIONS DES PARENTS

D'ELEVES

- Ecoles Publiques et Privée

DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

- Défense de l'Environnement de la Côte Sauvage DECOS

- Association pour la Protection du Site de Penchâteau et de son Environnement ASPEN
- Les Amis du Nau
- Protégeons Le Petit Bois
- Les Amis du Moulin de Codan

ASSOCIATIONS D'ENTRAIDES ET

DIVERS

- Amicale des Donneurs de Sang
- Alcool Assistance « La Croix d'Or »
- Association Départementale des Conjointes Survivants ADVCC44
- SOS Urgences Mamans
- La Passerelle
- Association des Retraités Pouliguennais « Le Foyer »
- Amicale des Sapeurs Pompiers
- Les Amis du Magreb
- Société Nationale de Sauvetage en Mer SNSM
- Comité de Quartier « La Minoterie »
- SLICA FRA
- Association Les Plaisanciers du Port A.P.P.B.P.
- Club Honkaku Bonsaï
- Amicale Laique « aide aux leçons »
- Les Après-midi Chantants
- Secours Catholique
- Antenne A.N. GENEVA
- Comité Catholique contre la Faim et pour le Développement
- Le Vestiaire Municipal
- Association pour le Droit de Mourir dans la Dignité

SYNTHÈSE SUR LE RÉSEAU D'ÉQUIPEMENTS

Un réseau d'équipements dense

CONSTATS

La commune se dote d'un réseau d'équipements relativement dense et diversifiés. Toutefois, le centre-ville en concentre une grande partie, notamment les équipements de type socio-culturels. Des pôles d'équipements, notamment sportifs, se répartissent dans les autres quartiers.

Des projets de modernisation et de nouveaux équipements sont en cours de réalisation ou de réflexion notamment concernant l'offre socio-culturelle. La réalisation d'un musée et d'une villa d'artistes dans la villa Boesch au sud de la commune permettrait à la fois le confortement de l'offre en équipements de ce type et une meilleure répartition à l'échelle communale.

La diminution des effectifs scolaires illustre le vieillissement de la population qui n'est pas compensé par un maintien et/ ou une arrivée suffisamment significative de jeunes ménages. Le vieillissement de la population pose également question quant à l'adéquation de l'offre en équipements et son accessibilité.

Par ailleurs, la commune est dotée d'un tissu associatif dynamique et diversifié, générateur de lien social.



BESOINS INDUITS

- ⇒ Maintenir une offre diversifiée en équipements, qui s'adresse à l'ensemble de la population
- ⇒ Redresser la situation en termes d'effectifs scolaires par l'accueil de jeunes ménages (cf. synthèse sur la démographie et le logement)
- ⇒ Moderniser et étoffer l'offre d'équipements culturels notamment via des opérations de renouvellement urbain
- ⇒ Conforter le tissu associatif de la commune

6. Transports et déplacements

(Partie du diagnostic réalisée par Inddigo)

Le schéma routier départemental

Dans le respect des principes validés dans le Référentiel mobilité, l'actualisation du Schéma routier (qui datait de 2006), appuyée sur un diagnostic socio-économique du territoire, sur ses perspectives de développement et sur les politiques volontaristes départementales d'aménagement du territoire, ainsi que sur une consultation des acteurs institutionnels du département et de la région, intègre plusieurs grands enjeux :

- la complémentarité des modes de déplacement et la volonté de proposer une offre diversifiée en matière de transport en privilégiant le développement des modes alternatifs et collectifs ;
- la limitation de l'étalement urbain ;
- la maîtrise de la consommation des espaces et le respect des espaces naturels, agricoles, viticoles, et du cadre de vie des habitants ;
- la préservation des ressources naturelles et le souci de maîtrise budgétaire.

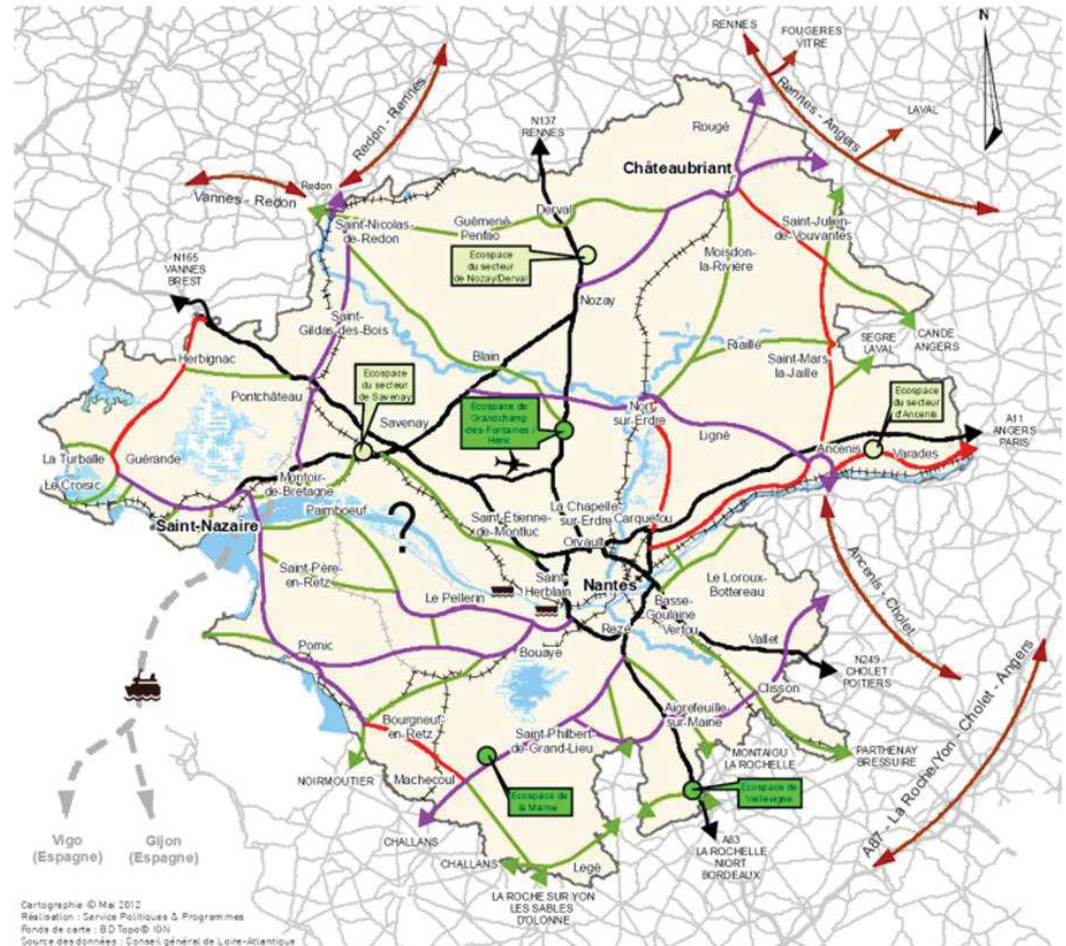
Dans ce cadre, le Schéma routier définit une hiérarchisation du réseau qui oriente l'ensemble des interventions en matière de modernisation, d'entretien et d'exploitation des routes départementales. En effet, celles-ci doivent être adaptées et limitées au juste niveau de service que doit

assurer chaque catégorie de voie. Le Schéma routier constitue donc le socle de l'ensemble de la politique routière départementale.

Le réseau départemental est hiérarchisé en trois catégories, distinctes par leur fonction.

- le réseau structurant qui assure la fonction de transit et les principales relations internes essentielles au département. C'est ce réseau qui fait l'objet des projets d'aménagement et de modernisation. Le réseau structurant est, lui-même, divisé en trois catégories différenciées tant par leur niveau d'aménagement envisagé à terme, que par les mesures de protection qui y sont attachées.
- le réseau périurbain de l'agglomération nantaise (RPU) assurant à la fois la desserte et les liaisons entre les pôles périphériques de Nantes. Des études visant à faciliter l'accès des transports en commun vers l'agglomération nantaise, tout en préservant la fluidité de ces axes, pourront y être conduites.
- le réseau de desserte locale (RDL) qui assure la desserte de proximité et l'irrigation des territoires. Sur ce réseau sont prévus des aménagements de sécurisation.

Carte du réseau structurant



Cartographie © Mai 2012
 Réalisation : Service Politiques & Programmes
 Fonds de carte : BD Topo® IGN
 Source des données : Conseil général de Loire-Atlantique

| Le réseau routier structurant | | | |
|--|---|--|---|
| Classement des routes par catégories / Caractéristiques des voies | | | |
| Catégorie | RP1+ Route Principale de catégorie 1 plus | RP1 Route Principale de catégorie 1 | RP2 Route Principale de catégorie 2 |
| Nombre de voies | 2 voies avec créneaux de dépassement à 2 + 1 voies ou 2 x 2 voies, modulables et adaptés aux fonctionnalités de l'axe | 2 voies avec possibilité limitée de créer des créneaux de dépassement très localisés | 2 voies |
| Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes) | Possibles, mais pas souhaitable sur section à 2 x 2 voies | Possibles | Souhaitables |
| Échanges | carrefours plans ou échangeurs sur sections aménagées à 2 x 2 voies | carrefours plans | carrefours plans |
| Interdistance minimale souhaitable entre échanges | 6 km | 2 km | 1 km |
| Sécurité limitation de vitesse | 90 km/h (110 km/h sur créneaux à 2 x 2 voies) | 90 km/h (éventuellement 110 km/h si créneaux à 2 x 2 voies) | 90, 70 ou 50 km/h selon l'environnement |
| Règles relatives au développement de l'urbanisation | | | |
| - agglomérations : | agglomérations déviées | agglomérations déviées | pas d'extension linéaire |
| - création d'accès : | création d'accès interdite | création d'accès interdite | création d'accès interdite hors agglomération |
| - recul des constructions (hors agglomération) : | 100 m (habitat) 50 m (activités) | 100 m (habitat) 50 m (activités) | 35 m |

Source : schéma routier départemental de Loire-Atlantique

légende de la carte :



Si la commune du Pouliguen n'est traversée par aucune des trois grandes catégories de voies du schéma routier départemental, la commune demeure traversée par des routes départementales le long desquelles des règles s'appliquent.

Ainsi, en application de :

- L'article R 111-4 du Code de l'urbanisme : certains accès peuvent être interdits pour des raisons de sécurité,
- L'article R 123-9 du Code de l'urbanisme : des contraintes peuvent être fixées sur l'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le schéma routier départemental fixe des orientations basées sur cette réglementation afin de protéger le réseau routier départemental. Ainsi, à chaque catégorie de voie correspond un niveau de services qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, à observer hors agglomération, concernant :

- Les accès
- L'implantation des constructions.

Le porter à connaissance du CG44 indique dans un premier temps que le développement de l'urbanisation est à proscrire le long de la RD 45 depuis le giratoire de l'Europe jusqu'à la limite Nord de la commune. En l'absence d'aménagement spécifique aucun nouvel accès ne sera autorisé sur ce tronçon de voie.

- ➔ le PLU zone la partie au nord de ce tronçon en NP146-6 interdisant les nouvelles constructions et identifie une zone non aedificandi de l'autre côté de la voie.

Sur le reste de la RD45, les nouveaux accès directs seront autorisés sous réserve du respect de conditions satisfaisantes de sécurité.

- ➔ Le règlement du PLU inscrit que : Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

Concernant l'implantation des constructions, le porter à connaissance du CG44 rappelle que des marges de recul s'appliquent par rapport à la RD45 hors agglomération. L'application des marges de recul a notamment vocation à prévenir les risques de nuisances sonores à l'égard des riverains de la route. Le Porter à connaissance indique donc que : « hors agglomération, les nouvelles constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD45. Toutefois les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale. Hors agglomération, les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de a RD45. »

La totalité du territoire communal est située en agglomération, hormis l'emprise entre alignements de la route départementale RD 45 dans sa partie comprise entre son intersection avec la limite commune avec BATZ-SUR-MER à proximité du carrefour formé par la rue Moreau et le boulevard des Korrigans, et son intersection avec la rue du Maréchal

Juin. Ce tronçon hors agglomération est représenté en jaune sur la carte ci-après.



Sur ce tronçon, les règles énoncées précédemment s'appliquent donc. Sur le reste de la voie un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 ou 5 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie (en fonction de la zone) est imposé.

Lecture transversale : la saisonnalité

Les déplacements sur la commune du Pouliguen doivent être analysés au regard de la saisonnalité et des résidents concernés. Ainsi, 3 temps peuvent être identifiés, pour lesquels les besoins de déplacements ne sont pas les mêmes selon les populations concernées :

| | |
|-----------|---|
| Janvier | • L'hiver où ne sont présents que les résidents permanents |
| Février | |
| Mars | |
| Avril | • La saison estivale, principalement concentrée sur les mois de Juillet et Août, et où les résidents secondaires sont très nombreux |
| Mai | |
| Juin | |
| Juillet | |
| Août | • L'intersaison |
| Septembre | |
| Octobre | |
| Novembre | |
| Décembre | |

Si des solutions alternatives (parking, sens de circulation, espaces piétonniers...) peuvent être mis en œuvre pendant la saison estivale pour répondre à l'augmentation conséquente de la population, elles ne sont pas toujours adaptées en hiver et peuvent mettre en péril la vitalité des commerces de centre-ville.

Les habitudes de déplacement

Les déplacements domicile-études

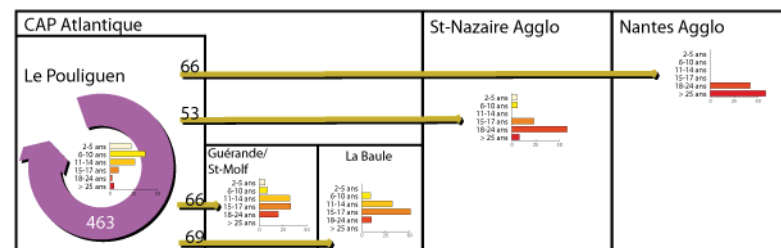
La commune du Pouliguen compte deux écoles maternelles, une école primaire et un collège. Ainsi les élèves pouliguennais sont nombreux (463 personnes) à rester sur le territoire de leur commune pour étudier, jusqu'à l'âge de 15 ans.

Ils se rendent ensuite pour la majorité d'entre eux dans les agglomérations de Saint-Nazaire et Nantes pour leurs études secondaires et supérieures.

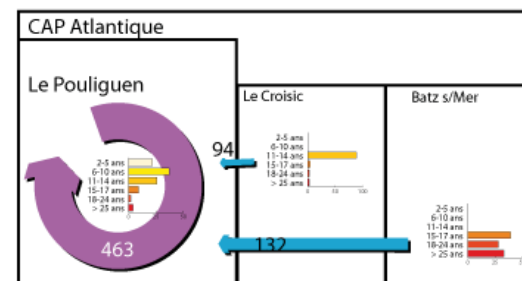
D'autre part, les 94 collégiens du Croisic se rendent sur la commune du Pouliguen pour étudier tout comme les étudiants secondaires et supérieurs de Batz s/ Mer (132 élèves).

Le collège du Pouliguen accueille donc des élèves des communes voisines. Les déplacements des collégiens sont gérés par le Conseil Général.

Déplacements domicile-Etude : Flux Sortant



Déplacements domicile-Etude : Flux Entrant



Source : INSEE 2006

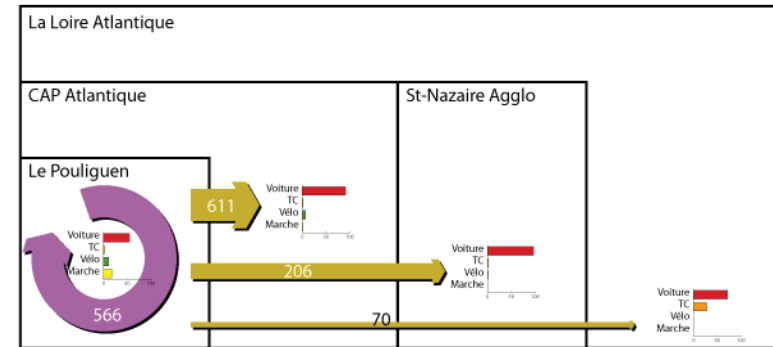
Les déplacements domicile-travail

Près de 40% des déplacements domicile-travail sont internes au territoire de la commune. Ce sont des personnes qui résident et travaillent au Pouliguen. Malgré la superficie restreinte du territoire, plus de la moitié utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Plus d'un quart choisissent les modes doux dont 11% le vélo et seulement 2.5% les transports en commun.

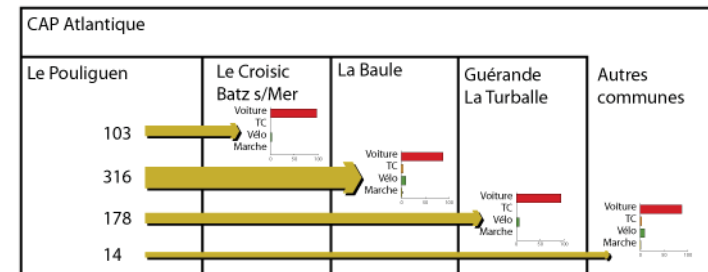
Parallèlement, 610 déplacements (soit 40%) sont à destination de la communauté de communes de Cap Atlantique, dont plus de la moitié vers La Baule. Les autres destinations sont l'Ouest vers Batz s/ Mer et Le Croisic ou le Nord vers Guérande. La voiture est le mode de transport le plus utilisé avec plus de 90% des déplacements domicile-travail, même si la part du vélo est importante avec 7%. Les transports en commun représentent une part négligeable de des déplacements.

Les actifs du Pouliguen se rendent également plus loin pour travailler, sur les agglomérations de Saint-Nazaire (14%) ou dans le reste de la Loire-Atlantique soit essentiellement l'agglomération nantaise (5%). Alors que les personnes travaillant dans l'agglomération nazairienne utilisent la voiture à 97%, ils ne sont que 72% à faire ce choix pour se rendre sur l'agglomération de Nantes. En effet, 28% (soient 20 personnes) lui préfère les transports en commun à savoir la ligne de train TER ou de cars départementaux reliant le Pouliguen directement à la gare de Nantes.

Déplacements domicile-travail : Flux Sortant



Déplacements domicile-travail à l'échelle de CAP Atlantique : Flux Sortant



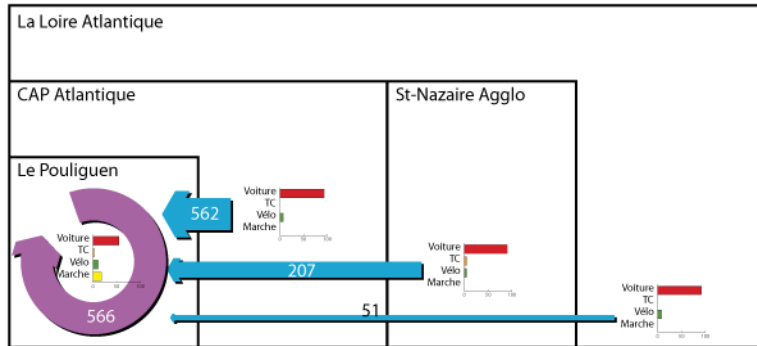
Source : INSEE 2006

Plus de 850 déplacements ont lieu chaque jour pour travailler sur la commune du Pouliguen. 40% proviennent de Cap Atlantique, de l'Ouest, Nord ou Est dans des proportions similaires. La voiture est le principal mode de transport, avec un taux à 93% en moyenne. De même que pour les flux sortant, le vélo est utilisé de manière importante pour se rendre sur La Baule (14%).

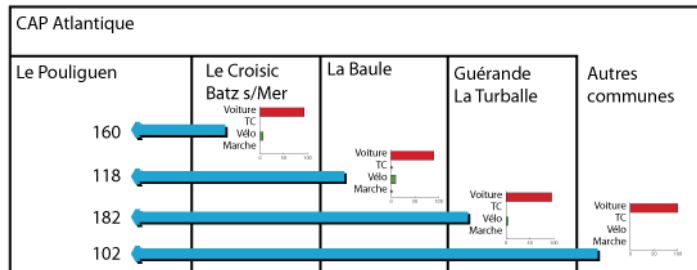
De façon symétrique aux flux sortant, 15% des déplacements domicile-travail proviennent de l'agglomération nazairienne et 4% du reste de la Loire-Atlantique, mais pas spécifiquement de l'agglomération nantaise.

Enjeux : si 1/3 des déplacements domicile-travail se font en interne sur la commune, l'usage de la voiture reste dominant quelque soit la destination de travail. Le développement de l'intermodalité (vers la gare ou une aire de covoiturage) peut constituer un enjeu d'avenir pour les résidents de la commune.

Déplacements domicile-travail : Flux Entrant



Déplacements domicile-travail à l'échelle de CAP Atlantique : Flux Entrant



Source : INSEE 2006

| DE Sortant | Commune | Cap Atlantique | | Agglomération St Nazaire | Agglomération Nantes | Autre |
|--------------------|---------|----------------------|----------|-----------------------------|-------------------------|-------|
| | | Guérande/ St-Molf | La Baule | | | |
| TOTAL | 463 | 66 | 69 | 53 | 25 | 26 |
| % des flux sortant | 66% | 9% | 10% | 8% | 4% | 4% |
| 2-5 ans | 22% | 6% | 0% | 6% | 0% | 0% |
| 6-10 ans | 37% | 9% | 9% | 6% | 0% | 0% |
| 11-14 ans | 26% | 32% | 32% | 0% | 0% | 0% |
| 15-17 ans | 9% | 33% | 51% | 23% | 12% | 0% |
| 18-24 ans | 2% | 20% | 10% | 58% | 88% | 42% |
| 25 ans et plus | 4% | 0% | 0% | 8% | 0% | 58% |

| DE Entrant Détail Cap A. | Commune | Le Croisic | Batz s/ Mer | Autre |
|-----------------------------|---------|------------|-------------|-------|
| TOTAL | 463 | 94 | 132 | 18 |
| % des flux entrant | 65% | 13% | 19% | 3% |
| 2-5 ans | 22% | 0% | 14% | 0% |
| 6-10 ans | 37% | 0% | 27% | 0% |
| 11-14 ans | 26% | 89% | 49% | 0% |
| 15-17 ans | 9% | 4% | 11% | 39% |
| 18-24 ans | 2% | 3% | 0% | 28% |
| 25 ans et plus | 4% | 3% | 0% | 33% |

| DT Sortant | Commune | Cap Atlantique | St Nazaire Agglo | Loire-Atlantique | Autre |
|--------------------|---------|----------------|------------------|------------------|-------|
| TOTAL | 566 | 611 | 206 | 70 | 49 |
| % des flux sortant | 38% | 41% | 14% | 5% | 3% |
| Voiture | 55,0% | 91% | 97% | 72% | |
| TC | 2,5% | 2% | 2% | 28% | |
| Vélo | 11,0% | 7% | 1% | 0% | |
| Marche à pied | 17,5% | 1% | 0% | 0% | |
| Pas de transport | 14,0% | | | | |

| DT Sortant Détail Cap A. | TOTAL | Le Croisic / Batz s/Mer | La Baule | Guérande / La Turballe | Autres communes |
|-----------------------------|-------|----------------------------|----------|---------------------------|--------------------|
| TOTAL | 611 | 103 | 316 | 178 | 14 |
| % des flux sortant | 100% | 17% | 52% | 29% | 2% |
| Voiture | 91% | 97% | 87% | 94% | 100% |
| TC | 2% | 0% | 3% | 0% | 0% |
| Vélo | 7% | 3% | 9% | 6% | 0% |
| Marche à pied | 1% | 0% | 1% | 0% | 0% |

| DT Entrant | Commune | Cap Atlantique | St Nazaire Agglo | Loire-Atlantique | Autre |
|--------------------|---------|----------------|------------------|------------------|-------|
| TOTAL | 566 | 562 | 207 | 51 | 31 |
| % des flux entrant | 40% | 40% | 15% | 4% | 2% |
| Voiture | 55,0% | 93% | 90% | 92% | |
| TC | 2,5% | 0% | 5% | 8% | |
| Vélo | 11,0% | 7% | 5% | 0% | |
| Marche à pied | 17,5% | 0% | 0% | 0% | |
| Pas de transport | 14,0% | | | | |

| DT Entrant Détail Cap A. | <i>TOTAL</i> | Le Croisic / Batz s/Mer | La Baule | Guérande / La Turballe | Autres communes |
|-------------------------------------|--------------|----------------------------|----------|---------------------------|--------------------|
| TOTAL | 562 | 160 | 118 | 182 | 102 |
| % des flux entrant | 100% | 28% | 21% | 32% | 18% |
| Voiture | 93% | 90% | 86% | 96% | 100% |
| Vélo | 7% | 10% | 14% | 4% | 0% |

Les pôles générateurs de trafic

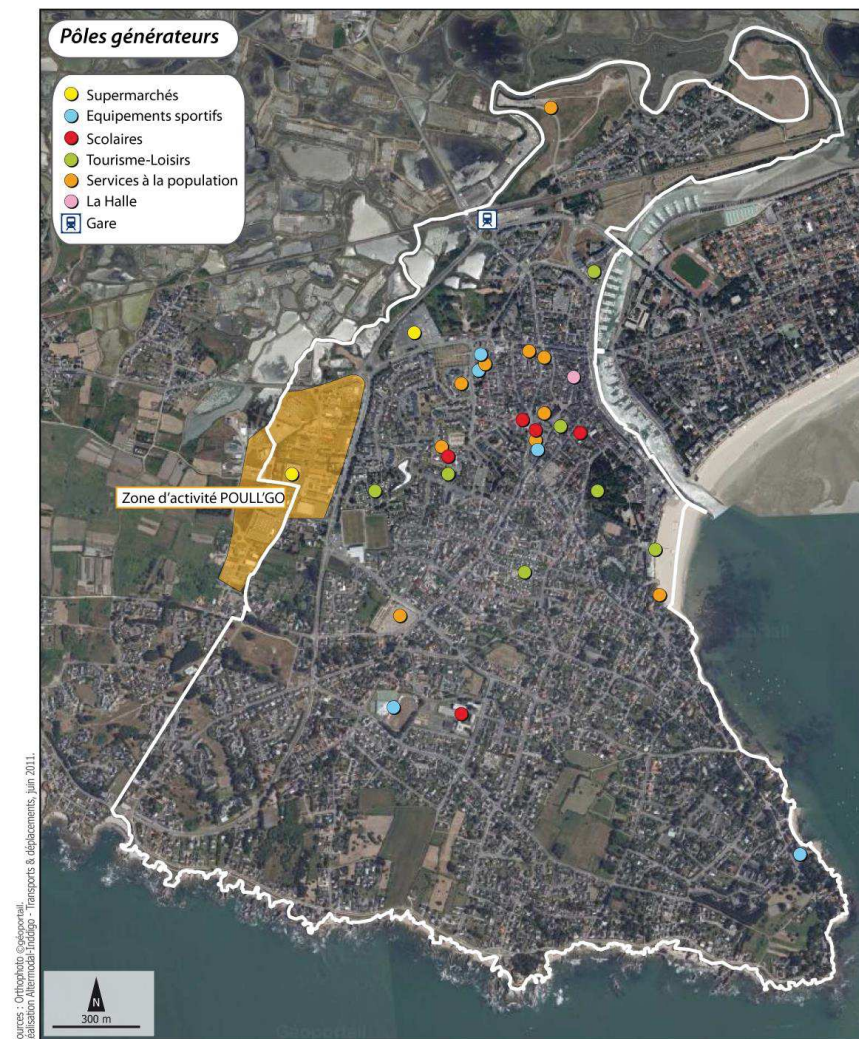
Les principaux pôles générateurs de trafic

La ville du Pouliguen compte de nombreux pôles générateurs de trafic, principalement concentrés en centre-ville. Très peu d'équipements sont présents sur le sud de la commune, cette partie du territoire communal étant majoritairement occupé par des logements ou les deux campings.

La majeure partie de ces équipements ont un rayonnement très local (à l'échelle de la commune). Seuls quelques équipements peuvent générer des déplacements depuis les communes limitrophes et impliquer notamment des besoins de stationnement spécifiques (collège, cinéma, plage du Nau, centre de voile, zone d'activités du Poull'go...).

Notons que le marché du Pouliguen très dynamique a lieu 2 à 3 fois par semaine. La ville possède des équipements touristiques en pleine ville (plage du Nau, camping, minigolf...) ainsi qu'une zone d'activités à cheval sur les communes du Pouliguen et de Batz sur Mer.

La promenade le long de la côte sauvage attire de nombreux touristes toute l'année.



Temps de parcours : une ville à taille humaine

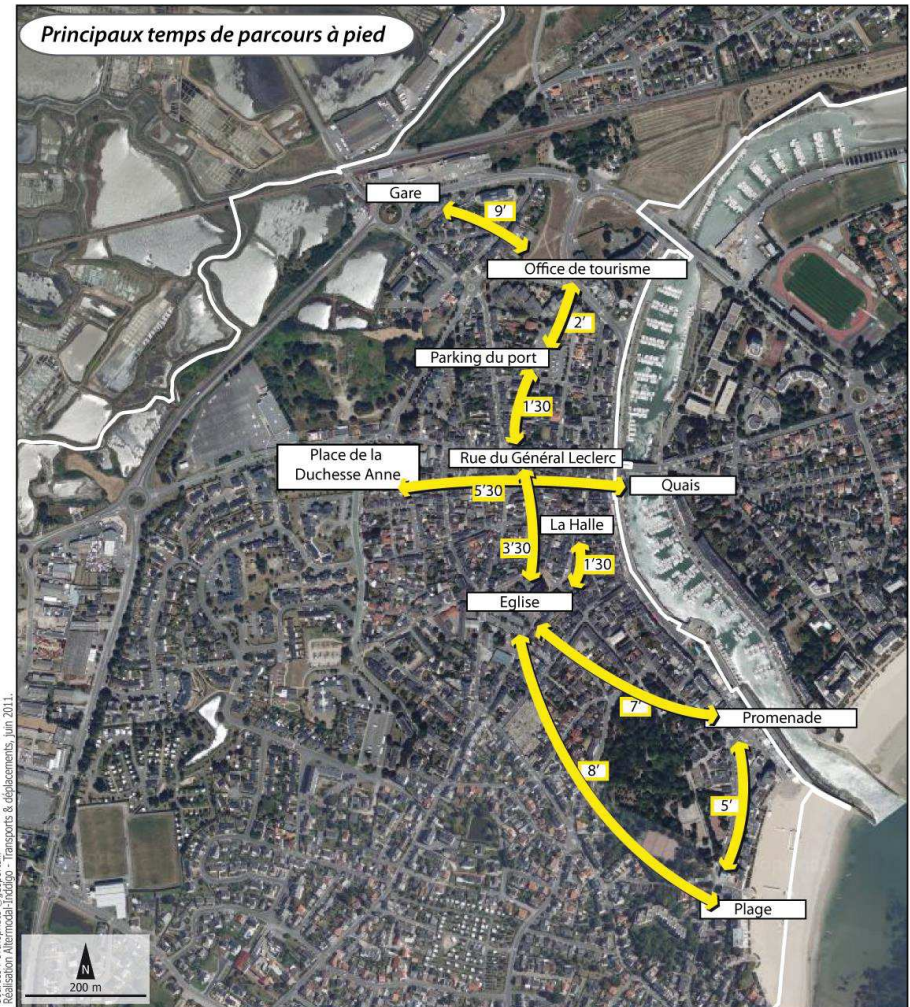
La ville du Pouliguen est une ville à taille humaine qui s'étend sur 3 km du nord au sud et sur 2 km d'est en ouest. Ces distances peuvent être facilement parcourues à pied ou en vélo, pour les résidents comme pour les touristes.

A titre d'exemple, il faut 13 min pour relier le Parking du Port à la plage du Nau (via le centre-ville) et 5 à 6 min pour relier le parking de la place Duchesse Anne aux Quais.

| Temps de parcours à pied | |
|----------------------------------|----------|
| Av. du Général Leclerc <> Eglise | |
| via Rue Amiral Courbet | 4 min |
| via La Poste | 3 min 30 |
| via les Halles | 3 min 30 |

| Temps de parcours à pied | |
|--------------------------|-------|
| Eglise <> Plage du Nau | |
| via le Bois | 8 min |
| via la Promenade | 8 min |

Enjeux : la forte concentration d'équipements au nord et de logements au sud ainsi que la faible échelle des déplacements rend la pratique des modes doux pertinente et nécessite de traiter prioritairement les liaisons entre les différents équipements de la ville (accès plage, centre-ville...).



Le réseau viaire et le stationnement sur la commune

Le réseau de voirie : offre et usages

Le réseau viaire de la commune s'organise autour de :

- Une voirie départementale (RD 45) tangente à la commune à l'Ouest (nationale récemment déclassée) avec un trafic modéré : environ 6 000 véhicules/jour
- Des axes structurants identifiés :
 - N/S (Av de l'Océan, Av de Kerdun)
 - E/O (Bd de Coubertin <> Av de Toullain, rue du Mal Juin <> Av du Dr Soudille)
 - 2 axes d'accès à la mer (rue Bougouin, Bd du Labego <> Bd des Korrigans)
- Un axe de contournement du centre-ville avec un maillon difficile (rue Victor Hugo / allée du Bercali) : rues résidentielles en sens unique
- Un centre-ville commerçant semi-piéton, dans le centre ancien et étroit
- De nombreuses sentes et chemins piétons qui permettent de parcourir la ville mais des traversées parfois dangereuses
- Des entrées de villes peu marquées pour l'orientation des touristes et des accès aux plages ou équipements parfois confidentiels

Le réseau viaire fonctionne globalement bien mais l'orientation des usagers peut être difficile, notamment pour les touristes du fait :

- de noms de rues parfois incohérents avec leur fonction

- Ex : allée des Mouettes : 9m de large
 - Des axes structurants avec des fonctions identifiées mais des appellations différenciées. Par exemple, l'axe N/S s'appelle Bd de l'Océan tout du long, alors que l'axe E/O regroupe plusieurs noms de rues différents du Bd de Coubertin à l'Av de Toullain
- d'axes généralement très larges où il est difficile de s'orienter et d'avoir des points de repères
 - d'entrées /sorties du centre-ville complexes du fait des nombreux sens uniques

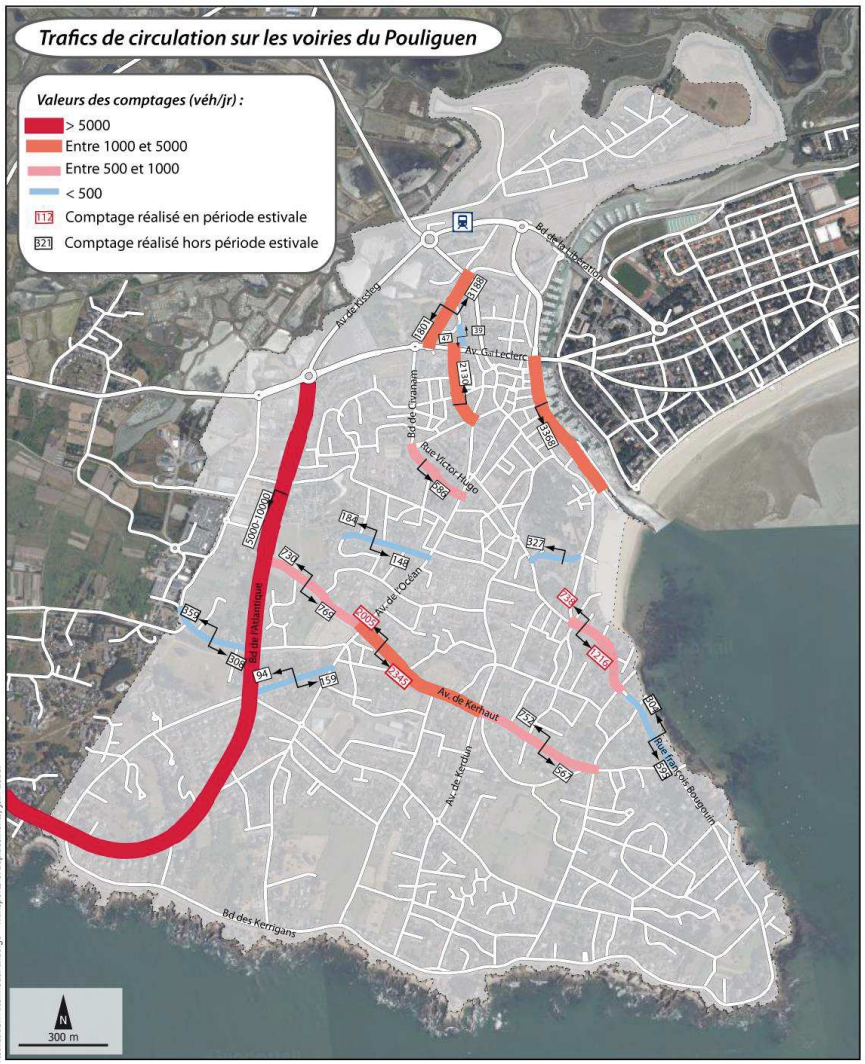
En termes de trafic, si le Bd de l'Atlantique, axe structurant principal traversant la commune est le plus circulé, on observe aussi que certains axes commerçants et/ou touristiques du centre-ville sont assez circulés (quai Jules Sandeau notamment).

D'une façon générale, en hiver, le trafic est relativement modéré sur l'ensemble de la commune et les limitations de vitesse globalement respectées.

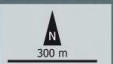
En été en revanche le trafic véhicule est logiquement plus important sur les principaux axes et les besoins de stationnement sont très importants. Des mesures spécifiques de circulation sont mises en place quai Sandeau : mise en sens unique et modification du stationnement.

Trafics de circulation sur les voies du Pouliguen

- Valeurs des comptages (véh/jr) :**
- > 5000
 - Entre 1000 et 5000
 - Entre 500 et 1000
 - < 500
- 12 Comptage réalisé en période estivale
B21 Comptage réalisé hors période estivale

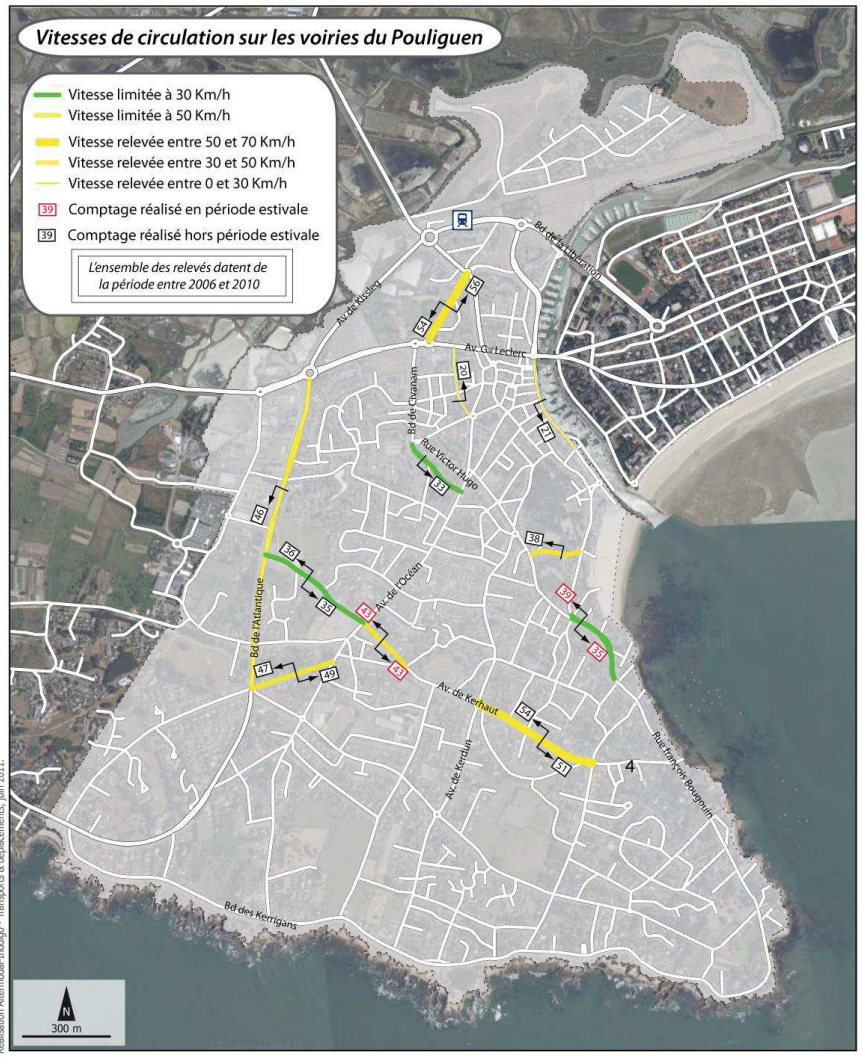


Sources : Orthophoto Gdsferretel, Réalisation Alternatimodél/Indigo - Transports & déplacements, juin 2011.



Vitesses de circulation sur les voies du Pouliguen

- Vitesse limitée à 30 Km/h
 - Vitesse limitée à 50 Km/h
 - Vitesse relevée entre 50 et 70 Km/h
 - Vitesse relevée entre 30 et 50 Km/h
 - Vitesse relevée entre 0 et 30 Km/h
- 39 Comptage réalisé en période estivale
B39 Comptage réalisé hors période estivale
- L'ensemble des relevés datent de la période entre 2006 et 2010



Sources : Orthophoto Gdsferretel, Réalisation Alternatimodél/Indigo - Transports & déplacements, juin 2011.



Le réseau de voirie : hiérarchisation de la voirie

Une hiérarchisation de la voirie peut être identifiée sur la base suivante.

Un axe structurant assurant la fonction de liaison intercommunale et constitué du Bd de la Libération et du Bd de Kisslegg permettant de relier La Baule à Batz sur Mer.

Des voies principales ayant pour vocation la desserte de la commune.

Des voies secondaires ayant vocation de liaisons interquartier.

Des voies locales pour circuler au sein des quartiers. Les voies du centre-ville constituent à ce titre une organisation particulière du fait de la mixité des usages qui peut y être rencontrée.

Cette hiérarchisation fait apparaître un maillage interquartier régulier au Sud et un axe de contournement à l'Ouest bien marqué. Cependant, la lecture de la hiérarchisation de la voirie peu aisée (car souvent peu cohérente avec les emprises des voiries). Les voiries ne sont donc pas toujours adaptées à leur fonction.

Le circuit de distribution vers les parkings est peu lisible et un maillon du contournement du centre-bourg et du port manque pour compléter l'itinéraire de contournement et éviter ainsi la saturation du centre-ville



Rue de Château Bozec



Rue de Verdun

en été notamment.

La lisibilité de la hiérarchisation de la voirie et l'orientation des usagers sont donc des enjeux importants de l'organisation du réseau viaire de la commune.

Enjeux : la commune présente l'avantage d'être peu traversée par de grands axes routiers et d'avoir un trafic relativement modéré sur ses voiries intérieures, favorisant ainsi le partage modal. Toutefois, l'orientation dans la commune est peu aisée pour les non-résidents et les accès aux équipements et à la mer restent confidentiels. Il importe donc de :

- **Valoriser les entrées de ville et le jalonnement**
- **Conforter l'axe de contournement du centre-ville**
- **Adapter le plan de circulation aux besoins des estivants**
- **Traiter les traversées modes doux des axes circulés**

► Tissus urbains

-  **Centre bourg attractif et multifonctionnel**
voirie étroite et contrainte
-  **Secteur à dominante résidentielle**
Maillage régulier de voies larges, peu déterminées
-  **Côte sauvage, pôle touristique attractif**
voirie aménagée pour les modes doux
-  **Zone d'Activités du Poull'go**
et sa voirie d'accès

► Logiques de circulation

-  **Voirie départementale structurante**
Circulation de transit
-  **Entrée de ville principale**
-  **Entrée de ville secondaire**
-  **Accès au centre-bourg**
-  **Principaux parkings**
-  **Axe de contournement** du centre-bourg
et de distribution des parkings
-  **Continuité du contournement à trouver**
-  **Voirie de desserte locale**



L'accidentologie sur la commune

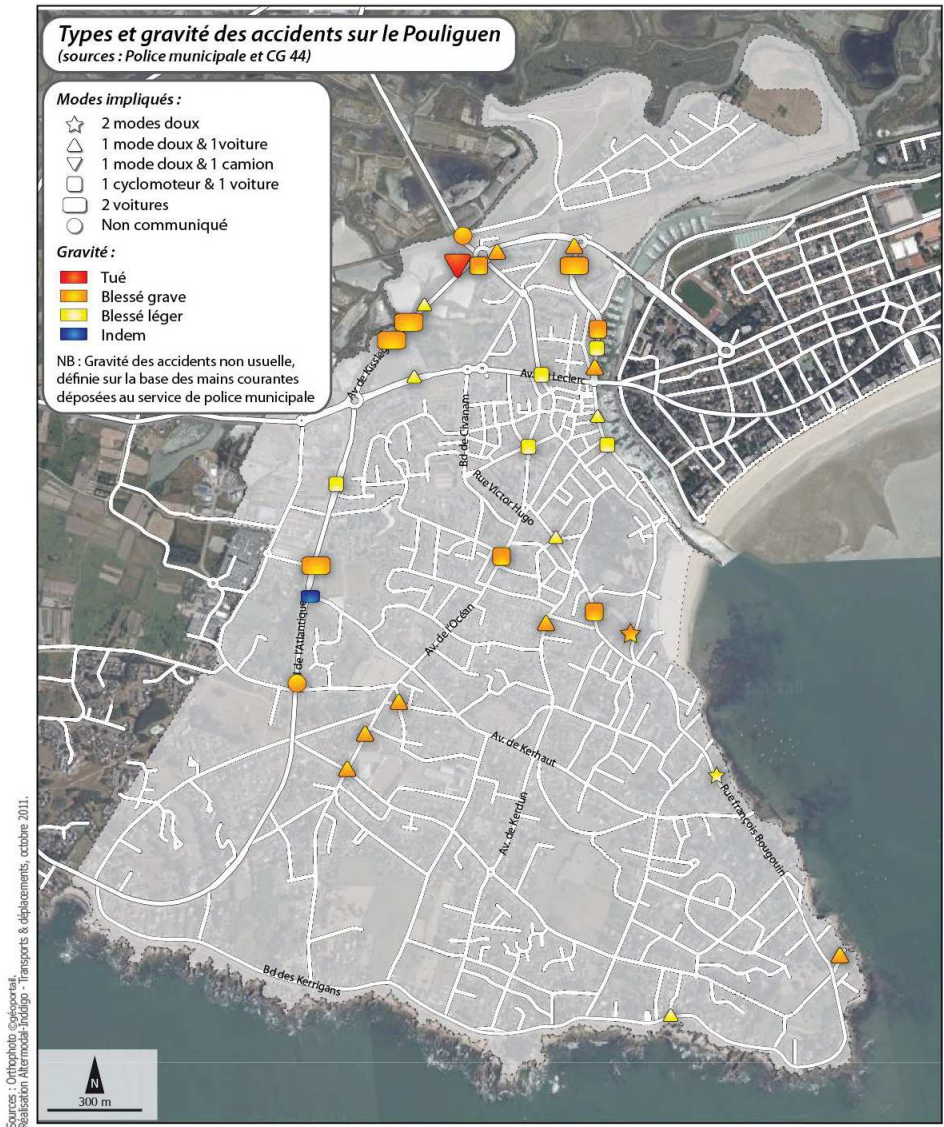
Sur routes départementales, la DDTM a recensé 2 accidents entre 2005 et 2010, impliquant uniquement des voitures. Sur les 4 personnes concernées, 2 ont été hospitalisées.

Selon les sources de la police municipale, 30 accidents ont été recensés entre mars 2008 et août 2011 sur les voiries communales.

La moitié des accidents concerne les cyclistes et les scooters sont concernés dans une dizaine d'accidents.

Ces accidents ont fait 1 mort et 18 blessés hospitalisés, pour majorité des cyclistes (près de la moitié des blessés hospitalisés).

Enjeux : la sécurité des modes doux et notamment des cyclistes constitue un point important à travailler lors de la définition d'aménagements de voirie, qu'ils soient spécifiques ou dans une optique de partage modal de la voirie.



| Accident | Lieu | Date | Véhicule 1 | | Véhicule 2 | | Circonstances |
|----------|-------------------------|------------|------------|--------------------|------------|------------------------|--|
| | | | Mode | Gravité | Mode | Gravité | |
| 1 | RP Portejoie/gare | 25/03/2008 | voiture | indemn | cycliste | blessé hospitalisé | Lors de l'insertion de la voiture sur le RP |
| 2 | Rue de Verdun | 08/05/2008 | voiture | indemn | cycliste | blessé non hospitalisé | Cycliste ne marque pas le stop |
| 3 | Bvd Libération | 27/07/2008 | voiture | indemn | cycliste | blessé hospitalisé | accrochage dans le rond-point |
| 4 | Av Océan | 28/10/2008 | voiture | indemn | cycliste | blessé hospitalisé | manque de vigilance automobiliste |
| 5 | Quai du C. l'Hermitier | 02/11/2008 | voiture | indemn | cycliste | blessé hospitalisé | Ouverture de la portière de la voiture |
| 6 | Bv Atlantique | 20/01/2009 | voiture | indemn | voiture | blessé hospitalisé | voiture ne cede pas le passage au rond-point |
| 7 | Rue de la Crique | 07/03/2009 | voiture | indemn | voiture | blessé hospitalisé | Franchissement de ligne continue |
| 8 | Bvd P de Coubertin | 07/03/2009 | voiture | indemn | voiture | indem | Alcoolémie |
| 9 | Quai du C. l'Hermitier | 12/03/2009 | voiture | indemn | scooter | blessé non hospitalisé | Voiture quittait son stationnement |
| 10 | Rue du Maréchal Leclers | 07/04/2009 | voiture | indemn | scooter | blessé non hospitalisé | voiture ne cede pas le passage au carrefour |
| 11 | Rue Jean-Jacques | 19/04/2009 | voiture | indemn | scooter | blessé non hospitalisé | Scooter ne cede pas le passage au carrefour |
| 12 | Rue de Verdun | 23/07/2009 | voiture | indemn | scooter | blessé hospitalisé | Scooter persute une voiture en stationnement |
| 13 | Place de la gare | 28/07/2009 | camion | indemn | cycliste | tué | manque de vigilance du camion |
| 14 | Av Kerdun | 03/08/2009 | voiture | indemn | cycliste | blessé hospitalisé | Voiture stationnée - Alcoolémie |
| 15 | Impasse du Mal Foch | 16/08/2009 | cycliste | blessé hospitalisé | piéton | indem | Piéton alcoolisé percute le cycliste en traversant |
| 16 | Bvd. Atlantique | 25/08/2009 | voiture | indemn | scooter | blessé non hospitalisé | Scooter percute la voiture par l'arrière |
| 17 | Quai du C. l'Hermitier | 07/09/2009 | voiture | indemn | scooter | blessé hospitalisé | Scooter non vigilant |
| 18 | Rue Mal Franchet | 29/09/2009 | voiture | indemn | cycliste | blessé hospitalisé | Voiture ne cede pas la passage dans le rond- |

| | d'Esperey | | | | | | point |
|----|---------------------------------|------------|----------|--------------------|--------------------|------------------------|---|
| 19 | Place de la gare | 11/01/2010 | voiture | indemn | scooter | blessé hospitalisé | Voiture ne cede pas la passage dans le rond-point |
| 20 | Bvd Kisslegg | 08/02/2010 | voiture | blessé hospitalisé | blessé hospitalisé | blessé hospitalisé | Crise d'épilepsie |
| 21 | Bvd Kisslegg | 18/04/2010 | voiture | indemn | voiture | blessé hospitalisé | Accrochage par l'arrière |
| 22 | Chemin de la roche aux Mouettes | 11/08/2010 | voiture | indemn | cycliste | blessé hospitalisé | Ouverture de la portière de la voiture |
| 23 | Av de l'Océan | 16/09/2010 | voiture | indemn | scooter | blessé hospitalisé | Scooter ne marque pas le stop |
| 24 | Av Llantwit Major | 16/09/2010 | voiture | indemn | cycliste | blessé non hospitalisé | Traversée sur passage piéton du cycliste à la fin de la bande cyclable |
| 25 | Av Kerhaut | 22/03/2011 | voiture | indemn | cycliste | blessé hospitalisé | voiture ne cede pas le passage au carrefour |
| 26 | Bvd. du Labego | 01/07/2011 | voiture | indemn | cycliste | blessé non hospitalisé | Cycliste ne marque pas le stop |
| 27 | Bvd. Kisslegg | 02/07/2011 | voiture | indemn | cycliste | blessé non hospitalisé | |
| 28 | Quai Sandeau | 10/07/2011 | voiture | indemn | cycliste | blessé non hospitalisé | Accrochage au cours d'un dépassement |
| 29 | Quai Sandeau | 31/07/2011 | voiture | indemn | scooter | blessé non hospitalisé | Au cours d'un dépassement |
| 30 | Rue Bourgoin | 14/08/2011 | cycliste | indemn | cycliste | blessé non hospitalisé | Accrochage entre deux cyclistes circulant en sens opposés sur la piste cyclable |

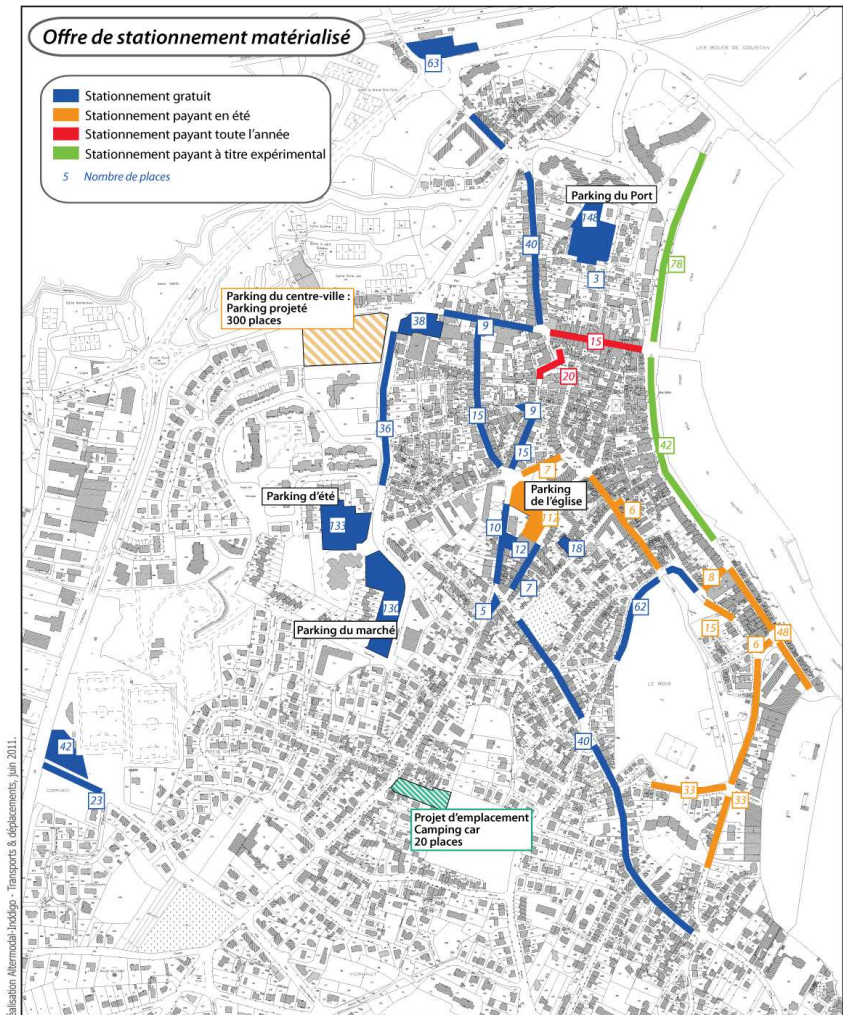
Source : Police Municipale 2011

L'organisation du stationnement

L'offre de stationnement au Pouliguen est importante. L'ensemble des emplacements matérialisés représentent 1 900 places, soit 1 place pour 2.5 habitants. Cette offre est majoritairement située autour du centre-bourg, dans la partie Nord de la commune. Il s'agit de stationnement sur voirie ou de parkings aménagés. La Commune du Pouliguen en compte trois principaux :

- **Le parking du port** compte 150 emplacements, dont une dizaine destiné aux camping-cars. Des services annexes comme des toilettes ou arrivées d'eau leur sont également mis à disposition. Le parking est jalonné depuis les entrées de centre-ville Nord et Ouest et se situe à 1'30 minutes des commerces de l'Avenue du Général Leclerc
- **Le parking du marché** compte 250 places et comprend un espace permanent en face des écoles et fortement utilisé à cet effet et une espace appelé « parking d'été », moins aménagé mais utilisé également, notamment par le club de bridge. Ce deuxième espace a pour fonction de recevoir les nombreux véhicules de visiteurs en période estivale.
- **Le parking de l'église** compte 150 places et est situé au cœur de la ville. Il n'est que partiellement accessible les jours de marché (mardi et vendredi). Le parking, à proximité des écoles, sert également aux parents lors des sorties des écoles. L'espace étant central, la question est posée du devenir de ce parking, notamment vers un projet de piétonisation du centre-ville.

Le parking du centre-ville, situé Place de la Duchesse Anne et enherbé, est également utilisé en tant que parking pendant la haute saison touristique. Il compte 300 places.



| Emplacement de stationnement matérialisé | Nombre d'emplacements |
|--|-----------------------|
| Stationnement Place Clemenceau | 5 |
| Stationnement Place Delaroche Vernet | 12 |
| Stationnement Place Souvenir Français | 12 |
| Stationnement Quai Jules Sandeau | 88 |
| Stationnement Quai l'Herminier | 140 |
| Stationnement rue Abbé Guinel | 14 |
| Stationnement rue Amiral Courbet | 15 |
| Stationnement boulevard de Civanam | 37 |
| Stationnement rue de la Gare | 41 |
| Stationnement rue de la Plage | 96 |
| Stationnement rue de Verdun | 42 |
| Stationnement rue Délestage | 9 |
| Stationnement rue du Bois | 24 |
| Stationnement rue Jean Jacques | 15 |
| Stationnement rue Leclerc | 30 |
| Stationnement rue Maréchal Foch | 66 |
| Stationnement rue Maréchal Joffre | 7 |
| Stationnement rue P&A 1er de Serbie | 30 |
| Stationnement rue Pasteur | 16 |
| Stationnement rue Paul Lesage | 10 |
| Stationnement rue Philippe Lebon | 3 |
| Stationnement Boulevard de coubertin | 23 |
| Stationnement rue du Croisic | 9 |
| Parking allée des Grillons | 44 |
| Parking du Marché (Bd de Civanam) | 133 |
| Parking d'Eté (à proximité du marché) | 136 |
| Parking du Port | 151 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Parking Marcel Baudry | 50 |
| Parking Paul Lesage | 12 |
| Parking Place de la Duchesse Anne | 40 |
| Parking Place de la Gare | 63 |
| Parking Place Jean Moulin | 224 |
| Parking Place Mauperthuis et Poste | 40 |
| Parking rue Aristide Briand | 66 |
| Parking rue Lamartine | 18 |
| Parking salle des sports | 44 |
| | |
| Parking de la Grande Côte 1 | 24 |
| Parking de la Grande Côte 2 | 24 |
| Parking Roch Bihen | 19 |
| TOTAL | 1832 |

Une vingtaine d'emplacements de stationnement pour camping-cars sont prévus à proximité du camping du Clein. Ils viendront remplacer les places existantes au parking du port.

L'offre en stationnement est concentrée dans la partie Nord de la commune. Ainsi la plage du Nau, le centre de voile ou la rue Bougoin (très fréquentée pour la pratique de la pêche à pieds) ne disposent pas d'espace de stationnement à proximité, ce qui entraîne des phénomènes de stationnement illicite.

La demande en stationnement est très variable entre de faibles fréquentations l'hiver et les nombreux visiteurs présents. Certains espaces sont donc vides en basse saison et saturés en haute saison.

Les places de stationnement au Pouliguen sont à 75% gratuits toute l'année, alors que 21% de l'offre est payante pendant la période estivale (du 1^{er} juillet au 31 août). Les 30 premières minutes sont gratuites puis le tarif est fixé à 1€ par heure. Ces emplacements sont situés à proximité de la plage, la promenade et l'église.

Enjeux : l'offre importante de parking de stationnement sur la commune doit aussi permettre une adéquation avec la demande, principalement concentrée en période estivale. Ainsi, l'imperméabilisation des sols doit être prise en compte et le jalonnement vers les parkings hors centre-ville, en lien avec des solutions de mobilité ou des parcours sécurisé pour les piétons, doit être au cœur de l'organisation du stationnement sur la commune.



Parking du Port



Parking du marché



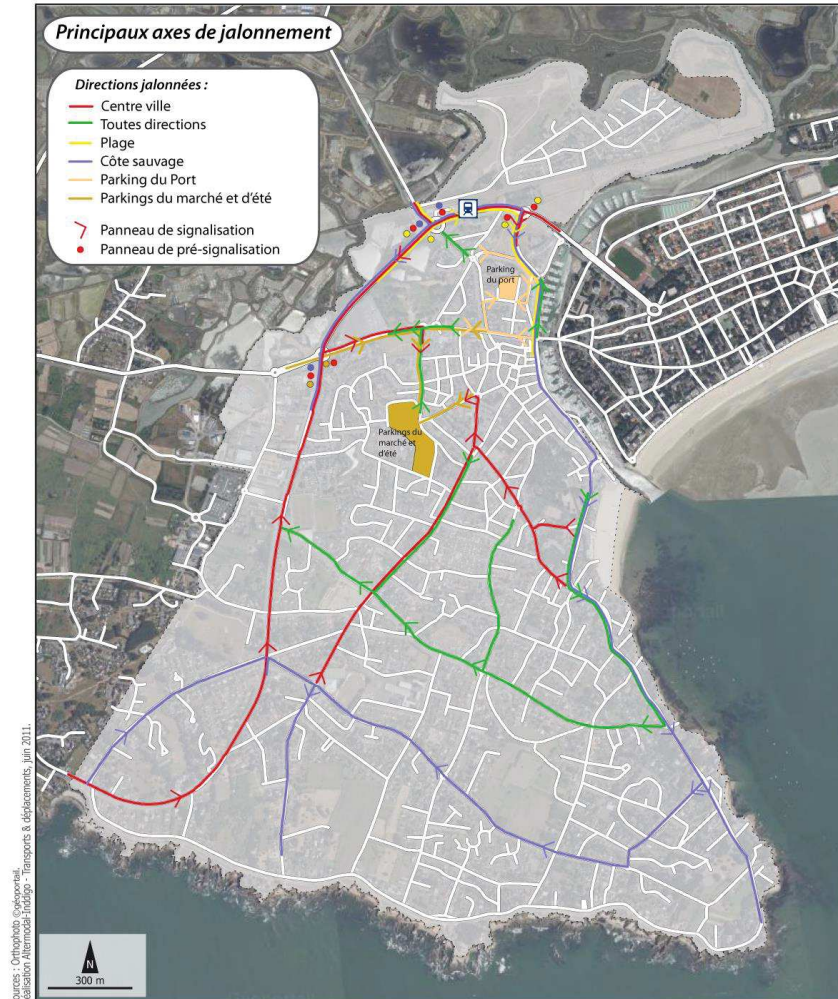
Parking de l'Eglise

Le plan de jalonnement

Le plan de jalonnement de la ville fait apparaître quelques faiblesses, notamment :

- Des difficultés à quitter la ville quand on est en centre-ville ou à se réorienter quand on est au sud du territoire communal
- Une discontinuité de l'itinéraire de contournement du centre-ville

Les entrées de ville sont en revanche bien identifiées.



Les transports en commun

L'offre de transport en commun sur la commune du Pouliguen comprend les lignes de cars du Conseil Général 44 et les TER de la région Pays de la Loire.

Les cars LILA du Conseil Général desservent la commune du Pouliguen :

- **La ligne régulière E** fonctionne toute l'année et relie les communes du Croisic et Batz s/ mer à l'Ouest et rejoint Saint Nazaire via La Baule à l'Est. Onze arrêts sont sur le territoire de la commune dont un desservant le collège Jules Verne et un autre la gare. Les abris-bus ne sont pour certains que peu entretenus. La ligne compte 8 passages en jour de semaine en hiver et 4 le dimanche. En été, 12 passages sont prévus en jours de semaine et 6 le dimanche. Les correspondances sont assurées avec le TGV vers Paris en gare de La Baule.
- **La ligne M**, également appelée Poulig'en Bus, dessert la commune pendant la période estivale. Il s'agit d'une navette desservant les principaux points touristiques de la commune (centre-bourg, plage, camping). La ligne circulaire assure 11 passages par jour.
- **Plusieurs lignes scolaires** emmènent les élèves au collège Jules Verne et les lycéens aux lycées de Saint Nazaire.
- Suite à la suppression de la ligne P en 2010, le service de Transport à la Demande a subi une augmentation de 300% en un an.



La fréquentation de la ligne régulière E suit la saisonnalité touristique. Sur une journée d'exploitation de la ligne en été 2010, 25 montées/descentes sont comptées à l'arrêt Pouliguen-Centre contre 20 sur une journée d'hiver 2010.

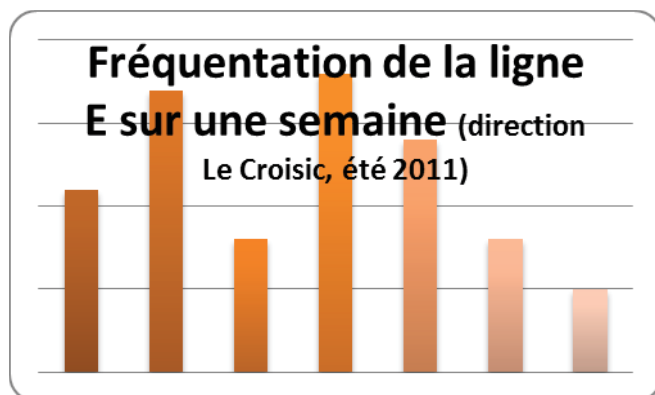
Nombre de passage quotidien - ligne E

| Type de jour | Hiver | Été |
|--------------|-------|-----|
| Semaine | 8 | 12 |
| Dimanche | 4 | 6 |

L'offre est d'ailleurs plus conséquente en période estivale.

La ligne E est essentiellement fréquentée par des personnes en déplacements réguliers. Les jours de semaine le volume de montées/descentes est en effet plus élevé. Le mercredi est moins fréquenté ; les scolaires représentent également une part importante des usagers de la ligne E.

Enjeux : si les offres TER et Lila à la Demande sont bien identifiées, la desserte TC de la commune est en revanche confidentielle car principalement orientée vers les clientèles scolaires et touristiques. Il importe donc de prendre en compte la problématique des arrêts (identification, localisation, sécurisation) et de mieux prendre en compte les besoins des clientèles touristiques (navette parking – centre-ville...).



Source : Conseil Général 44

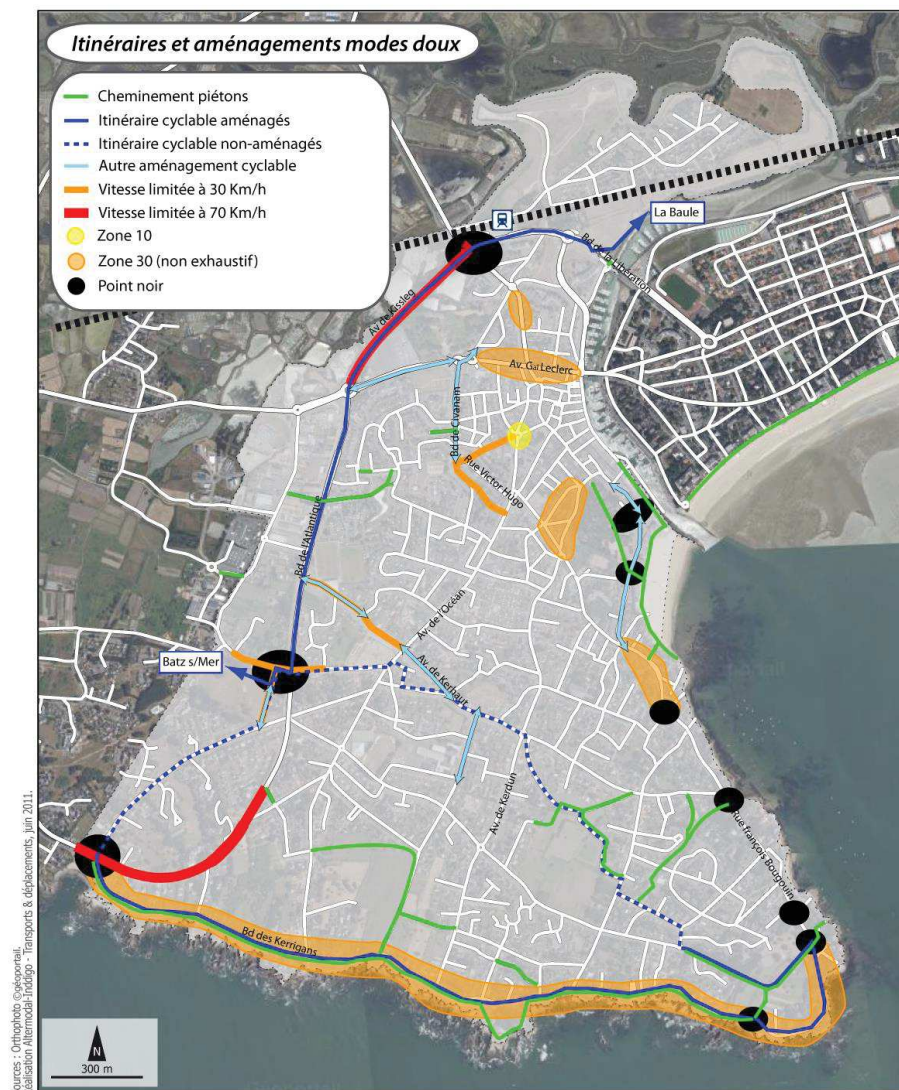
Il existe deux itinéraires jalonnés pour les vélos sur la commune :

- **Vélocéan** : itinéraire cyclable sous maîtrise d'ouvrage du Département de Loire-Atlantique qui relie la Vendée au Morbihan et traverse les communes de Loire-Atlantique. Une antenne Vélocéan, de la section Guérande – Assérac, traverse la commune du Pouliguen et relie ainsi la commune de Batz-sur-mer. Au Pouliguen, la piste est aménagée tout du long par une piste ou une bande cyclable. Le jalonnement est de qualité et bien positionné mais le franchissement de certains carrefours est compliqué.
- **La boucle de la Côte Sauvage** longe la côté au Sud via la piste cyclable aménagée et de qualité puis traverse les quartiers résidentiels du Sud de la commune sur un itinéraire non aménagé mais jalonné.

La commune du Pouliguen compte de nombreuses zones 30 situées sur des voiries pertinentes et la place de l'église est classée en zone 10.

Le réseau cyclable est fortement discontinu et certaines incohérences sont à noter. Par exemple, les aménagements à proximité du collège Jules Verne s'arrêtent pour un tronçon Boulevard Pierre de Coubertin. Il n'existe aucun aménagement permettant de traverser la commune du Nord au Sud ou de l'Est à l'Ouest. Enfin, la traversée du bois ou encore la promenade le long de la plage du Nau sont interdites aux cycles. De même, certaines indications de circulation obligent les cyclistes à poser pied à terre, y compris en centre-ville dans des zones où la vitesse de circulation est limitée.

De nombreux chemins permettent aux piétons de circuler plus directement à travers les îlots.



Il existe quelques points noirs pour les modes doux au Pouliguen :

- **Le rond-point de la gare** est difficilement franchissable à vélo ou à pieds. L'aménagement est très routier et les véhicules circulent rapidement. Trois accidents ont été recensés au cours des trois dernières années impliquant des modes doux, dont un mortel.
- **Les traversées de la départementale** à hauteur de la rue de Codan et du Boulevard des Korrigans ne sont pas sécurisées.
- **La rue de Verdun/rue François Bougouin** est étroite et ne permet pas une bonne visibilité, notamment à la hauteur de la chapelle. Le carrefour entre les deux rue est compliqué et n'est pas lisible.
- **Le long de la rue François Bougouin**, de nombreux chemins remontent de la mer. Les débouchés de ces chemins ne sont pas assez visibles par les automobilistes et dangereux pour les usagers des modes doux.

Le mobilier de stationnement pour les vélos est très hétéroclite sur la commune mais relativement présent et abondant, notamment en centre-ville et à proximité des équipements.

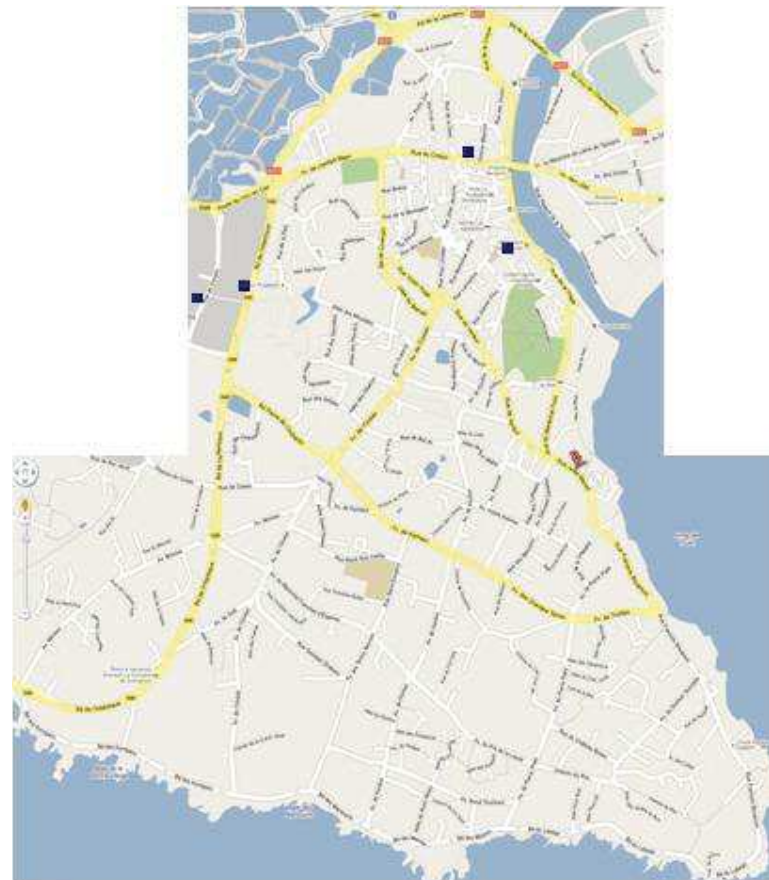


Exemple de mobilier de stationnement vélo

En termes de services, 4 loueurs de vélos sont implantés sur la commune :

- **Cyclocation** - 27 avenue du Général Leclerc - Tél. : 02.40.62.32.94. Ouvert de fin mars au 30 sept. et pendant les vacances de la Toussaint et de fév. - Location de VTT, VTC, vélos de ville, casque, siège bébé et remorque enfant. Groupes acceptés.
- **Kart A+ Plus Studio** - 15 rue de Cornen - Tél. : 02.40.60.33.27 - 06.08.67.80.64. Ouvert toute l'année - Location de vélos « fun » (environ 20 vélos) : petite roue à l'avant et grande roue à l'arrière. www.kart-a-plus-studio.com
- **Les Cycles de la Presqu'île** - 16 boulevard de l'Atlantique - Tél. : 02.40.42.32.72. Ouvert toute l'année - Location d'environ 100 VTC, quelques vélos enfant (4 à 14 ans), casque, siège bébé, panier et remorques enfant. Groupes, se renseigner. - cyclespresquile@wanadoo.fr
- **Summer Loc** - 9 rue du Bois - Tél. : 02.40.17.09.98 - 06.26.14.80.85. Ouvert toute l'année - Location de vélos, scooters, rosalias. mat.libo@wanadoo.fr

Localisation des loueurs de vélo



Enjeux :

> L'échelle humaine de la commune rend la pratique des déplacements à pied ou à vélo tout à fait pertinente. Cela nécessite continuité et sécurité des aménagements ainsi que l'identification d'itinéraires pertinents pour rejoindre le centre-ville et les différents équipements de la ville.

> Une réflexion sur les connexions doit s'articuler autour des axes majeurs à l'échelle du territoire. De possibles connexions pourraient être envisagées. Ces points de connexion peuvent être mentionnés comme à étudier ou à maîtriser au niveau du foncier de façon à faciliter d'éventuels travaux de connexion.

- Pour l'axe venant de Guérande, la secteur de la gare sera le point de connexion, sa proximité avec l'itinéraire Vélocéan rend ce point de connexion intéressant puisqu'il offre la possibilité de se diriger vers le centre - port, la baie ou bien encore la grande côte.
- Pour l'axe venant de Batz sur Mer, la baie du Scall se trouve être le point de connexion permettant de partir soit le long de la côte soit de rejoindre Vélocéan par l'avenue Moreau.
- Pour l'axe venant de la Baule, plusieurs points de connexion sont possibles. Il existe le secteur de la Minoterie, qui permet de longer l'étier du Pouliguen et ainsi rejoindre Vélocéan. La rive opposée de l'étier et le boulevard de la Libération (côté la Baule) sont aussi deux des axes. Enfin l'avenue des Lilas est la dernière entrée de la Baule vers le Pouliguen

Des schémas déplacements modes doux ont été réalisés (vélo et piéton) et sont annexés au PLU.

Autres solutions de mobilité

Aucune aire de **covoiturage** n'existe sur la commune. La plus proche du Pouliguen se situe à proximité de La Turballe.

Pourtant, le Conseil Général propose une politique active pour favoriser la pratique du covoiturage à travers :

- La création d'une plateforme dédiée à l'échelle départementale
- La création d'un réseau d'aires de covoiturage aménagées
- La mise en place d'un plan de jalonnement des aires de covoiturage

Le CG soutient l'initiative d'aménagement d'aires en lien avec les transports en commun.



Compte tenu du rôle et de la fréquentation de la gare du Pouliguen, la création d'une aire de covoiturage à proximité peut constituer un enjeu important pour la commune et limiter ainsi le trafic de transit vers les aires existantes ou la gare de la Baule.

Carte des aires de covoiturage à proximité du Pouliguen.



Des **services complémentaires de mobilité** sont à noter sur le territoire notamment en période estivale :

- Un petit train touristique
- Une navette hypomobile permet de relier les différents parkings de la ville

Enjeux : compte tenu de la population résidente vieillissante, il importe de pouvoir offrir des services de mobilité adaptés à leurs besoins.

Principaux projets sur la commune

Projets d'aménagements sur la commune

La commune a lancé plusieurs projets pour améliorer les déplacements sur son territoire :

- réaménagement de la promenade
- réaménagement du Boulevard de l'Atlantique dont la réalisation se fait petit à petit
- réaménagement de la rue Bougouin notamment pour laisser une place plus importante aux modes doux et mieux gérer le stationnement
- aménagement d'un nouveau parking de 300 places et déplacement des emplacements pour camping-cars à côté du camping Le Clein

Les emplacements réservés dans le POS actuel

Plusieurs emplacements sont réservés concernant la voirie et le stationnement dans le POS actuel. Les projets liés n'ont pas tous été réalisés à ce jour.



Synthèse : les enjeux

- ▶ **Un réseau viaire bien maillé mais nécessitant d'être plus lisible**
- ▶ **Un potentiel de report modal vers la marche à pied ou le vélo, par une meilleure répartition du stationnement et des aménagements cohérents**
- ▶ **Des traversées modes doux sécurisées**
- ▶ **Le jalonnement à revoir à la marge (parkings, lieux clés touristiques)**
- ▶ **Une réflexion à lancer pour une offre de déplacements alternative pour les touristes permettant un accès aux lieux de loisirs et aux équipements de la ville**
- ▶ **Reporter les déplacements des saisonniers en dehors du centre-ville et limiter les problèmes de stationnement : favoriser le stationnement à l'extérieur peut être l'occasion de réfléchir à la mise en œuvre de navettes entre les parkings et le centre-ville permettant de faciliter la circulation**
- ▶ **Faire de la gare un pôle d'échange multimodal : dans le cadre du schéma 2015, le réseau de transports collectifs devra favoriser les rabattements vers la gare du Pouliguen. Par ailleurs, des discussions avec le conseil général seront menées pour mettre en œuvre une intégration tarifaire permettant aux usagers d'utiliser le TER avec un titre LILA.**

7. Les réseaux numériques de télécommunication

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Concrètement, cela se traduit par :

- le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire ;
- le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré ;
- l'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils.

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

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.

Par ailleurs, le Conseil Général préconise de :

- de veiller à ce que les choix d'urbanisation favorisent, dans la mesure du possible, l'implantation d'activités ou de logements dans les zones couvertes numériquement ou en voie de l'être ;

Pour se faire, le règlement du PLU à l'article 16 des différentes zones définit la règle suivante :

« Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies. »

**Département
de la
Loire-Atlantique**

Couverture ADSL

Débits ADSL (Kbit/s)

6144 - 8192

2048 - 6144

512 - 2048

0 - 512

■ sans information

Limites débits ADSL

— Limites ReADSL

— 512 Kbit/s

— 2048 Kbit/s

— 6144 Kbit/s

• NRA



CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Milieu physique

1.1. Une commune entre océan et marais salants

La commune, qui constitue la pointe Sud-Est de la presqu'île du Croisic, ne présente pas de relief prononcé. Le point le plus haut, d'une altitude de 20 mètres, correspond à l'emplacement du château d'eau. Il se situe au Sud-Ouest de la commune, au lieu-dit *Cramphore*. Le reste de la commune s'étend sur un plateau en pente douce orientée Sud-Ouest/Nord-Est en direction des marais salants.

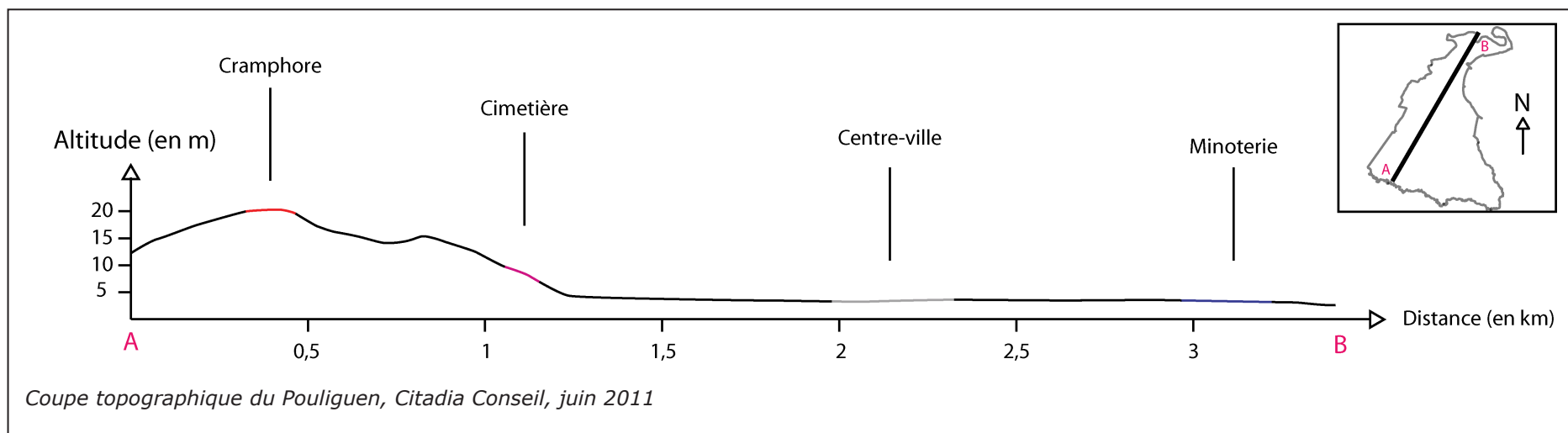
Les limites de la commune correspondent majoritairement à des contraintes géographiques :

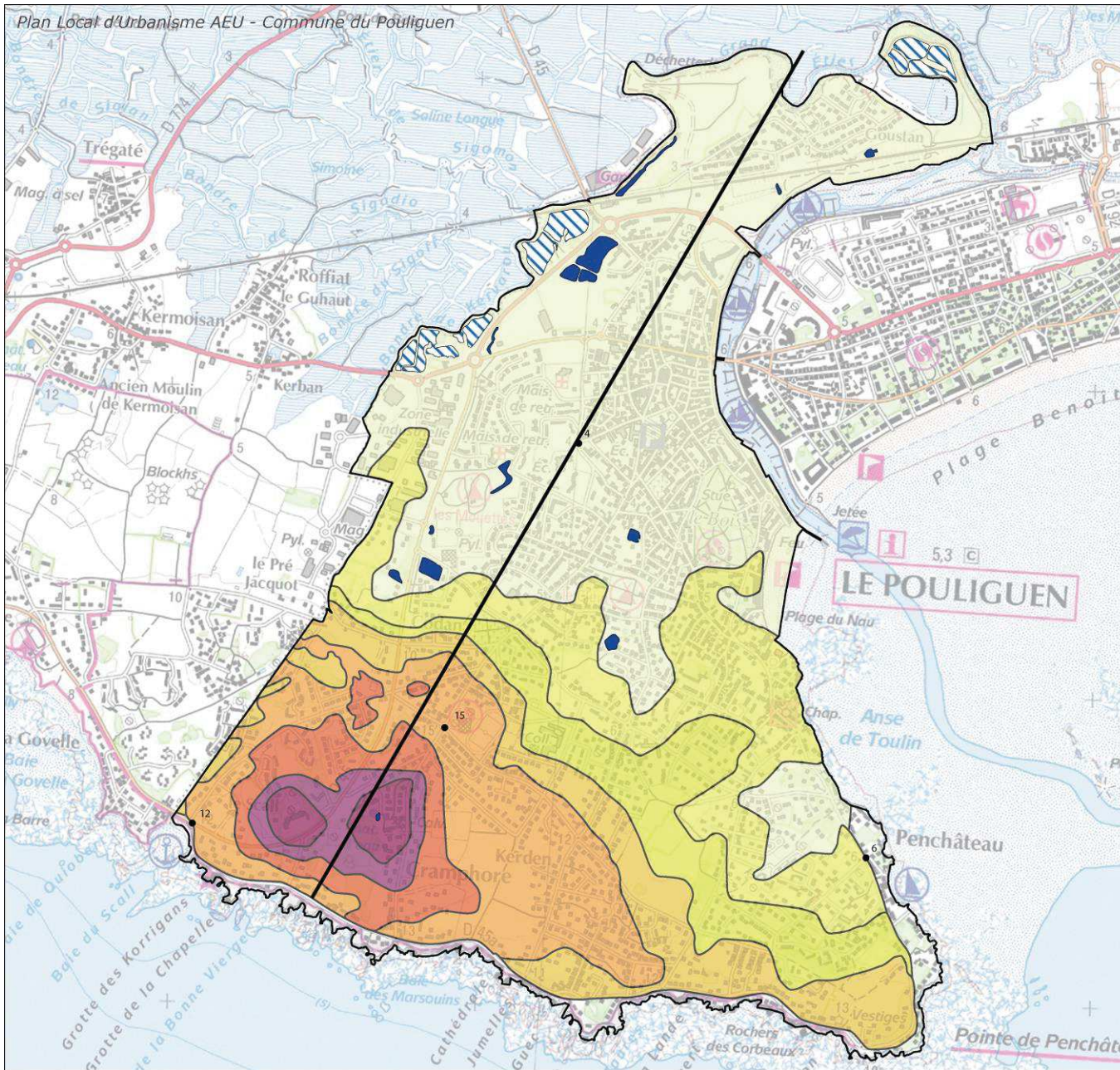
- au Nord-Est, le Grand Etier matérialise la frontière avec la ville de La Baule,

- les marais salants marquent la frontière Nord et Nord-Ouest
- au Sud et à l'Est : la côte, avec cependant des différences morphologiques. Au Sud, la Grande Côte est caractérisée par des falaises de 12 à 13 mètres de hauteur alors qu'à l'Est s'étend la plage du Nau qui se prolonge en un chapelet de petites plages jusqu'à la pointe de Penchâteau.

Les éléments hydrographiques présents sur le territoire communal sont cantonnés à la périphérie de la commune excepté quelques plans d'eau intégrés au tissu urbain.










Le centre-ville s'est développé non pas le long du littoral mais plutôt le long du Grand Etier, au Nord-Est de la commune. Celui-ci constitue un abri plus protégé pour une activité portuaire de plaisance.





Un relief peu prononcé

Altitude

-  Supérieur à 20m
-  Entre 17,5 et 20m
-  Entre 15 et 17,5m
-  Entre 12,5 et 15m
-  Entre 10 et 12,5m
-  Entre 7,5 et 10m
-  Entre 5 et 7,5m
-  Inférieur à 5m
-  Plan d'eau
-  Marais
-  Coupe topographique

0 500 mètres



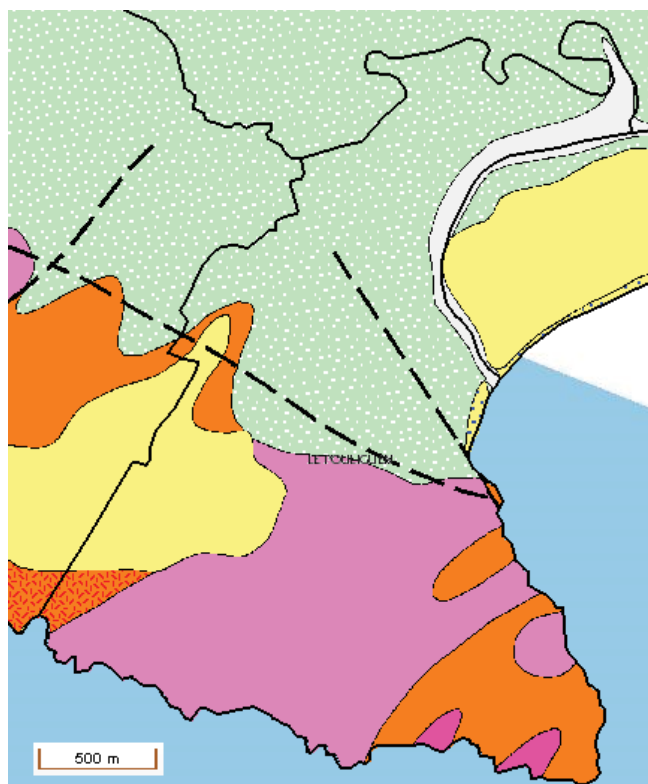
Sources des données : DDTM 44
Fond de carte : Scan 25 © IGN










1.2. Géologie

La commune est divisée en deux principaux ensembles géologiques, séparés selon une ligne reliant l'extrémité Sud de la plage du Nau à l'intersection entre le boulevard de l'Atlantique et du boulevard Pierre de Coubertin, au sud des terrains de sports.

La partie de la commune située au sud de cette ligne appartient au compartiment soulevé de la presqu'île du Croisic et est principalement constituée de gneiss (roche métamorphique). A l'Ouest de celle-ci s'étendent des formations dunaires orientées Nord-Est/Sud-Ouest et sa partie Sud-Est comprend deux petits massifs granitoïdes (roches intrusives).

La partie Nord de la commune est, quant à elle, incluse dans la bande affaissée s'étirant de la rade du Croisic jusqu'à la Baule, et est constituée de tourbe, de sables limoneux et d'argiles grises. Cet ensemble est délimité au Sud-Est par la plage de sable du Nau, qui marque l'extrémité Ouest du cordon littoral de la baie de la Baule.



-  Cordon littoral actuel, sables et galets
-  Formations dunaires
-  Alluvions récentes et actuelles, colluvions de fond de vallon, Holocène
-  Tourbe et argiles grises, sables limoneux, Flandrien
-  Massif de Saint-Père-en-Retz, granite d'anatexie à biotite
-  Massif de Saint-Père-en-Retz, amas granitoïdes et pegmatoïdes diffus
-  Formation du Morbihan, gneiss migmatitiques à sillimanite et cordiérite
-  Formation de Muzillao, migmatites de Saint-Nazaire, gneiss métatectiques à biotite et sillimanite
-  Réseau hydrologique

1.3. Un climat océanique tempéré

Le climat de la Loire-Atlantique bénéficie de l'influence océanique. Les données climatiques proviennent de la station Météo France de Nantes Bouguenais. Ces données sont établies sur la période de référence : de 1971 à 2000 pour la pluviométrie et les températures. Le climat de la zone étudiée est de type océanique tempéré et se caractérise donc par des amplitudes thermiques faibles et des précipitations réparties de manière homogène tout au long de l'année.

→ Une pluviométrie élevée

Sur le territoire, les pluies sont fréquentes mais peu intenses. La pluviométrie annuelle est de l'ordre de 798,2 mm/an (cumul annuel moyen entre 1971 et 2000). Les pluies sont fréquentes en toutes saisons (120 jours de précipitation par an en moyenne entre 1971 et 2000) mais sont davantage abondantes de novembre à janvier.

→ Des températures douces

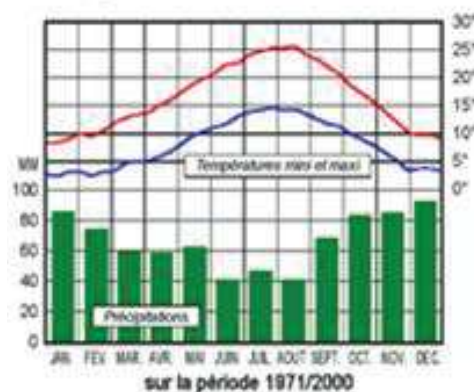
La moyenne annuelle des températures minimales est de 8° et celle des températures maximales atteint 16,4°C.

→ Un ensoleillement réduit par la couverture nuageuse

La couverture nuageuse et les formations brumeuses altèrent quelque peu l'ensoleillement. La station météo de Nantes-Bouguenais indique, entre 1971 et 2000, une moyenne annuelle de 191 jours d'ensoleillement pour 1690 heures d'insolation annuelle.

LE CLIMAT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Normales de températures et de précipitations à Bouguenais



Quelques records depuis 1945 à Bouguenais

| | |
|----------------------------------|------------|
| Température la plus basse | -15,6 °C |
| Jour le plus froid | 15/02/1956 |
| Année la plus froide | 1963 |
| Température la plus élevée | 40,3 °C |
| Jour le plus chaud | 12/07/1949 |
| Année la plus chaude | 1989 |
| Hauteur maximale de pluie en 24h | 94,9 mm |
| Jour le plus pluvieux | 07/07/1977 |
| Année la plus sèche | 1953 |
| Année la plus pluvieuse | 1999 |

2. Les milieux naturels et urbains

La commune du Pouliguen se caractérise par des milieux naturels et urbains riches et reconnus. Ainsi, on dénombre sur le territoire communal :

- 2 principaux pôles de biodiversité majeurs (marais et côte sauvage) accompagnés de pôles de biodiversité annexes
- 2 Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000)
- 3 Zones de Protection Spéciale (Natura 2000)
- 2 ZNIEFF de type I
- 3 ZNIEFF de type II
- 1 Zone Humide d'Importance Nationale
- 1 secteur RAMSAR
- 2 grands ensembles inscrits ou classés
- 7,2 ha d'Espaces Naturels Sensibles

2.1. Espaces naturels

2.1.1. Inventaires nationaux

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 ou 2 sont des zones de réalisation d'inventaires destinées à améliorer les connaissances naturalistes afin de favoriser la prise en compte des espaces naturels, notamment dans les opérations d'aménagement.

→ ZNIEFF de type I

« Ilots de la baie de la Baule »

« Ilots maritimes avec pelouses aérohalines, estran rocheux grèves sableuses ou graveleuses découvrant à marée basse. Site de nidification pour diverses espèces de Laridés (Goélands), et plus occasionnellement pour l'Eider à duvet, canard marin rare sur nos côtes. La marée noire de l'Erika a fragilisé la population d'Eider à duvet. Le site conserve toutefois ses potentialités pour la nidification de cette espèce. Ces îlots abritaient autrefois une importante colonie de sternes en période de reproduction (Sternes caugec et pierregarin). Présence d'une plante rare pour la Région. » (DREAL Pays-de-la-Loire)

- « Marais salants de Batz-Guérande-Le Croisic »

« Vaste étendue de slikke (Petit et Grand Traict) et de schorres soumis au balancement des marées en quelques points de bordure et au long des étiers. L'essentiel de cette zone est surtout constitué de marais

salants inondés à un rythme différent, en activités ou bien en partie abandonnés. Productivité primaire très élevée se répercutant sur l'avifaune et point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles. Groupements végétaux variés abritant une flore d'une grande richesse comprenant de nombreuses plantes rares et protégées. Intérêt ornithologique exceptionnel, zone humide d'importance internationale selon les critères de la convention de RAMSAR et zone d'intérêt communautaire (ZICO) pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Grands échassiers, Limicoles, Rapaces, Sternidés, Passereaux) en tant que zone de reproduction et zone d'hivernage. Présence de trois espèces prioritaires de la directive CE "Habitats, faune, flore": la Loutre d'Europe, le Triton crêté et l'Agriion de mercure. Site particulièrement original sur le plan paysager. » (DREAL Pays-de-la-Loire)

→ ZNIEFF de type II

- « **Ilots de la baie de la Baule et réserve de chasse périphérique** »

« Ilots maritimes avec pelouses aérohalines, estran rocheux et grèves sableuses découvrant à marée basse et vaste zone maritime entourant les ilots. Site de nidification pour diverses espèces de Laridés (Goélands) et plus occasionnellement pour l'Eider à duvet, canard marin rare sur nos côtes. Ces îlots abritaient autrefois une importante colonie de Sternes en période de reproduction (Sternes caugeck et pierregarin). Zone de stationnement plus ou moins importante durant les migrations

et en hiver pour diverse espèces d'anatidés marins en particulier (Eider, Macreuses). » (DREAL Pays-de-la-Loire)

- « **Côte rocheuse, landes et pelouses du Croisic, Batz, Le Pouliguen** »

« Côte rocheuse alternant avec quelques criques et de petites étendues dunaires. Milieux variés comprenant des estrans rocheux avec leurs ceintures d'algues, des pans de falaises et leurs végétations chasmohalophiles, des pelouses, des landes littorales et arrières littorales et quelques petits boisements. Malgré son caractère relictuel, la flore des rochers littoraux conserve un grand intérêt, avec présence de diverses espèces rares ou protégées. Des landes, pelouses et mares encore riches jusqu'à des niveaux internes, avec une série de plantes intéressantes. Petites dunes perchées résiduelles et boisements de chênes verts présentent aussi un intérêt indéniable sur le plan floristique. Ces falaises maritimes abritent aussi en période de nidification un petit passereau rare dans notre région. Présence de petites mares constituées par d'anciennes carrières à fonds meubles abritant d'intéressants peuplements de batraciens et d'odonates. » (DREAL Pays-de-la-Loire)

- « **Pointe de Pen-Bron, marais salants et côteaux de Guérande** »

« Vaste ensemble naturel littoral formant une mosaïque de milieux : Dunes, plages, vasières, pré-salés, étendues d'eaux marines, étiers, digues, marais salants, landes, boisements de résineux, de feuillus,.. L'essentiel de cette zone est surtout constitué de marais salants inondés à un rythme différent, en activités ou bien en partie abandonnés.

Productivité primaire très élevée se répercutant sur l'avifaune et point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylocoles. Groupements végétaux variés abritant une flore d'une grande richesse comprenant de nombreuses plantes rares et protégées. Intérêt ornithologique exceptionnel, zone humide d'importance internationale selon les critères de la convention de RAMSAR et zone d'intérêt communautaire (ZICO) pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Grands échassiers, Limicoles, Rapaces, Sternidés, Passereaux) en tant que zone de reproduction et zone d'hivernage. Présence de trois espèces prioritaires de la directive CE "Habitats, faune, flore": la Loutre d'Europe, le Triton crêté et l'Agrion de mercure. Site particulièrement original sur le plan paysager. » (DREAL Pays-de-la-Loire)

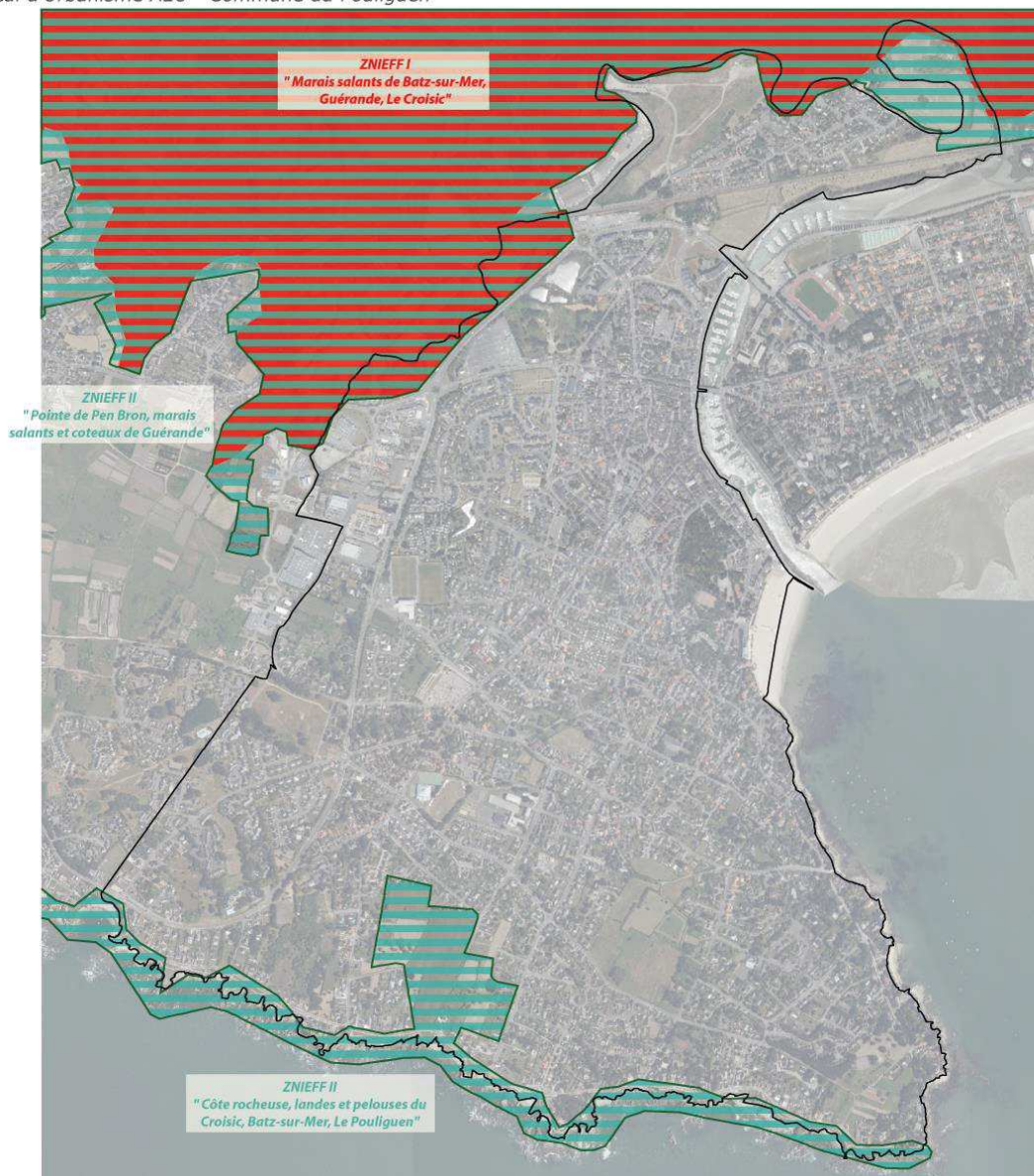
→ Zones d'Importance Communautaire pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

« Traicts et marais salants de la presqu'île guérandaise »

« Cet ensemble littoral regroupe des marais salants en partie exploités, mais aussi des marais saumâtres et doux à l'arrière, deux baies maritimes plus ou moins fermées (les traicts) avec vasières et prés salés, et enfin un massif dunaire en partie boisé avec une vaste plage sableuse à l'avant. Ces marais littoraux accueillent en période de

reproduction une avifaune nicheuse remarquable (Aigrette garzette, Tadorne de Belon, Echasse blanche, Avocette, Gravelot à collier interrompu, Chevalier gambette, Sterne Pierre-Garin, Gorgebleue, etc...). Ils constituent aussi des étapes migratoires et des zones d'hivernage importantes pour les Ardéidés, les Anatidés (Bernache cravant, Tadorne de Belon,...), les limicoles (Avocette, Huitrier-pie, Bécasseau variable,...), les Laridés (Mouettes Pygmées,...) et les passereaux. » (DREAL Pays-de-la-Loire)

La ZICO a servi de base à la Zone Spéciale de Conservation du réseau Natura 2000 « Marais salants de Guérande, Traicts du Croisic et Dunes de Pen-Bron ». La ZPS a ainsi précisé les zonages.



Espaces naturels : inventaires nationaux

Zone Naturelle d'Intérêt
Écologique, Floristique et Faunistique

 Znieff de type 1

 Znieff de type 2

 Limite communale

0 500 mètres



Source des données : DREAL, CG 44
BD Ortho © IGN
Juin 2011

2.1.2. Natura 2000

→ Zones de Protection Spéciale (ZPS) :

- « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf » (Site n° FR5212014)

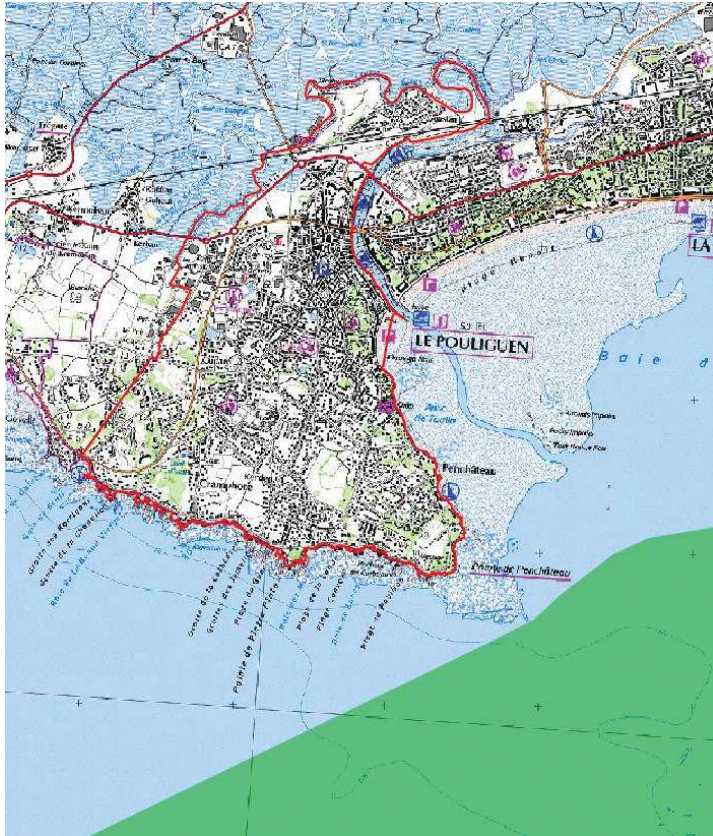
Le site est quasiment entièrement marin (Estuaire de la Loire externe jusqu'au Plateau de la Banche, Baie de Bourgneuf -hors estran-, Plateau des Bœufs au large de Noirmoutier), à l'exception des îlots de la Baie de la Baule (en Loire-Atlantique) et de l'île du Pilier (en Vendée) (voir la carte ci-après). 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.

Cet ensemble regroupant des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer constitue un ensemble 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, plongeurs, Macreuse noire, alcidés, Mouette pygmée, Mouette tridactyle ...).



moins 45 espèces d'intérêt communautaire dont 10 s'y reproduisent, plus de 20 000 oiseaux d'eau, surtout si l'on y inclut les laridés.» (DREAL Pays-de-la-Loire)

Comme précisé dans le DOCOB de la ZPS « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron », les deux principaux types d'oiseaux rencontrés sur la commune du Pouliguen sont les oiseaux des côtes rocheuses et les oiseaux des marais salants (*voir carte ci-après*).

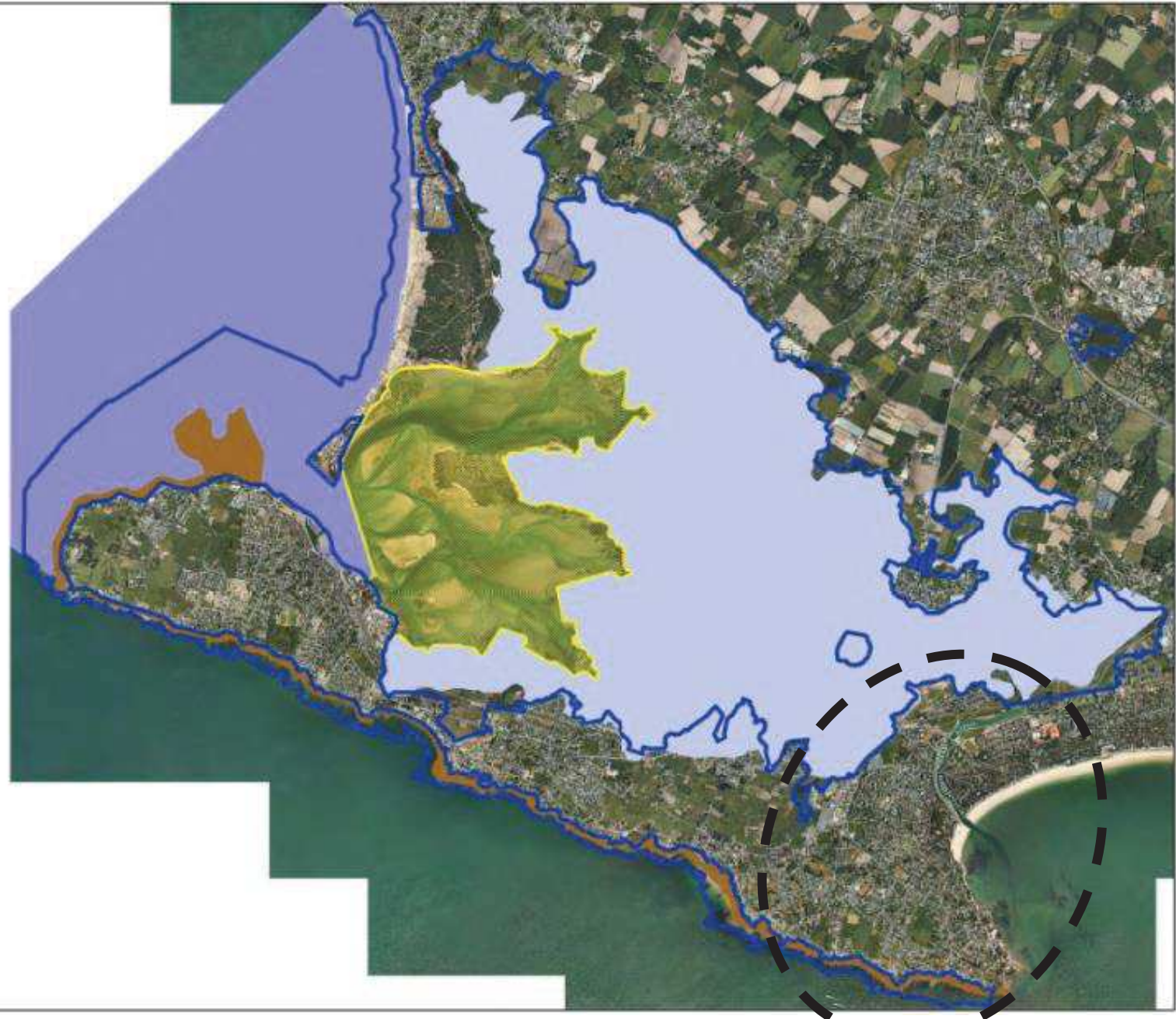
ZPS « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf (source : DREAL Pays de la Loire)

- « **Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron** » (Site n° FR5200090)

« Ensemble fonctionnel constitué par les baies, les marais salants alimentés par des traicts, la zone maritime proche, la côte rocheuse, l'éstran sableux ou rocheux, les marais doux et étangs, le massif dunaire en partie boisé et quelques boisements. Site abritant régulièrement au

La répartition des oiseaux du Bassin de Guérande

- ZPS du Bassin de Guérande
- Oiseaux marins
- Oiseaux des côtes rocheuses
- Oiseaux des marais salants
- Oiseaux des traicts



Sources :
© DIREN
BDOrtho® : ©IGN - Paris, 2007. Reproduction interdite.
Cap Atlantique, 2009.
Réalisation :
© Cartographie-Cap Atlantique - Direction de l'Environnement, 02.51.75.77.80.

* Oiseaux des côtes rocheuses :

Les falaises maritimes et estrans rocheux constituent un lieu d'hivernage ou d'étape migratoire privilégié car ils offrent des possibilités d'alimentation à l'abri des prédateurs terrestres. Les espèces caractéristiques des côtes rocheuses sont nombreuses : sternes, grèbes, bécasseaux, pipits, plongeurs, eiders, bernaches, cormorans...



Exemples d'espèces présentes sur le site :
 A : Grèbe esclavon, B : Pipit rousseline, C : Plongeur arctique, D : Sterne caugek
 Ces quatre espèces sont inscrites en annexe I de la Directive Oiseaux.
 Source : oiseaux.net

Les facteurs étant susceptibles d'avoir un impact négatif sur cet habitat sont la pollution par les hydrocarbures et le dérangement occasionné par la fréquentation touristique.

* Oiseaux des marais salants :

La diversité des habitats rencontrés font de ce secteur une zone de reproduction, d'étape migratoire et d'hivernage capitale pour l'avifaune patrimoniale. En effet, les marais permettent à la fois nourrissage et nidification : les vasières représentent une ressource trophique primordiale (bivalves, annélides, crustacés), et les talus et installations humaines forment des refuges appréciés par les populations d'oiseaux. Les comptages ont permis d'identifier une cinquantaine d'espèces différentes.



Exemples d'espèces présentes sur le site :
 A : Avocette élégante, B : Aigrette garzette, C : Spatule blanche, D : Echasse blanche
 Ces quatre espèces sont inscrites en annexe I de la Directive Oiseaux.
 Source : oiseaux.net

Les facteurs étant susceptibles d'avoir un impact négatif sur cet habitat sont le non entretien du réseau hydraulique des marais salants et les assecs prolongés des vasières ou salines.

Le DOCOB localise précisément les habitats des grands échassiers (Aigrette garzette, Héron cendré).

Les habitats des grands échassiers du Bassin de Guérande

- ZPS du Bassin de Guérande
- Colonie
- Dortoir
- Colonie potentielle
- Dortoir potentiel



1/35 000



Sources :
DIREN
DdOrthis, ©IGN - Paris, 2007. Reproduction interdite.
Cap Atlantique, 2009.
Réalisation :
Cartographe-Cap Atlantique - Direction de l'Environnement, 02 51 76 77 80.



- « **Mor Braz** » (Site n° FR5212013)

« Le secteur du Mor Braz, allant de la presqu'île de Quiberon jusqu'au Croisic, constitue un ensemble fonctionnel remarquable d'une grande importance pour les regroupements d'oiseaux marins sur la façade atlantique. Le site accueille, principalement en septembre et octobre, un nombre important de Puffin des Baléares, espèce pour laquelle la France porte une responsabilité particulière. De même, en hiver, le Mor Braz est un site de grande importance pour les plongeurs, notamment le Plongeon catmarin, mais aussi le Guillemot de Troïl, le Pingouin torda et la Mouette tridactyle. A noter aussi la présence de la Macreuse noire et aussi de la Harelde de Miquelon en petit nombre. Le site est également un lieu d'alimentation important pour les sternes (Sterne pierregarin, Sterne caugek) qui nichent dans le secteur. Enfin, un grand nombre d'espèces d'oiseaux marins fréquentent le site en période de migration pré et postnuptiales, parfois en nombre important, comme le Fou de Bassan, le Grand Labbe, l'Océanite tempête. Le périmètre s'appuie sur les zones de présence les plus importantes d'oiseaux, intégrant les zones d'alimentation, les zones d'hivernage, les zones de stationnement et de passage des oiseaux marins ainsi que des zones de nidification (sur l'île Dumet). Le site est le prolongement de la Baie de la Vilaine, de la Baie de Pont Mahé, des Traicts du Croisic, au-delà de la limite de la laisse de basse mer. Il inclut l'île Dumet, seule partie terrestre du site.» (DREAL Pays-de-la-Loire)

Remarque : pas de DOCOB approuvé disponible

→ Sites d'Importance Communautaire (SIC) :

- « **Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron** » (Site n° FR5200627)

« Complexe littoral regroupant un ensemble de marais endigués dont la plupart sont encore exploités pour la production de sel avec, à l'avant, une baie maritime (les Traicts) en partie fermée par une flèche dunaire (dunes de Pen-Bron). Site de grand intérêt paysager. Les modes artisanaux de récolte du sel représentent une activité économique importante et un élément du patrimoine culturel local. Intéressante diversité de milieux et de groupements végétaux : slikke et schorre, marais salants avec compartiments de salinité différente, donc une bonne variété de groupements halophiles et sub-halophiles, dunes fixées et mobiles, dépressions arrière-dunaires. » (DREAL Pays-de-la-Loire)

Le DOCOB localise également la présence de l'Oseille des Rochers (*Rumex rupestris*) le long de la côte sauvage, au Sud de la commune. Cette plante vivace des falaises littorales est vulnérable dans le monde entier.



- SIC du Bassin de Guérande
- Oseille des rochers

Répartition de l'Oseille des Rochers (source : DOCOB, SIC Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron)

Le DOCOB situe ensuite l'espèce invasive *Baccharis halimifolia* aussi appelé Baccharis à feuilles d'arroche ou Sénéçon en arbre.



Baccharis halimifolia (source : DOCOB, SIC Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron)



- SIC du Bassin de Guérande
- Baccharis halimifolia*

Répartition du *Baccharis halimifolia* (source : DOCOB, SIC Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron)

- « Estuaire de la Loire » (Site n° FR5202011)

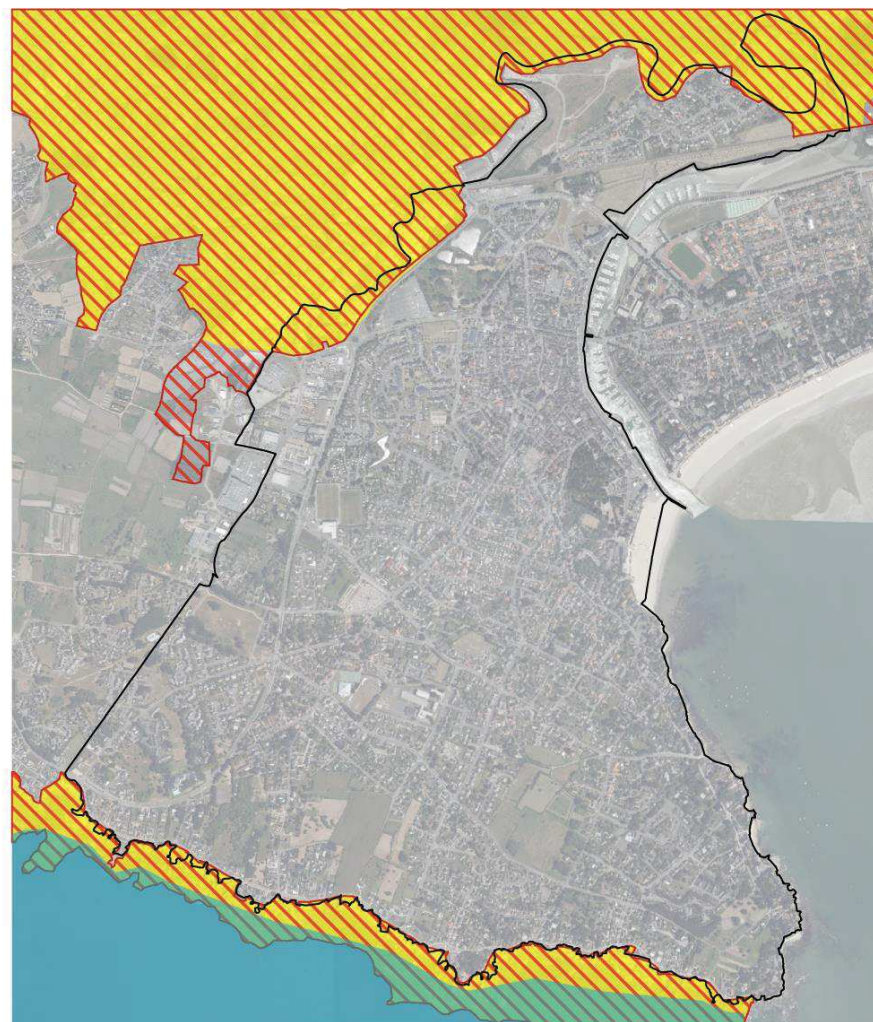
« La richesse patrimoniale du secteur sous l'influence du panache de l'estuaire de la Loire, réside dans la diversité des substrats et des habitats d'intérêt communautaires présents sur le secteur (récifs, fonds sableux et vaseux), et dans leur continuité et succession. Ainsi les plateaux rocheux recèlent une grande diversité d'espèces algales avec en particulier la présence de ceintures de laminaires et de dizaines d'espèces associées. Par ailleurs, les fonds sableux et vaseux, (de profondeur inférieure à -20m) présentent une grande densité d'espèces de faune benthique relevant de trois embranchements (mollusques, annélides, échinodermes). De plus, 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 nurseries de poissons plats fondamentale à l'échelle du Golfe de Gascogne. L'embouchure de la Loire constitue une zone de passage pour les espèces amphihalines telles que la Lamproie marine, les Aloses, le Saumon atlantique, l'Anguille, voire l'Esturgeon d'Europe. Pour ces espèces, le transit entre les deux milieux estuarien et atlantique constitue une étape indispensable pour la continuité de leur cycle de vie (reproduction, croissance) et pour la production des futures générations. Le site est à proximité de la zone de fréquentation régulière du grand Dauphin et de Dauphins commun (alimentation).» (DREAL Pays-de-la-Loire)

Remarque : pas de DOCOB approuvé disponible

La carte ci-contre ne présente pas les sites en mer suivants :

- «ZPS « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf »
- SIC « Estuaire de la Loire »

En effet, leur éloignement de la commune ne permet pas une représentation précise des autres sites. Ces deux sites sont toutefois cartographiés aux pages précédentes lors de leur description.



Espaces naturels : Réseau Natura 2000

-  Zones de Protection Spéciale (ZPS)
"Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen Bron"
-  Zones de Protection Spéciale (ZPS)
"Mor Braz"
-  Sites d'intérêt Communautaire (SIC)
"Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen Bron"
-  Limite communale

0 500 mètres



Source des données : DREAL
BD Ortho © IGN
Juin 2011

2.1.3. Zones humides

→ Zone Humide d'Importance Nationale

- « Guérande »

« Ces sites, définis en 1991 à l'occasion d'une évaluation nationale, ont été choisis pour leur caractère représentatif des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain et des services socio-économiques rendus. Si la plupart des zones humides concernées sont celles ayant un intérêt dans la conservation d'espèces dites "patrimoniales" ou d'écosystèmes, ou ayant un intérêt dans la gestion de l'eau, certaines zones dégradées ont aussi été retenues car leur suivi était jugé nécessaire. » (DREAL Pays-de-la-Loire).

Dans le cas de la Presqu'île guérandaise, le caractère « d'Importance Nationale » réside dans le fait que les marais salants accueillent 18 espèces dont les effectifs représentent une importante proportion des effectifs nationaux.

→ Secteur d'application de la Convention Ramsar

- « Marais salants de Guérande et du Més »

La convention relative aux zones humides d'intérêt international, dite convention de Ramsar, a été signée le 2 février 1971 et ratifiée par la France le 1er octobre 1986. L'objectif est de désigner les sites ayant un intérêt majeur pour la conservation des oiseaux d'eau. Sur ces sites dont

l'intérêt international est confirmé, l'Etat s'engage à mettre en œuvre les mesures nécessaires à la conservation des milieux.

« Vaste étendue de slikke (petit et grand traicts, traict de Pen-Bé et de Rostu), et de schorre soumis au balancement régulier des marées en quelques points de bordure et au long des étiers, pour l'essentiel transformés en marais salants inondés à un rythme différent, en activité ou à des stades variés d'évolution. La combinaison des facteurs géologiques et climatiques a prédisposé ces zones à la saliculture. Les marais ont été divisés en une mosaïque de bassins séparés par des talus argileux et alimentés en eau par des canaux. » (DREAL Pays-de-la-Loire)

La productivité primaire élevée est le point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant à des productions piscicoles et conchylicoles importantes. Les milieux aquatiques très diversifiés avec des niveaux de salinité très différents impliquent la multiplicité d'algues et d'animaux invertébrés, le tout se répercutant sur la population aviaire qui y est riche et variée (Aigrette garzette, Tadorne de Belon, Busards des roseaux, Huitrier pie, Chevalier Gambette, Echasse blanche, Avocette, Gravelot à collier interrompu, Sterne Pierregarin, Gorge bleue). Zone de nourrissage et de repos pour l'avifaune en migration et en hivernage, capitale pour les Larolimicoles et les anatidés. Les traicts du Croisic, de Rostu et la baie de Pont-Mahé sont devenus depuis la banalisation de l'estuaire de la Loire, des zones refuge capitales (très riche faune d'invertébrés), notamment pour l'avocette, le Tadorne et certains canards (Sarcelles, Pilets, Souchets ..).

Les marais salants jouent un rôle d'importance internationale pour trois espèces : l'Avocette élégante, le Tadorne de Belon et la Barge à queue noire.

→ Inventaire des zones humides 44

En 2007, la DIREN a lancé une étude régionale de pré-localisation des marais et zones humides dans le contexte international avec la convention de Ramsar et le contexte national avec les SDAGE et SAGE qui fixent une priorité d'intervention en faveur de la préservation des zones humides. Cette étude a permis de pré-localiser les zones humides probables du département de la Loire-Atlantique.

→ Inventaire des zones humides Cap Atlantique

En 2007, la commune du Pouliguen a lancé un inventaire communal des zones humides et des cours d'eau, en partenariat avec CAP Atlantique. Le bureau d'études Ardea, en charge de cette étude, a rendu ses conclusions en 2009. La commune compte plus de 9 hectares de zones humides sur son territoire (soit environ 2,15% de la surface communale). Ce sont les lagunes côtières ou anciens marais salants qui sont les mieux représentés (47%), ce qui est lié à la situation littorale de la commune.

| Typologie des zones humides | Unités | Superficie (Ha) | %/surface humide | %/surface communale |
|------------------------------------|-----------|-----------------|------------------|---------------------|
| Lagunes côtières | 5 | 4,31 | 46,78 | 1,00 |
| Plans d'eau, étangs | 8 | 1,55 | 16,83 | 0,36 |
| Marais et herbiers côtiers | 4 | 1,88 | 20,36 | 0,44 |
| Zones humides artificielles | 7 | 0,96 | 10,43 | 0,22 |
| Marais et landes humides de plaine | 1 | 0,35 | 3,81 | 0,08 |
| Prairie inondable | 1 | 0,12 | 1,32 | 0,03 |
| Mares | 4 | 0,04 | 0,47 | 0,01 |
| TOTAL | 26 | 9,21 | 100,00 | 2,15 |

Résultats quantitatifs de l'inventaire des zones humides de la commune du Pouliguen (Source : Ardea, 2009)

Ces zones humides étant principalement situées en fond de vallon, elles possèdent un rôle important du point de vue hydraulique.


De plus, il faut préciser l'existence d'une zone humide non inventoriée dans le secteur du Codan, au sein de l'Espace Naturel Sensible du Conseil Général.

Aucun cours d'eau véritable n'a été recensé sur le Pouliguen. La plupart des écoulements d'eau existants par le passé ont été busés du fait de l'urbanisation importante de la commune. Quelques fossés ont été observés dans le secteur de Saint-Goustan, au niveau des anciens marais salants remblayés. Ces fossés ont été créés de façon artificielle dans le but d'évacuer les eaux pluviales en excès après de fortes pluies. Seul l'étier situé en limite du Pouliguen et la Baule-Escoublac, déjà référencé dans la base IGN, a été intégré à l'inventaire.



Zones humides


Inventaires nationaux et régionaux

 Zone humide d'importance nationale


 RAMSAR

Inventaire communal (en partenariat avec Cap Atlantique, en 2007)

 Mare

 Plan d'eau, étang

 Zone humide artificielle

 Marais et herbiers côtiers

 Lagunes côtières

 Prairie inondable

 Marais et landes humides de plaine

 Bois humide

0 500 mètres



Source des données : DREAL, Cap Atlantique
BD Ortho © IGN
Juin 2011

2.1.4. Protections réglementaires

→ Protections au POS

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune du Pouliguen protège certaines zones du territoire par :







- Espaces Boisés Classés (EBC) pour les principaux boisements du territoire
- Loi paysage (art. L 123-1-5-7 du CU) pour la côte Est entre la plage du Nau et le pointe de Penchâteau
- Zonage en zone naturelle :
 - o ND
 - o NDp pour les sites ayant un intérêt archéologique
 - o NDe pour la plage du Nau
 - o ND L146-6 pour la portion des marais de Guérande située au Nord-Ouest du territoire et pour la côte au Sud

| Protection | Surface totale (ha) |
|-------------|---------------------|
| EBC | 18,5 |
| NDe | 2,7 |
| ND L146-6 | 10,7 |
| NDp | 11,6 |
| Loi paysage | 9,8 |

Tableau des surfaces protégées au POS



Protections au POS

-  Loi paysage
-  EBC
-  ND
-  NDp *(intérêt archéologique)*
-  NDe *(plage du Nau)*
-  ND L 146.6

0 500 mètres



Source des données : POS Pouliguen
BD Ortho © IGN

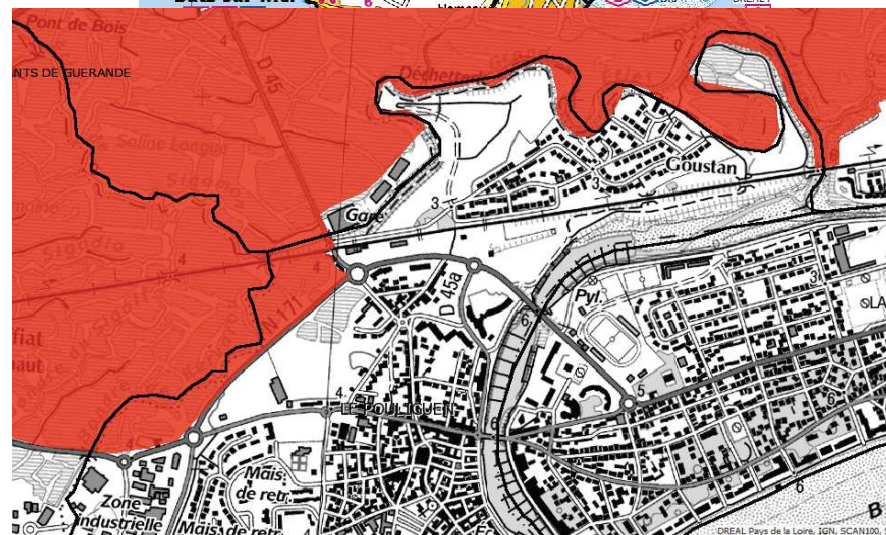
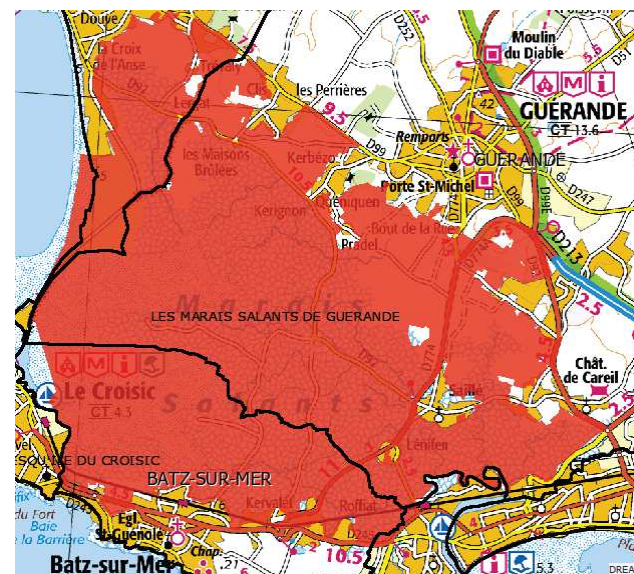
→ Sites inscrits et classés :

La loi du 2 mai 1930, désormais codifiée (*Articles L.341-1 à 342-22 du Code de l'Environnement*), prévoit que les monuments naturels ou les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque présentant un intérêt général peuvent être protégés. Elle énonce deux niveaux de protection :

- **L'inscription** est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.
- **Le classement** est une protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable.

La commune présente deux grands ensembles inscrits ou classés :

- **Les marais salants de Guérande (site classé)**
- **La Grande Côte de la presqu'île du Croisic (sites inscrits et classés)**



Sites classés des marais salants de Guérande (source : DREAL Pays de la Loire)

Le report des sites classés et/ou inscrits dans le PLU en tant que servitude d'utilité publique est une obligation (Article L.126-1 du Code de l'Urbanisme).

Sites et Zones de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Les sites classés qui se trouvent situés à l'intérieur d'une ZPPAUP, ne sont modifiés ni dans leur périmètre, ni dans leur régime d'autorisation propre.

Les sites inscrits qui se trouvent situés à l'intérieur d'une ZPPAUP voient leurs effets suspendus mais, la mesure de protection et le périmètre demeurent. Le site inscrit devient une servitude « dormante », qui est réactivée si la ZPPAUP disparaît.

L'AVAP suspend les effets du site inscrit quand elle le recouvre et ne suspend pas les effets du site classé.

Sites et loi Littoral

« Sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral [...], les parties naturelles des sites inscrits ou classés » (art.R.146-1 du code de l'urbanisme).

Le zonage et le règlement

Ils doivent être compatibles avec la protection du site. Le document d'urbanisme doit empêcher toute atteinte au site et énoncer des règles conformes aux intérêts patrimoniaux en présence. Le non-respect de ces principes conduirait à des situations litigieuses pouvant déboucher sur un contentieux.

Modification de l'état d'un site protégé

La modification de l'état d'un site relève d'un régime d'autorisation spécifique.

En site classé :

Le classement a pour objectif principal de maintenir les lieux en l'état. La conservation y est la règle, la modification l'exception.

Les modifications énoncées dans le décret du 15 décembre 1988 et pour l'essentiel mineures, relèvent d'une autorisation du préfet, délivrée après avis de l'architecte des bâtiments de France et si nécessaire, de la DREAL.

Les modifications plus importantes sont instruites par la DREAL et autorisées par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Le législateur n'a pas fixé de délai pour l'instruction des projets en site classé.

Pour plus d'informations, voir la rubrique consacrée aux « autorisations de travaux en site classé ».

En site inscrit :

Le but est de favoriser une évolution harmonieuse de l'espace ainsi protégé.

"L'inscription entraîne [...] l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration" (*alinéa 4 - Art. L.341-1 du Code de l'Environnement*).

Les modifications sont autorisées par le maire, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La DREAL peut demander à être associée à l'instruction des dossiers en cas de difficulté ou de projets délicats.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est chargée, avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), de la protection et du suivi de la gestion des sites classés et inscrits.

A ce titre, elle veille à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme :

- en participant, si nécessaire, à une ou plusieurs réunions spécifiques dans la phase d'élaboration, de modification ou de révision du document d'urbanisme ;
- en contrôlant le zonage et le règlement au moment des phases de consultation des services de l'Etat.

→ Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire :

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire localise sur la commune du Pouliguen :

- Plusieurs espaces naturels et paysages exceptionnels protégés (côte sauvage, marais)
- Plusieurs espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger (pourtour du marais de Guérande)



Extrait de la carte de synthèse de la DTA Estuaire de la Loire (source : DTA Estuaire de la Loire)

Orientation de la DTA :

Les Espaces naturels, sites et paysages « à intérêt exceptionnel » et « à fort intérêt patrimonial » sont, selon le cas, reportés ou délimités, dans les SCOT ou les PLU à une échelle pertinente.

Dans l'ensemble des espaces ainsi définis, l'extension de l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en

continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la partie des espaces où s'exerce une telle activité.

2.1.5. Les Espaces Naturels Sensibles

Dans le cadre de sa politique en faveur de l'environnement et de la protection de la nature, le Conseil général, conscient de la nécessité de préserver la biodiversité, les écosystèmes et les milieux naturels, met en œuvre une politique volontariste de protection des Espaces Naturels Sensibles.

Pour mener à bien cette action, les textes donnent la possibilité aux Départements d'acquérir des espaces naturels. L'action foncière intervient, principalement, à l'intérieur de périmètres dénommés « zones de préemption ». Le Département y dispose d'un droit de préemption (de même que le Conservatoire du Littoral dans son aire de compétence et la commune) qui lui permet d'acquérir un bien en se substituant à l'acheteur potentiel selon une procédure réglementaire bien définie. L'achat peut également se faire bien sûr à l'amiable mais aussi par expropriation.

Depuis 2005, le Conseil général s'est engagé dans une politique active et sélective d'acquisition foncière pour disposer rapidement de sites d'intérêt départemental reconnus et mettre en œuvre des aménagements et une gestion appropriée de protection et d'ouverture de ces espaces au public. La stratégie d'action foncière est menée en étroite concertation avec les collectivités locales et le Conservatoire de l'Espace Littoral.

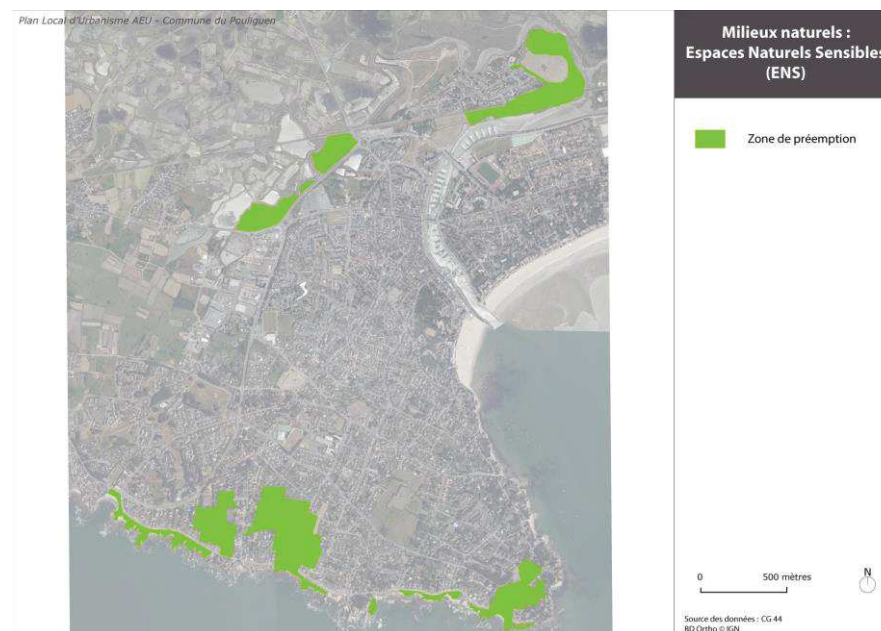
La commune du Pouliguen est concernée par une zone de préemption à l'intérieur de laquelle le département a un droit de préemption au titre des ENS. Cette zone a été créée par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2001, puis par délibération du Conseil Général le 28 novembre 2001.

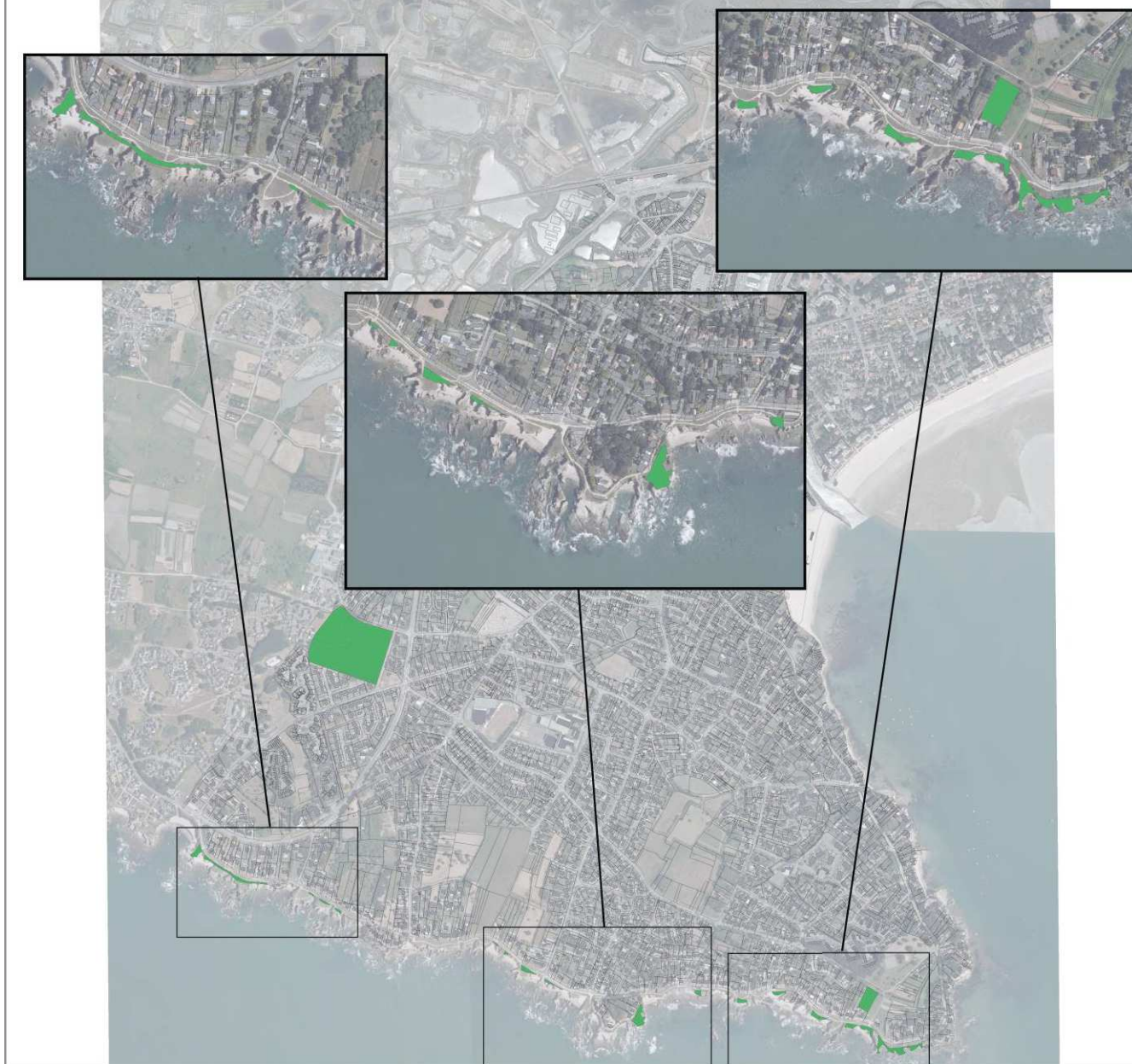
Cette zone de préemption, située sur le territoire de la commune du Pouliguen, s'étend sur 39 hectares. Elle est localisée au niveau des marges des marais salants de Guérande, des espaces situés entre route et mer ainsi que des zones du Cramphore, de Kerdun et à proximité de la Pointe de Penchâteau.

A ce jour le conseil général est propriétaire, au titre des ENS, d'environ 7,2 ha :

- Entre le boulevard longeant le trait de côte et la mer : ces parcelles ont été restaurées et mises en valeur dans le cadre de la restauration du littoral et des pelouses sommitales ;
- Au-delà de ce boulevard (parcelles AP 187 et AS 92) gérées dans l'attente d'acquisitions complémentaires ;
- Au niveau de la Dune de Codan (parcelles AV 2-342 et 370) : cet espace est restauré et traversé par l'itinéraire Vélocéan.

Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des ENS. Les principes et les modalités de cette politique sont définis dans les articles L. 142, R. 142 et suivants du Code de l'urbanisme.





Milieus naturels : Espaces Naturels Sensibles (ENS)

 Parcelles acquises

0 500 mètres



Source des données : CG 44
BD Ortho © IGN

2.2. 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...) contraignent voire empêchent 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 :

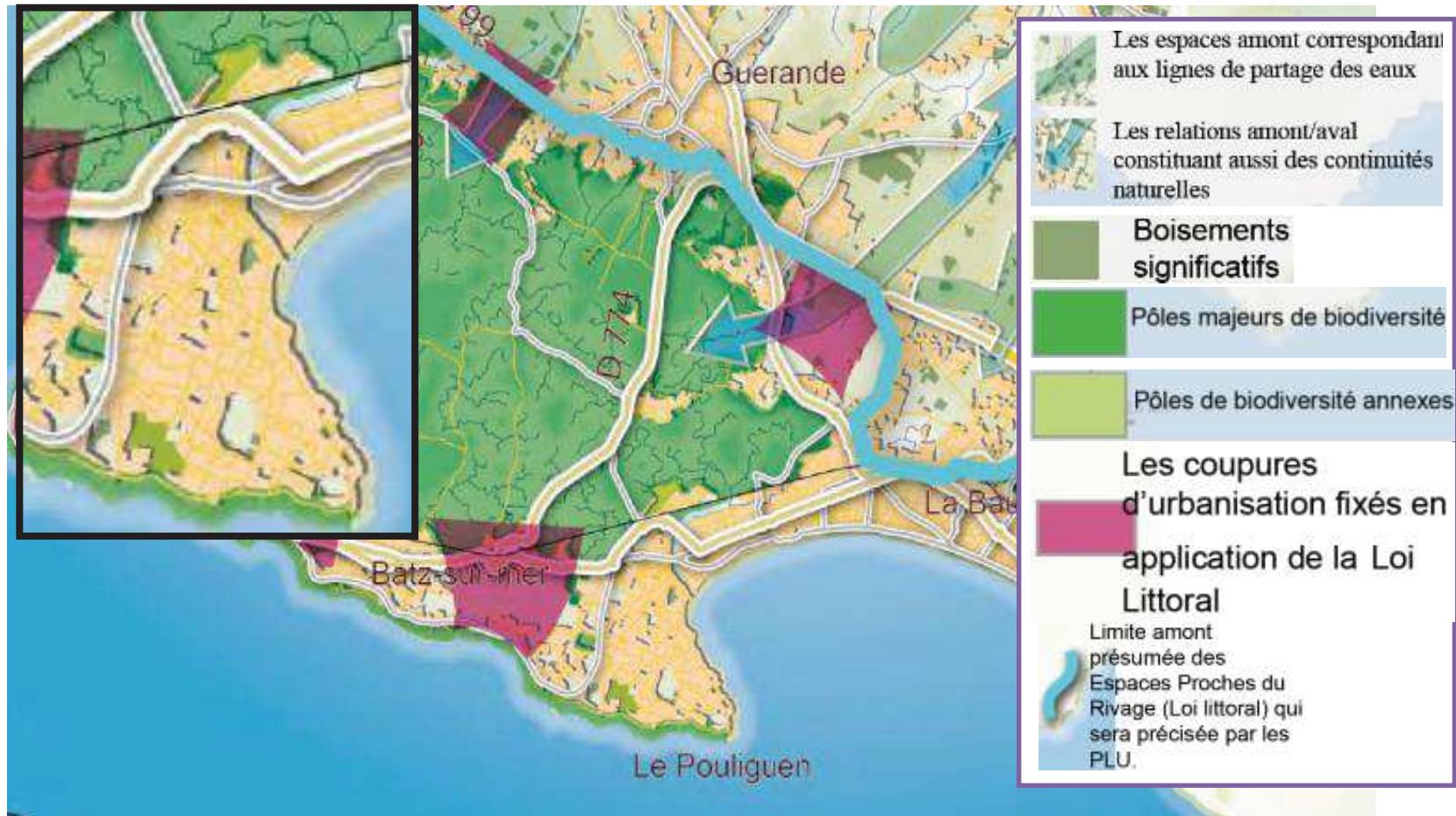
- d'une part, sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres III et IV du code de l'environnement ;
- d'autre part, sur les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations 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)

2.2.1. La trame verte et bleue du SCOT



(Source : SCoT Communauté d'Agglomération presqu'île Guérande-Atlantique)

Le Document d'orientations Générales (DOG) du SCoT de la Communauté d'Agglomération de la presqu'île Guérande-Atlantique définit des orientations en faveur d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire.

Le SCoT définit des **pôles de biodiversité majeurs** qui sont inconstructibles (sauf exceptions). Les abords de ces pôles doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le DOG attire notamment l'attention sur l'évolution des lisères urbaines en contact ou à proximité de ces espaces. Le SCoT préconise le maintien de zones tampon. Ces pôles de biodiversité majeurs doivent également être connectés avec les autres espaces naturels périurbains. Le SCoT souhaite « rassembler » l'urbanisation en limitant notamment les constructions isolées.

Le SCoT définit également des **pôles de biodiversité annexes**. L'urbanisation n'y est pas exclue, mais elle devra s'y effectuer en continuité de l'existant et de façon limitée sous réserve de leur qualification en espaces remarquables pour les espaces littoraux.

Le SCoT comprend dans les **espaces remarquables** (au sens de l'art. L.146-6 du CU) les pôles de biodiversité majeurs, annexes et les boisements significatifs. Sur la commune, cela comprend :

- les marais de Guérande
- la côte sauvage
- le Bois

La Directive Territoriale de l'estuaire de la Loire identifie un certain nombre d'espaces en tant que coupures d'urbanisation. Aucun n'est recensé sur la commune.

2.2.2. Quelle Trame Verte et Bleue sur la commune ?

Dans ce contexte très urbanisé, la commune du Pouliguen présente cependant plusieurs espaces naturels préservés.

Le SCoT recense ainsi les espaces suivants en tant que pôles majeurs de biodiversité :

- La côte rocheuse au sud (site classé et site Natura 2000)
- Les Espaces Naturels Sensibles de Codan et de la pointe de Penchâteau
- Les zones de marais au Nord de la commune (Natura 2000)

De même, le secteur de Cramphore (ZNIEFF II) est considéré en tant que pôle de biodiversité annexe.

L'identification de la trame verte et bleue communale a fait notamment l'objet d'un atelier réunissant les acteurs locaux. Des secteurs complémentaires ont été identifiés en tant que pôles de biodiversité annexes afin de compléter la trame verte et bleue du SCoT.

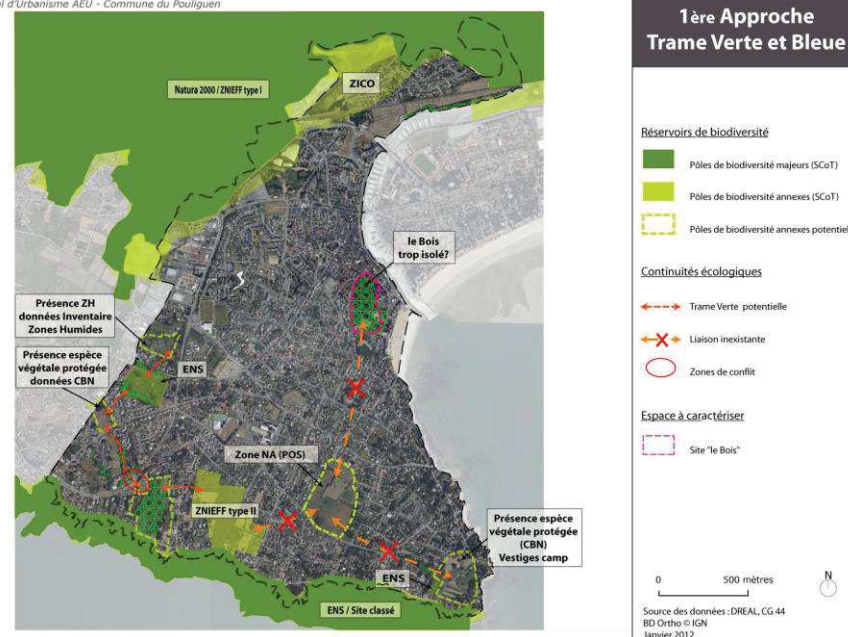
Plusieurs études ont permis de mettre en évidence des espaces d'intérêt écologique :

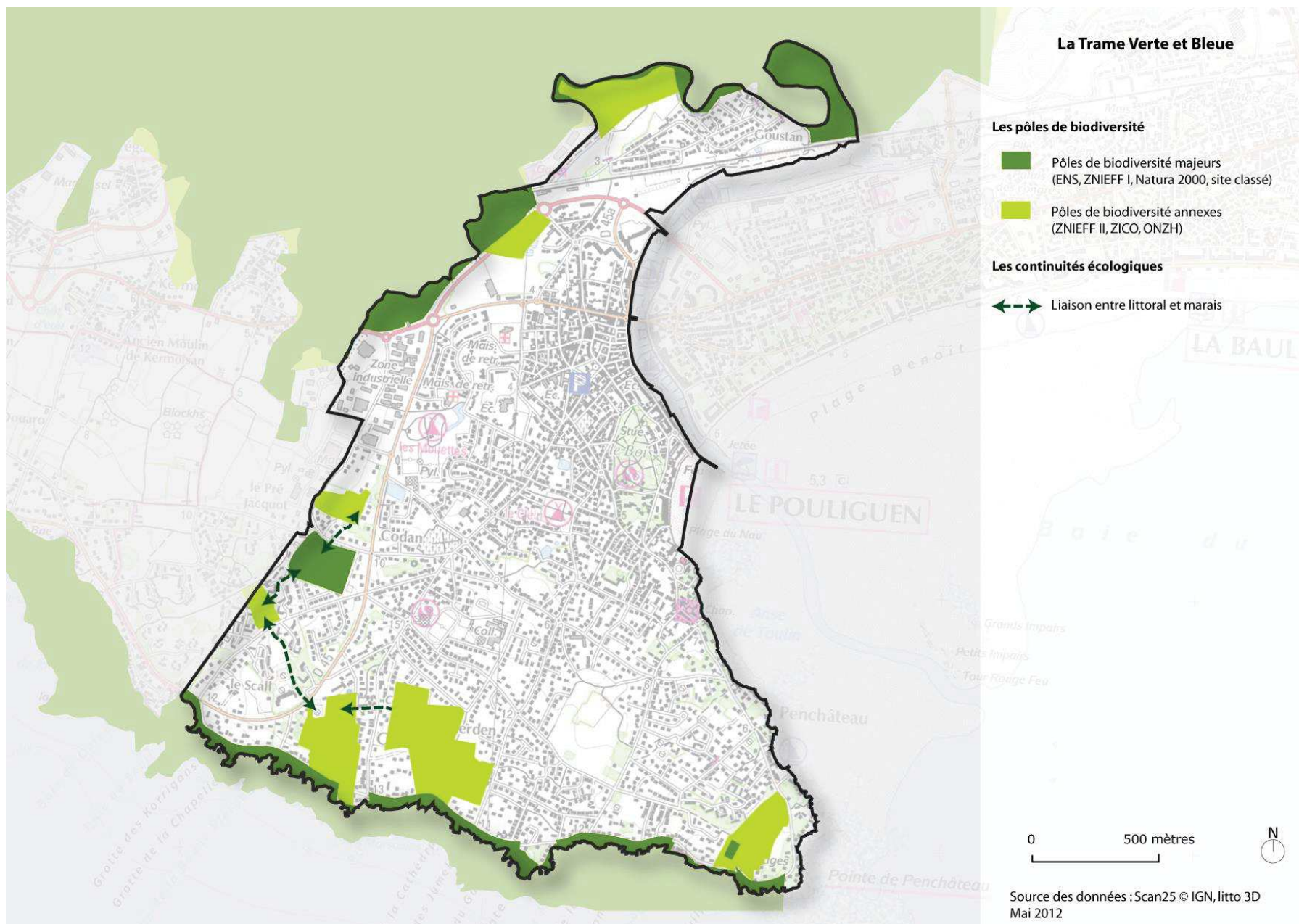
- Etude du Conservatoire Botanique National de Brest : récolte de données sur la présence d'espèces végétales vulnérables sur la zone littorale sud et quelques espaces arrières littoraux (présence de *Silene portensis*, *Crambe maritima*).

- Etude complémentaire à l'inventaire communal des zones humides dans le secteur de Cornin qui a permis de relever la présence de plusieurs mares et d'un cours d'eau.

Ci-dessous figure une première approche de la trame verte et bleue communale avec les principales caractéristiques de chaque espace. Il faut noter que l'espace boisé « le Bois » n'a pas été conservé en tant que réservoir de biodiversité par sa localisation trop isolée des autres espaces naturels. Mais sa préservation est tout de même assurée par la protection au titre des Espaces Boisés Classés.

Plan Local d'Urbanisme AEU - Commune du Pouliguen





SYNTHÈSE SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Un milieu naturel riche lié à l'eau

CONSTATS

Un relief très peu marqué malgré un point haut à 20m au niveau du Cramphore, plateau en pente douce orientée Sud-Ouest/Nord-Est en direction des marais salants plateau en pente orienté

Deux principaux ensembles géologiques : gneiss, formations dunaires et petits massifs granitoïdes au Sud et tourbe, sables limoneux et argiles grises au Nord

Un climat de type océanique à étés tempérés, hiver doux, ensoleillement important et précipitations faibles et bien réparties sur l'année

Les extrémités Nord et Sud du territoire concernées par un périmètre de protection ou d'inventaire au regard de leurs intérêts écologiques

Des milieux aquatiques très riches, des milieux boisés et non urbanisés à préserver



BESOINS INDUITS

- ⇒ Assurer la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre de la trame verte et bleue
- ⇒ Préserver et mettre en valeur du patrimoine naturel d'intérêt européen et local
- ⇒ Préserver les espaces naturels identitaires, garants de la qualité de l'image du territoire
- ⇒ Canaliser les flux touristiques sur les espaces sensibles notamment pour la préservation des landes, de la côte et des marais
- ⇒ Intégrer les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir dans une démarche d'approche environnementale

CHIFFRES CLÉS

Point haut **20 m**

2 principaux pôles de biodiversité majeurs (marais et côte sauvage) accompagnés de **pôles de biodiversité annexes**

2 Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000)

3 Zones de Protection Spéciale (Natura 2000)

2 ZNIEFF de type I

3 ZNIEFF de type II

1 ZICO

1 Zone Humide d'Importance Nationale

1 secteur RAMSAR

2 grands ensembles inscrits ou classés

7,2 ha d'Espaces Naturels Sensibles

3. Paysage

Ce que dit le SCoT :

Les enjeux paysagers recensés sur le SCoT pour la commune du Pouliguen sont :

- **Qualifier les routes littorales** (Bd de l'Atlantique, Bd de Kisslegg, Bd de la Libération)

- **Protéger les espaces naturels et paysagers exceptionnels réglementés** (marais de Guérande)

- **Liens à trouver avec le parc de Brière** (préserver les continuités écologiques – estuaire)

3.1. Le Grand paysage et relations visuelles

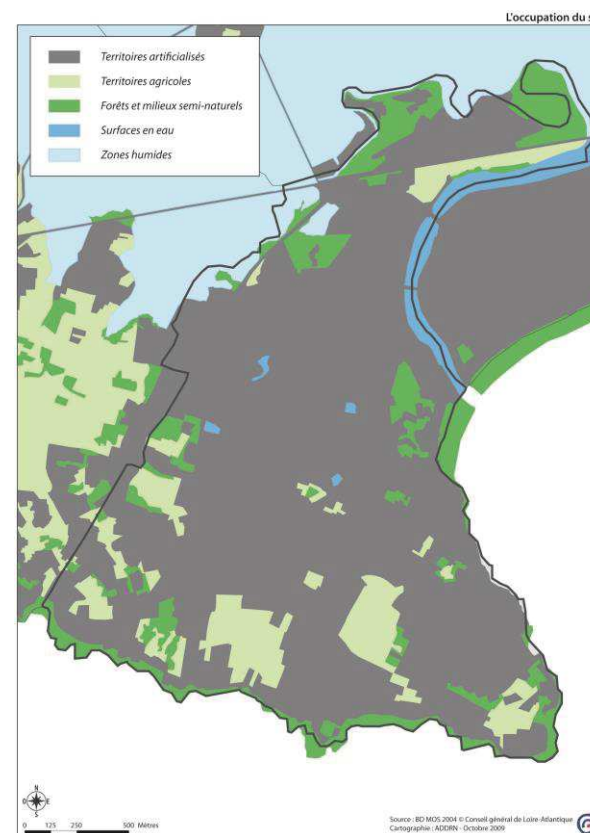
Le paysage est une voie d'entrée privilégiée de compréhension du territoire communal (démarche intégrante s'appuyant sur des données physiques mais également relevant de la sensibilité individuelle). Son approche est fédératrice **d'une identité, d'une appartenance culturelle à part entière**. La lecture 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.

Le milieu physique constitue l'ossature du paysage.

L'**occupation humaine du sol** dans sa dynamique historique et ses identités culturelles permet ensuite de distinguer des unités paysagères cohérentes mais spécifiques.

Du fait de sa position littorale et de la présence des marais de Guérande, la commune présente des paysages influencés par l'eau. Il faut noter également le caractère fortement urbanisé du territoire communal, comme le montre la carte ci-contre.

Il faut noter que l'atlas des paysages de Loire-Atlantique a été validé en janvier 2012. Il est consultable sur le site internet de la région des Pays de la Loire.



(Source : note d'enjeux, addrn)

3.1.1. Des points d'impact dans le paysage

Les verticales ressortent d'une organisation plutôt linéaire du territoire.

Les verticales sont des éléments qui ont une incidence sur la structure linéaire et horizontale qui caractérise le paysage du territoire. Ainsi, les arbres isolés, haies, éléments ponctuels comme le château d'eau, les pylônes de la ligne de chemin de fer, les clochers d'églises apportent du rythme et de la diversité aux paysages. Ils sont des repères visuels qui agissent en points focaux.



Château d'eau et arbres isolés (Source : Citadia, 2011)



Pylônes de la ligne de chemin de fer donnant de la dynamique au paysage plat du marais, vue depuis le boulevard de Kisslegg (Source : Citadia, 2011)



Clochers des églises de Saillé et Guérande en arrière-plan, vue depuis le quartier de la Minoterie (Source : Citadia, 2011)

3.1.2. Fenêtres et perspectives privilégiées

Les fenêtres et perspectives sont le fait des multiples ouvertures du paysage au niveau des marais de Guérande ou encore du littoral. L'urbanisation importante du territoire induit tout un jeu d'ouvertures ponctuelles offrant des vues sur ces espaces.



Vue lointaine sur l'Océan Atlantique (Source : Citadia, 2011)



Ouverture sur la côte Est entre le bâtiment du centre Nautique et une résidence. (Source : Google Earth)



Vue éloignée sur les marais, impasse du Verligné (Source : Google Earth)

3.1.3. Vues ouvertes

L'intimité et la ponctualité des fenêtres et perspectives s'opposent aux vues ouvertes du territoire notamment sur le littoral (depuis la côte sauvage essentiellement du fait de l'urbanisation importante de la côte Est) et les marais.



Vue ouverte sur les marais (Source : Citadia, 2011)



Paysage ouvert et vue lointaine depuis la côte sauvage (Source : Citadia, 2011)

3.1.4. Relations de co-visibilité

On dit qu'il y a co-visibilité lorsque deux éléments (bâtiment, élément de paysage) sont mis en relation par un même regard (l'un étant visible à partir de l'autre, ou les deux pouvant être embrassés par un même regard). Sur la commune, on relève des co-visibilités au niveau de l'étier et de la baie.



Co-visibilité avec la Baule, plage du Nau (Source : Citadia, 2011)



Vue de la côte Est du Pouliguen depuis la Baule (Source : Citadia, 2011)



Etier du Pouliguen, co-visibilité avec la Baule (Source : Citadia, 2011)



Port du Pouliguen, co-visibilité avec la Baule (Source : Citadia, 2011)

3.1.5. Césures visuelles et fonctionnelles

Le principal site de césure visuelle et fonctionnelle du territoire est localisé au Nord de la commune. Il s'agit de la voie ferrée et du Boulevard de la libération qui « isolent » le quartier de la Minoterie du reste de la commune. Celui-ci se retrouve entouré des marais de Guérande, l'étier du Pouliguen et ces deux infrastructures de déplacements. On peut noter également le boulevard de l'Atlantique qui forme une césure à l'Ouest de la commune.



Voie ferrée (Source : Citadia, 2011)



Boulevard de la Libération isolant le quartier de la Minoterie du reste de la commune (Source : Citadia, 2011)



Boulevard de l'Atlantique (Source : Citadia, 2011)

3.2. Des ensembles paysagers se distinguent

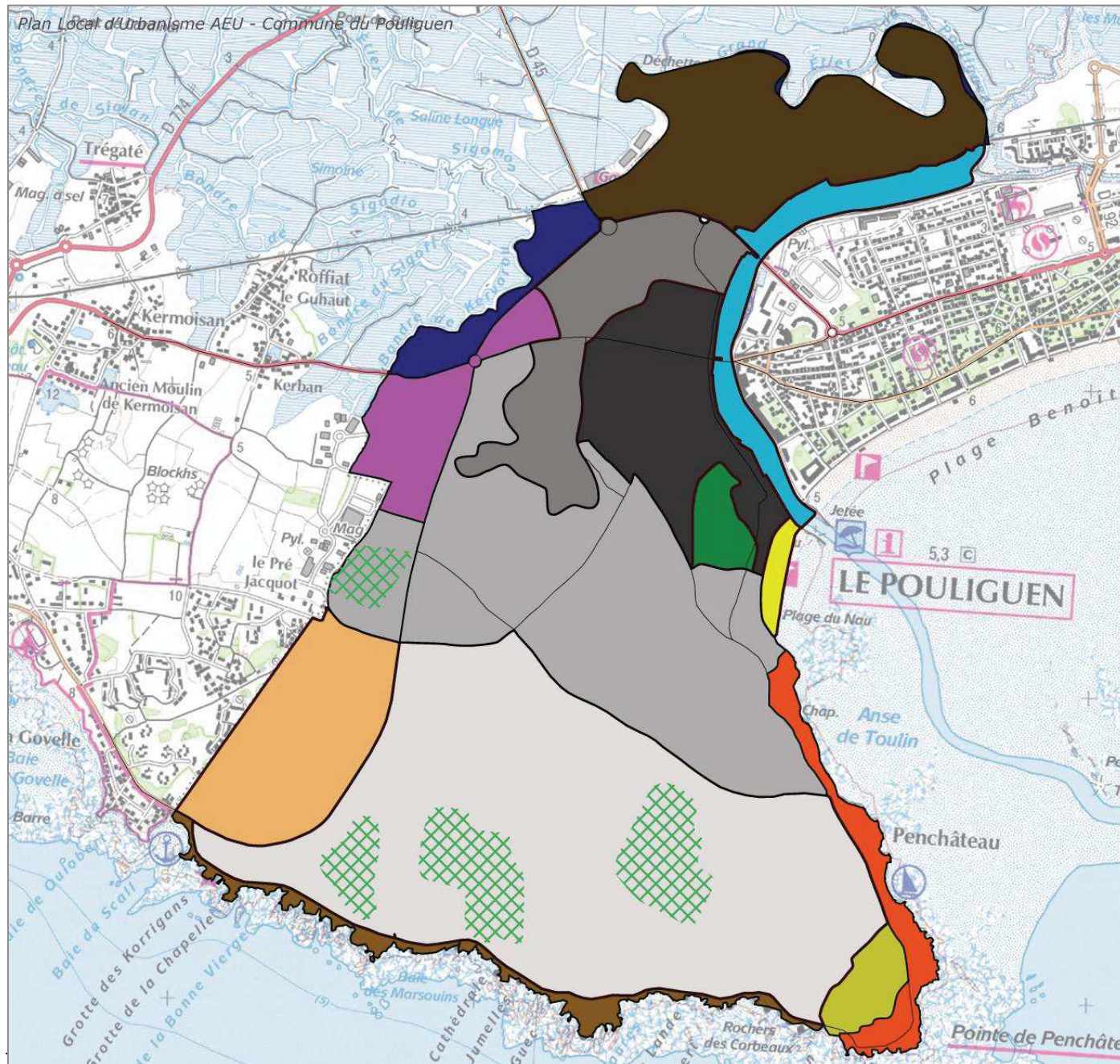
Une unité paysagère correspond à un ensemble de composants spatiaux, de perceptions sociales et de dynamiques paysagères qui, par leurs caractères, procurent une singularité à la partie de territoire concernée. Une unité paysagère est caractérisée par un ensemble de structures paysagères. Elle se distingue des unités voisines par une différence de présence, d'organisation ou de formes de ces caractères.

Sur le territoire du Pouliguen, 15 unités paysagères se distinguent :

Unités paysagères

-  Centre-ville
-  Péricentre à dominante habitat collectif
-  Péricentre à dominante pavillonnaire
-  Quartiers littoraux résidentiels
-  Quartier de la Minoterie
-  Marais salants
-  Zone artisanale et commerciale
-  Lande boisée résiduelle
-  Grande Côte
-  Camp Protohistorique
-  Côte et pointe de Penchâteau
-  Plage du Nau
-  Étier du Pouliguen
-  Le Bois
-  Espaces non urbanisés

0 500 mètres



| 0 | Caractéristiques | Evolutions/risques | Enjeux |
|------------------------------|---|---|--|
| Marais salants | <ul style="list-style-type: none"> - Espaces ouverts - Absence de relief - Vues lointaines sur les coteaux de Guérande - Un paysage qui change au fil des saisons (+/- eau) | <ul style="list-style-type: none"> - Pression urbaine résidentielle - Imperméabilisation des sols → incidences paysagères et augmentation du volume d'eau douce → difficulté d'exploitation du sel | <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les marais tout en limitant les impacts négatifs de la fréquentation et de l'urbanisation |
| Etier du Pouliguen | <ul style="list-style-type: none"> - Etier ceinturé de quais jusqu'au Nord du Boulevard de la Libération puis bordure naturelle - Zones de mouillage - Un espace public hétérogène : promenade du port avec des commerces (style architectural similaire, bâtiments de plain-pied, carrés et colorés), sur le port, bâtiments collectifs (avec commerces en rez-de-chaussée), villas conservées, maisons de ville et habitat collectif au Nord de la rue du général Leclerc, quai boisé au niveau de la promenade - Terrasses des commerces donnant sur le quai | <ul style="list-style-type: none"> - Risque de dégradation des espaces publics : multiplication des pollutions visuelles commerciales, encombrement, place du piéton par rapport à la voiture, qualité du bâti ... - Risque de disparition du patrimoine (ex : villas remplacées par des immeubles ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser le patrimoine bâti, élément identitaire garantissant la qualité des paysages du Pouliguen - Veiller à conserver une bonne qualité des espaces publics, lieu d'animation et de lien social, garantissant la qualité des paysages du Pouliguen (limitation des pollutions visuelles, qualité du bâti...) |
| Plage du Nau | <ul style="list-style-type: none"> - Plage de sable nichée à l'Ouest de la baie du Pouliguen - Dans le prolongement de la plage de la Baule - Bordée par des immeubles collectifs et quelques villas conservées : discontinuité - Des commerces et terrasses en pied d'immeubles - Un équipement vieillissant au centre de la plage - Des structures temporaires pour la période estivale | <ul style="list-style-type: none"> - Risque de disparition du patrimoine (ex : villas remplacées par des immeubles ...) - Risque de dégradation des espaces publics : multiplication des pollutions visuelles commerciales, qualité du bâti ... | |
| Côte et pointe de Penchâteau | <ul style="list-style-type: none"> - Propriétés boisées de taille importante - Murs de soutènement - Murs de clôture et portails - Des vues et accès ponctuels vers la mer - Quelques bâtiments récents (collectifs ou individuels) | <ul style="list-style-type: none"> - Risque de disparition du patrimoine bâti (ex : villas remplacées par des immeubles ...), du petit patrimoine (murs, ...) et du patrimoine boisé - Des accès et vues sur la côte qui pourraient s'obstruer | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser le patrimoine bâti, élément identitaire garantissant la qualité des paysages du Pouliguen - Préserver les percées visuelles et accès à la côte - Anticiper le vieillissement du patrimoine végétal (renouvellement, protection ...) |

| | | | |
|--|---|--|--|
| Grande Côte | <ul style="list-style-type: none"> - Côte rocheuse et sinueuse - Criques, plages - Promenade le long de la côte de qualité - Proximité d'espaces arborés - Urbanisation sous forme de lotissement le long de la côte, conservation d'anciennes villas - Une vue dégagée et lointaine vers la mer | <ul style="list-style-type: none"> - Un caractère sauvage qui pourrait devenir de plus en plus artificialisé (pollutions visuelles, urbanisation, ...) - Une qualité des espaces publics qui pourrait se dégrader - Des espaces de respiration (espaces arborés non urbanisés) qui pourraient disparaître | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère sauvage de la côte, élément identitaire garantissant la qualité des paysages du Pouliguen - Préserver la qualité des espaces publics garantissant - Préserver et valoriser les espaces non encore urbanisés |
| Camp Protohistorique | <ul style="list-style-type: none"> - Un patrimoine archéologique reconnu - Espace ouvert, arboré, plus ou moins recolonisé par la végétation spontanée - Accès uniquement piétons et cyclos - Vue sur la mer - « Barrière physique » entre la pointe de Penchâteau et les lotissements littoraux à l'ouest | <ul style="list-style-type: none"> - Une enclave verte et un patrimoine archéologique sous pression foncière - Un caractère sauvage qui pourrait devenir de plus en plus artificialisé (pollutions visuelles, urbanisation, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser le patrimoine archéologique - Préserver le caractère sauvage du site, élément identitaire garantissant la qualité des paysages du Pouliguen |
| Centre-ville | <ul style="list-style-type: none"> - Maisons de pêcheurs, maisons bourgeoises, maisons de bourg, villas et immeubles collectifs - Un centre-ville relativement minéral - Des espaces publics pouvant être valorisés | <ul style="list-style-type: none"> - Des bâtiments et espaces publics qui pourraient se dégrader | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine architectural de la commune - Requalifier les espaces publics pour améliorer le cadre de vie |
| Le Bois | <ul style="list-style-type: none"> - Parc public arboré au contact du centre-ville - Allées de promenade piétonne - Quelques équipements (jeux, terrains de tennis, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Une enclave verte et arborée sous pression foncière - Un parc vieillissant : mobilier urbain ancien, ... | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le Bois : unique parc urbain arboré de la commune - Préserver la qualité du parc : mobilier, équipements, allées ... |
| Péricentre à dominante d'habitat collectif | <ul style="list-style-type: none"> - Immeubles collectifs érigés dans les années 1960 représentatifs de l'architecture de cette époque - Entrée de ville Est - Des bâtiments parfois vieillissants - Des espaces publics qui pourraient être valorisés | <ul style="list-style-type: none"> - Des bâtiments et espaces publics qui pourraient se dégrader | <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser l'entrée de ville - Préserver le patrimoine architectural de la commune - Requalifier les espaces publics pour améliorer le cadre de vie |
| Péricentre à dominante de lotissements | <ul style="list-style-type: none"> - Lotissements qui se sont développées avant les années 80 en très grande majorité - Lotissements globalement moins végétalisés et plus denses que sur ceux vers le littoral - Des petites ruelles au patrimoine bâti typique | <ul style="list-style-type: none"> - Des bâtiments et espaces publics qui pourraient se dégrader | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine architectural de la commune - Requalifier les espaces publics pour améliorer le cadre de vie |

| | | | |
|----------------------------------|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Pas de grand espace non urbanisé - Des campings intégrés au tissu bâti | | |
| Quartiers littoraux résidentiels | <ul style="list-style-type: none"> - Des lotissements d'époque variée, des styles architecturaux différents malgré une forme urbaine similaire - Parcelles cultivées ou boisées disséminées dans l'unité mais n'ayant pas d'usage particulier - Des jardins en général bien végétalisés - Des arbres remarquables ponctuant le paysage et le dynamisant | <ul style="list-style-type: none"> - Un espace sous pression foncière - Des espaces non urbanisés qui pourraient disparaître - Un patrimoine arboré qui pourrait disparaître | <ul style="list-style-type: none"> - Maitriser la pression foncière afin de préserver des espaces de respiration au sein de ce tissu pavillonnaire - Valoriser les espaces non urbanisés - Anticiper le vieillissement du patrimoine végétal (renouvellement, protection ...) |
| Lande boisée résiduelle | <ul style="list-style-type: none"> - Boisements constitués de Cyprès de Lambert, de chênes verts, ... - Ancien golf maintenant ENS - Urbanisation des dunes : lotissements plus ou moins denses et privatisés, alternance avec des espaces ouverts de lande | <ul style="list-style-type: none"> - Une forme urbaine de plus en plus consommatrice d'espace réduisant la lande boisée - Des espaces de respiration sous pression foncière - Un patrimoine arboré qui pourrait disparaître | <ul style="list-style-type: none"> - Maitriser la pression foncière afin de préserver cette espace naturel identitaire de la commune - Anticiper le vieillissement du patrimoine végétal (renouvellement, protection ...) |
| Parcelles cultivées et habitées | <ul style="list-style-type: none"> - Quelques jardins cultivés préservés - Zone humide (quelques cours d'eau en partie busés, plan d'eau) - Quelques habitations de type pavillon en bordure de cette unité, relativement récentes - Proximité de la zone artisanale et commerciale | <ul style="list-style-type: none"> - Un espace naturel cultivé sous pression foncière - Des jardins qui pourraient disparaître | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver cet espace naturel de respiration de la pression foncière - Préserver les jardins |
| Zone artisanale et commerciale | <ul style="list-style-type: none"> - Zone à cheval entre les communes du Pouliguen et Batz-sur-Mer - Zone très minérale avec des aménagements et bâtiments vieillissants - Pollution visuelle avec les panneaux de publicité, enseignes, ... - Co-visibilité directe avec les marais de Guérande - Entrée de ville Ouest du Pouliguen | <ul style="list-style-type: none"> - Une zone qui pourrait s'étendre au détriment des quelques enclaves non urbanisées alentours - Une perception visuelle qui pourrait se détériorer | <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité visuelle de la zone artisanale et commerciale (publicité, place du végétal ...) - Anticiper les extensions potentielles futures afin de limiter les impacts visuels négatifs notamment à proximité des marais - Valoriser l'entrée de ville |
| Quartier de la Minoterie | <ul style="list-style-type: none"> - Quartier enclavé au Nord du territoire (voie ferrée, boulevard de la Libération) | <ul style="list-style-type: none"> - Quartier fortement contraint par les nuisances et risques mais qui est tout de même sous | <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les espaces non urbanisés - Requalifier les espaces publics |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Quartier entouré par les marais et l'étier à l'Est - De vastes espaces non urbanisés - Quartier résidentiel, lotissement avec des styles architecturaux variés suivant les époques de construction et plus ou moins végétalisé | <p>pression foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des co-visibilités avec les marais qui pourraient se dégrader | <p>pour améliorer le cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper les extensions potentielles futures afin de limiter les impacts visuels négatifs notamment à proximité des marais |
|--|--|--|---|

3.3. Les espaces publics

Le Pouliguen a déjà engagé plusieurs actions en faveur de la qualité de ses espaces publics. La commune a ainsi créé en 2001 une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) couvrant 20% du territoire. Elle a également réaménagé certaines rues du centre-ville et plusieurs projets sont en cours de réflexion :

3.3.1. Les Halles

Le projet de rénovation de la halle imaginé par le cabinet d'architecture nantais Berranger et Vincent a été sélectionné. Le but de cette opération est de mettre aux normes la halle du marché :

- Evacuation des déchets dans un local adapté
- Aménagement de nouvelles toilettes publiques
- Gestion de l'eau (caniveau pour le nettoyage, arrivée d'eau sur chaque étal ...)
- Fermeture grillagée pour la protection des étales
- Nouvel éclairage

L'accessibilité sera repensée (installation d'un nouveau pavage aux abords de la halle avec mise à niveau). Le côté spectaculaire de cette rénovation sera le remplacement de l'actuel toit d'ardoises par un toit de verre qui permettra une nouvelle mise en scène de cette place.



Vue du futur projet des Halles (Source : commune du Pouliguen)

3.1.2. Etude de requalification des abords de l'église, des quais et de la promenade du port :

La commune a lancé, en 2002, une réflexion pour le projet d'aménagement des espaces suivants :

- abords de l'église : Rue des Marais – rue de l'Abbé Guinel et rue du Maréchal Joffre
- abords des quais : Quai Jules Sandeau – promenade – place Delaroche Vernet et promenade de la Plage

Le projet est aujourd'hui en cours de réalisation.

Une étude sur la faisabilité du ré-aménagement des quais est également en cours (par le SIVU du port)

Il serait intéressant d'étendre ces efforts de requalification des espaces publics à d'autres sites. Ces aménagements doivent être pensés en lien avec la problématique des déplacements. En améliorant son cadre de vie, la commune amplifie l'attractivité de ces espaces publics.



Terrasses donnant sur la plage du Nau (Source : Citadia, 2011)



Promenade du port (Source : Citadia, 2011)



Promenade le long de la plage du Nau (Source : Citadia, 2011)



Place Delaroche-Vernet (Source : Citadia, 2011)



Promenade le long des quais (Source : Citadia, 2011)



Rue piétonne en centre-ville (Source : Citadia, 2011)



Promenade le long des quais (Source : Citadia, 2011)



Place Jean Moulin (Source : Citadia, 2011)



Promenade le long de la côte sauvage (Source : Citadia, 2011)

SYNTHÈSE SUR LE PAYSAGE

Un paysage fortement urbanisé marqué par la présence de l'eau

CONSTATS

Un paysage fortement urbanisé et marqué par la présence de l'eau avec les marais, l'étier, la côte de Penchâteau et la côte sauvage

Une topographie relativement plane qui crée des perspectives ouvertes vers les marais et la mer, une urbanisation qui « enferme » le regard

Une présence très forte de l'eau qui façonne le paysage (zone côtière et marais)

Des paysages marqués par le patrimoine bâti et arboré de la commune



BESOINS INDUITS

⇒ Conforter et valoriser les éléments de patrimoine paysager comme fondements du cadre de vie et de l'attractivité du Pouliguen :

- ⇒ Préserver et valoriser les espaces naturels exceptionnels, les espaces non encore urbanisés, le patrimoine bâti et végétal
- ⇒ Structurer et qualifier l'espace urbanisé
- ⇒ Valoriser les entrées de ville
- ⇒ Préserver les vues sur les marais et la mer

CHIFFRES CLÉS

15 unités paysagères distinctes :

- Centre-ville
- Péricentre à dominante habitat collectif
- Péricentre à dominante lotissements
- Quartiers littoraux résidentiels
- Quartier de la Minoterie
- Marais salants
- Zone artisanale et commerciale
- Parcelles cultivées et habitées
- Lande boisée résidentielle
- Côte sauvage
- Ancien site Gallo-Romain

4. Patrimoine bâti

4.1. Un patrimoine archéologique

(Source : Ponant)

Deux sites archéologiques sont recensés sur la commune :

- Le camp protohistorique de la Pointe de Penchâteau

L'ensemble est protégé au titre de Monument Historique, inscrit à l'Inventaire supplémentaire.

Ce site est connu depuis 1868. Les allemands rasant les différents talus et c'est à partir de 1980 que les fouilles de M. et Mme Rouzeau permettent de le dater de 450 avant J.C. Les datations au carbone 14 datent la principale phase d'occupation du site à la fin du Ier et du IIe Âge du Fer. Il a été constaté également que les remparts de terre n'étaient pas tous contemporains les uns des autres.

Des fouilles plus récentes, de Luc Laporte, ont permis de trouver des fragments de céramique datant de 2000 à 50 avant J.C.

- Le site de Cramphore

Ce site se révèle être l'un des plus anciens sites d'occupation de la commune. En 1985, des tessons de poteries médiévales sont trouvés rue Georges Gralpois, dans une propriété privée. En 1991, des travaux de terrassement dans le lotissement proche de Kerdun ont révélé la présence de substructions légères appartenant à un ou plusieurs

habitats enfouis à faible profondeur. L'habitat de Kerdun fut sans doute fondé au XIe et XIIe siècles. Kerdun signifie Kereden, qui veut dire Hameau de Heden. Lors de l'été 1994, des fouilles furent réalisées, à la demande de la mairie du Pouliguen, dans les Prés de Cramphore, dans les parcelles 233 et 234. On y découvrit des fossés linéaires et orthogonaux, pouvant appartenir à un maillage des aires agricoles ou pastorales, proche d'un groupement d'habitat. Ces investigations ont appréhendés une partie du vaste site de plusieurs hectares : structures fossoyées s'étendant au Sud vers des zones inoccupées (fouilles menées par Lionel Pirault, service de l'Archéologie).

Ces découvertes attestent que l'île du Pouliguen était occupée et son territoire organisé dès l'Âge du Bronze (entre 1600 et 1000 avant J.C.).

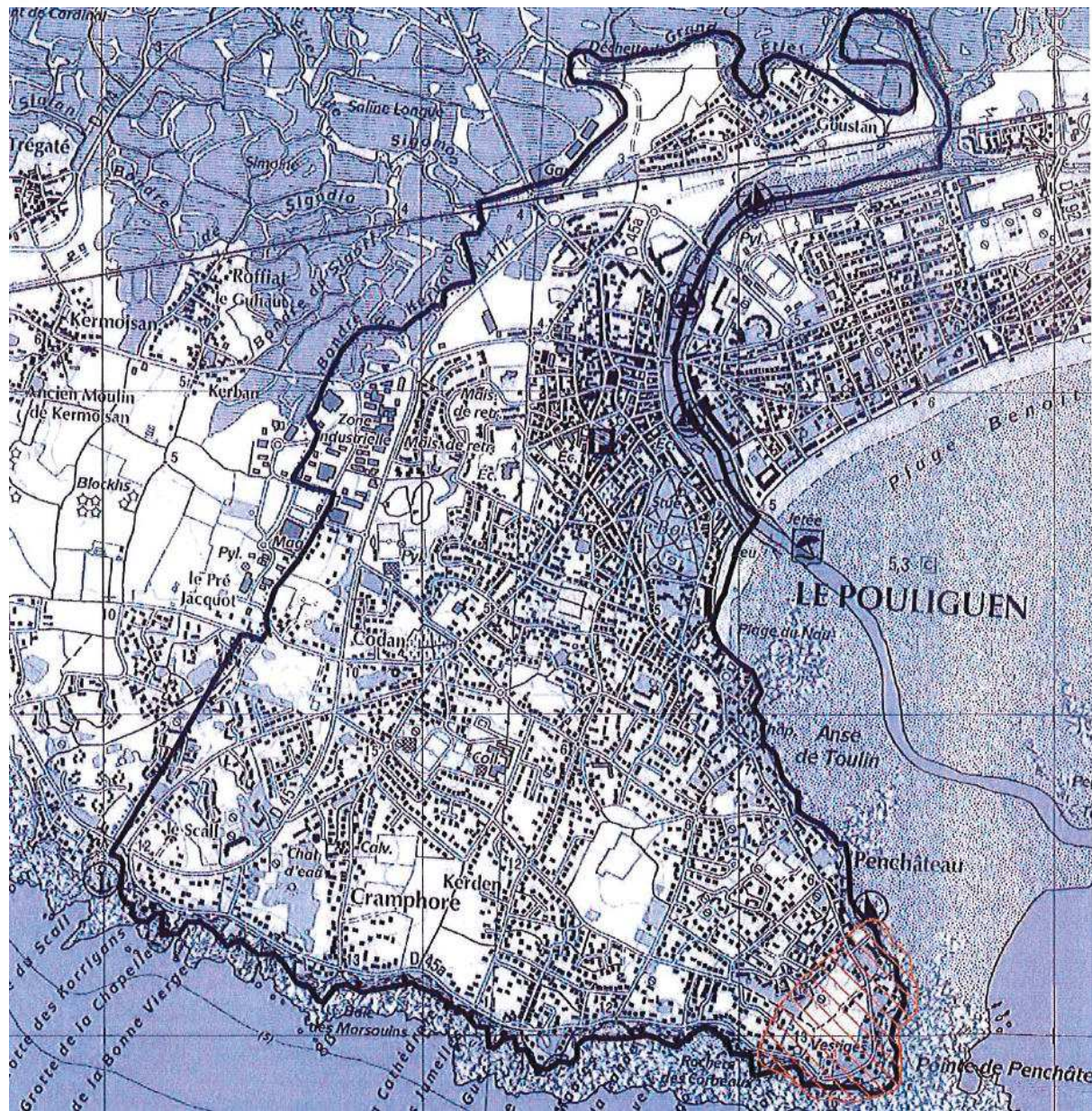
La commune possède également des sites potentiels, non fouillés pour le moment :

- l'ancien village de Penchâteau,
- le bourg du Pouliguen.

Deux types de zonages archéologiques sont mis en place par la direction régionale des affaires culturelles des Pays-de-la-Loire (DRAC)

- Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA). Les ZPPA ont une portée réglementaire. Elles sont définies par un arrêté du préfet de région pour chaque commune concernée (Code du patrimoine, art. L. 522-5). Les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares réalisés dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- Les zones de sensibilité archéologique. Les zones de sensibilité relèvent du porter à connaissance. Elles doivent, à terme, devenir des zones de présomption de prescription archéologique. Comme dans les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares réalisés dans ces zones sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques.

Si deux entités archéologiques sont recensées sur la commune (cf. page précédente), aucun zonage archéologique n'a été officiellement arrêté à ce jour sur la commune. Toutefois, il existe un projet de zonage, situé sur la Pointe de Penchâteau (cf plan ci-contre).



4.2. Monuments historiques

(Source : Ponant)

La commune du Pouliguen compte **trois Monuments Historiques** :

- **le camp celtique et gaulois de Penchâteau,**

- **la chapelle de Penchâteau** : remplaçant un premier édifice cultuel du IXe siècle, construite par l'évêque Gislard, la chapelle est rebâtie au XVe siècle. Elle fut d'abord dédiée à Saint-Julien, puis Sainte-Anne. Ses dimensions sont réduites suite à l'attaque des calvinistes. La petite chapelle latérale est restaurée vers 1750. Désaffectée à la Révolution, l'ensemble extérieur est restauré sous Charles X et la chapelle rendue au culte. Une restauration complète en 1902 remet en valeur l'intérieur. Une sacristie avec courette est alors construite. Cet édifice, propriété de la commune, est protégé comme Monument Historique Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 18 mai 1925.

- **la croix de Penchâteau** : ce calvaire en granit date du XVe ou XVIe siècle. Provenant du vieux cimetière du Pouliguen, rue Lamartine, il est placé à Penchâteau près de l'antique chapelle, Au début du XXe siècle, à l'initiative du chanoine Morand, en remplacement d'une croix en fonte. Le christ y est sculpté de manière rudimentaire à même le granit. Les chanfreins de la croix sont garnis de bosselures qui évoqueraient la peste bubonique ou peste noire. Ce calvaire, propriété de la commune, est protégé comme Monument Historique Inscrit à l'Inventaire



Maquette simulant l'implantation du camp protohistorique sur le site de Penchâteau



Vue aérienne du camp celtique et gaulois de Penchâteau

Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 18 octobre 1944.



La chapelle Sainte Anne et son calvaire

4.3. Un patrimoine non classé, mais riche et varié

(Source : Ponant)

Par sa situation littorale, la commune du Pouliguen est marquée par la présence d'un territoire riche et varié, témoin du statut de station balnéaire de la commune.

Un diagnostic du patrimoine bâti a été réalisé par Ponant dans le cadre de l'étude sur l'AVAP. Ce dernier identifie des éléments patrimoniaux

d'intérêt tels que des immeubles remarquables, des immeubles traditionnels, balnéaires ou modernes de qualité.

Ci-dessous, quelques exemples de patrimoine bâti d'intérêt identifié sur le territoire communal.





SYNTHÈSE SUR LE PATRIMOINE BATI

CONSTATS

2 sites archéologiques recensés

3 Monuments Historiques

Un patrimoine bâti riche et varié, témoin de l'histoire de la commune

ZPPAUP en révision en AVAP



BESOINS INDUITS

- ⇒ Préserver le patrimoine existant : villas balnéaires, immeubles d'intérêt, petit patrimoine
- ⇒ Maintenir le patrimoine remarquable connu

DOCUMENTS CADRES

**Inventaire des
Monuments
Historiques**

CHIFFRES CLÉS

**2 sites
archéologiques :
le camp celtique
de Penchâteau et
le site de Kerdun**

**3 monuments
historiques : le
camp celtique de
Penchâteau, la
chapelle Sainte
Anne et sa croix**

5. Gestion de l'eau

5.1. Le contexte supra territorial

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).

Depuis 1975, les usages de l'eau et les rejets dans le milieu aquatique sont encadrés. L'objectif de ces réglementations est de sécuriser l'approvisionnement en eau, ses usages et de protéger l'environnement aquatique à long terme. Cette volonté se traduit par un objectif ambitieux d'atteinte du bon état écologique des eaux en 2015.

Outre les directives européennes et les législations « loi sur l'eau », la gestion de l'eau se trouve aussi encadrée par ces outils de planifications (SAGE, SDAGE). Les orientations définies par ces documents doivent être appliquées à l'échelle communale.

5.1.1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Avancement :

Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, le SDAGE est entré en application fin 1996. Il a fait l'objet d'un projet de révision afin de mettre en œuvre la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015. Cette révision a abouti en **octobre 2009** par l'adoption d'un **nouveau SDAGE** à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, s'étalant sur la **période 2010-2015**.

Objectifs :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau de janvier 1992. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs et de gestion des milieux aquatiques, dans le bassin Loire Bretagne, pour les dix ou quinze prochaines années :

- 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,
- savoir mieux vivre avec les crues.



Bassin Loire Bretagne (Source : Comité de Bassin Loire Bretagne)

5.1.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire

Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 9 septembre 2009.

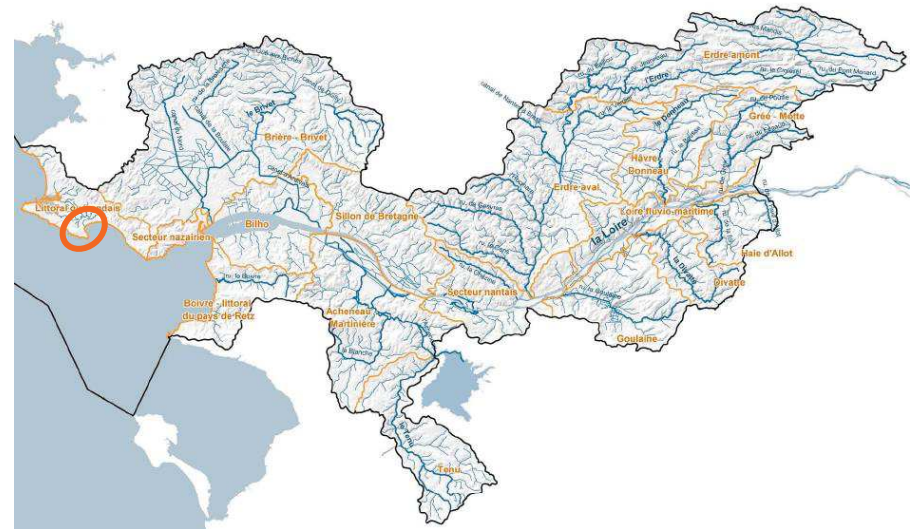
Les 5 objectifs majeurs sont :

- La connaissance
- La qualité des milieux
- La prévention des inondations
- La qualité des eaux

- La gestion de la ressource

Il préconise de réaliser un inventaire des zones humides qui doit être intégré au PLU. Cet inventaire a déjà été réalisé sur la commune du Pouliguen (2009). Le SAGE avait alors été associé à la démarche et avait validé la méthodologie même si le cahier des charges du SAGE a été validé ultérieurement.

De plus, il impose aux communes de prendre en compte les questions d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de risque d'inondation etc. dans les projets de développement.



Bassins versants du SAGE Estuaire de la Loire (Source : GIP Loire Estuaire 2006)

5.1.3. Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune se compose de :

- L'Océan Atlantique, sur la côte sauvage au Nord de la commune et sur la côte Est entre la plage du Nau et la pointe de Penchâteau
- L'étier du Pouliguen, en limite communale avec la Baule et au niveau du port. Cet étier est l'interface entre le eau douce et eau salée et permet le maintien du bon équilibre des milieux.
- Les marais salants de Guérande au Nord, qui sont alimentés en eau de mer par l'étier

La commune du Pouliguen appartient au bassin versant du littoral Guérandais. Un bassin versant est une unité territoriale délimitée par des lignes de crêtes, où toutes les eaux convergent vers un même exutoire.

L'étier du Pouliguen : état des lieux et enjeux

(extrait de l'étude d'impact du confortement des berges et protection contre les inondations pour l'étier du Port de La Baule-Le Pouliguen, ARTELIA, 2013)

L'étier du Pouliguen assure la liaison hydraulique entre les marais et l'océan et contribue de ce fait à l'alimentation et à la vidange de la partie Ouest des marais de Guérande (environ 1/3 de la surface). Il serpente depuis la gare du Pouliguen jusqu'à l'océan. Son exutoire est marqué par le port de La Baule – Le Pouliguen.

Au-delà, le réseau hydrographique est composé de nombreux étiers secondaires appelés « bondres » qui parcourent le marais et drainent notamment le Nord du POULIGUEN, les hameaux de Lennifen, de Saillé, de Mouzac et Careil.

En 2005, un relevé bathymétrique de l'étier du Pouliguen a été réalisé par le Cabinet IN VIVO, depuis l'entrée du chenal vers le port jusqu'à la

confluence avec un affluent (la Bondre de Palumer) à hauteur de la déchèterie du Pouliguen. L'aval de l'étier de la Torre a été également relevé (à partir de l'Avenue de la Joyeuse). Deux secteurs se distinguent nettement :

- les bassins du port où les dragages d'entretien ont modifié la bathymétrie originelle. Sur ce relevé les cotes sont comprises entre -4 m CM et + 2 m CM. Un récent dragage du port a été réalisé en 2011. Les relevés correspondants sont présentés au chapitre suivant ;
- le cours amont présente, quant à lui, des fonds compris entre 2 et 5 m CM.

Jusqu'à la Pointe de Penchâteau, les pentes sont faibles et les fonds sont supérieurs à -4m. Au niveau de la Pointe, les pentes sont plus fortes et les fonds descendent jusqu'à environ -10 m, dans le secteur du rejet actuel.

Hydrologie

Influence maritime

Les niveaux d'eau dans l'étier varient essentiellement en fonction des marées, avec une cote moyenne de 4,65 m (CM)¹ en vive eau et 2,25 m (CM) en moyenne eau. Le marnage maximum est de 6 m, avec une hauteur d'eau d'environ 6 m à pleine mer et de 0,1 m à basse mer.

L'étier du Pouliguen connaît donc des périodes d'assèchement complet selon le cycle des marées, hormis dans les souilles de l'avant-port de La Baule-Le Pouliguen.

La pression atmosphérique peut engendrer une augmentation des hauteurs d'eau de 0,5 m au maximum quand les pressions sont basses. De fortes précipitations conjuguées à une pleine mer de vives eaux peuvent donc provoquer exceptionnellement des débordements de l'étier du Pouliguen.

Seuls les canaux sont soumis à l'influence journalière de la marée (les salines étant alimentées au gré des paludiers). Ces canaux sont à une cote moyenne de + 1 m NGF.

Les débits sont variables en fonction des marées. Dans la partie amont (pont SNCF), les débits maximums sont de l'ordre de 25 m³/s. La comparaison de ces résultats avec les mesures de SOGREAH de 1976 (Etude route Nationale) montre une réduction importante des volumes

d'eau oscillants dans la partie amont, traduisant un envasement de l'étier.

Dans la partie aval, les débits les plus importants sont observés, en vives eaux, jusqu'à 80 m³/s ; en morte-eau, ils peuvent atteindre 40 m³/s (modélisation SOGREAH, 2006).

Influence fluviale

Les crues fluviales au niveau de l'étier du Pouliguen mettent en jeu des débits très faibles comparés aux débits imposés par le marnage. Les apports en eau des marais salants et des bassins versants urbains sont donc négligeables.

En revanche, les bassins versants urbains entourant l'étier présentent des exutoires en divers endroits le long de l'étier du Pouliguen et de la Torre. Ceux-ci, équipés de clapets anti-retour, ne peuvent évacuer les eaux pluviales à marée haute, ce qui peut donc engranger des inondations en cas de forte pluie.

Qualité des eaux

Eaux de baignade :

La surveillance sanitaire est effectuée par le service Environnement de l'ARS sur les plages du Pouliguen et de La Baule, à cinq endroits dont 2 sites situés au Sud du débouché de l'étier du Pouliguen : Le Nau et Anse de Toulain. La qualité des eaux de baignade sur les plages du Nau, de l'Anse de Toulain (plage du Pouliguen) est bonne ou moyenne selon les années (classe A et B).

Eaux conchylicoles

Les zones de pêche à pied sont situées de part et d'autre du chenal : la plage Benoît, la Pointe de Penchâteau et la plage du Nau. La qualité des gisements naturels de coques à la plage du Nau, au Sud du débouché de l'étier du Pouliguen, est surveillée par l'ARS. Elle est classée en zone B entre 1999 à 2002 et en zone C de 2003 à 2007, pour repasser en zone B en 2008. Concernant les résultats au droit de la plage Benoît et la Pointe de Penchâteau, la qualité des gisements est classée en zone B depuis 1999 ; à l'exception de la plage Benoît qui voit la qualité de ces

coquillages se dégrader à partir de 2007. En 2008, la plage est interdite une grande partie de l'année afin de protéger la ressource. Enfin, la plage de Penchâteau conserve une qualité moyenne (zone B) depuis 1999.

On note, ponctuellement, une contamination significative qui serait due à l'étier du Pouliguen se jetant à proximité de ces deux zones surveillées : la pointe de Penchâteau et la plage du Nau. La surveillance effectuée par IFREMER sur ce même gisement de coques confirme la mauvaise qualité de celui-ci (en 1999 et 2000, enregistrement de 9 % de valeurs supérieures à 4 600 E coli/100 g).

Aujourd'hui, la mesure des coliformes fécaux a été remplacée par celle des *Escherichia coli*. Le germe test de contamination fécale *E. coli* représente environ 80 % des coliformes fécaux et a été adopté dans le cadre d'une harmonisation de l'expression des résultats bactériologiques au niveau européen (300 coliformes fécaux = ~ 230 *E. Coli*).

Eaux de l'étier

La qualité des eaux du port sont globalement bonne pour l'ensemble des paramètres précités à l'exception de quelques déclassements :

- en 2004, 2005 et 2009, la qualité de l'eau pour le paramètre oxygène dissous est ponctuellement jugée moyenne ;
- en 2008, la qualité de l'eau est mauvaise pour le paramètre phosphate sur la station Bassin aval pour une mesure ;
- en 2008, la qualité de l'eau est moyenne pour le paramètre matières en suspension sur la station Bassin amont pour une mesure ;
- en 2010, la qualité de l'eau est moyenne pour le paramètre ammoniacal sur les stations Arrière port et Bassin amont pour une mesure.

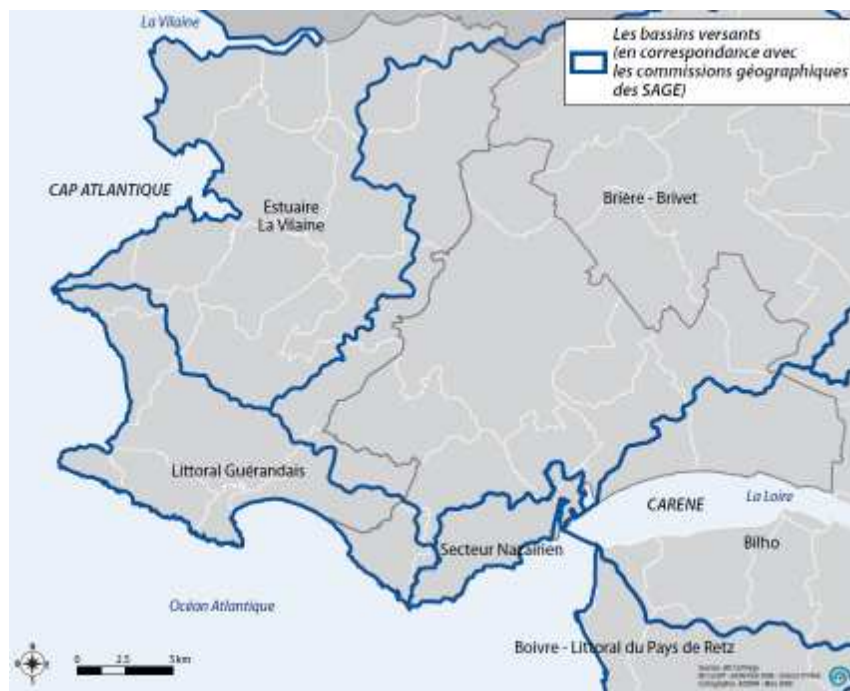
Pour les paramètres streptocoques et coliformes, la qualité de l'eau du port est évaluée selon les normes de qualité des eaux de baignades fixées pour la directive de 1976.

Pour le paramètre coliformes, l'ensemble des mesures est en-dessous de la valeur impérative, sauf en avril 2005 sur la station Bassin amont.

Pour le paramètre streptocoques, l'ensemble des mesures est en-dessous de la valeur guide sauf en avril 2005 pour la station Bassin amont.

Enjeux

Par sa localisation à l'interface entre les marais et l'océan, l'étier du Pouliguen est soumis aux influences maritimes et fluviales ainsi que par la nature des activités à proximité (principalement de la plaisance sur la commune). Même si les mesures de qualité des eaux sont plutôt bonnes, l'étier, il convient de veiller sur les sources de pollution potentielles que peuvent représenter les rejets d'eaux usées, le ruissellement des eaux pluviales depuis les zones urbaines ou encore les rejets liés aux activités touristiques.

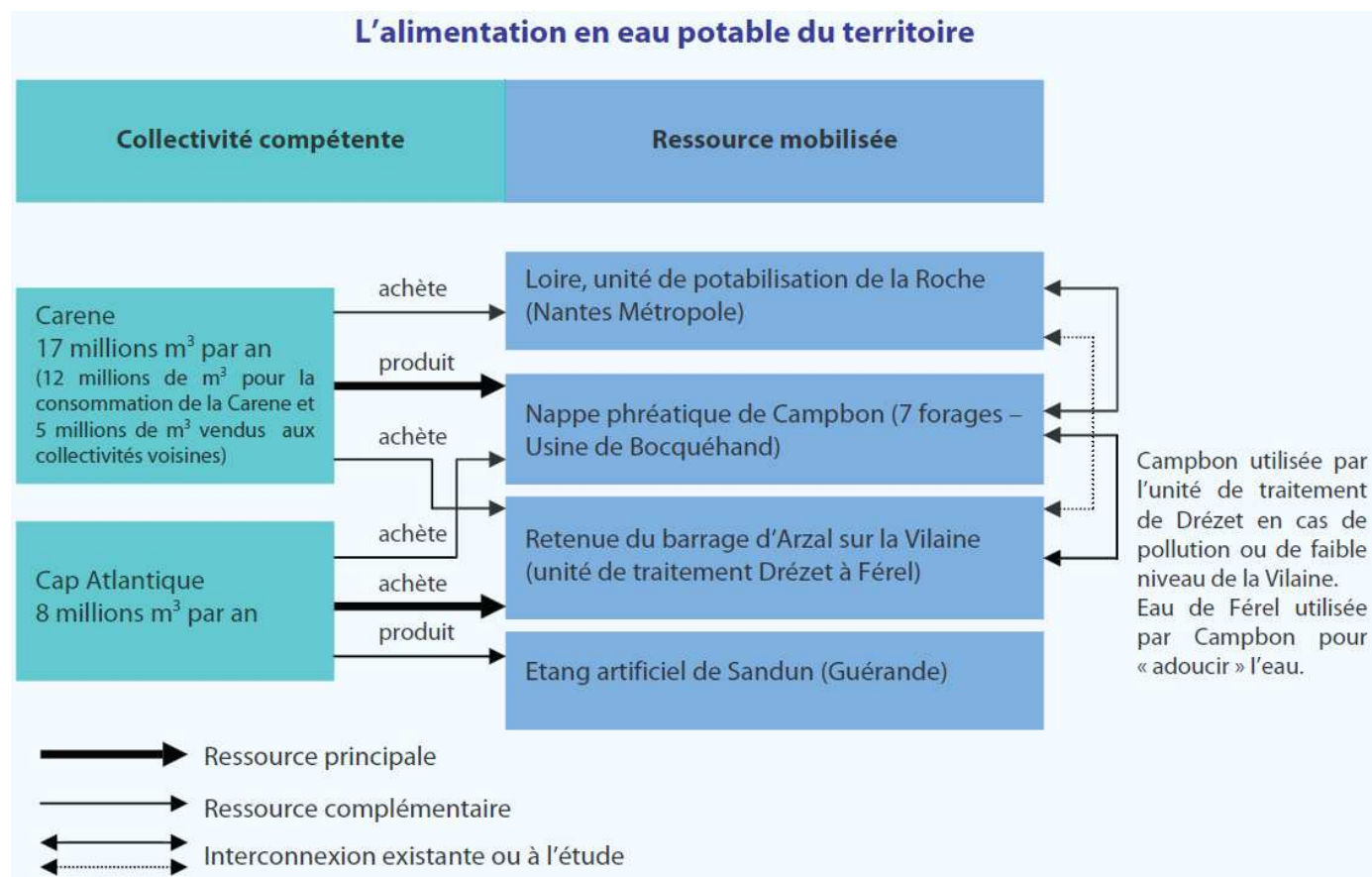


(source : Rapport alimentation en eau potable, 2008, adrn)

5.2. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune du Pouliguen est assurée par CAP Atlantique qui, depuis 2007, en a délégué la gestion à la SEPIG (Service des Eaux de la Presqu'Île Guérandaise), une filiale du groupe Saur. Elle s'organise comme suit :

(source : Rapport alimentation en eau potable, 2008, adrn)



Cap Atlantique se caractérise par une consommation au caractère saisonnier très marqué comme le montre le graphique ci-dessous. La dynamique du tourisme balnéaire fait ainsi se multiplier par 2, voir plus pendant l'été, les volumes mensuels.

L'eau potable distribuée est majoritairement destinée aux usages domestiques (85%), puis économiques (9%). Seul 1% de la consommation est consacrée à l'agriculture du fait essentiellement de l'activité prédominante d'élevage.

La consommation moyenne annuelle en 2006 du Sud de Cap Atlantique (Guérande + La Baule + Le Croisic + Batz-sur-Mer + Le Pouliguen) est de 98 m³ ce qui est inférieur à la moyenne nationale de 120m³.

Les derniers résultats disponibles de l'Agence Régionale de l'Eau donnent l'appréciation suivante : « L'eau du secteur de la Baule est de bonne qualité, conforme aux limites de qualité de la réglementation » (2008).



5.3. Assainissement et gestion des eaux usées

5.3.1. Assainissement collectif

Comme pour l'alimentation en eau potable, la gestion de l'assainissement des eaux usées de la commune du Pouliguen est assurée par CAP Atlantique qui, depuis 2007, en a délégué la gestion à la SEPIG (Service des Eaux de la Presqu'Île Guérandaise), une filiale du groupe Saur.

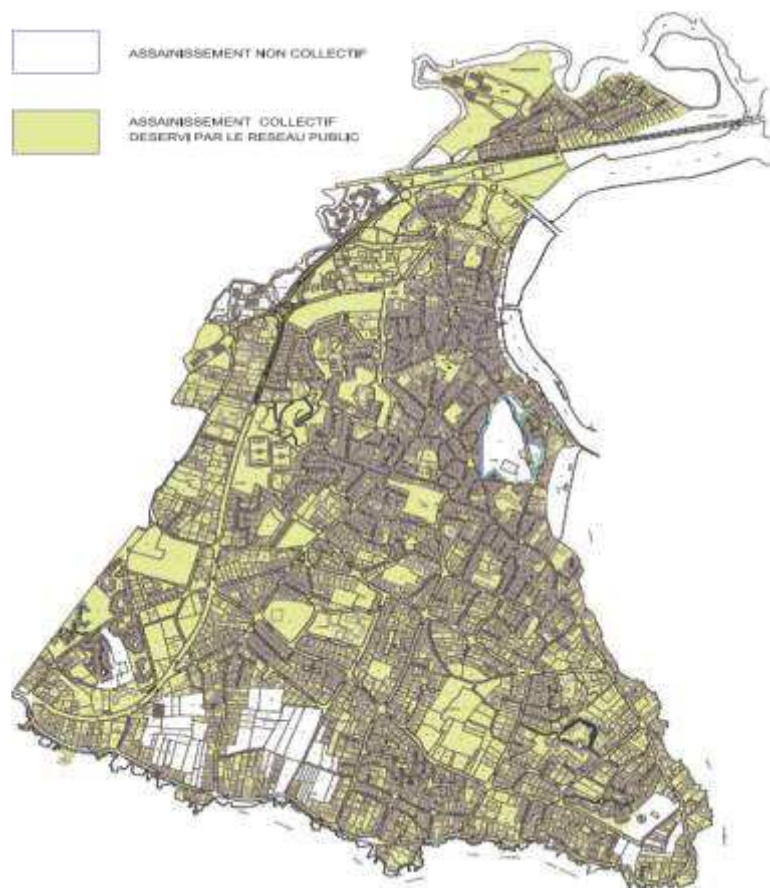
Aucune station d'épuration n'est présente sur le territoire du Pouliguen. La station d'épuration la plus proche se situe sur la commune de Guérande au lieu-dit « Livéry ». Elle a été mise en service en 2007 (après une série de travaux de rénovation) et possède une capacité nominale de 180 000 EH. Le traitement est réalisé par boues activées et les rejets sont en mer (baie de Scall au large du Pouliguen). Cette station concentre les $\frac{3}{4}$ de la capacité de traitement de Cap Atlantique.

Le réseau est séparatif sur l'ensemble de la commune comme sur le reste du territoire de Cap Atlantique. Comme de nombreux gestionnaires de réseaux, Cap Atlantique rencontre des problèmes d'eaux parasites dues à des infiltrations et à des inversions de branchements chez les particuliers entre les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales. La saisonnalité est, là encore, un paramètre à prendre en compte dans la gestion de l'assainissement car les besoins qui varient selon les périodes demandent une adaptation et une anticipation des capacités. C'est pour cela que la station de Livéry a été dimensionnée largement.

Pour le traitement des boues d'épuration, Cap Atlantique a choisi le principe de l'épandage des boues chaulées. Ces boues permettent de rééquilibrer l'acidité naturelle des sols. Néanmoins, avec l'augmentation prévisible de la population, Cap Atlantique est conscient qu'il faudra envisager une seconde voie de valorisation.

5.3.2. Assainissement non collectif

L'assainissement collectif concerne la quasi-totalité de la commune. Les uniques zones non desservies ne comprennent aucun bâtiment. Il s'agit en effet des marais de Guérande au Nord, du Bois, de la plage du Nau, des espaces agricoles au Sud, de parcs de résidences.



(Source : Commune du Pouliguen)

5.4. Une gestion des eaux pluviales indispensable face à l'urbanisation croissante

Les eaux pluviales peuvent être sources de pollutions et facteurs de risque d'inondation. Une trop forte imperméabilisation des sols peut empêcher l'infiltration et provoquer des ruissellements potentiellement polluants. En cas de précipitations abondantes, cela peut aussi provoquer la saturation de réseaux anciens.

Penser le système de gestion des eaux pluviales avant d'implanter un nouveau projet apparaît comme nécessaire à son intégration environnementale. Cela peut se faire à travers le développement des dispositifs individuels ou collectifs de collecte des eaux pluviales. De plus, le respect de principes d'aménagement facilite la gestion de ces eaux.

- Voiries drainantes ou filtrantes
- Aire de stationnement en ever-green
- Réseau de collecte à ciel ouvert qui s'intègre à l'environnement naturel (type bassin, fossés, noues végétales)
- Bassin d'infiltration ou de stockage

En 2007, la commune du Pouliguen a pu prendre connaissance des résultats d'une étude d'identification de désordres sur son réseau pluvial.

Voici les principales conclusions :

- Des problèmes de pollution organique ont été relevés sur l'ensemble des exutoires côtiers de la commune
- Des dysfonctionnements hydrauliques indépendants des phénomènes de marée localisés sur les secteurs du Boulevard de l'Atlantique, de l'Avenue de Kerdun, de l'Avenue de Pierre Plate, de l'Allée de Mouettes, de la rue du maréchal Foch et du secteur en amont du Bassin Maxime Audouin ;
- Des dysfonctionnements hydrauliques largement associés à l'impossibilité d'évacuation des débits de temps de pluie en période de marée haute sur les secteurs de la rue du Maréchal Joffre, et de l'avenue de Porte-Joie.

décantation au niveau du bassin d'orage constitue la solution la mieux adaptée pour traiter une telle pollution.

- L'optimisation du fonctionnement du bassin du Pelué et du bassin Maxime Audouin (augmentation du volume de stockage), aménagement du plan d'eau situé au nord de la commune

Ces aménagements permettraient d'une part le laminage du débit de pointe et d'autre part la décantation et donc l'amélioration de la qualité des eaux rejetées.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales qui découle de cette étude est en cours de finalisation.

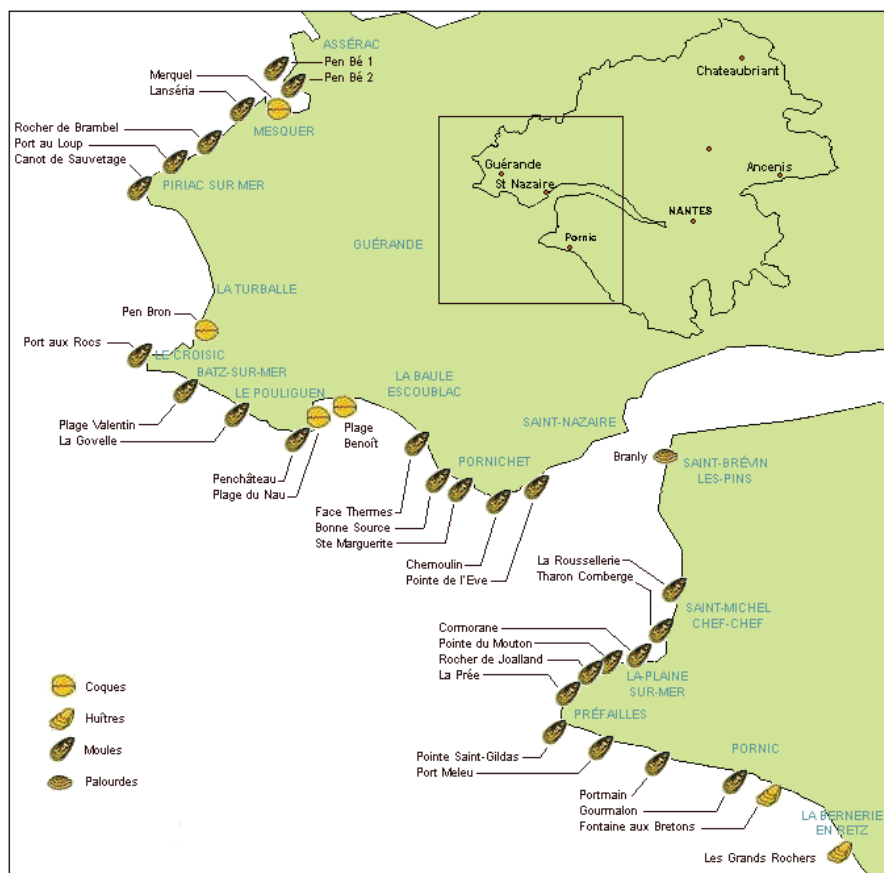
L'étude propose les aménagements suivants :

- L'aménagement de zones de rétention (ex : bassins de rétention) des eaux pluviales doit permettre d'une part de compenser l'extension de l'urbanisation afin de ne pas aggraver la situation actuelle et d'autre part, d'éviter les débordements mis en évidence précédemment.
- En plus des zones de rétention des eaux pluviales, des modifications du tracé et du dimensionnement des conduites existantes est nécessaire, pour permettre l'alimentation et l'évacuation des futurs bassins de rétention et d'autre part, éviter des débordements sur les secteurs où il n'est pas prévu de site de stockage.
- Une fraction très importante de la pollution est fixée sur les matières en suspension véhiculées par les eaux de ruissellement. C'est pourquoi, on considère que la

5.5. Qualité de l'eau

5.5.1. Qualité des gisements naturels de coquillages

La qualité des coquillages est suivie sur 3 sites de la commune : Marsouins, Penchâteau et la plage du Nau.



| 2009 | Marsouins | Penchâteau | Plage du Nau |
|-----------|-----------|------------|-----------------|
| Janvier | A | A | A |
| Février | B1 | B1 | Pêche interdite |
| Mars | A | A | A |
| Avril | A | A | A |
| Mai | A | A | B1 |
| Juin | A | A | B1 |
| Juillet | A | B1/A | B2/A |
| Aout | A | A | B1 |
| Septembre | B1 | B1 | A |
| Octobre | A | A | A |
| Novembre | A | A | A |
| Décembre | A | B1 | B2 |

Qualité + : A>B1>B2>C>D : Qualité - (Source : ARS)

5.5.2. Qualité des eaux de baignade

Le classement des eaux de baignade par la réglementation nationale s'opère de la façon suivante :

- eau de bonne qualité (catégorie A) : respect des valeurs guides et impératives de la directive CEE du 8/12/1975,
- eaux de qualité moyenne (catégorie B) : respect des valeurs impératives,
- eaux momentanément polluées (catégorie C) : entre 5 et 33% 'échantillons non conformes aux valeurs impératives,
- eaux de mauvaise qualité (catégorie D) : plus de 33% d'échantillons on conformes aux valeurs impératives.

Les eaux classées en catégorie A et B sont conformes à la Directive CEE u 8/12/1975, les eaux classées en catégories C et D s'avèrent non conformes ce qui induit une interdiction de la baignade.

Au Pouliguen, la qualité des eaux de baignade pour l'ensemble des plages existantes de la frange littorale (4 sites) fait l'objet d'un contrôle sanitaire régulier de l'Agence Régionale de la Santé et en 2012, la totalité des plages ont été classées en bonne qualité (A).



(Source : www.baignades.sante.gouv.fr)



Gestion de l'eau

-  Étier du Pouliguen
-  Plan d'eau
-  Marais
-  Zone humide Ramsar
-  Zone humide d'importance nationale
-  Zone d'assainissement collectif
-  Émissaire de rejet en mer
-  Limite de commune

0 500 mètres



Sources des données : Cap atlantique, DDTM 44
Fond de carte : Scan 25 © IGN

SYNTHÈSE SUR LA RESSOURCE EN EAU

Une gestion de l'eau adaptée à un territoire fortement urbanisé

CONSTATS

SDAGE Loire-Bretagne et SAGE de l'Estuaire de la Loire

Eau potable : Cap Atlantique, gestion déléguée à la SEPIG, contraintes de distribution liée à la fluctuation annuelle des besoins (tourisme),

Assainissement : Cap Atlantique, gestion déléguée à la SEPIG, station d'épuration de Guérande (Livéry), capacité nominale de 180 000 EH, réseau entièrement séparatif, assainissement collectif sur l'ensemble des zones urbanisées, saisonnalité

Eaux pluviales : Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales en cours de finalisation, gestion du risques inondation prise en compte (zones de rétention, ...)

Qualité de l'eau : eau potable conforme, eaux de baignade conforme, variation pour les coquillages de contamination passagère à bonne qualité (1 mois de pêche interdite pour la plage du Nau)



BESOINS INDUITS

- ⇒ Assurer la qualité des eaux
- ⇒ Préserver les milieux sensibles (ex : marais) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important
- ⇒ Anticiper l'augmentation potentielle de la capacité d'assainissement en fonction des urbanisations futures
- ⇒ Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource

DOCUMENTS CADRES

SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015

SAGE de l'Estuaire de la Loire

CHIFFRES CLÉS

Besoins eau potable : **98 m³** en moyenne annuelle (Sud de Cap Atlantique)

100 % des zones urbanisées en assainissement collectif

180 000 EH capacité nominale de la STEP Livéry

6. Les choix énergétiques

(Partie du diagnostic réalisée par Soning)

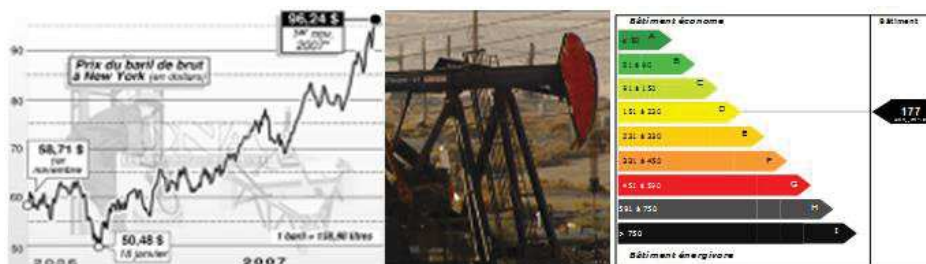
6.1. Les enjeux de l'énergie dans les documents d'urbanisme

6.1.1. Des enjeux sociétaux majeurs

Deux enjeux majeurs s'imposent à nos sociétés occidentales : le premier qui est la raréfaction des ressources fossiles, nous impose une Maîtrise de la Demande en Énergie, le deuxième concerne la réduction de nos émissions de gaz à effet de serre, première cause du réchauffement climatique.

DES EQUILIBRES MONDIAUX BOULEVERSÉS :

La diminution des ressources fossiles et l'augmentation des prix, oblige à une gestion raisonnée des ressources énergétiques non renouvelables.



SANTÉ PUBLIQUE :

La problématique du changement climatique oblige à une réduction significative des émissions de CO2.



Ce double enjeu interroge notre capacité collective à passer d'une société de l'abondance à une société de la sobriété en faisant porter l'effort sur les différentes composantes de la société de manière équitable. En effet, le statu quo énergétique mettrait potentiellement en danger les couches sociales les plus fragilisées, avec son corollaire qui devient une préoccupation des pouvoirs publics : la précarité énergétique. Une étude remarquable a été effectuée en la matière par La Direction des Territoires de Loir-et-Cher : Évaluation de la vulnérabilité énergétique des ménages du département de Loir-et-Cher.

Cette étude aborde les points suivants :

- Contexte de la précarité énergétique en France et plus particulièrement dans le Loir et Cher
- Analyse de la situation locale telle qu'elle ressort, en partie, de l'étude statistique

- Pistes d'action, en vue de réduire de manière préventive la vulnérabilité énergétique des ménages, à savoir :

Nous développerons ces derniers points dans la troisième partie de ce diagnostic : **Réinventer la ville pour réussir la transition énergétique**

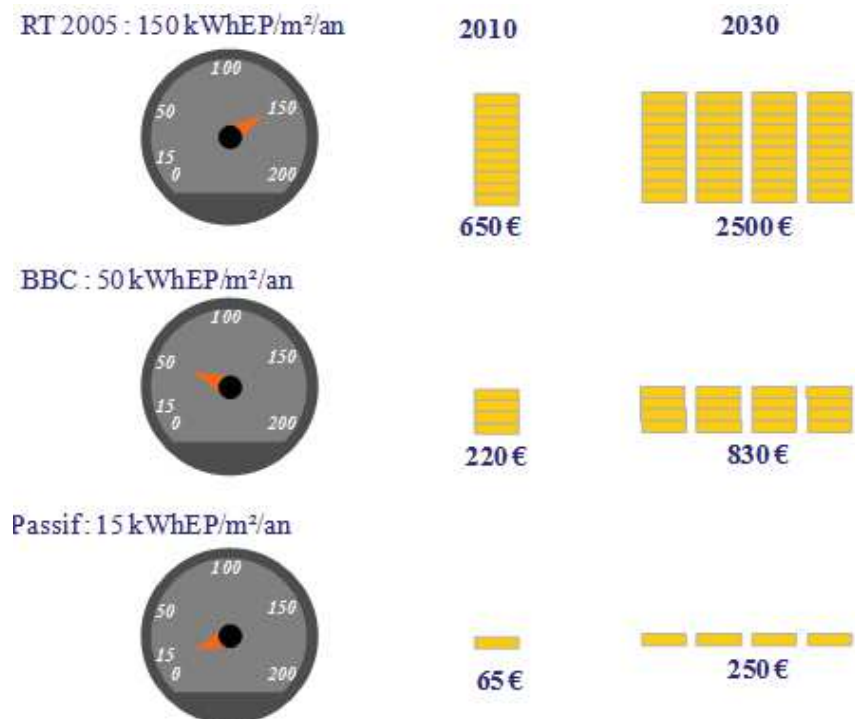
Dans le domaine du transport :

- Encourager et former à la conduite économique,
- Développer les structures d'accueil du co-voiturage
- Développer l'offre de restauration dans les zones d'activités industrielles et tertiaires
- Développer le télétravail
- Développer le commerce itinérant et améliorer la répartition des zones commerciales,

Dans le domaine du logement :

- Favoriser la densité
- Etre vigilant sur le développement des lotissements péri urbain
- Favoriser la rénovation thermique des logements
- Développer l'usage des énergies peu chères,

Le graphe suivant montre l'impact de la facture énergétique en fonction du niveau de performance énergétique du logement, en 2010 et à l'horizon 2030.



(Hypothèse logement de 80 m² chauffage et production DECS au Gaz, augmentation annuelle du gaz 7%).

La prise en compte de ces trois aspects permet d'intégrer la notion de développement durable dans ses composantes majeures : Économie, Environnement et Social.

6.1.2. Des enjeux réglementaires

Ce triple enjeu trouve aussi sa transcription dans les obligations réglementaires qui s'imposent désormais en matière énergétique pour toute entreprise d'aménagement.

Il n'en reste pas moins qu'une réflexion devra être menée sur la volonté ou non des décideurs locaux d'aller au-delà de ces obligations en matière de performance énergétique et aux différents acteurs de la filière du bâtiment au niveau local de les accompagner dans cette voie, pour mettre sur le marché une offre économiquement cohérente de bâtiments énergétiquement performants accessibles à tous.

6.1.3. Des enjeux locaux

Ces enjeux généraux doivent trouver leur déclinaison au niveau territorial. De nombreuses régions ont entrepris depuis quelques années des politiques ambitieuses en matière de maîtrise de la demande en énergie et de substitution des énergies conventionnelles par les énergies renouvelables. C'est le cas de la région Pays de la Loire dont les grands axes d'actions sont rappelés ci-après.

6.1.4. La Politique Locale

L'Observatoire Régional Economique et Social (ORES) met à disposition des données au niveau régional sur les modes de production, de distribution et de consommation de l'énergie. C'est un outil important qui permet au travers d'une connaissance exhaustive du territoire et des

pratiques énergétiques de mettre en œuvre des actions de Maîtrise de la Demande en Énergie et de développement des Énergies renouvelables.

Une part importante des données de notre diagnostic est issue du site internet de l'observatoire : <http://ores.paysdelaloire.fr/>

Le Plan Climat Energie Départemental, adopté en décembre 2012, fixe les objectifs suivants :

- la division par 4 des émissions de gaz à effets de serre,
- la division par 3 des consommations d'énergie à l'horizon 2050.

Enfin, pour toute information relative à l'amélioration de la performance énergétique des logements un Espace Info Energie existe à la CARENE :



Espace INFO Energie

ALISEÉ

4 av du Commandant l'Herminier

44600 St-Nazaire

Tél.: 02 51 16 48 25

N° azur : 0 810 036 038

E-mail : pie44sn@alise.org

6.2. Vers la ville durable

6.2.1. Comprendre : les voies de la performance énergétique

Les différentes études au niveau national ou régional montrent une tendance lourde que l'on constate au niveau national, à savoir l'augmentation importante des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Il nous faut donc nous engager sur les voies de la performance énergétique afin d'imaginer un urbanisme durable qui permette l'émergence d'un habitat économe en énergie et qui favorise la transition énergétique vers l'utilisation des énergies renouvelables.

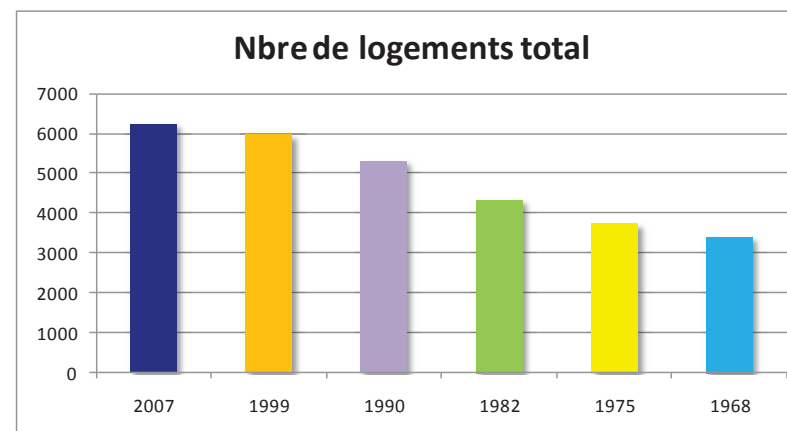
L'optimisation du niveau de performance énergétique dans l'habitat neuf bénéficie de trois bras de leviers majeurs :

- **L'optimisation de la forme urbaine et du parcellaire : valoriser les apports solaires gratuits en hiver en optimisant l'agencement des ouvertures, empêcher les surchauffes d'été et se protéger des vents d'hiver,**
- **L'optimisation de l'enveloppe des bâtiments : minimiser les surfaces déperditives en favorisant la compacité du bâtiment, travailler l'inertie du bâtiment, valoriser des processus constructifs (ex : isolation par l'extérieure permettant d'éliminer les ponts thermiques et de conserver une bonne inertie).**

- **L'optimisation des systèmes climatiques : utiliser des systèmes énergétiques performants (Pompe à chaleur, chaudière à condensation, ventilation double flux, éclairage basse consommation), limiter voire éliminer le recours à la climatisation, valoriser les énergies renouvelables.**

S'agissant du patrimoine existant, seuls les deux derniers leviers peuvent être actionnés pour l'amélioration de la Performance Énergétique des bâtiments. Ceci illustre l'importance pour les bâtiments neufs de la prise en compte immédiate du bioclimatisme.

Le graphe suivant montre pour la commune du Pouliguen, l'âge du parc de logements (« Source INSEE »).



À l'image du patrimoine moyen national, la très grande majorité des constructions sont antérieures à 1990. La moyenne du besoin énergétique par m² de SHON sur la commune est de l'ordre de 236

kWh/m²/an, donc sensiblement inférieur à la moyenne nationale qui se situe aux alentours de 240 kWh/m²/an.

Il faudra ajouter à cette prise en compte la singularité de la commune du Pouliguen dont le cœur historique présente un caractère architectural classé et remarquable. Ceci est bien évidemment souvent un obstacle à la rénovation thermique en particulier pour la reprise de l'isolation des façades. Un gros effort pourra en revanche être porté sur l'étanchéité à l'air et à la conversion énergétique vers le bois énergie qui est, entre autres, l'énergie destinée aux bâtiments fortement consommateurs et pour lesquels l'effort de maîtrise de la demande est particulièrement complexe.

La rénovation thermique des logements devra donc être mise en œuvre à l'échelle de la ville au travers d'une politique d'incitation forte.

Cependant, l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne doit pas faire oublier la transversalité des enjeux énergétiques. A l'échelle de la ville et du grand territoire, la problématique transport doit être impérativement liée à celle de l'habitat, et nous verrons au paragraphe : « Adapter les échelles pour réduire l'emprise de la voiture », des orientations possibles en la matière.

6.2.2. Réussir la transition énergétique

Le PLU est le document d'urbanisme prépondérant et déterminant sur la capacité à construire des bâtiments performants du point de vue énergétique. Il doit donc permettre de décliner au niveau de la ville les

objectifs forts qui ont été pris en matière de maîtrise de l'énergie à des niveaux supérieurs : internationaux, nationaux et locaux (notamment avec le SCoT de l'agglomération blésoise).

Il apparaît très clairement que devant la complexité de ces enjeux, doit être mise en œuvre une démarche conduisant les élus territoriaux à prendre des décisions en toute connaissance de cause.

Le PLU (et notamment le PADD) pourra ensuite décliner ces solutions dans des orientations qui devront intégrer le triptyque suivant :

- **RÉDUCTION** des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre
- **SUBSTITUTION** des énergies fossiles par des énergies renouvelables
- **COMPENSATION** des consommations spécifiques par la production en local d'énergie électrique

Pour cela, trois éléments préalables sont essentiels :

- **Comprendre les enjeux**
- **Connaître son territoire : ses atouts et ses faiblesses en matière énergétique**
- **Décliner les solutions en fonction de son territoire, c'est l'objet de la troisième partie du diagnostic**

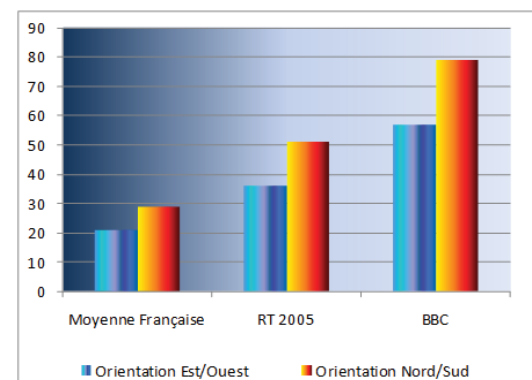
6.3. Réinventer la ville pour réussir la transition énergétique

6.3.1. La conception bioclimatique

Héritée de nos ancêtres, la conception bioclimatique permet d'optimiser la construction (implantation, orientation, agencement des pièces et des ouvertures, etc.) afin de mieux profiter des ressources naturelles (lumière, chaleur solaire...) et se protéger efficacement des agressions climatiques (vents, canicule estivale...). Elle optimise ainsi le confort des occupants, été comme hiver, tout en préservant les ressources mobilisées !

Pour éviter les surchauffes d'été, une construction bioclimatique se protège par des dispositifs pouvant être des éléments architecturaux fixes (casquettes), mobiles (volets, stores extérieurs) ou par de la végétation (plantes grimpantes sur un claustra horizontal ou arbre à feuilles caduques permettant de bénéficier des rayons du soleil en d'hiver). Les pièces occupées en permanence sont orientées à plus ou moins 25° par rapport au Sud et les circulations, sanitaires... seront plutôt exposés au Nord.

Le graphe suivant montre le pourcentage d'apports gratuits en fonction de l'orientation majoritaire du logement et du niveau de performance énergétique. On s'aperçoit que plus le bâtiment est performant du point de vue énergétique et plus la part des apports gratuits est importante pour une orientation Nord/Sud (dans le cas d'un logement BBC l'écart entre les deux orientations est de plus de 20%)



6.3.2. Privilégier le passif

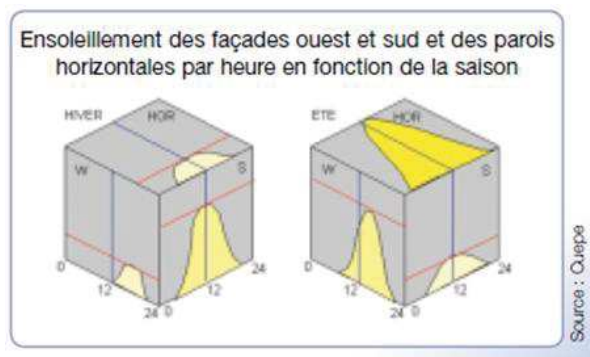
Les qualités passives d'un bâtiment devront être encouragées et facilitées par l'ouverture à l'urbanisme de parcelles favorables. Des études dédiées peuvent être menées pour qualifier les qualités bioclimatiques des futures zones à l'urbaniser.

En plus de sa nature, l'optimisation de l'orientation d'un bâtiment joue aussi un rôle très important. En effet, en valorisant les apports de chaleur gratuits et de soleil (solaire passif), un bâtiment dit « bioclimatique » va bénéficier d'une réduction de sa consommation énergétique de 10 à 30%.

Ces apports gratuits ne sont jamais compensés ni par une isolation efficace, ni par des systèmes énergétiques efficaces s'ils ne sont pas exploités dès la conception du bâtiment. Il faut donc privilégier une orientation des bâtiments suivant un axe Nord - Sud favorable à l'optimisation solaire.

En plus d'optimiser énergétiquement la conception d'un bâtiment, les versants des toitures permettent l'implantation de capteurs solaires (thermique et/ou photovoltaïque). Il faut donc laisser libre les formes architecturales afin qu'elles puissent créer des surfaces actives orientées vers le Sud.

Le solaire passif couvre, en volume, la même quantité d'énergie quel que soit le niveau de performance étudié. Cependant, en analysant ce dernier en valeur, on note que sa part relative dans la couverture des besoins de chauffage ne cesse d'augmenter. Ainsi, pour un niveau de performance BBC, il y a un écart dans le taux de couverture de 22 points entre une orientation Nord /Sud et une orientation Est /Ouest. Cette différence signifiera un surcoût de la construction orientée Est Ouest.



6.3.3. Adapter les choix constructifs

Construire des bâtiments économes passe par l'optimisation des qualités bioclimatique de ce dernier comme nous venons de la voir. Cela passe aussi par la mise en œuvre de dispositifs constructifs adaptés à la climatologie du lieu. Le climat de la

commune du Pouliguen est un climat tempéré (Voir en annexe) qui permet au travers de dispositif renforcé d'atteindre des niveaux de déperditions extrêmement faibles. Les niveaux de performance réglementaires pourront donc être relevés sans que cela n'entraîne des surcoûts majeurs.

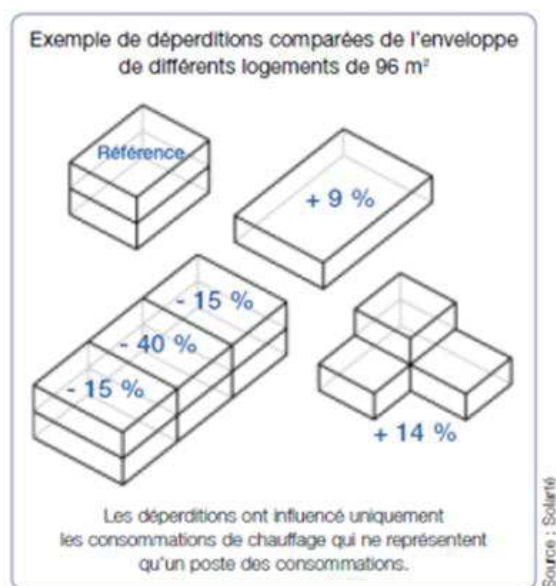
Les procédés constructifs mis en œuvre sont totalement dépendants des conditions climatiques du lieu dans lequel on construit. L'empreinte architecturale de la France est le témoignage de cette sagesse ancestrale qui consistait à concevoir des habitations et des bâtiments capables de se protéger de leur environnement en exploitant les ressources locales pour y trouver les matériaux de construction.

Il faut donc prendre la mesure de ce que le climat local induit sur les futures constructions.

6.3.4. Renouveler les formes urbaines

L'importance de la forme urbaine est primordiale dans la conception de bâtiments économes. En effet, la densité constitue de la performance intrinsèque. Il nous faut revenir sur nos modèles urbains plus denses.

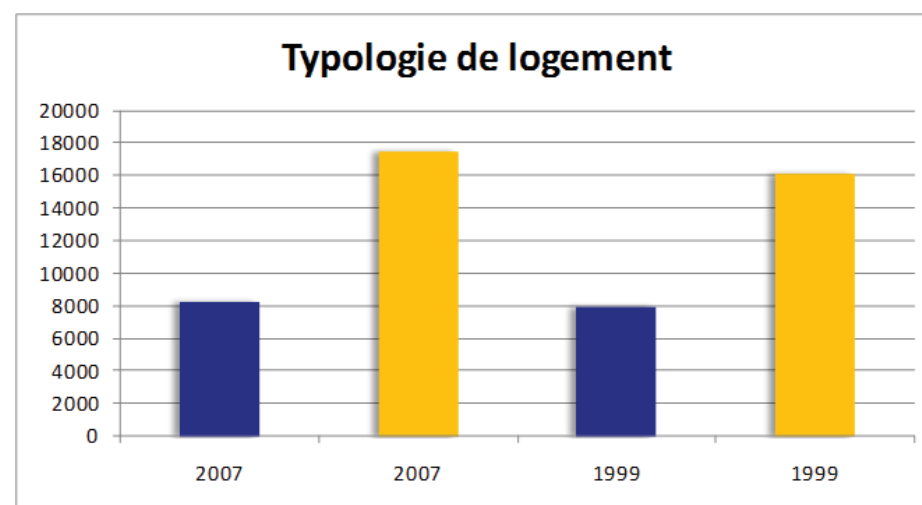
La forme urbaine est un facteur déterminant quant à la consommation des habitations. Le graphe ci-après montre l'impact de la compacité sur les déperditions énergétiques.



De ce fait, un logement en immeuble collectif consomme, à taille égale, environ 30% d'énergie de moins qu'une maison individuelle isolée.

L'histogramme suivant montre la part prépondérante de l'habitat collectif dans la typologie des logements sur la commune du Pouliguen.

La densité inhérente au milieu urbain devra être accompagnée d'un discours urbain permettant de contrecarrer le modèle de la maison individuelle qui mène la campagne autour des agglomérations en évitement de la densité intra muros.



Evolution de la typologie des logements sur la commune du Pouliguen.

Barre bleu : Logements individuels

Barre jaune : logements collectifs

6.3.5. Adapter les échelles pour réduire l'emprise de la voiture

L'urbanisme historique européen s'est construit autour des fonctionnalités administratives et commerciales des villes et ceci à l'échelle des moyens de transport. L'urbanisme moderne s'est lui construit au travers de l'échelle de la voiture dispersant et spécialisant des quartiers à des fonctionnalités tertiaire et

commerciales. Il nous faut revenir à des échelles où la voiture retrouve sa spécialisation aux déplacements moyens et longs.

L'objet n'est pas de supprimer l'usage des voitures, ce qui serait absurde compte tenu de la place qu'elle a prise dans le quotidien des habitants. La démarche doit plutôt résider dans la densification autour des axes de transports collectifs, de rapprocher les services quotidiens enseignement primaire et commerces de bouches au plus près des zones résidentielles, d'encourager le développement du co-voiturage et du télétravail, de favoriser l'émergence de commerce itinérant, etc...

6.3.6. Valoriser et amplifier une politique déjà ambitieuse en matière de desserte collective de la chaleur

La commune du Pouliguen possède un réseau de chaleur conséquent et développe des projets en la matière. Ceci est un axe à amplifier par l'obligation de développer des modes de desserte collective de la chaleur dès lors qu'un aménagement futur dépasse un certain seuil de nombre de logements. Aujourd'hui certaines collectivités sont particulièrement novatrices en abaissant ce seuil à 500 logements.

→ Les choix de desserte énergétique

Le travail d'optimisation énergétique des bâtiments étant réalisé, la question suivante concerne l'approvisionnement énergétique des futures

constructions. Dans le cas d'une desserte individuelle, il faut apporter aux porteurs de projets les éléments de comparaison, premièrement en termes d'énergie primaire :

- Offre disponible des fournisseurs d'énergie,
- Impact économique de ces différentes énergies,
- Impact environnemental (pression sur la ressource, émission de gaz à effet de serre, ...)

Dans le cas d'une desserte collective, des solutions de mutualisation de la production de chaleur peuvent être envisagées, par la mise en place de connexions sur tout ou partie des bâtiments étudiés. L'article 8 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 précise qu'il est créé un nouvel article au sein du Code de l'urbanisme après l'article L. 128-3.

Selon le nouvel article L. 128-4 du Code de l'urbanisme "Toute action ou opération d'aménagement telle que défini à l'article L. 300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération".

Ces études permettent de prendre la mesure des implications en matière de taux de couverture des besoins énergétiques par les énergies renouvelables.

→ Poser des choix énergétique ouverts

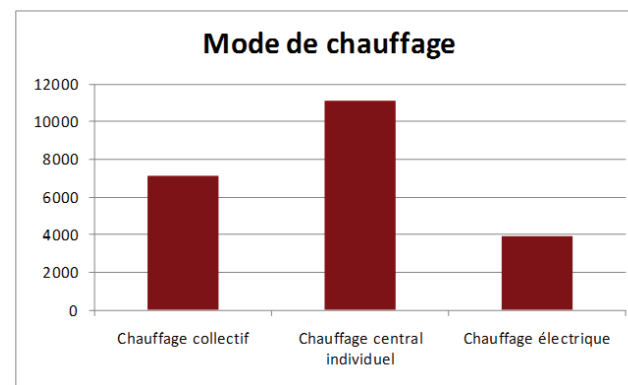
Il ne faut pas s'enfermer dans des choix restreints concernant la desserte énergétique (2 fils électricité, 1 tube gaz) mais favoriser un mix énergétique le plus large possible. Ceci a minima au niveau de son patrimoine public mais aussi à l'échelle d'équipements spécifiques et fortement consommateurs d'énergie (piscine, maison de retraite, hôpitaux, etc.)

→ Faire jouer les solidarités énergétiques

À l'échelle d'une collectivité, l'éventualité d'une desserte collective ne peut et ne doit plus être écartée d'emblée. En effet, en l'associant à une génération de chaleur issue de la biomasse ou du bois, on dispose d'un outil majeur de lissage des coûts énergétiques à long terme et de réduction forte des émissions de CO₂. Une densification urbaine autour d'un puits de chaleur de la ville en est l'occasion (maison de retraite, établissement de soin, piscine et plus accessoirement les établissements scolaires) qui peuvent être l'embryon d'un futur réseau de desserte collective.

Sur la commune du Pouliguen, le mode individuel est largement majoritaire comme le montre le graphe suivant, avec une forte prépondérance du chauffage central. Néanmoins la part du chauffage collectif est non négligeable puisqu'il équipe 32% des logements. En outre, le réseau de chauffage urbain étant alimenté principalement par des énergies renouvelables, le taux de couverture EnR au niveau de

l'agglomération est de l'ordre de 20%, ce qui est tout à fait remarquable. Ces données ne portent que sur les résidences principales qui représentent seulement le tiers des habitations de la ville. En outre aucune donnée n'est disponible quant au pré-chauffage solaire de l'eau chaude sanitaire.



« Répartition des logements Pouliguennais par mode de chauffage » Source INSEE 2007.

→ Les freins au développement du réseau de chauffage urbain

Un des problèmes rencontrés par la ville est la volonté de raccordement de nouveaux bâtiments à ce réseau. De plus, du fait de l'heureuse baisse en consommation des bâtiments, il sera nécessaire d'augmenter le nombre de bâtiments raccordés afin d'assurer la rentabilité du réseau.

De nombreux projets de raccordements d'équipements publics existent mais n'ont toujours pas abouti en dépit de l'engagement politique local.

Les bailleurs sociaux sont assez réticents au réseau de chaleur, car étant gestionnaire de l'approvisionnement en chaleur, ils sont confrontés directement aux impayés et préfèrent une individualisation de la facturation qui reporte le risque sur les fournisseurs d'énergie.

→ Les développements à venir sur la ville

Ces difficultés pour le développement des RCU seront contrecarrées par différents textes législatifs issus du Grenelle de l'Environnement :

- le décret de la loi Grenelle II de 2011 permettra d'introduire au niveau du PLU, une obligation de raccordement dans certains secteurs.
- En outre la RT 2012 sera plus favorable au réseau de chaleur ENR que ne l'était la RT2005 qui par son mode de calcul pénalisait ces solutions.

Par ailleurs, plusieurs projets sont à l'étude :

- Un projet de réseau privé existe : Novergie (www.novergie.fr)
- Une étude de faisabilité pour un second réseau de chaleur (quartier des provinces) va être lancée. Il permettrait de raccorder de nombreux équipements (hôpital, lycées, prison...).

Cette étude devrait être disponible en avril 2011. La mise en œuvre opérationnelle est espérée pour 2014. Il faudra d'ici là trouver un terrain disponible pour accueillir la nouvelle chaufferie. Se pose par ailleurs le problème de franchissement de la voie ferrée pour la desserte des constructions situées au nord de celle-ci.

6.3.7. Substituer les énergies fossiles par des énergies renouvelables plus propres

Le recours aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une information ciblée auprès des porteurs de projet, en leur donnant accès aux informations techniques et financières sur les usages et les techniques :

- Solaire passif
- Solaire actif (thermique pour les besoins d'eau chaude sanitaire (ECS) et/ou de chauffage, photovoltaïque pour la production décentralisée d'électricité),
- Géothermie et aérothermie (chauffage et ECS)
- Bois énergie (chauffage et ECS)
- Éolien (production décentralisée d'électricité)

L'action collective "Forage géothermique en région Pays de la Loire" est née à partir des discussions engagées **avec les foreurs régionaux**

dans le cadre d'une étude stratégique sur la filière géothermique basse énergie en région.

Les 2 objectifs majeurs de l'action collective ont été :

- 1 Disposer en région Pays de la Loire d'une offre d'un niveau de qualité équivalent à celui atteint par les pays voisins européens (Suisse, Finlande par exemple), tant sur le forage pour sondes que pour le forage sur aquifères. Cet objectif est matérialisé par l'attribution d'une marque aux entreprises adhérant au dispositif qualité : GÉOQUAL.
- 2 Convaincre les maîtres d'ouvrages et leurs conseils (bureaux d'études thermiques notamment) d'étudier le recours à la géothermie dans leurs appels d'offre.

Les 3 grands axes développés dans l'action collective sont :

- la création d'une charte qualité complétée par une marque de qualité (GÉOQUAL) permettant la promotion du forage géothermique très basse énergie,
- l'appui technique aux entreprises,
- l'élaboration d'un cadre pour les relations entre acteurs de la filière, avec les BET (Bureaux d'Études Thermiques) et installateurs.

Le programme de travail :

- les entreprises de forages ont élaboré un guide des bonnes pratiques du forage géothermique, tant sur sondes que sur nappes, en conformité avec les réglementations et normes en vigueur,
- leurs compétences ont été évaluées de façon indépendante (audits sur chantier),
- la qualité des relations des entreprises de forage, tout au long des projets, avec les maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvre et tous les autres professionnels de la filière a donné lieu à un atelier de travail en mai 2008, qui a permis de définir conjointement les points clés pour la réussite des opérations de géothermie,
- des cahiers des charges types ont été mis au point pour guider la maîtrise d'ouvrages,
- les engagements à respecter vis-à-vis des clients ont été matérialisés par une charte.

6.3.8. Faire émerger de nouvelles filières

Une politique générale d'émergence de filière technique pourra être envisagée au niveau du territoire pour favoriser la diffusion des connaissances (enseignement), la spécialisation des professionnels (formation professionnelle), l'utilisation de ressources locales.

SYNTHÈSE SUR LES CHOIX ENERGETIQUES

Poursuivre les efforts vers une ville durable

CONSTATS

Un bâti ancien, notamment en centre-bourg

Fort caractère architecturale de l'habitat : difficulté à la rénovation thermique

Prépondérance du chauffage individuel

Une majorité d'habitat collectif

Un taux de couverture ENR remarquable



BESOINS INDUITS

- ⇒ Prendre en compte le bioclimatisme dans les projets d'urbanisation
- ⇒ Favoriser les formes urbaines plus denses et compactes
- ⇒ Favoriser la rénovation thermique des bâtiments
- ⇒ Poursuivre les efforts de développement des énergies renouvelables

CHIFFRES CLÉS

Un parc de logements en moyenne **avant 1990.**

Besoin énergétique moyen par m² SHON : **236 kWh/m²/an.**

Taux de couverture ENR : **20%**

7. La gestion des déchets

7.1. Cadre législatif

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.

La Loire Atlantique s'est vu confier l'élaboration du Plan Départemental d'Élimination 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.*

La Loire-Atlantique a également engagé en 2010 l'élaboration d'un plan départemental de prévention des déchets. Le Département incitera les collectivités en charge de la gestion des déchets à relayer ce plan départemental par des programmes locaux de prévention. Le plan régional d'élimination des déchets dangereux (révision du plan régional des déchets industriels approuvé le 2 février 1996) est lui en cours d'élaboration par le conseil régional.

7.2. Modes de collecte

La Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP Atlantique) exerce la compétence relative à la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés, qui lui a été transférée par les communes.

Pour exercer ses compétences, CAP Atlantique dispose des équipements suivants :

- Un centre de transfert des OM et déchets recyclables de Villejames à Guérande permet d'optimiser le transport des déchets vers les centres de traitement ou le centre de tri ;
- Un Centre d'enfouissement technique (CET) de Kéraline à Herbignac dont l'exploitation est assurée par CAP Atlantique ;
- Un réseau de 9 déchetteries dont une sur la commune du Pouliguen;

La collecte des ordures ménagères s'effectue principalement en porte-à-porte (PàP) et en apport volontaire (AV).

Pour la commune du Pouliguen, le prestataire pour le porte-à-porte est Véolia et pour l'Apport Volontaire, il s'agit de COVED.

Cette même organisation est reprise pour la collecte des déchets recyclables. Il s'agit des flaconnages plastiques, des tétrabriques, des boîtes acier et aluminium, des cartonnettes et des journaux magazines.

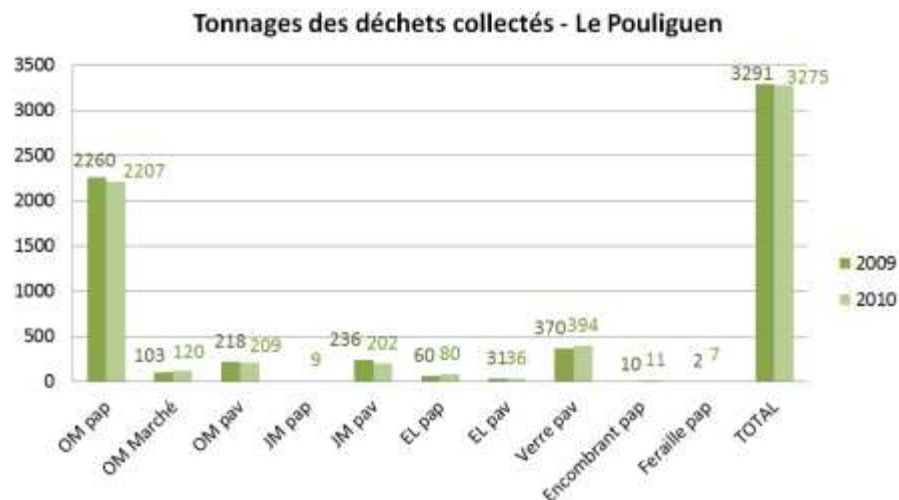
La collecte en porte-à-porte s'effectue en bac pour les ordures ménagères et en sac pour les déchets recyclables.



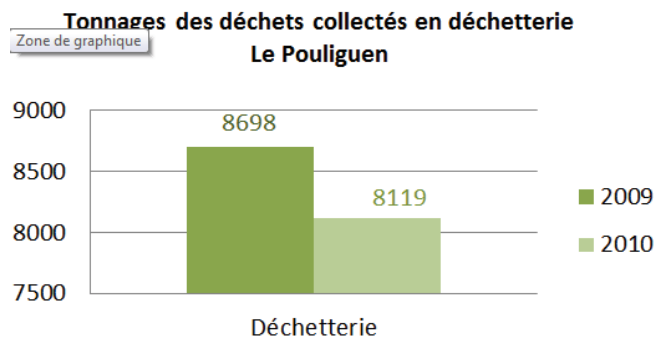
Point d'apport volontaire (Source : Citadia, 2011)

7.3. Evolution des tonnages

Globalement, entre 2009 et 2010, les tonnages collectés de déchets (dont déchetterie) pour la commune du Pouliguen ont diminués de 11 989 à 11 394 tonnes soit une baisse de 5 %.



OM = Ordures Ménagères, pap = Porte à Porte, pav = Point d'Apport Volontaire, JM = Journaux-Magazines, EL = Emballages Légers

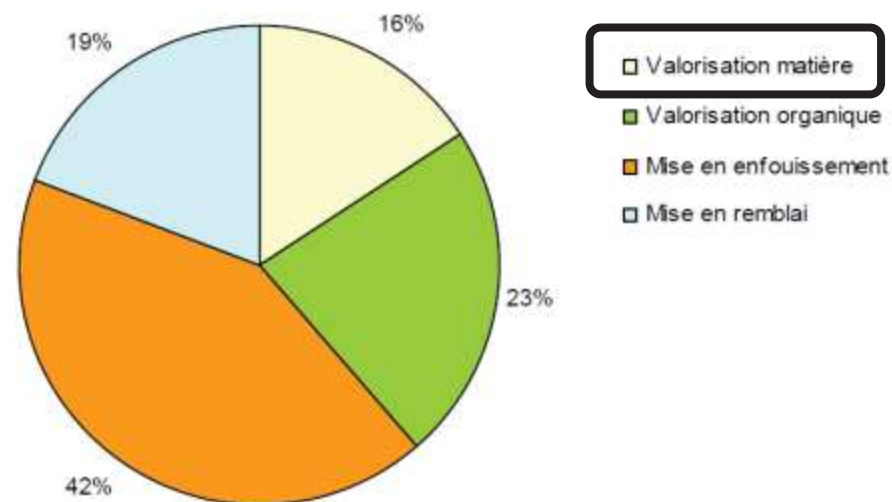


(Source : CAP Atlantique).

7.4. Traitement des déchets

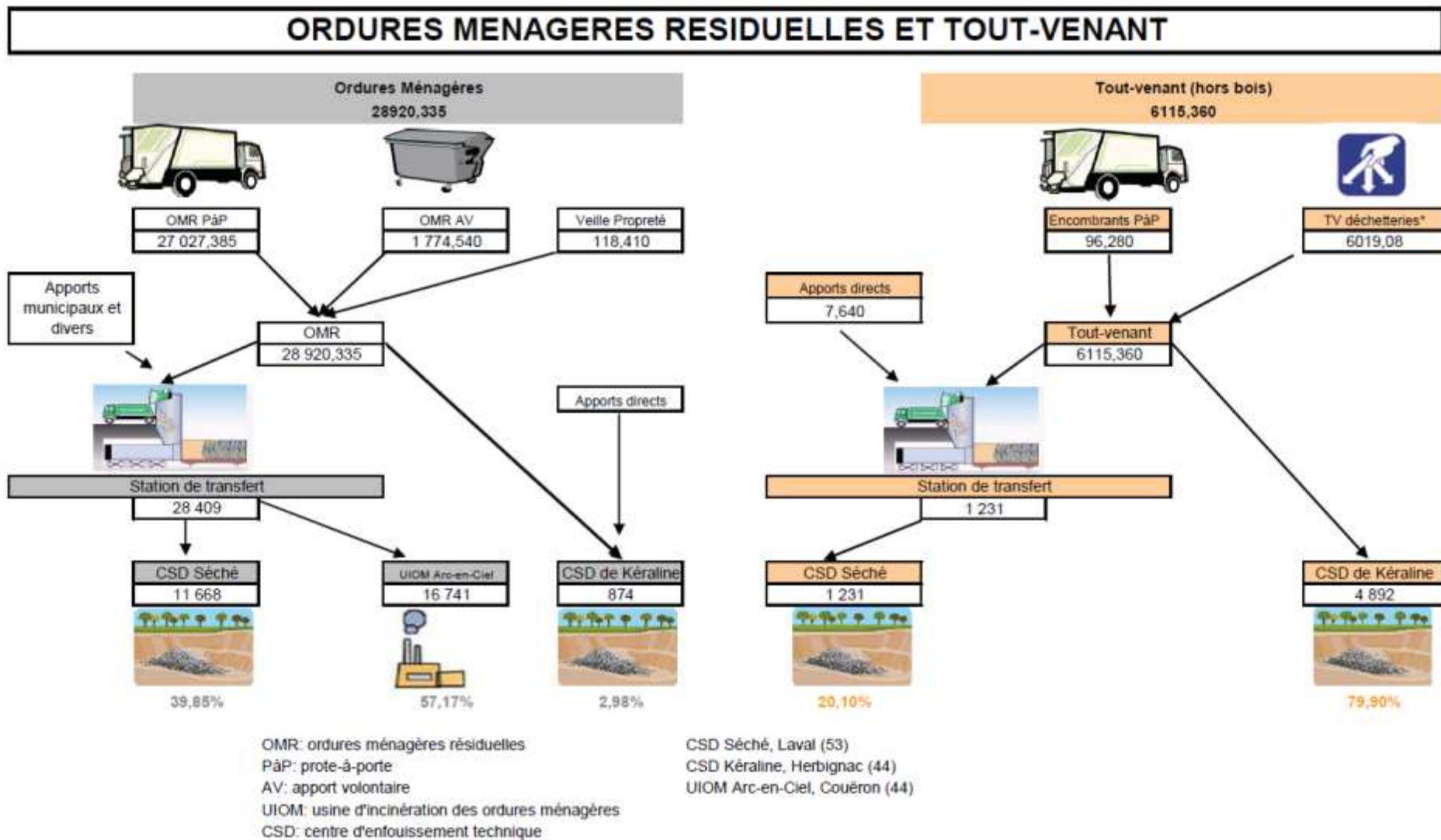
Le taux de valorisation correspond à la part des déchets qui peuvent être valorisés sur l'ensemble des flux de déchets collectés sur le territoire de CAP Atlantique.

En 2009, ce taux de valorisation atteint les **39%** :



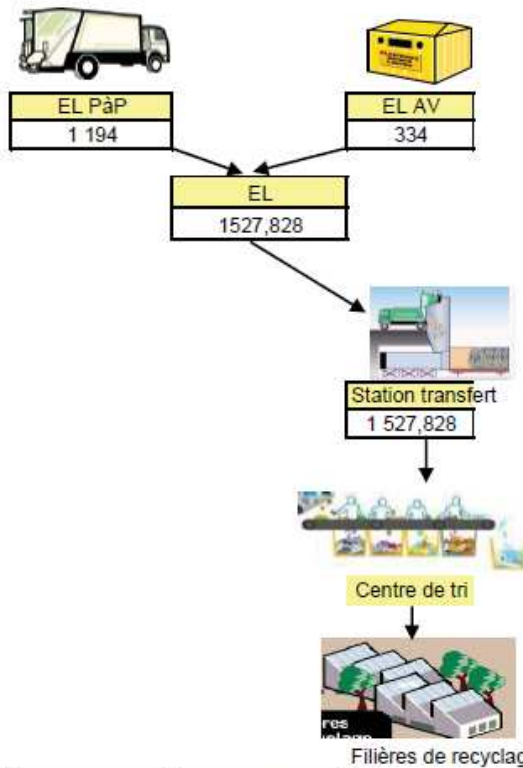
Répartition du taux de valorisation en 2009
(Source : rapport annuel 2009, Cap Atlantique)

Les schémas de synthèse suivants expliquent le traitement des déchets collectés sur l'ensemble de Cap Atlantique :

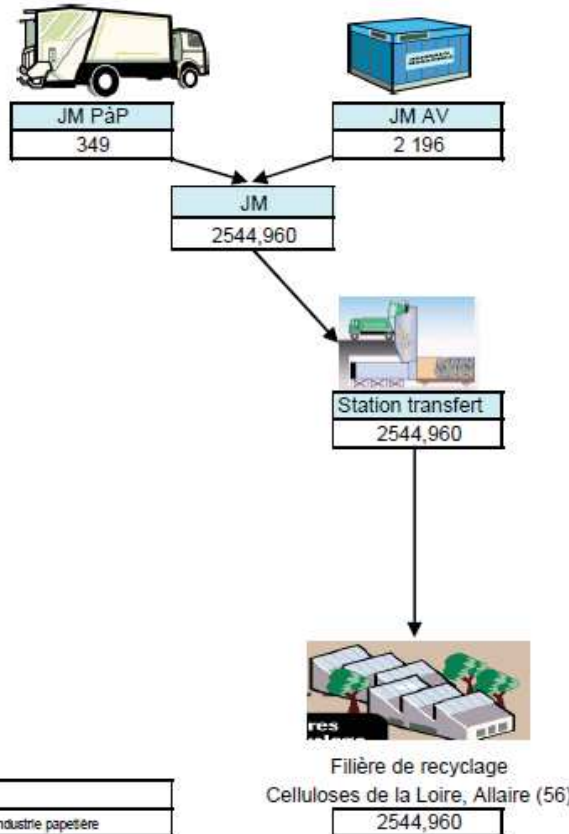


LES COLLECTES SELECTIVES EN PàP ET PAV

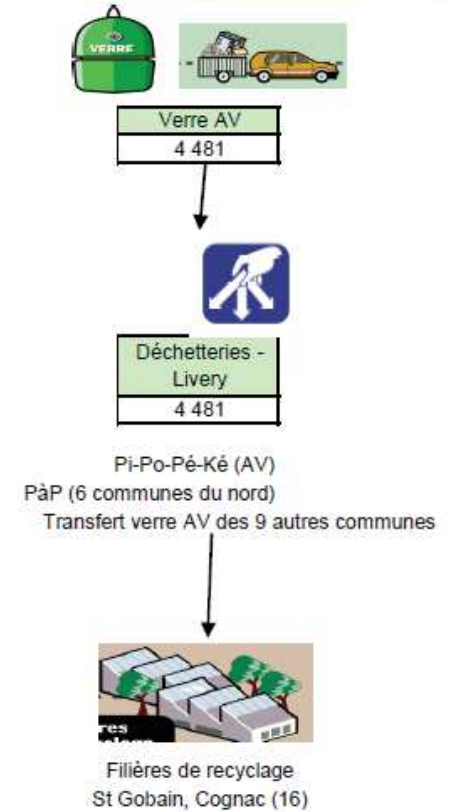
Emballages ménagers



Journaux-magazines

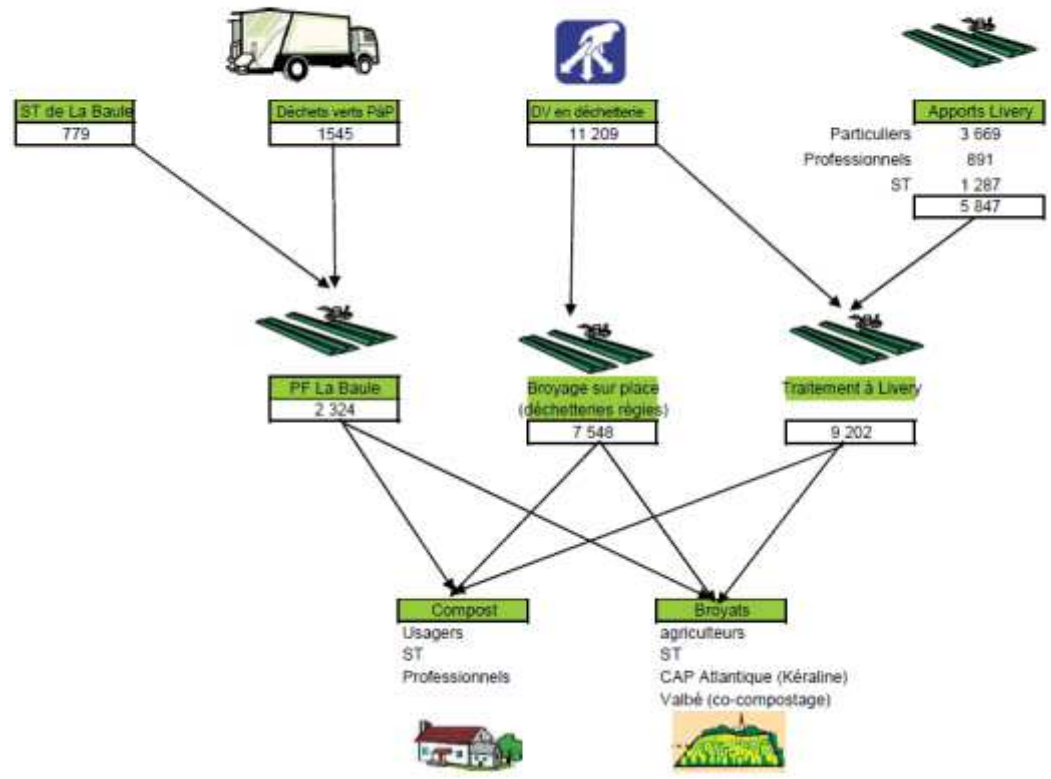


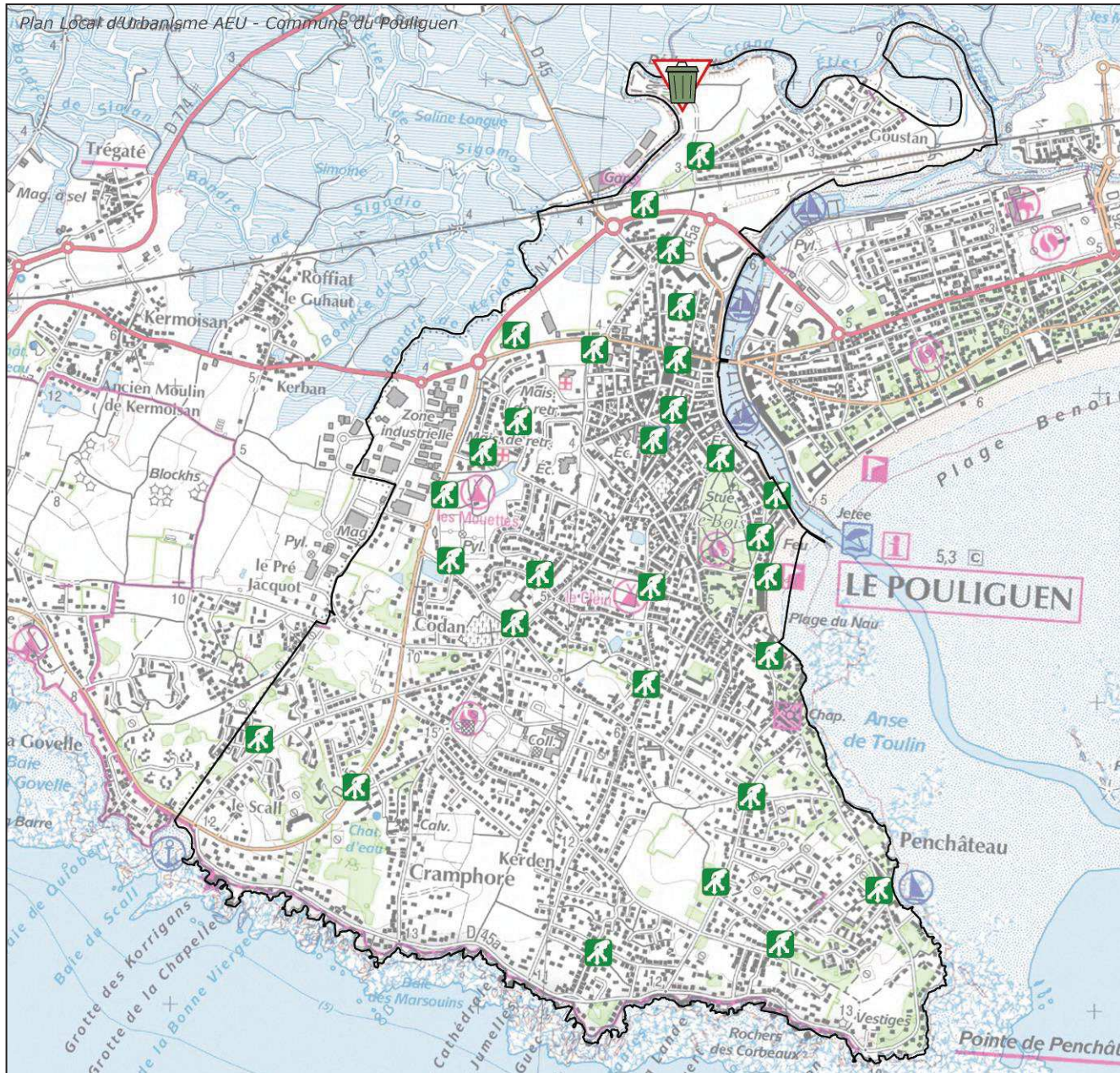
Verre



| Catégorie | Nom du repreneur | Lieu de traitement |
|----------------------------|------------------|--|
| Cartonnages (EMR) | Otor Godard | Transformation à St Michel (16) pour l'industrie papetière |
| Briques alimentaires (ELA) | DHP | Dunkerque (59) |
| Acier | Arcelor | Transformation à Bordeaux (33) et refonte en adérie en Espagne |
| Aluminium | Affimet | Transformation à Compiègne (60) et utilisation dans l'industrie automobile |
| PET | Valorplast | Transformation à St Etienne (42) et Chalons/Saône (71) |
| PEHD | Valorplast | Transformation à Verdun (55) et Beaune (21) |

LES DECHETS VERTS





Gestion des déchets



Déchèterie



Points d'Apport Volontaire (PAV)

SYNTHÈSE SUR LA GESTION DES DÉCHETS

Une gestion des déchets efficace et adaptée aux besoins des habitants et touristes

DOCUMENTS CADRES

**Loi n° 92-646 du 13
juillet 1992**

CHIFFRES CLÉS

11 394 tonnes de
d'ordures ménagères
collectées en 2009 au
Pouliguen

Diminution de 5%
des tonnages totaux
collectés

**Taux de
valorisation
de
39% (2009)**

CONSTATS

PDEDMA (22 juin 2009) : réduction des déchets, non délocalisation du traitement, amélioration de la collecte sélective et de la valorisation, maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement

Gestion par Cap Atlantique

1 déchetterie sur la commune du Pouliguen

Baisse de 5% des tonnages de déchets collectés

Fluctuation de la collecte de déchets selon les afflux touristiques



BESOINS INDUITS

- ⇒ Poursuivre les efforts de diminution des tonnages d'ordures ménagères
- ⇒ Limiter les points de nuisances (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets (ex : point apport volontaire)
- ⇒ Poursuivre la sensibilisation du public au tri sélectif et au compostage individuel

8. Les risques

Les risques connus sur la commune du Pouliguen sont de cinq types:

- Inondation (par submersion marine et eaux superficielles)
- Mouvement de terrain
- Phénomène lié à l'atmosphère, tempête et grains
- Séisme (zone de sismicité : 3)
- Transport de marchandise dangereuse

(Source : *www.prim.net*)

La commune a fait l'objet de 2 arrêtés de catastrophes naturelles : le premier en 1999 pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, et le second en 2010 pour chocs mécaniques liés à l'action des vagues (lors de la tempête Xynthia).

8.1. Inondation

Une inondation désigne une submersion plus ou moins rapide du sol engendrée par les eaux. Au sens large, les inondations comprennent les débordements de cours d'eau, les remontées de la nappe phréatique mais également les inondations par rupture d'ouvrages de protection (brèches dans les digues) et les inondations par submersion marine dans les lacs et les estuaires. Ces dernières résultent de la conjonction de la crue des fleuves, de fortes marées et de situations dépressionnaires (régime de tempête). (DDRM 44).

8.1.1. Risque d'inondation par submersion marine

Le risque est fort sur la commune du Pouliguen dans le cas de haute mer de vives eaux associé à une pluviométrie importante. L'étier du Pouliguen reçoit les eaux pluviales des communes limitrophes. A ce titre, les terrains situés à proximité présentent un risque.

Suite aux conséquences dramatiques de la tempête Xynthia qui a affectée une partie importante de la façade atlantique le 28 février 2010, un Plan de Prévention des Risques de submersion marine sera établi. La commune est concernée par le Plan de Prévention de Risques Littoraux (PPRL) « Presqu'île Guérandaise St Nazaire » qui a été prescrit par le préfet de Loire-Atlantique selon l'arrêté du 14 février 2011.

Dans l'attente de la mise en œuvre de ce PPRL, la carte suivante présente les deux types de zones à risque fort :

- Les zones basses dont l'altimétrie est comprise entre 0 et 5 m IGN 69
- Les zones situées derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100m

(Source : *Porter à la connaissance complémentaire, DDTM 44*)

L'Etat a également validé, le 17 février 2011, le plan national submersions rapides. De la protection des habitations à la sécurité des barrages et des digues en passant par l'amélioration des systèmes d'alertes et de vigilance, ce plan décline de manière concrète les actions

de l'Etat pour assurer la sécurité des personnes dans les zones exposées aux phénomènes brutaux de submersions rapides.

Il vise en priorité la sécurité des personnes et comprend des mesures de prévention, de prévision, de protection et de sauvegarde des populations dans les 6 années à venir. Il couvre les risques de submersions marines, inondations par ruissellement ou crues soudaines, ruptures de digues fluviales ou maritimes et s'articule autour de quatre axes prioritaires qui recouvrent plus de soixante actions :

- la maîtrise de l'urbanisation et l'adaptation du bâti ;
- l'amélioration des systèmes de surveillance, de prévision, de vigilance et d'alerte ;
- la fiabilité des ouvrages et des systèmes de protection ;
- le renforcement de la culture du risque.



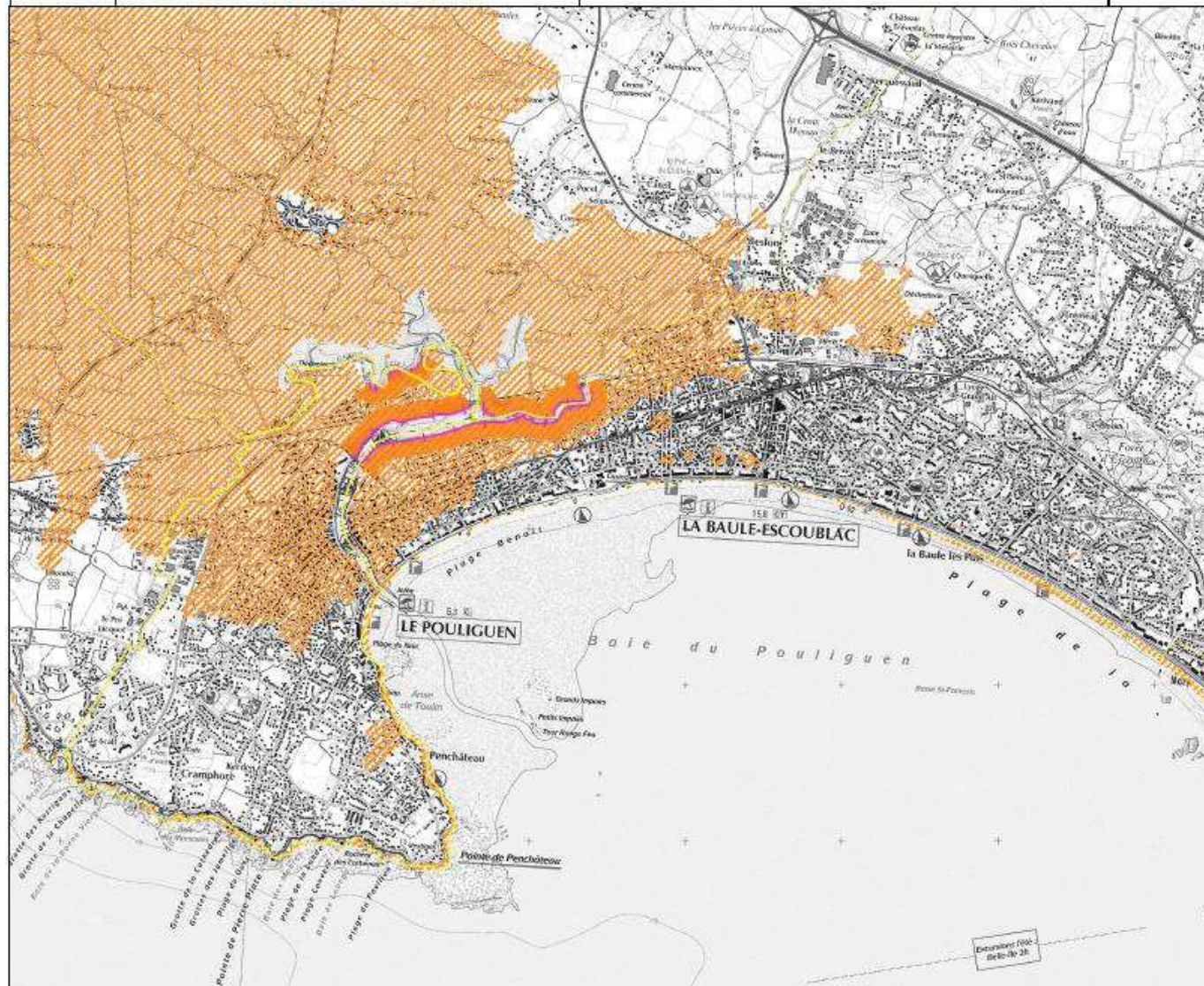
Zones de vigilance en Loire-Atlantique

COMMUNE(S) : BATZ/LE POULIGUEN
LA BAULE-ESCOUBLAC

Planche
07

Echelle : 1:25 000

1 km



- zones situées entre 0 et 5 m IGN 89
- zones situées 100 m derrière les digues
- digue
- limite de commune

Sources : BdTopo_MNT_courbes_niveaux
Fond de carte : Scan25© IGN
© DDTM de Loire-Atlantique - reproduction interdite
Créé le 07/06/2010 par SEER / PR

8.1.2. Risque d'inondation par les eaux superficielles

Cet aléa concerne les terrains situés en arrière de la voie ferrée au niveau du quartier de la Minoterie où des inondations se sont déjà produites. Il s'agit uniquement de zones situées au Nord de la commune :

- Zones des marais à l'Ouest du boulevard de Kisslegg
- Quartier de la Minoterie à revenir jusqu'au Boulevard de la Libération

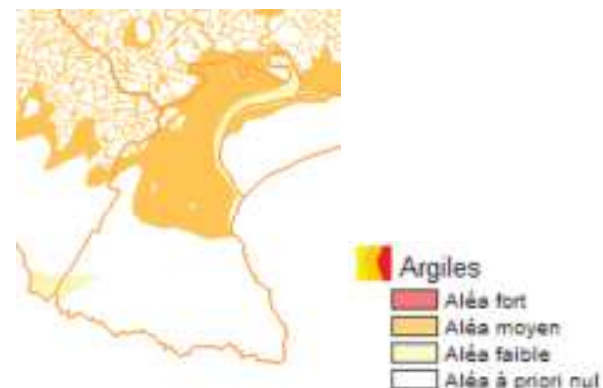
8.2. Mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol et du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. (DDRM 44).

Ce risque est doublement présent sur la commune : il concerne l'érosion des falaises sur la Grande Côte (même si la DDTM a repéré une zone de risque en limite de la commune, sur la commune de Batz-sur-Mer) et l'érosion dunaire sur la plage du Nau.

De même, la présence d'argile dans les sols implique un risque de mouvement de terrain. En effet, suivant la teneur en eau d'un sol argileux, celui-ci voit son volume modifié. Cela peut entraîner des fissurations en façade des bâtiments.

La commune du Pouliguen est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles nul à moyen.



Aléa retrait-gonflement des argiles (Source : BRGM)

8.3. Phénomène lié à l'atmosphère, tempête et grains

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. En mer, il existe une classification précise des tempêtes en fonction de la vitesse moyenne des vents calculée sur 10 minutes (coup de vent, tempête, ouragan). A l'intérieur des terres, on utilise usuellement le terme tempête lorsque le seuil de 100km/h est franchi lors de rafales (durant quelques secondes). Les tempêtes peuvent être accompagnées, précédées et suivies de fortes précipitations, parfois d'orages. Elles modifient le niveau normal de la marée et par conséquent l'écoulement des eaux dans les estuaires ; ce phénomène est à prendre particulièrement en compte en période de vive-eau et d'inondation. Enfin, elles engendrent de fortes vagues, dangereuses en zone littorale. En effet, selon l'orientation, la puissance des vents et la pression atmosphérique, une tempête est susceptible d'entraîner une élévation exceptionnelle du niveau de l'océan (surcote de marée) qui, venant s'ajouter à une marée de fort coefficient (lors de la pleine mer), peut entraîner ponctuellement la submersion de terrains habituellement à l'abri de ce phénomène. Le scénario majeur correspond ainsi à la conjonction de vents d'ouest à sud-ouest dépassant les 130 km/h avec une marée de coefficient 120 (vents soufflant lors de la haute mer). (DDRM 44).

L'ensemble de la commune est concernée par ce risque.

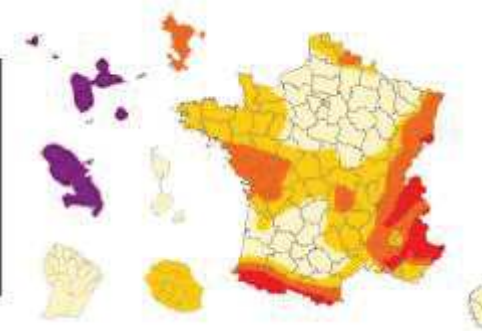
8.4. Séisme

Un séisme ou tremblement de terre correspond à un mouvement de plaques, en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. Ce mouvement s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques occasionnant la vibration du sol. (DDRM 44).

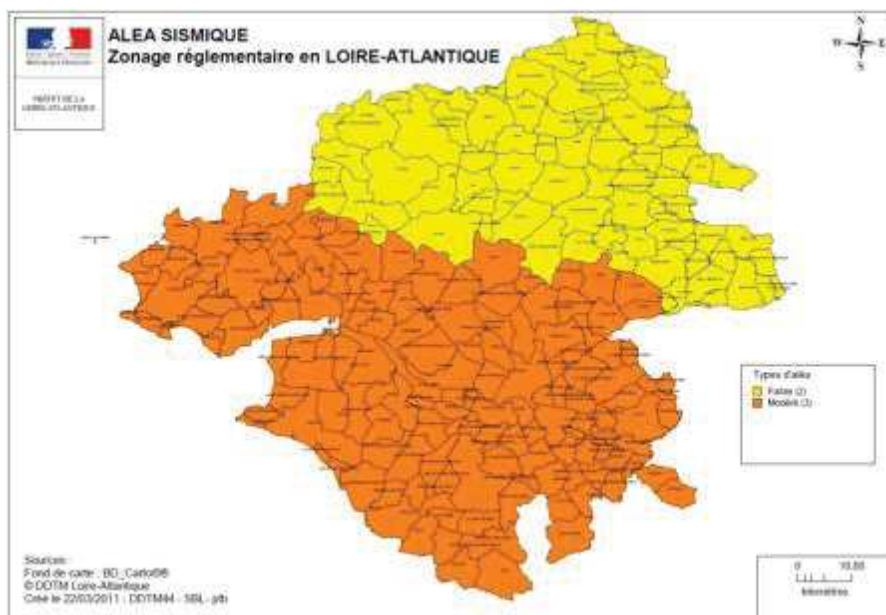
Si le département de la Loire Atlantique semble à l'abri des grands tremblements de terre depuis plusieurs siècles, son sol n'en tremble pas moins régulièrement. Toutes ces manifestations sont essentiellement provoquées par les nombreuses failles locales orientées N-O/S-E qui sillonnent le domaine Sud armoricain.

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

| Zone de sismicité | Niveau d'aléa | a_v (m/s ²) |
|-------------------|---------------|---------------------------|
| Zone 1 | Très faible | 0,4 |
| Zone 2 | Faible | 0,7 |
| Zone 3 | Modéré | 1,1 |
| Zone 4 | Moyen | 1,6 |
| Zone 5 | Fort | 3 |



Nouveau zonage sismique de la France (source : Plan Séisme)



*Nouveau zonage sismique du département de la Loire-Atlantique
(Source : DDTM 44)*

Ce zonage national actualisé a servi de support à une nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011, et applicable à tout bâtiment dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011. Cette nouvelle réglementation, qui s'inscrit dans une démarche d'harmonisation des règles de construction parasismique européennes, sont consignées dans l'Eurocode 8.

Le Pouliguen se trouve dans une zone de sismicité dont le niveau d'aléa est modéré (zone 3), ce qui implique que des règles de construction parasismiques doivent être appliquées aux constructions neuves ainsi qu'aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension.

8.5. Transport de matières dangereuses

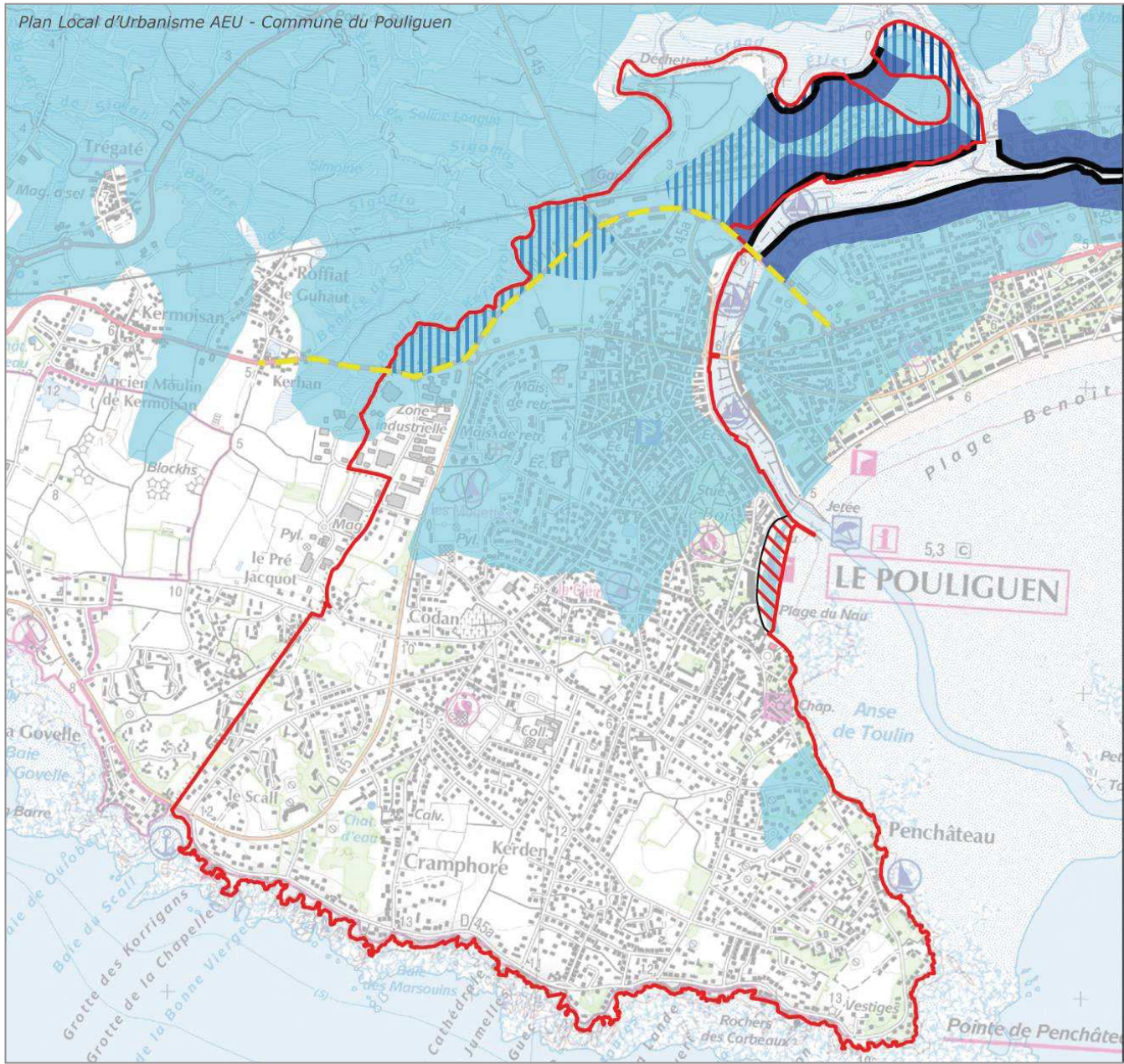
Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un éventuel accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, par l'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La DDTM de la Loire Atlantique a classé Le Pouliguen dans les communes les plus exposées au risque de transport de matières dangereuses dans le dossier départemental des risques majeurs de janvier 2008.


La voie concernée est l'ex-RN171.





Extrait de la carte des communes concernées par le risque de transport de matières dangereuses en Loire-Atlantique (Source : DDRM, 2008)





Risques

 Limite communale
(risque tempête et sismicité niv.3)

 Transport de
matières dangereuses


 Digue

 Risque inondations

 Érosion dunaire (plage du Nau)

Risque de submersion marine

 Zone située 100m derrière les
digues

 Zone située entre 0 et 5m IGN 69
(dans l'attente de la mise en oeuvre du
PPRL, selon la lettre du préfet datant du 3
août 2010)

0 500 mètres



Sources des données : DDTM 44, BRGM
Fond de carte : Scan 25 © IGN

9. Les nuisances

Après consultation des bases de données BASIAS (inventaire des sites industriels) et BASOL (base de données sur les sites et sols pollués), il apparaît que la commune du Pouliguen ne compte aucun site industriel, site pollué ni d'installation classée ICPE sur son territoire. La commune est cependant concernée par deux types de nuisances : les nuisances sonores, et la qualité de l'air.

9.2. Nuisances sonores

Les cartes de bruit élaborées par l'Etat n'ont pas montré l'existence de points noirs sur la commune du Pouliguen. Néanmoins, la commune est concernée par plusieurs voies classées bruyantes (voir carte et tableau ci-après).

A noter que des marges de recul s'appliquent le long de la RD45 afin de prévenir les risques de nuisances sonores à l'égard des riverains.

Depuis le classement de la RD45, les nouvelles constructions doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs fixés par décret ou arrêté suivant les cas. Une carte identifiant les secteurs concernés se trouve en annexe du PLU.

La commune du Pouliguen parce qu'elle appartient à l'agglomération de Saint Nazaire au sens INSEE est soumise à l'application de la directive Européenne relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement. En effet, la directive européenne n°2002/49/CE, transcrite en droit français et notamment codifiée aux articles L 572-1 à 11 et R 572-1 à 11 du code de l'environnement, a prescrit la réalisation d'une cartographie du bruit dans les communes appartenant à une agglomération de plus de 100 000 habitants ; à ce titre la commune du Pouliguen était concernée en raison de son appartenance à l'aire urbaine de Saint Nazaire.

La commune a donc mandaté un bureau d'études pour réaliser une carte du bruit. Cette dernière consiste à construire une représentation des indicateurs de bruit global « Jour, Soir et Nuit » et « Nuit », exprimés en décibels pour chaque source de bruit étudiée ; en l'occurrence, il s'agit des infrastructures de transport routier, ferroviaire et aérien, ainsi que ce qui peut être généré par les sites industriels, avec la prise en compte des établissements sensibles potentiellement affectés (santé, enseignement). Il s'agit d'un document d'information, non opposable aux tiers, qui est établi pour l'année de référence 2012 et a vocation à être révisée au minimum d'ici cinq années. Il constitue le prélude à la réalisation d'un Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) à échéance 2014/15.

Il en ressort notamment que la commune du Pouliguen est concernée par des nuisances sonores liées au transport terrestre (route départementale et voie ferrée) et qu'elle n'est pas concernée par des nuisances sonores liées à des établissements industriels ou des transports aériens.

Légende

- Habitation
- Enseignement
- Santé
- Voie ferrée
- Route

L_n cumulEchelle L_n

- 50-55 dB(A)
- 55-60 dB(A)
- 60-65 dB(A)
- 65-70 dB(A)
- 70-75 dB(A)
- >75 dB(A)



0 0.1250.25 0.5 km

Nature et date des données utilisées :

- Objets : BD Topo(c) IGN 2007
- Trafics Routes Etat DIRO 2011
- Trafics Routes Département CG44 2010 à 2012
- Trafics Routes Communes 2000 à 2012
- Trafics et données Voie ferrée RFF 2011

Pilotes et partenaires

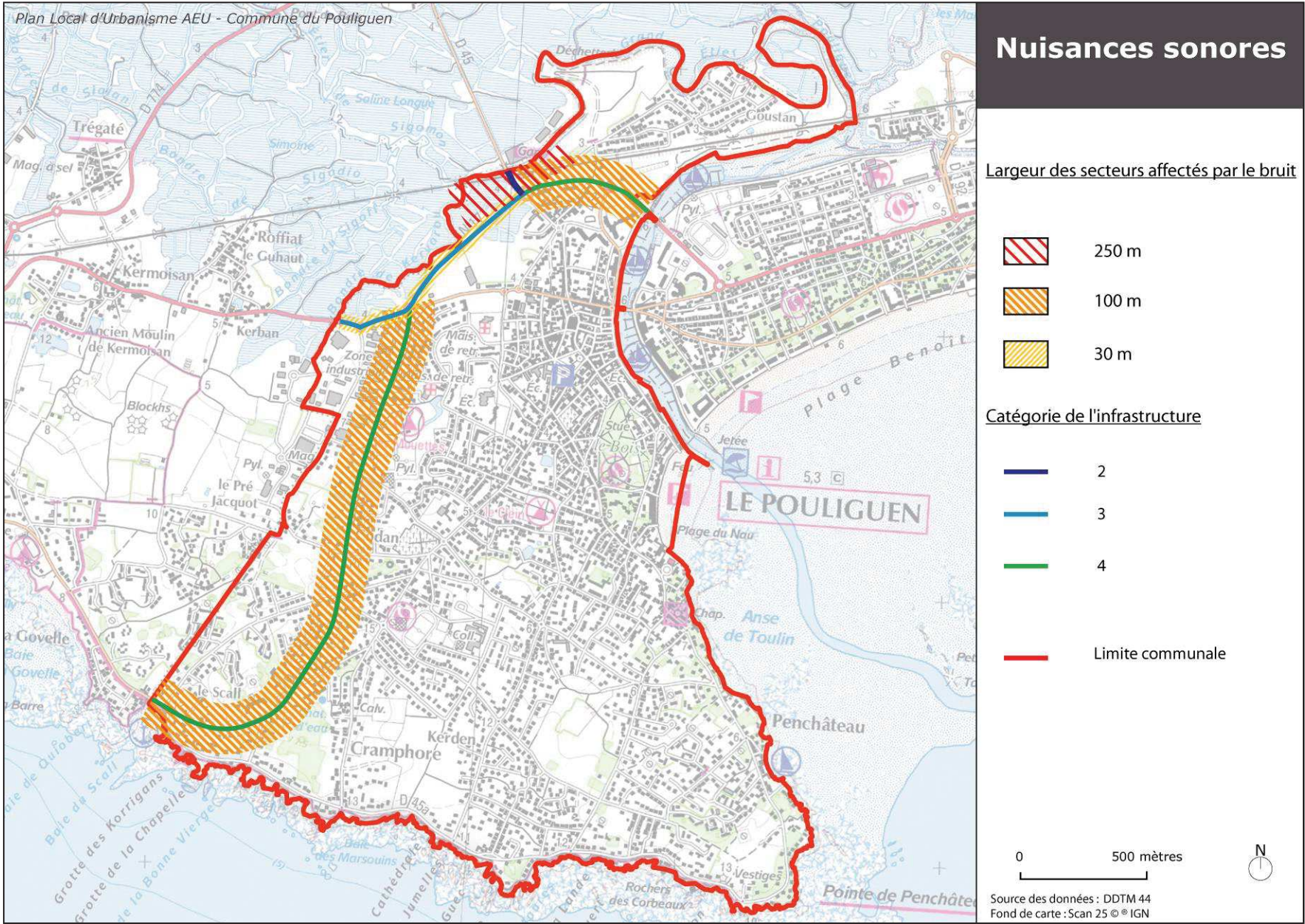


Réalisée par impédance et David Guénin
Dossier EN4418

Mars 2013

| Nom de l'infrastructure | Nom du tronçon | Début du tronçon | Fin du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur des secteurs affectés par le bruit (1) | Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert) |
|-------------------------|----------------|---|---|-------------------------------|--|--|
| R.D. 45 | D45.03.01B | La Dîfane | Entrée d'agglomération Ouest LE POULIGUEN | 3 | 100 m | Tissu ouvert |
| R.D. 45 | D45.04.01 | Entrée d'agglomération Ouest LE POULIGUEN | N171 | 3 | 100 m | Tissu ouvert |
| R.D. 45 | D45.05.01 | N171 | D774 | 2 | 250 m | Tissu ouvert |
| R.N. 171 | N171.09.02 | GENDARMERIE LA BAULE ESCOUBLAC | D45 | 3 | 100 m | Tissu ouvert |
| R.N. 171 | N171.10.01 | D45 | D774 | 4 | 30 m | Tissu ouvert |

Tableau des voies bruyantes de la commune du Pouliguen (source : arrêté du 11 octobre 1999)









Légende

-  Habitation
-  Enseignement
-  Santé
-  Voie ferrée
-  Route

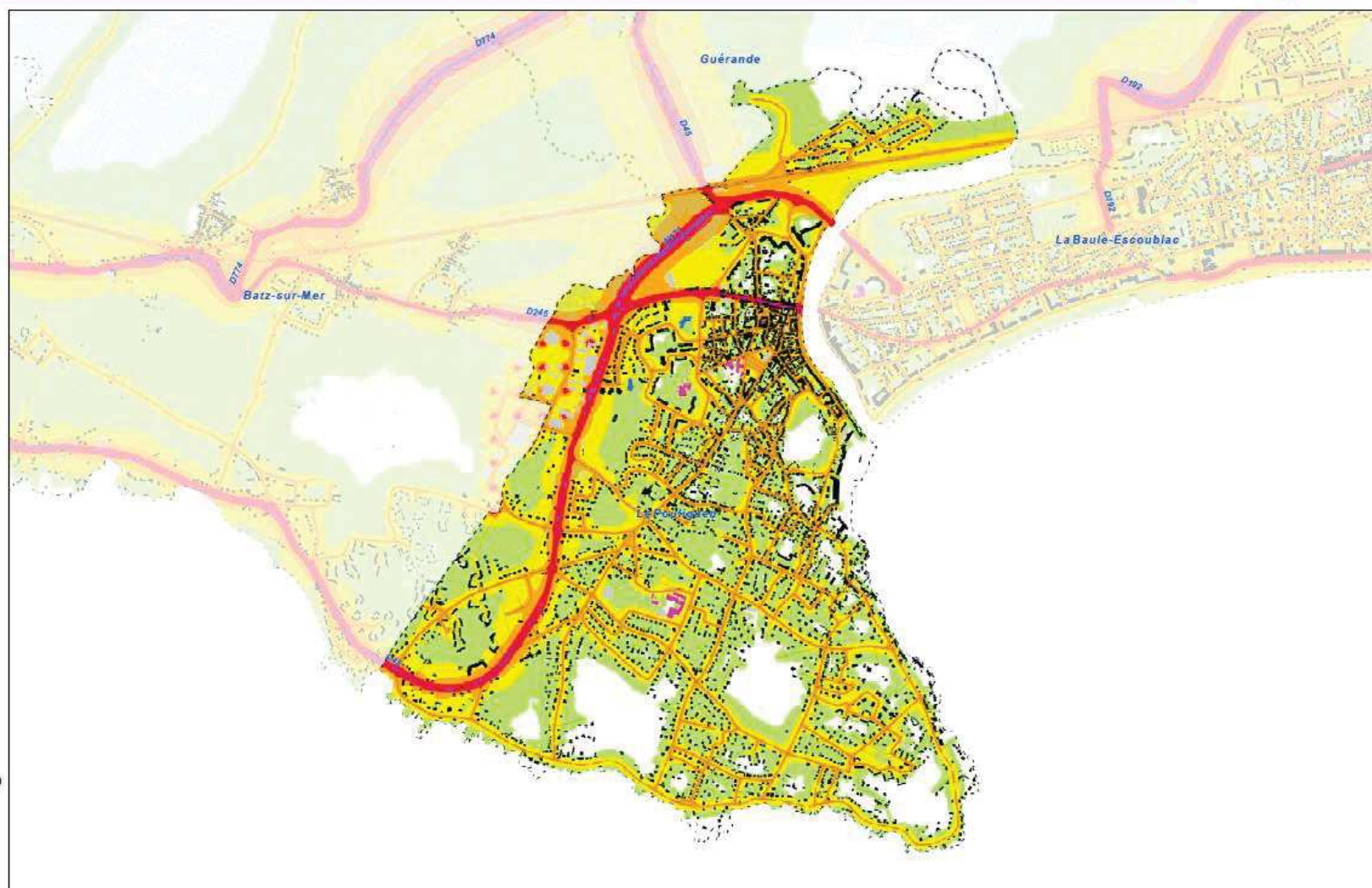
Lden cumul

Echelle Lden

-  50-55 dB(A)
-  55-60 dB(A)
-  60-65 dB(A)
-  65-70 dB(A)
-  70-75 dB(A)
-  >75 dB(A)



0 0.1250.25 0.5 km

Nature et date des données utilisées :

- Objets : BD Topo(c) IGN 2007
- Trafics Routes Etat DIRO 2011
- Trafics Routes Département CG44 2010 à 2012
- Trafics Routes Communes 2000 à 2012
- Trafics et données Voie ferrée RFF 2011

Pilotes et partenaires



Réalisée par Impédance et David Guérin
Dossier EN4418

Mars 2013

9.3. Qualité de l'air

9.3.1. Cadre réglementaire

Les sources émettrices de polluants dans l'atmosphère sont nombreuses et concernent tous les secteurs relatifs aux activités humaines (domestique, industrie, agriculture, transports, etc.). Ainsi, s'assurer d'une qualité de l'air acceptable est devenu une problématique environnementale et un enjeu de santé publique à ne pas négliger.

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 vise à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Elle affirme « le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ». La loi rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air et la définition d'objectifs de qualité.

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) des Pays de la Loire a été adopté en décembre 2002. Ses orientations sont l'amélioration des connaissances, la réduction des pollutions, l'information et la sensibilisation.

9.3.2. Une qualité satisfaisante de l'air en Pays de la Loire en 2009

Air Pays de la Loire est un organisme agréé par le ministère de l'écologie pour la surveillance et l'information sur la qualité de l'air de la région.

En 2009, la qualité de l'air des Pays de la Loire s'est caractérisée par des niveaux de pollution supérieurs aux seuils de recommandation-information et de l'objectif de qualité mais pas des seuils limites et d'alerte. L'année a été marquée par une augmentation des niveaux de poussières fines PM10 dans la région où 13 procédures d'information ont été déclenchées lors d'épisodes de pollution de large échelle en raison de conditions météorologiques défavorables à la dispersion de ce polluant. Une élévation des niveaux d'ozone a aussi été relevée au début de l'été.

| | valeurs limites | seuils d'alerte | seuils de recommandation-information | objectifs de qualité |
|-------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Loire-Atlantique | | | | |
| Nantes | | | dioxyde d'azote* - poussières PM10 | dioxyde d'azote* - ozone - benzène* |
| Saint-Nazaire | | | poussières PM10 | ozone |
| Basse-Loire | | | poussières PM10 - dioxyde de soufre | |
| Maine-et-Loire | | | | |
| Angers | | | ozone - poussières PM10 | ozone - benzène* |
| Cholet | | | poussières PM10 | ozone |
| Vendée | | | | |
| La Roche-sur-Yon | | | poussières PM10 | ozone |
| zone rurale | | | | ozone |
| Mayenne | | | | |
| Laval | | | poussières PM10 | ozone |
| zone rurale | | | poussières PM10 | ozone |
| Sarthe | | | | |
| Le Mans | | | poussières PM10 | ozone - benzène* |

pas de dépassement - dépassement de l'objectif de qualité - dépassement du seuil de recommandation-information

* axe de circulation

(Source : rapport annuel 2009, airpl)

Les sites de mesure les plus proches du Pouliguen sont ceux situés autour de St Nazaire et plus particulièrement celui de Pornichet.



(Source : rapport annuel 2009, airpl)

SYNTHÈSE SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

Des risques et nuisances en lien avec la situation littorale de la commune

CONSTATS

Une commune soumise à de nombreux risques naturels liés en grande partie à son caractère littoral

5 types de risques (DDRM) : Inondation (submersion marine et eaux superficielles, mouvement de terrain, phénomène lié à l'atmosphère / tempête et grains, séisme (zone de sismicité : 3) et transport de marchandise dangereuse

Aucun site pollué répertorié, aucune ICPE

1 route départementale (RD 45) et 1 route nationale (RN 171) classées entant que voies bruyanteq

Une qualité de l'air satisfaisante (résultat global Pays de la Loire)



BESOINS INDUITS

- ⇒ Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) – principe de précaution
- ⇒ Contrôler l'urbanisation dans les zones à risque notamment de submersion

CHIFFRES CLÉS

5 types de risques (DDRM)

0 site pollué

1 RD et **1 RN**
classées voies
bruyantes

2 reconnaissances
d'état de catastrophe

CHAPITRE III : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR 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 cohérent, en référence à l'article L.123-1 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 :

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 Pouliguen doit aujourd'hui faire face à des enjeux importants : optimiser au mieux l'enveloppe urbaine et réfléchir sur la capacité d'accueil du territoire ; produire des formes d'habitat plus économes en espace et en énergie ; permettre l'accueil d'une population diversifiée en adaptant la typologie des logements produits et les emplois proposés ; transformer son centre-bourg grâce au renouvellement urbain, à la requalification des espaces publics et à l'évolution des îlots mutables ; vivre avec les richesses, mais également les contraintes liées à la qualité des milieux naturels du territoire (marais, espaces littoraux), préserver le patrimoine local et l'organisation urbaine traditionnelle...

La Ville du Pouliguen entend donc placer son développement autour des exigences du développement durable. Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes et des principaux linéaires commerciaux, que sur le plan social par la mise en œuvre de secteurs de mixité sociale par exemple et que sur le plan environnemental, par la préservation et la mise en valeur du paysage et des espaces naturels notamment.

1. Principaux enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE

La phase de diagnostic a permis de faire ressortir des constats mais aussi des enjeux majeurs sur lesquels le projet doit s'appuyer :

| | Constats | Besoins induits |
|---|---|--|
| Démographie / Habitat / Morphologie urbaine | <p>Le Pouliguen est une commune littorale et touristique très recherchée pour le cadre de vie qu'elle offre. Cette attractivité conjuguée à la petite superficie de la commune ont conduit à une urbanisation des 4/5e du territoire communal. Aussi, les opportunités de transactions foncières et immobilières y sont désormais rares et, le cas échéant, se font à des prix élevés entraînant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une perte de population sur la dernière période intercensitaire (1999-2007) et un vieillissement de la population, les jeunes ménages n'ayant pas les moyens de venir s'installer au Pouliguen (mixités sociale et générationnelle en difficulté). Ce vieillissement est la première cause du desserrement des ménages au Pouliguen (40% des ménages se constituent d'une personne). - Une faible dynamique de construction portée à 50% par les résidences secondaires (déséquilibres dans la structure démographique et dans le parc de logements (majorité de résidences secondaires, peu de logements sociaux, pression sur le foncier, consommation d'espace...)) <p>Malgré la forte urbanisation du territoire, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine demeure important.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer un rythme régulier de production de logements afin d'assurer le développement communal ⇒ Assurer une offre en logements diversifiée en typologie et taille afin de restaurer une structure démographique équilibrée (parcours résidentiel + mixités sociale et générationnelle) ⇒ Trouver l'équilibre entre accueil de résidents secondaires et résidents principaux ⇒ Maîtriser la forme urbaine en limitant la consommation d'espace par nouveau logement construit, en urbanisant prioritairement le tissu urbain et en optimisant le potentiel de renouvellement urbain existant ⇒ Mettre en place une stratégie foncière communale afin d'agir sur le rythme de production, les types de logements et leur taille, les prix, la consommation d'espace par nouveau logement et la localisation de l'urbanisation |

| | | |
|-------------|---|--|
| Equipements | <p>La commune se dote d'un réseau d'équipements relativement dense et diversifiés. Toutefois, le centre-ville en concentre une grande partie, notamment les équipements de type socio-culturels. Des pôles d'équipements, notamment sportifs, se répartissent dans les autres quartiers.</p> <p>Des projets de modernisation et de nouveaux équipements sont en cours de réalisation ou de réflexion notamment concernant l'offre socio-culturelle. La réalisation d'un musée et d'une villa d'artistes dans la villa Boesch au sud de la commune permettrait à la fois le confortement de l'offre en équipements de ce type et une meilleure répartition à l'échelle communale.</p> <p>La diminution des effectifs scolaires illustre le vieillissement de la population qui n'est pas compensé par un maintien et/ ou une arrivée suffisamment significative de jeunes ménages. Le vieillissement de la population pose également question quant à l'adéquation de l'offre en équipements et son accessibilité.</p> <p>Par ailleurs, la commune est dotée d'un tissu associatif dynamique et diversifié, générateur de lien social.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maintenir une offre diversifiée en équipements, qui s'adresse à l'ensemble de la population ⇒ Redresser la situation en termes d'effectifs scolaires par l'accueil de jeunes ménages (cf. synthèse sur la démographie et le logement) ⇒ Moderniser et étoffer l'offre d'équipements culturels notamment via des opérations de renouvellement urbain ⇒ Conforter le tissu associatif de la commune |
|-------------|---|--|

| | | |
|---------------------------|---|--|
| Transport et déplacements | <p><u>Modes doux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ville à taille d'homme (facile à parcourir à pied ou à vélo). - Les modes doux représentent 30% des déplacements domicile-travail au sein du Pouliguen. - Peu d'actifs empruntent les transports en commun (notamment le car) pour leurs déplacements domicile-travail. - De nombreux stationnements vélo. - Des traversées de grands axes dangereuses <p><u>Le réseau viaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des aménagements de qualité notamment sur la route départementale et le Boulevard de la côte - Des aménagements cyclables et piétonniers n'assurant pas toujours les continuités - Peu de grosses infrastructures traversant le territoire donc peu de coupures urbaines - Un trafic globalement modéré - Un réseau de sentes et de chemins piétonniers - Des difficultés à s'orienter pour les touristes ou les visiteurs de passage - Des accès à la mer confidentiels <p><u>Stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre en stationnement très importante et de qualité, proche du centre-bourg - Des parkings pas toujours bien identifiables - Une problématique de stationnement pour se rendre à la plage du Nau ou pour la pêche à pied lors des marées basses (rue François Bougouin) - Le stationnement du centre de voile parfois problématique - Une très forte demande de stationnement en été mais des espaces vides en hiver <p><u>Transports en commun :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ligne TER performante et attractive vers St Nazaire et Nantes - Un service de transport à la demande qui fonctionne bien - Des lignes de cars peu fréquentées - Un service de transport à la demande pour les touristes et résidents secondaires à améliorer - Des arrêts de transport en commun (abris-bus) qui ne sont pas uniformes sur le territoire | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Rendre plus lisible le réseau viaire, qui est déjà bien maillé ⇒ Revoir le jalonnement à la marge (parkings, lieux clés touristiques) ⇒ Affirmer et développer des déplacements alternatifs à la voiture ⇒ Un potentiel de report modal vers la marche à pied ou le vélo, par une meilleure répartition du stationnement et des aménagements cohérents ⇒ Une réflexion à lancer pour une offre de déplacements alternative pour les touristes permettant un accès aux lieux de loisirs et aux équipements de la ville ⇒ Sécuriser les traversées modes doux |
|---------------------------|---|--|

| | | |
|---|---|---|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Population active et activités économiques</p> | <p>La localisation et le cadre de vie de la commune du Pouliguen ont principalement orienté son développement économique vers le secteur du tourisme. Parallèlement, l'industrie est très faible, l'agriculture quasi inexistante, l'activité de pêche résiduelle et l'artisanat bien représenté. Cette dynamique touristique extrêmement présente, contribue à véhiculer l'image de marque de la commune. Ainsi, le secteur des commerces, transports et services divers liés à l'activité touristique, est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plus important secteur avec 71% des établissements - Le plus gros employeur, avec 50,2% des postes salariés de la commune - Le plus actif en termes de création d'établissements, 77% des nouveaux établissements <p>L'hébergement touristique s'effectue principalement en résidences secondaires. D'autres structures permettent de répondre à la demande des touristes.</p> <p>L'offre commerciale se dissocie en deux pôles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le centre-ville, support de développement économique saisonnier - Le parc d'activités économiques du Poull'Go, support de l'artisanat et de l'offre de grande distribution | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Soutenir la création d'emplois et conforter l'emploi local dans ses composantes actuelles, tout en veillant à diversifier l'offre ⇒ Conforter l'activité touristique lors de la programmation de nouvelles opérations d'envergure, notamment et diversifier les formes d'hébergement touristique ⇒ Organiser la complémentarité entre l'offre de centre-ville et l'offre de grande distribution sur les grands axes et créer du lien entre ces offres ⇒ Pérenniser les linéaires commerciaux existants ⇒ Veiller au maintien d'une offre commerciale de proximité pérenne et adaptée à la vie à l'année ⇒ Préserver et conforter l'activité résiduelle qu'est la pêche, marqueur de l'identité du territoire |
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Milieu physique et milieux naturels</p> | <p>Un relief très peu marqué malgré une un point haut à 20m au niveau du château d'eau, plateau en pente douce orientée Sud-Ouest/Nord-Est en direction des marais salants plateau en pente orienté</p> <p>Deux principaux ensembles géologiques : gneiss, formations dunaires et petits massifs granitoïdes au Sud et tourbe, sables limoneux et argiles grises au Nord</p> <p>Un climat de type océanique à étés tempérés, hiver doux, ensoleillement important et précipitations faibles et bien réparties sur l'année</p> <p>Les extrémités Nord et Sud du territoire concernées par un périmètre de protection ou d'inventaire au regard de leurs intérêts écologiques</p> <p>Des milieux aquatiques très riches, des milieux boisés et non urbanisés à préserver</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Assurer la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre de la trame verte et bleue ⇒ Préserver et mettre en valeur du patrimoine naturel d'intérêt européen et local ⇒ Préserver les espaces naturels identitaires, garants de la qualité de l'image du territoire ⇒ Canaliser les flux touristiques sur les espaces sensibles notamment pour la préservation des landes, de la côte et des marais ⇒ Intégrer les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir dans une démarche d'approche environnementale |

| | | |
|------------------|---|---|
| Paysage | <p>Un paysage fortement urbanisé et marqué par la présence de l'eau avec les marais, l'étier, la côte de Penchâteau et la côte sauvage</p> <p>Une topographie relativement plane qui crée des perspectives ouvertes vers les marais et la mer, une urbanisation qui « enferme » le regard</p> <p>Une présence très forte de l'eau qui façonne le paysage (zone côtière et marais)</p> <p>Des paysages marqués par le patrimoine bâti et arboré de la commune</p> | <p>⇒ Conforter et valoriser les éléments de patrimoine paysager comme fondements du cadre de vie et de l'attractivité du Pouliguen :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver et valoriser les espaces naturels exceptionnels, les espaces non encore urbanisés, le patrimoine bâti et végétal ⇒ Structurer et qualifier l'espace urbanisé ⇒ Valoriser les entrées de ville ⇒ Préserver les vues sur les marais et la mer |
| Patrimoine bâti | <p>2 sites archéologiques recensés</p> <p>3 Monuments Historiques</p> <p>Un patrimoine bâti riche et varié, témoin de l'histoire de la commune</p> <p>ZPPAUP en révision en AVAP</p> | <p>⇒ Préserver le patrimoine existant : villas balnéaires, immeubles d'intérêt, petit patrimoine</p> <p>⇒ Maintenir le patrimoine remarquable connu</p> |
| Gestion de l'eau | <p>SDAGE Loire-Bretagne et SAGE de l'Estuaire de la Loire</p> <p>Eau potable : Cap Atlantique, gestion déléguée à la SEPIG, contraintes de distribution liée à la fluctuation annuelle des besoins (tourisme),</p> <p>Assainissement : Cap Atlantique, gestion déléguée à la SEPIG, station d'épuration de Guérande (Livéry), capacité nominale de 180 000 EH, réseau entièrement séparatif, assainissement collectif sur l'ensemble des zones urbanisées, saisonnalité</p> <p>Eaux pluviales : Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales en cours de finalisation, gestion du risque inondation prise en compte (zones de rétention, ...)</p> <p>Qualité de l'eau : eau potable conforme, eaux de baignade conforme, variation pour les coquillages de contamination passagère à bonne qualité (1 mois de pêche interdite pour la plage du Nau)</p> | <p>⇒ Assurer la qualité des eaux</p> <p>⇒ Préserver les milieux sensibles (ex : marais) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important</p> <p>⇒ Anticiper l'augmentation potentielle de la capacité d'assainissement en fonction des urbanisations futures</p> <p>⇒ Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource</p> |

| | | |
|----------------------|--|---|
| Choix énergétiques | <p>Un bâti ancien, notamment en centre-bourg</p> <p>Fort caractère architectural de l'habitat : difficulté de la mise en œuvre de la rénovation thermique</p> <p>Prépondérance du chauffage individuel</p> <p>Une majorité d'habitat collectif</p> <p>Un taux de couverture ENR remarquable</p> | <p>⇒ Prendre en compte le bioclimatisme dans les projets d'urbanisation</p> <p>⇒ Favoriser les formes urbaines plus denses et compactes</p> <p>⇒ Favoriser la rénovation thermique des bâtiments</p> <p>⇒ Poursuivre les efforts de développement des énergies renouvelables</p> |
| Déchets | <p>PDEDMA (22 juin 2009) : réduction des déchets, non délocalisation du traitement, amélioration de la collecte sélective et de la valorisation, maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement</p> <p>Gestion par Cap Atlantique</p> <p>1 déchetterie sur la commune du Pouliguen</p> <p>Baisse de 5% des tonnages de déchets collectés</p> <p>Fluctuation de la collecte de déchets selon les afflux touristiques</p> | <p>⇒ Poursuivre les efforts de diminution des tonnages d'ordures ménagères</p> <p>⇒ Limiter les points de nuisances (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets (ex : point apport volontaire)</p> <p>⇒ Poursuivre la sensibilisation du public au tri sélectif et au compostage individuel</p> |
| Risques et nuisances | <p>Une commune soumise à de nombreux risques naturels liés en grande partie à son caractère littoral</p> <p>5 types de risques (DDRM) : Inondation (submersion marine et eaux superficielles, mouvement de terrain, phénomène lié à l'atmosphère / tempête et grains, séisme (zone de sismicité : 3) et transport de marchandise dangereuse</p> <p>Aucun site pollué répertorié, aucune ICPE</p> <p>1 route départementale (RD 45) et 1 route nationale (RN 171) classées entant que voies bruyante</p> <p>Une qualité de l'air satisfaisante (résultat global Pays de la Loire)</p> | <p>⇒ Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) – principe de précaution</p> <p>⇒ Contrôler l'urbanisation dans les zones à risque notamment de submersion</p> |

2. La réflexion qui a conduit à retenir un scénario de développement

Sur la base du diagnostic et des enjeux identifiés et afin d'élaborer un projet partagé, différentes variantes d'aménagement spatial de la commune et de développement ont été proposées. Le PADD s'est construit à travers les idées émergeant de ces scénarios.

La démarche

Ces derniers ont été utilisés comme des outils d'aide à la décision, permettant de guider la commune dans le choix de son projet d'aménagement :

- Quelle croissance de population ?
- Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière d'habitat (double attente : résidences secondaires / logements accessibles pour les populations locales) ?
- Quel potentiel de densification du tissu urbain existante ?
- Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière d'habitat ?
- Comment limiter la consommation d'espace par le développement résidentiel ?
- Quelles formes urbaines privilégier ?
- Quelle répartition des formes urbaines à l'échelle de la commune ?

- Quelle stratégie mettre en place afin de garantir le maintien d'une vie locale de qualité ?
- Quel développement économique ?
- ...

La démarche a pour ce faire consisté à mesurer les interactions entre les scénarios et la réceptivité théorique du territoire (d'autant plus importante au Pouliguen qui est au 4/5^e urbanisée), reposant sur un examen des disponibilités foncières : sites densifiables, mutables, dents creuses, etc. et des potentiels qu'ils offrent en matière de logements, d'activités économiques, d'équipements... Ainsi, de ce travail ont découlé les objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement et d'aménagement et l'identification des secteurs stratégiques de projet.

L'estimation des besoins en logement

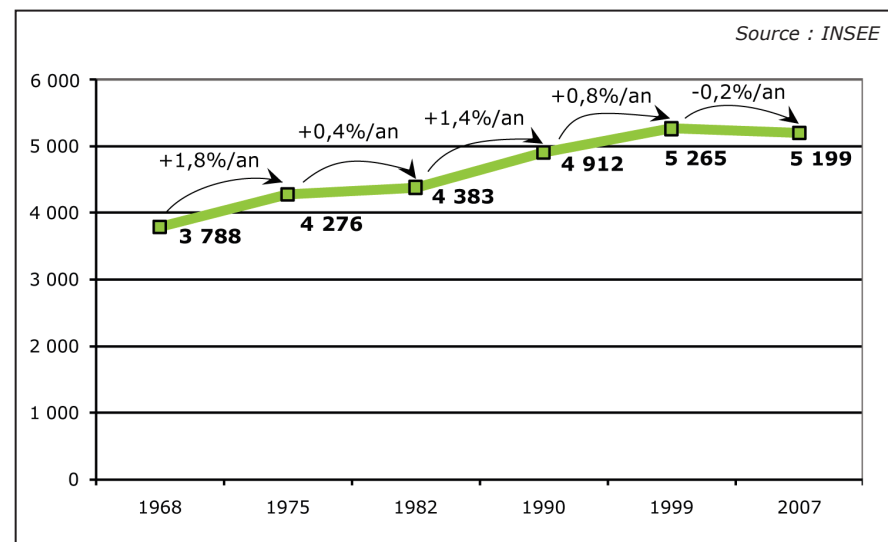
Cette estimation a été réalisée en s'appuyant sur une analyse croisée des dynamiques actuelles et de celles pressenties pour le futur, à horizon 2025.

Le point mort de la construction correspond au besoin en logement pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population. 3 éléments sont déterminants pour le calculer : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation des logements vacants et secondaires.

Au Pouliguen, entre 1999 et 2008, tous les ans (en moyenne) :

- 34 logements sont absorbés par le desserrement des ménages (-). Liés aux phénomènes de décohabitations des jeunes, séparations ou encore vieillissement de la population, cela entraîne le fait qu'il faille construire davantage de logement pour conserver un même nombre d'habitants.
- 9 logements ne sont plus vacants (+)
- 24 logements sont construits ou transformés à vocation de résidences secondaires (-)
- 9 logements supplémentaires sont créés par changements 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).
- 24 logements neufs sont commencés (+)

Il aurait fallu construire plus de 40 logements par an pour gagner de la population, soit 16 de plus que ce qui a été réalisé, d'où la perte de population observée sur la dernière période au Pouliguen.



L'approche prospective a permis d'identifier les phénomènes attendus pour la période à venir page suivante. Il ne s'agit que d'hypothèses, mais elles permettent de mettre en lumière l'importance d'une action foncière communale afin que le point mort de la construction, qui pour la période 1999-2008 était de 40 logements, diminue. Il s'agit notamment par l'intervention de la commune d'agir afin d'augmenter le nombre de résidences principales (logements sociaux), permettant d'accueillir des résidents à l'année sur la commune et de favoriser le renouvellement du parc.

► Desserrement des ménages

Période 1999-2008 : La taille des ménages est de 1,9.

Pour 2025 : **hypothèse de diminution de la taille des ménages comme c'est le cas à l'échelle nationale + vieillissement de la population en œuvre au Pouliguen.** Il faudra donc plus de logements pour maintenir la même population.

- Avec l'hypothèse à 1,85 personne par ménage en 2025 : **11 logements absorbés par an par le desserrement des ménages.**
- Avec l'hypothèse à 1,8 personne par ménage en 2025 : **15 logements absorbés par an par le desserrement des ménages.**

► Vacance du parc de logements

2008 : 1,4% de logements vacants

Pour 2025 : **hypothèse de stabilisation de la vacance du parc de logements à environ 2 %** afin de se rapprocher des tendances observées au Croisic, à Batz-sur-Mer et à La Baule. Des logements occupés deviennent vacants. Il faudra plus de logements pour maintenir la même population.

- Avec l'hypothèse à 2% du parc en logements vacants en 2025 : **3 logements par an deviennent vacants.**

► Résidences secondaires

2008 : 57,7% de résidences secondaires

Pour 2025 : **C'est notamment sur cette variable que le gain démographique va pouvoir se faire.** En effet, avec la **réalisation de programmes de logements**, et notamment de logements sociaux, la part de résidences secondaires devrait diminuer au profit des résidences principales. Ainsi, en considérant qu'une part importante des logements réalisés dans les grandes opérations (Cornin, projets de renouvellement du centre-ville) sont des logements sociaux cela permet d'envisager une part importante de résidences principales. Par ailleurs, on peut escompter un effet de résidentialisation à l'année de logements anciennement résidences secondaires.

- Ainsi, avec une **part de 55% de résidences secondaires, cela ne fait plus que 10 logements construits ou transformés par an à vocation de résidences secondaires**, contre 24 entre 1999 et 2008.

► Renouvellement du parc (renouvellement / changement de destination)

Période 1999-2008 : 9 logements supplémentaires créés par an par changements de destination ou division.

Pour 2025 : **hypothèse d'augmentation de la part du parc renouvelé en raison des opérations envisagées par la commune.** Toutefois, cette hypothèse reste relativement proche du rythme observé sur la période passée puisque les projets de la commune concernent

davantage de réalisation de nouveaux logements que de transformation de garages, de commerces en logements ou encore de division d'un logement en plusieurs par exemple.

→ Ainsi, 11 logements supplémentaires créés par an par changements de destination ou division.

Au total, avec les tendances pressenties et envisagées pour le futur, on atteint un **point mort de la construction de :**

- **12 logements par an avec une hypothèse à 1,85 personne par ménage**, soit 144 logements sur 12 ans (2014-2025). Cela veut donc dire que les 12 premiers logements construits par an serviront uniquement à maintenir la population.
- **17 logements par an avec une hypothèse à 1,8 personne par ménage**, soit 204 logements sur 12 ans (2014-2025). Cela veut donc dire que les 17 premiers logements construits par an serviront uniquement à maintenir la population.

La réceptivité du territoire

Dents creuses et divisions parcellaires

Tout d'abord, le potentiel de densification dans le tissu urbain a été comptabilisé. Ainsi, le potentiel en dents creuses et divisions parcellaires diffuses s'élève à 40 logements (un coefficient de rétention de 50% sur ce potentiel privé a été appliqué pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière). A ce potentiel s'ajoute celui du secteur du Chemin du Pelué (15 logements). Celui-ci est considéré comme stratégique en raison de sa localisation et de sa superficie (le territoire du Pouliguen est urbanisé au 4/5ème et les emprises foncières importantes deviennent très rares).

Les coups partis représentent au total environ 140 logements : terrain Jacob, rue du Croisic, lotissement Guillet, Lotissement Foucher, Terrain Jacob, Lotissement Saint-André, Boulevard Pierre de Coubertin... Ils ne sont pas pris en compte dans le potentiel total, car ils ont été ou seront réalisés avant la date d'approbation du PLU.

Renouvellement et îlots mutables

Deux projets de renouvellement urbain ont été identifiés sur des terrains appartenant à la commune :

- Un dans le centre-ville, en lieu et place de l'actuelle école Paul Lesage, qui, suite à son déplacement à proximité de l'école publique actuelle, constituant ainsi un véritable pôle scolaire rassemblé, permettrait de libérer du foncier au cœur du centre-

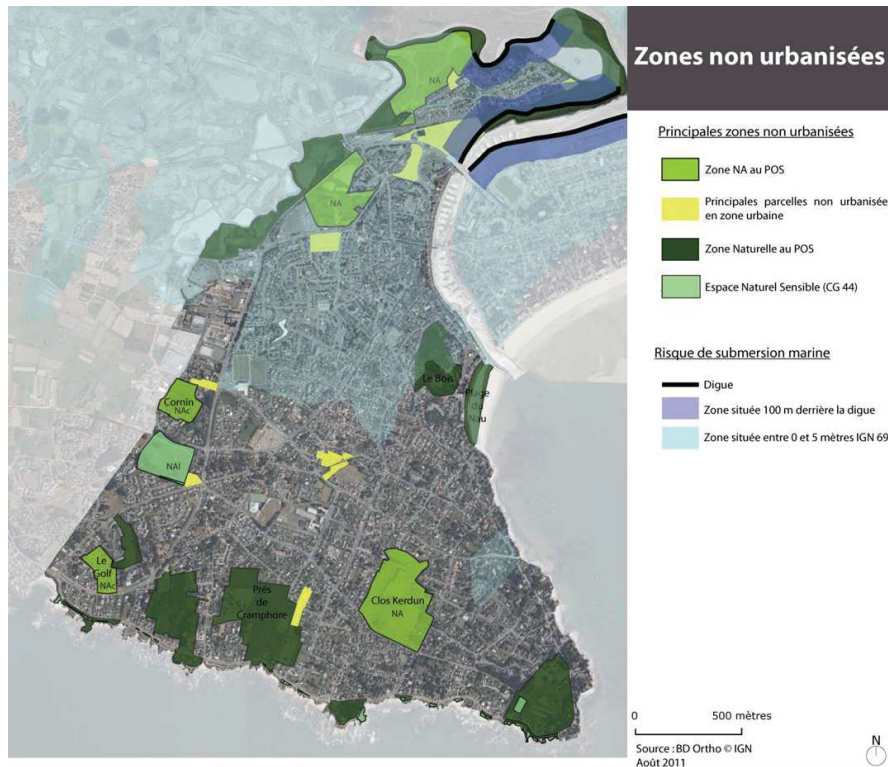
ville pour accueillir 50 logements minimum, dont 30% de logements locatifs sociaux.

- Un autre sur la Place Duchesse Anne, le parking des Cirques et une frange derrière l'avenue Porte Joie, permettant d'accueillir 150 logements au total. Une étude permettant la réalisation d'un projet d'ensemble en lien avec le centre-ville est menée. Elle devra permettre de tenir compte des liaisons à conserver, créer, renforcer, des formes urbaines à développer, etc. Une partie de ce secteur constitue du renouvellement urbain, un autre un comblement de dent creuse et une autre une extension limitée. Toutefois, même si les caractéristiques originelles de ce site sont variées, il a été souhaité un zonage spécifique pour l'ensemble du secteur et une comptabilisation commune du potentiel réalisable pour marquer la volonté d'y réaliser un projet d'ensemble. Par ailleurs, la commune est propriétaire d'une grande partie du secteur.

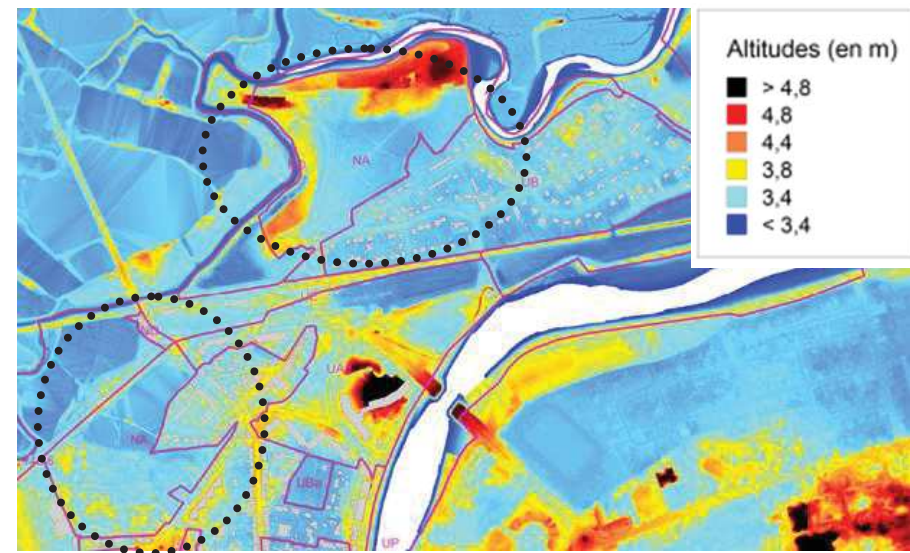
Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses + renouvellement) atteint donc les 255 logements environ.

Zones à urbaniser du POS

Si le POS comptabilisait environ 42,1 hectares de zones à urbaniser à vocation habitat ou sans vocation (retrait des zones NAe, vocation économie, et NAI, vocation loisirs), seuls 29,3 ha sont non construits à ce jour (avril 2013). Ces hectares se répartissent en 5 zones représentées en vert clair sur la carte ci-après.



Sur ce potentiel une partie est impactée par le risque de submersion marine (cf. carte ci-après). Or, le projet prévoit de protéger l'ensemble de la population du risque de submersion marine. Il s'agit d'un invariant pour les scénarios. Ainsi, la zone la plus au nord de la commune a donc été complètement retirée du potentiel urbanisable (zonage naturel au PLU), soit – 8,6 ha. En outre, seule une frange non impactée par le risque de submersion marine a été maintenue comme potentiellement urbanisable dans la zone NA du POS au carrefour entre les axes Porte Joie et Llantwit Major (soit 0,7 ha maintenus sur 5,9 ha au total).



Source : Litto3D

Après déduction des zones concernées par le risque de submersion marine, le potentiel total au sein des zones à urbaniser du POS non urbanisées est de 15,5 ha (voir détail ci-dessous). Afin d'estimer de manière brute le potentiel de logements que ces superficies représentent, des densités de l'ordre de 20 logements à l'hectare, conformément à ce prescrit le SCoT de CAPA (dans les espaces moins urbains des villes, l'objectif est de tendre vers 20/25 logements à l'hectare), ont été appliquées.

- Frange urbaine dans la partie habitat de l'ex-ZAC des Portes Korriganes (0,7 ha) : potentiel déjà comptabilisé dans les 150 logements évoqués page suivante au sein de projet Place Duchesse Anne, parking des Cirques, Avenue Porte Joie.
- Zone de Cornin (2,5 ha) : 50 logements environ

- Zone du Scall (2 ha) : 40 logements environ
- Clos Kerdun (10,3 ha) : 200 logements environ

Le potentiel au sein des zones à urbaniser du POS serait donc de 290 logements.

Le territoire pourrait voir se réaliser au total environ 550 logements, soit une potentialité de 55 logements par an pendant 10 ans.

Scénarios de développement proposés

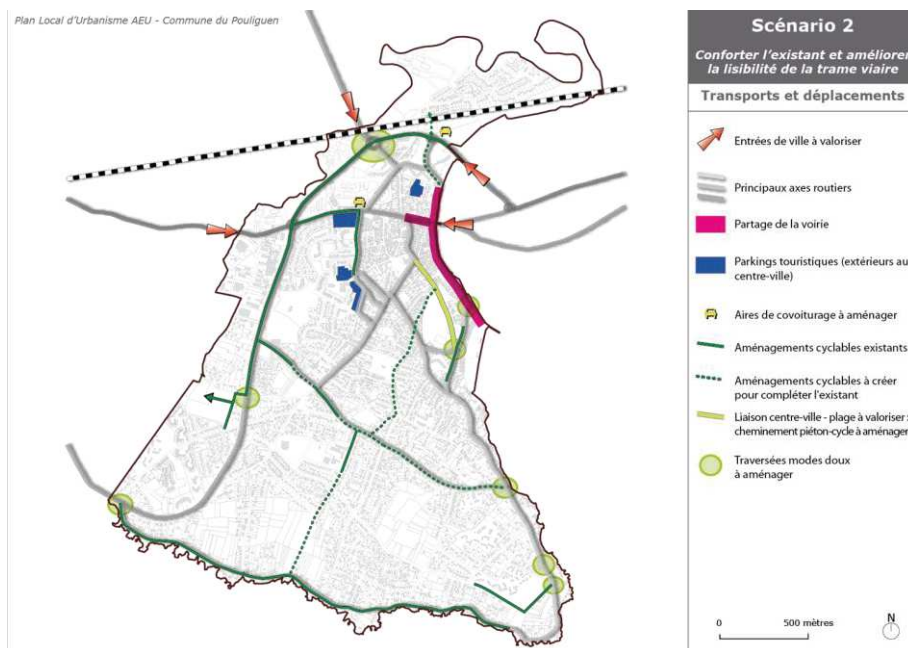
3 scénarios de développement ont été présentés en comité de pilotage.

➤ **Scénario 1 : Un scénario au fil de l'eau, poursuivant les tendances observées y compris le point mort de la période passée qui est estimé à 40 logements par an**

- Aspect quantitatif : Poursuite du rythme de construction actuel (24 logts/an) entraînant une baisse démographique. En effet, le nombre de logements ne serait pas suffisant pour absorber les phénomènes démographiques.
- Aspect qualitatif du développement : Urbanisation diffuse s'appuyant avant tout sur le potentiel de densification en zone urbaine

➤ **Scénario 2 : Un développement soutenu s'appuyant sur l'intégralité des gisements fonciers communaux et qui améliore la lisibilité de la trame viaire**

- Aspect quantitatif : Scénario qui se base sur les objectifs de construction du PLU 2007-2013 → production annuelle de 40 logements. Pour rappel, le point mort annuel de la construction pour la période à venir est envisagé, dans l'hypothèse la moins favorable par rapport à la croissance démographique, à 17 logements. Cela veut donc dire que les 17 premiers logements construits par an permettraient de maintenir la population et que les logements construits au-delà, soit 23 logements, permettraient d'en gagner. Le gain démographique serait d'environ 450 habitants sur la période de vie du PLU.
- Aspect qualitatif du développement : Urbanisation de la quasi-totalité du gisement foncier actuellement disponible. En effet, pour réaliser ces logements, au-delà de la mobilisation des potentiels en renouvellement urbain l'ensemble des zones à urbaniser restantes devraient être mobilisées.
- En matière de déplacements, ce scénario se base sur les principes suivants :
 - Organiser les circulations pour **favoriser les accès aux parkings** et inciter les touristes à **se garer rapidement**
 - Mise en place d'**actions correctives des dysfonctionnements** observés sur la sécurité et les modes doux
 - **Aménagements de zones urbaines** pour favoriser la déambulation des piétons en ville (lien bourg – bois, quais...)

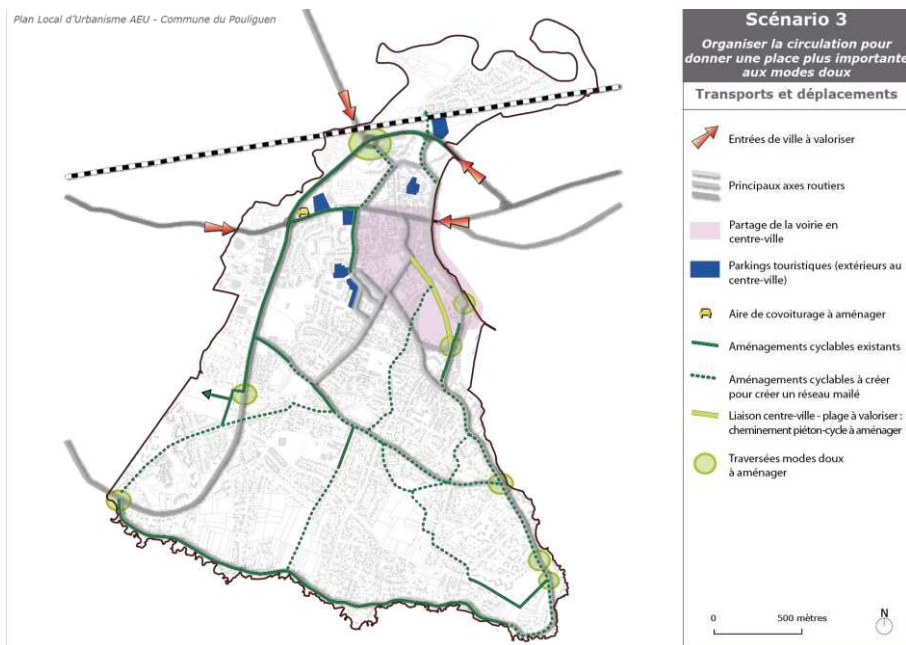


Carte de synthèse du scénario 2 déplacements (INDDIGO)

↳ **Scénario 3 : Un développement maîtrisé axé sur les possibilités de mutations du territoire et une organisation des circulations donnant une place plus importante aux modes doux**

- Aspect quantitatif : ce scénario se base sur la réalisation de 30 logements par an. Avec un point mort de la construction de 17 logements par an, ce scénario permettrait un gain démographique de 240 habitants sur la durée de vie du PLU.

- Aspect qualitatif du développement : ce scénario se base sur le renforcement du centre-bourg par des opérations de renouvellement urbain. Une partie seulement des zones à urbaniser du POS devraient être mobilisées pour réaliser les logements escomptés. En outre, car ce scénario se base sur le renouvellement urbain, il nécessite une réflexion minutieuse sur la réorganisation des équipements, services...au sein et autour du bourg.
- En matière de déplacements, ce scénario se base sur les principes suivants :
 - Organiser les circulations pour **favoriser les accès aux parkings** et inciter les touristes à **se garer rapidement**
 - Mise en place d'**actions fortes** en faveur de la sécurité et les modes doux
 - Créer un véritable **réseau d'itinéraires modes doux** à travers la ville
 - **Pacifier le trafic en centre-ville** pour le rendre plus sûr et plus attractif et favoriser l'accès aux plages et à la côte



Carte de synthèse du scénario 3 déplacements (INDDIGO)

Le scénario retenu

Les possibilités de développement sont limitées au Pouliguen. Il s'agit en effet d'une commune aux 4/5^e urbanisée et dont le développement est contraint, à la fois par les limites géographiques de la commune et par sa position littorale qui induit, notamment, l'inconstructibilité d'une bande littorale de 100 mètres en dehors des espaces urbanisés. Le foncier s'avère donc rare.

La commune a souhaité miser sur les opérations de renouvellement urbain. Ces opérations revêtent plusieurs formes. D'une part, il peut s'agir de renouvellement urbain nécessitant des opérations de démolition – reconstruction comme ce sera le cas de l'îlot de l'école Paul Lesage ou encore de la place Duchesse Anne. Ces opérations nécessiteront le déplacement des équipements actuellement présents. Le renouvellement peut aussi correspondre au comblement de dents creuses en plein cœur du centre-ville et dont les usages sont actuellement tout autres. C'est le cas du Parking des Cirques. Cela nécessite également un report des places de stationnement. Le stationnement saisonnier et à l'année est un élément clé du bon fonctionnement d'une commune littorale. Enfin, la commune a souhaité favoriser la densification des zones pavillonnaires (règles favorisant la densification : règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation du bâti plus permissives).

Concernant le nombre de logements à produire, le scénario fil de l'eau s'approche davantage de l'objectif que la commune se fixe. Le PADD affiche ainsi un objectif minimal de 25 logements par an. Pour autant, le scénario retenu par la commune se différencie du scénario fil de l'eau

présenté. En effet, même si le nombre de logements à produire est relativement proche du rythme de la construction observé sur la période de déclin démographique récente, il permettra de gagner de la population car il se base sur la production d'opérations d'habitat et une intervention publique. Il s'agit notamment par l'intervention de la commune d'agir afin d'augmenter le nombre de résidences principales (logements sociaux), permettant d'accueillir des résidents à l'année sur la commune et de favoriser le renouvellement du parc.

La production de 25 logements par an revient à un total de 250 logements sur 10 ans, soit 300 logements de moins que le potentiel total réalisable sur la commune. Cela permet d'envisager une urbanisation du Pouliguen au-delà de la durée de vie du PLU. En outre, les périmètres des zones à urbaniser ont été redéfinis comme le montre la partie de ce présent rapport de présentation sur la justification du zonage.

3. Les orientations du PADD et leur traduction règlementaire

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.

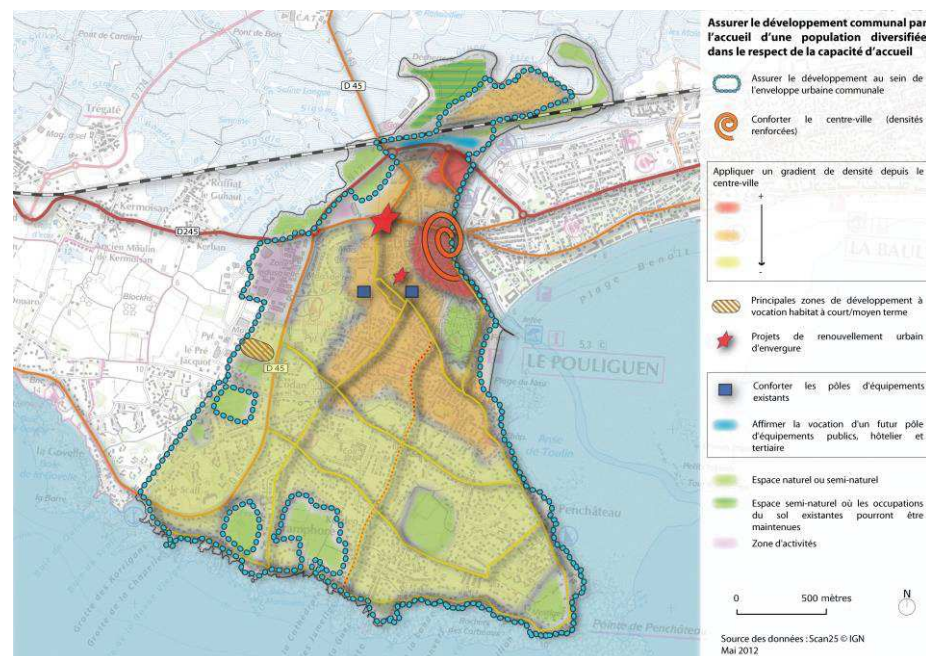
Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic. Ils caractérisent la vision pouliguennaise du projet d'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable.

Le PADD, dont les orientations générales ont été débattues en Conseil Municipal du 3 juillet 2012, s'articule ainsi autour de quatre axes structurants :

- **Axe 1.** Assurer le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil
- **Axe 2.** Conforter et renforcer l'activité économique locale qui repose en premier lieu sur la fréquentation touristique à l'année
- **Axe 3.** Structurer la trame viaire et les déplacements pour une gestion optimisée des flux ; prenant en compte la saisonnalité
- **Axe 4.** Garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants et les touristes, valorisant le patrimoine communal et respectant l'environnement

Chacun de ces 4 axes a été décliné en projets politiques d'aménagement de l'espace. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville du Pouliguen a pour objectif clairement identifié de :

Axe 1. Assurer le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil



Carte de synthèse de l'axe 1 du PADD (CITADIA)

Assurer un rythme régulier de production de logement

Le PLU fixe un objectif de production annuelle minimale de 25 logements sur la durée de vie du PLU.

Cet objectif vise à maintenir la population pouliguennoise qui ne cesse de diminuer depuis la dernière décennie. En fonction de la variation des logements vacants et des résidences secondaires, un gain plus ou moins important de population pourra être observé. Cet objectif vise également à anticiper l'évolution de la population et de ses besoins.

| | Secteur | Nombre de logements minimum | Nombre de logements sociaux minimum ou déjà programmés | Échéances prévisionnelles | |
|------------------------------|---|--|---|--|-------------|
| Renouvellement urbain | Dents creuses et divisions parcellaires diffuses | 40 logements <u>théoriques</u> | <u>Hyptohèse</u> de 10 logements sous forme de lotissements ou PC valant division (sur les 40), soit <u>potentiellement</u> 3 logements locatifs sociaux (LLS) et 2 en accession aidée | Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans | |
| | Chemin du Pelué | 15 logements | 7 LLS déjà programmés (au-delà de l'objectif minmal de 30% de LLS) | Court terme pour les 7 LLS programmés puis, sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans | |
| | Projet d'ensemble Duchesse Anne, Llantwit Major, Porte Joie | Projet Jaunasse | 165 logements | 4 LLS | Court terme |
| | | Frange urbaine avenue Porte Joie | | 45 LLS + 33 en accession aidée | Moyen terme |
| | | Parking des Cirques | | | Moyen terme |
| | | Place Duchesse Anne | | | Long terme |
| | Centre-ville (îlot Paul Lesage) | 50 logements | 15 LLS + 10 en accession aidée | Long terme | |
| TOTAL | 270 logements | 74 LLS + 45 en accession aidée | | | |
| Zones à urbaniser | Cornin | 30 logements | 9 LLS + 6 en accession aidée | Court terme | |
| TOTAL | | 300 logements potentiels au total, sur la durée de vie du PLU | 83 LLS, soit 28% de la production totale et 30% dans les opérations d'aménagement d'ensemble + 51 en accession aidée, soit 17% de la production totale et 20% dans les opérations d'aménagement d'ensemble | | |

Assurer une offre en logements diversifiée

Afin de garantir une offre de logements adaptée aux habitants, un effort sera porté sur les logements sociaux, en particulier locatifs, ainsi que sur les logements de petite taille.

Proposer des logements en adéquation avec la structure de la population

Le PADD prévoit de créer une offre de logements destinée à des publics spécifiques tels que les personnes âgées et les jeunes actifs, notamment en centre-ville.

Assurer une offre en logements sociaux

Le Pouliguen étant une commune de plus de 3 500 habitants située dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, elle est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Ainsi, 20% de son parc de résidences principales devrait se composer de logements sociaux. Les logements sociaux comptabilisés par la loi SRU sont les suivants : les logements HLM, les logements des personnes publiques particulières (communes ...) les logements privés conventionnés (c'est à dire attribués sous condition de ressources et avec un loyer plafonné). Sont également pris en compte, dans la définition des logements SRU, les logements-foyers et les places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) à raison de 3 places pour un logement.

En outre, le SCoT de Cap Atlantique fixe un objectif de 30% de logement social minimum dans les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés. Cet objectif est repris dans le PADD et inscrit dans les zones UA et UB.

Ainsi, afin de tendre vers l'objectif de 20% du parc de résidences principales en logements sociaux et tout en répondant aux objectifs du SCoT, et en allant même au-delà, la commune du Pouliguen fixe les règles suivantes :

→ **En zones UA, UB et 1AU :**

Les **opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division**, devront prévoir au moins :

- 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLAI et/ou PLUS ;
- **Et** 20% de logements en accession aidée.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.

→ **En zone UA et UB également :**

En outre, **les créations de collectifs destinés à l'habitation** devront dédier au moins :

- s'ils créent entre 300 et 600m² :
 - 20% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux ;
 - **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.
- Au-delà de 600m² de surface de plancher :
 - le taux de 20% passe à 30%. La formule à appliquer est la suivante :

- Surface de plancher affecté aux logements locatifs sociaux = (Superficie totale de plancher construit – 600m²) x 30% + 120 m². 70% au moins de la surface créée à destination de logements locatifs sociaux devront être dédiés aux PLAI et/ou PLUS ;
- **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.

Les principales opérations qui auront lieu sous forme de ZAC, lotissement soumis à permis d'aménager ou de permis de construire valant division apparaissent dans le tableau présenté à la partie « Assurer un rythme régulier de production de logement » se situent à proximité immédiate du centre-ville ou à moins de 800 mètres de celui-ci. C'est pourquoi, au vue de la localisation de ces opérations et de leur importance dans le poids qu'elles représentent dans la construction totale, il a été souhaité que l'ensemble de ces opérations soient concernés par la première règle (celle-ci est reprise dans le dossier des OAP, pièce n° 3 du PLU). Pour rappel, il s'agit d'objectifs de production minimums.

La règle a par ailleurs été étendue à l'ensemble des zones à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte excepté les zones côtières qui sont intégralement protégées par l'AVAP et au sein desquelles l'objectif n'est pas la densification, mais la préservation des milieux. Cela concerne donc les zones UA (le centre-ville) et UB (les première et deuxième couronnes autour du centre-ville) qui représentent à elles deux environ 60% du territoire communal. Cette extensions de la règle à l'ensemble du tissu urbain à vocation principale d'habitat ou mixte relève du fait que, en dehors des principales opérations évoquées, il est espéré la réalisation de quelques logements sociaux et notamment sous la

forme de permis de construire valant division. C'est principalement au sein de la zone pavillonnaire UB que les potentiels de mutation et densification du tissu sont les plus importants et donc que les apports de cette règle en matière de mixité sociale devraient être les plus forts. D'une part, les nouvelles règles instaurées favorisent la densification du tissu à travers, notamment, la division parcellaire. D'autre part, certaines propriétés vieillissantes au sein de la zone pourraient bénéficier d'opérations de renouvellement urbain. Ainsi, de petites opérations de logements comprenant donc des logements sociaux pourraient voir le jour.

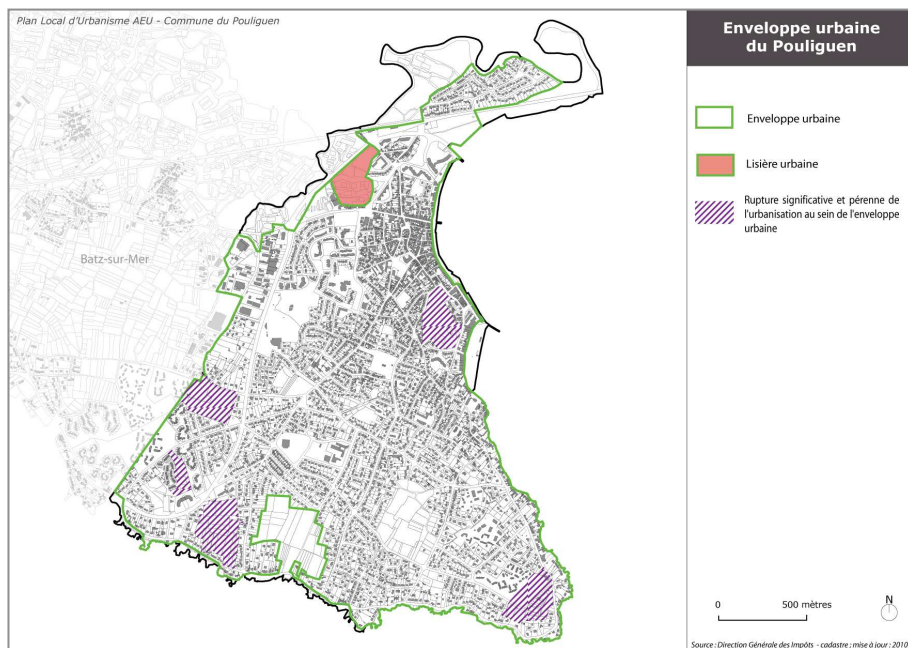
Enfin, les nouvelles règles qui permettent de densifier le tissu permettront la réalisation de formes urbaines variées dont le collectif. Aussi, une règle d'obligation de réalisation de logements sociaux a été instaurée lors de la création de collectifs de plus de 300 m² de surface de plancher. Il est à l'heure actuelle difficile d'estimer le potentiel de logements sociaux supplémentaires que cette règle permettra.

Maitriser le développement urbain

Le projet de la commune repose sur une optimisation accrue du foncier.

Assurer le développement au sein de l'enveloppe urbaine communale

L'enveloppe urbaine de la commune a été définie afin de promouvoir un développement cohérent et moins consommateur d'espace. Elle figure sur la carte de l'axe 1 du PADD et dans la partie diagnostic de ce présent rapport de présentation (voir ci-dessous).

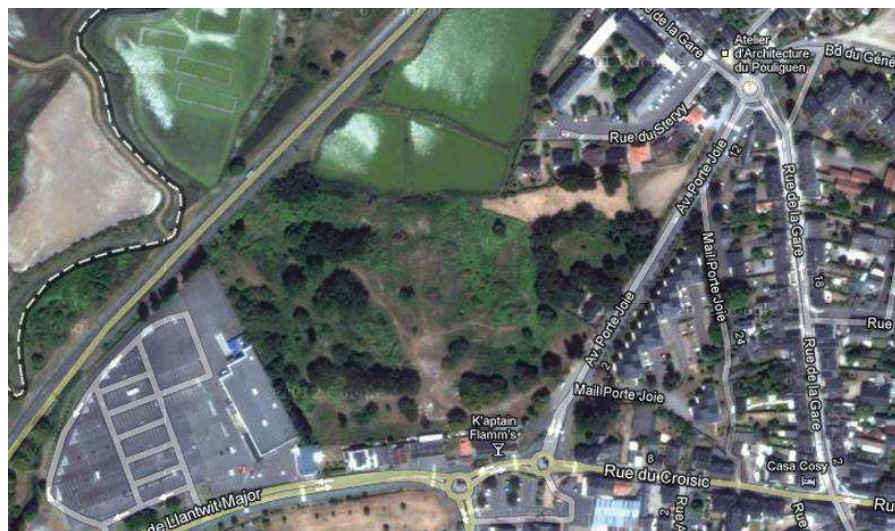


L'urbanisation n'est autorisée qu'au sein de cette enveloppe urbaine et dans ce qui est considéré comme lisière urbaine (exception faite pour la déchetterie au nord de la commune). Ainsi, la zone à urbaniser du POS

au nord de la commune, localisée bien au-delà de l'enveloppe urbaine, ne constitue plus, comme c'était le cas dans le POS, une extension programmée du PLU. En outre, cette zone se situe en zone de vigilance au risque de submersion marine.

Seule la frange urbanisée envisagée à l'angle des avenues Llantwit Major et Porte Joie se situe en lisière urbaine et constitue donc une extension cohérente de l'urbanisation. Ce secteur, en rose sur la carte page précédente, est considéré comme lisière urbaine de la future enveloppe car :

- D'une part, le boulevard de l'Atlantique vient marquer les limites de la future enveloppe urbaine à cet endroit.
- D'autre part, l'urbanisation encadre de part et d'autre ce secteur (LIDL, bâtiments rue de Stervy).



Source : google

Au vu du risque de submersion marine très présent sur le secteur, la zone qui pourrait être réellement urbanisée ne représenterait qu'une très faible partie de la zone située en lisière urbaine, comme l'indique le plan de l'orientation d'aménagement et de programmation ci-après. En outre, seul 0.7 ha, sur près de 6 ha que constituent cette lisière, a été zoné UBp (zonage spécifique pour l'ensemble du secteur comprenant aussi le parking des Cirques et la place Duchesse Anne car réalisation d'un projet d'ensemble en lien avec le centre-ville). Au-delà de la zone UBp, un zonage naturel s'applique :

- la partie projetée en parking enherbé et paysagé directement après la frange urbanisée a été zonée NPs.
- Les bassins, quant à eux, sont zonés NP.

Il n'est donc pas projeté l'extension de ce secteur jusqu'au boulevard de l'Atlantique. En outre les règles d'urbanisation permettront de maintenir des espaces non urbanisés, voire même de pleine terre (coefficient d'emprise au sol et coefficient de pleine terre inscrit dans le règlement).

L'urbanisation envisagée constitue donc, conformément aux dispositions de la Loi Littoral, une extension limitée de l'urbanisation.

Enfin, l'ensemble des ruptures significatives de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine figurant en hachuré violet sur la carte de l'enveloppe urbaine resteront des ruptures pérennes de l'urbanisation (Bois et camp protohistorique notamment).



LÉGENDE

Principales affectations du sol

- Renouvellement urbain : habitat collectif (éventuels services en RDC)
- Habitat collectif
- Espace public à recomposer

Principe d'ordonnement

- Recréer un front urbain le long de l'avenue de Llantwit Major

Principaux équipements

- Principe de desserte principale
- ➡ Cheminement doux à prévoir
- ➡ Piste cyclable à créer
- ➡ Voie à requalifier

En outre, entre l'arrêt et l'approbation du PLU, deux zones retournent finalement à la nature. Zonées 2AU à l'arrêt, les zones de Scall et de Kerdun sont zonées NP dans la version approuvée du PLU. Ce changement de zonage intervient au regard de la nécessaire réduction de la consommation d'espace et de la meilleure adéquation entre objectif de logements à produire et surface nécessaire pour la réalisation de ces logements. En outre, la demande de zonage en naturel (ou agricole) a été expressément faite par le préfet dans sa lettre du 24 juillet 2013 et par le commissaire enquêteur. Juridiquement l'article L.123-10 permet cette modification de classement. La transformation ultérieure d'une zone N ou A) en zone à urbaniser relèvera d'une procédure de révision du PLU. L'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement a introduit un article L.300-6-1 dans le code de l'urbanisme qui institue une nouvelle procédure d'adaptation des documents d'urbanisme, dont le PLU, afin de favoriser la production rapide de logements. Il s'agit de la révision allégée.

Appuyer le développement communal sur les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine

Tout d'abord, le potentiel de densification dans le tissu urbain a été comptabilisé. Ainsi, le potentiel en dents creuses et divisions parcellaires diffuses s'élève à 40 logements (un coefficient de rétention de 50% sur ce potentiel privé a été appliqué pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière). Ce potentiel en comblement de dents creuses et divisions parcellaires diffuses ne tient pas compte des opportunités de densification de l'enveloppe urbaine existante portée par une logique de

projet et pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées.

A ce potentiel s'ajoute celui du secteur du Chemin du Pelué (15 logements). Celui-ci est considéré comme stratégique en raison de sa localisation et de sa superficie (le territoire du Pouliguen est urbanisé au 4/5ème et les emprises foncières importantes deviennent très rares). Une orientation d'aménagement a donc été réalisée.

En outre, un permis a été déposé sur le terrain situé au nord de la commune le long du boulevard du Général De Gaulle. Permettant la réalisation d'une centaine de logements environ, ceux-ci ont été comptabilisés comme coups partis.

Dans le même temps, les opérations de renouvellement urbain, évoquées précédemment, ont été mises en lumière. Les deux zones de projet « UBp » du centre-ville assurent à elles deux la production de plus de 70% des logements envisagés au cours de la durée du PLU.

En outre, le règlement favorise les divisions parcellaires en supprimant sur l'ensemble du territoire le minimum parcellaire. Cela permet également de répondre à l'objectif de densification de l'enveloppe urbaine.

La définition de la zone d'extension ne s'est faite que par la suite et au regard :

- de l'objectif affiché de production dans le PADD (25 logements minimum par an)

- des objectifs de densité fixés par le SCoT de Cap Atlantique : l'objectif de densité moyen dans les espaces les moins urbains doit être de 20/25 logements par hectare.
- de la volonté de définir l'enveloppe urbaine au regard des espaces naturels.
- de la volonté de réduire la consommation d'espace par rapport à la période passée (9,5 ha consommés par l'habitat entre 2000 et 2009, soit 9500 m² par an).
- de la volonté de protéger les habitants des risques en présence sur la commune et notamment du risque de submersion marine.
- de la volonté de protéger les espaces naturels, les pôles de biodiversité majeurs et annexes.

En outre, le projet instaure un gradient de densité qui prend en compte deux critères : la proximité au centre-ville et les caractéristiques du quartier. En tout état de cause, la préservation de l'identité urbaine, architecturale et paysagère est capitale, c'est pourquoi les densités fixées le sont en fonction des densités existantes. Ce gradient de densité s'observe à deux niveaux :

- le règlement et le zonage autorisent davantage de densification dans le centre-ville, et de moins en moins à mesure que l'on s'en éloigne : un CES et des hauteurs dégressifs notamment.
- Les OAP affichent des densités élevées dans les opérations du centre-ville (100 logements / ha minimum sur le projet de l'îlot Paul Lesage), à proximité immédiate du centre-ville (56 logements / ha de manière globale sur le projet Duchesse Anne – Porte Joie – Llantwit Major) et des densités moindres dans les

opérations plus éloignées (20 logements / ha pour la zone de Cornin, conformément aux objectifs du SCoT).

Développer des formes urbaines plus diversifiées et moins consommatrices d'espace

L'espace est rare au Pouliguen et est donc précieux. Entre 2000 et 2009, 9.5 hectares à destination d'habitat ont donc été consommés au Pouliguen. Sur cette consommation, 3 ha ont été consommés en zone à urbaniser et 6,5 en diffus au sein du tissu existant. S'il est donc important de limiter les extensions (une seule zone à urbaniser prévue dans le temps du PLU : Cornin de 1.5 ha), il l'est tout autant au Pouliguen de favoriser des formes urbaines diversifiées au sein du tissu existant notamment pour permettre de limiter au mieux la consommation d'espace.

Ainsi, le PLU du Pouliguen, à travers les règles qui ont été définies permet des logements de typologies variées (logement collectif, logement individuel, logement intermédiaire, maisons en bande,...). Par exemple, 5 hectares de zones de projet « UBp » ont été définies dans et à proximité immédiate du centre-ville. Sur ces secteurs qui correspondent aux projets de renouvellement urbain place Duchesse Anne, rues Llantwit Major/Porte Joie et îlot de l'école Paul Lesage, de nouvelles règles plus permissives que celles qui existaient au POS permettront de favoriser des formes urbaines variées et densificatrices : implantation facilitée sur la parcelle, règle de recul assouplie, emprise au sol permissive (parallèlement ces secteurs devront préserver une surface des parcelles en surface de pleine terre), hauteur plus importante (13 mètres maximum soit R+2+c).

Restructurer et moderniser l'offre d'équipements pour l'adapter aux besoins des habitants actuels et futurs

Conforter des pôles d'équipements existants

La vocation des équipements est affirmé dans le PLU et le zonage et règlement sont harmonisés. Ainsi, les équipements d'envergure sont zonés soit UE (équipements à vocation de transport (gare), administratifs, médicaux, scolaires et socio-culturels de la commune), soit US (équipements sportifs), conformément au guide des PLU de Cap Atlantique. La modification n°6 du POS qui s'est faite en parallèle à l'élaboration du PLU portait déjà, notamment, sur une harmonisation des zones d'équipements et de loisirs et avait attribué un zonage à vocation équipement pour la plaine de Cramphore (salle et terrains de tennis et gymnase du collège) anciennement zoné UCa au POS avant la modification.

Un zonage équipements a été attribué au PLU pour des équipements qui n'étaient pas spécifiquement identifiés en tant que tel par le zonage du POS :

- Les équipements le long de la côte de Penchâteau (mairie, Villa Boesch, Club nautique) sont zonés UE ou US.
- le pôle scolaire Victor Hugo/Accueil péri-scolaire La Caravelle (zonage UE au PLU). Un véritable pôle scolaire est identifié ici. En effet, le déplacement de l'école privée Paul Lesage dans ce secteur viendra créer un pôle scolaire rassemblé à proximité immédiate du centre-ville.

L'objectif d'un zonage des équipements, parfois à la parcelle (pour la Villa Boesch, notamment) permet la pérennisation de ces zones d'équipements au sein de ce tissu où le terrain est très recherché car rare et idéalement localisé.

La modernisation/reconfiguration du pôle d'équipements au sud de l'église est également projetée. En revanche, ce pôle se situant en centre-ville, il a été préféré un zonage UBp de projet plutôt que UE dans un souci d'intégration au tissu existant du centre. Les règles UBp, plus souples qu'en zone UB, permettront toutefois de donner plus de souplesse à ce projet dont le foncier appartient à la commune.

Affirmer la vocation de pôles d'équipements futurs à proximité du centre-ville

Un nouveau pôle d'équipements structurants est identifié en entrée de ville nord à l'ouest de la zone UE de la gare. Ce secteur est zoné UEh (avec deux sous-secteurs différenciés par les hauteurs permises : UEh1 et UEh2). Il se différencie de la zone UE en ce sens qu'il est à destination d'hébergement hôtelier, d'équipements de loisirs et socio-culturels et qu'il peut également accueillir des services et des bureaux. En raison de sa situation en entrée de ville, l'insertion paysagère devra être traitée avec une attention particulière. Cette entrée de ville fait donc l'objet d'une Orientation d'Aménagement qui conditionne l'aménagement de la zone.

Développer des liaisons douces depuis les nouveaux quartiers vers le centre-ville et les pôles d'équipements

Le règlement inscrit que toute nouvelle voie devra être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008).

En outre, un emplacement réservé est défini afin de permettre la création d'une liaison douce traversant la plus grande zone naturelle au sud de la commune.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation inscrivent des principes de liaisons douces.

Encourager l'éco-construction, l'éco-réhabilitation et la maîtrise de l'énergie

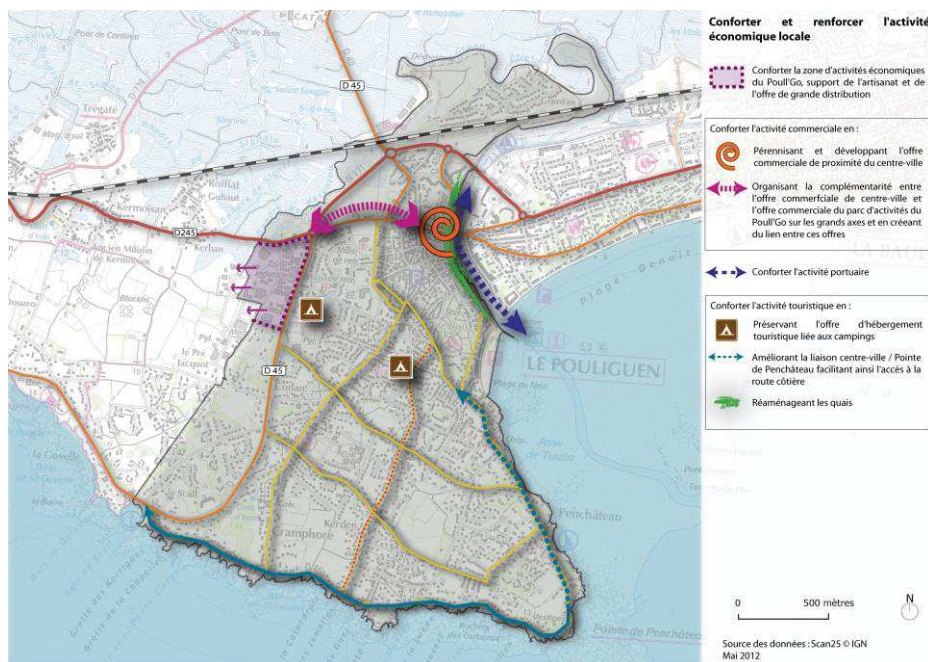
Par des mesures règlementaires adaptées et en cohérence avec l'AMVAP, le PLU visera à encourager les constructions écologiques (bio-climatisme, etc.), ainsi que les réhabilitations conformes avec les principes du développement durable, adaptées au respect des caractéristiques architecturales locales.

Il s'agit là d'un objectif relevant à la fois de l'environnement (réduction de la consommation d'énergie, meilleure gestion de l'eau ...) et du social. En effet, avec l'augmentation des coûts de l'énergie pressentis sur les prochaines décennies, la production d'un parc de logements économe en énergie devient indispensable pour proposer des logements abordables.

Afin de favoriser et faciliter la prise en compte des aspects environnementaux et énergétiques dans son PLU, la commune du Pouliguen a souhaité accompagner cette réflexion d'une « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU). C'est dans le prolongement de cette démarche et dans le cadre du PLU que la ville a réalisé un cahier de recommandations environnementales et paysagères pour que son usage contribue à l'objectif d'une ville durable.

Une partie de ce cahier de recommandations est consacrée à la sobriété énergétique de l'habitat. Elle vise à promouvoir la sobriété énergétique et le développement des alternatives renouvelables locales. Elle aborde notamment la réglementation thermique en vigueur et offre des conseils en rénovation et réhabilitation du patrimoine ancien.

Axe 2. Conforter et renforcer l'activité économique locale qui repose en premier lieu sur la fréquentation touristique à l'année



Carte de synthèse de l'axe 2 du PADD (CITADIA)

Conforter l'activité artisanale

Cap Atlantique, dans son Schéma d'Accueil et d'Accompagnement des Entreprises, a affirmé la vocation économique du parc d'activités du Poull'Go comme Parc d'Activités d'Équilibre (PAE). Ainsi, la vocation économique de la zone du Poull'Go est affirmée dans le PLU. Un zonage

UI, conformément au guide des PLU de Cap Atlantique, est associé à la zone.

Par ailleurs, Cap Atlantique a lancé en Mars 2013 une étude pré-opérationnelle sur l'extension et la requalification du PAE visant à définir la stratégie économique du renforcement de l'attractivité de ce parc, en prenant en compte aussi les potentialités de redéploiement du tissu économique existant. Il est précisé que Cap Atlantique, à l'issue des études engagées, pourra proposer des orientations à la commune du Poulliguen visant à requalifier le tissu économique (densification) et à modifier certaines règles du règlement portant sur la zone UI.

En outre, un emplacement réservé a été délimité dans le but de réaliser une nouvelle voie reliant la rue de Cornin au rond-point de la rue du Pré Malenpogne sur la commune de Batz-sur-Mer.

Enfin, le PLU autorise l'implantation d'activités artisanales dans les zones urbaines mixtes, sous réserve de compatibilité avec la vocation d'habitat de ces zones.

Conforter l'activité touristique

Le développement économique de la commune s'est majoritairement orienté vers le tourisme. La commune possède de nombreuses infrastructures touristiques qui contribuent à véhiculer l'image de marque de la commune.

Capitaliser sur les emblèmes qui font l'identité de la commune

Cet axe passe par la mise en valeur des lieux ou équipements qui constituent le patrimoine touristique de la commune.

Ainsi, les quais seront réaménagés, l'accessibilité à la plage du Nau préservée et renforcée, la liaison entre le centre-ville et la pointe de Penchâteau améliorée et le bois préservé. De plus, le PLU vise la préservation du patrimoine bâti littoral. En parallèle de l'élaboration du PLU, la ZPPAUP a donc été révisée en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le PLU prend en compte cette zone spécifique. Des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural ont été identifiés en dehors de l'AVAP comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que :

« Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. »

Diversifier et renforcer les formes d'hébergements touristiques

Les équipements d'hébergement touristique de la commune sont nombreux et diversifiés, mais inégaux selon les formes et en déclin, surtout en ce qui concerne le secteur hôtelier. Le maintien et le confortement de cette offre est permis par des règles plus souples pour cette vocation : emprise au sol et stationnement non réglementés.

En outre, un pôle d'équipements comprenant de l'hôtellerie est prévu à l'Est de la gare. La zone est définie en UEh (avec deux sous-secteurs différenciés par les hauteurs admises : UEh1 et UEh2), à destination d'hébergement hôtelier, d'équipements de loisirs et socio-culturels et pouvant également accueillir des services et des bureaux et des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Deux projets d'hébergement hôtelier sont à l'étude. Ils permettent de maintenir et même de renforcer la capacité d'accueil en hébergement touristique.

Les deux campings de la commune sont zonés en UL, conformément au guide des PLU de Cap Atlantique. Ce zonage permet d'assurer la pérennisation de ces hébergements touristiques et ainsi de maintenir la diversification des formes d'hébergement.

Conforter l'activité commerciale

Organiser la complémentarité entre l'offre de centre-ville et l'offre commerciale du parc d'activités du Poull'go

L'organisation de l'offre commerciale en deux pôles sera confortée. Chacun des pôles sera renforcé dans sa vocation. Le centre-ville pour le support de développement économique et le parc d'activités du Poull'go pour l'artisanat et l'offre de grande distribution. Cependant, ces offres sont complémentaires et les liens entre elles seront donc confortés, notamment par le développement de liaisons douces.

Soutenir l'activité commerciale du centre-ville

Le PLU identifie des linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination des commerces et services est interdit. Il est précisé dans le règlement que :

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. 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... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

La commune a souhaité ne pas envisager l'identification de l'ensemble des commerces, mais seulement les principaux linéaires afin de ne pas aboutir à des situations trop difficiles en cas de non reprise et d'éviter ainsi les « friches » urbaines.

En outre, la commune a souhaité mettre les commerces et services au même niveau en matière d'interdiction de changement de destination le long des linéaires identifiés. Ainsi, les dispositions générales du règlement rappellent que la destination commerce incluent également les services. L'objectif est de protéger et pérenniser les commerces et services tout comme de laisser possible la transformation des commerces en services et vice versa.

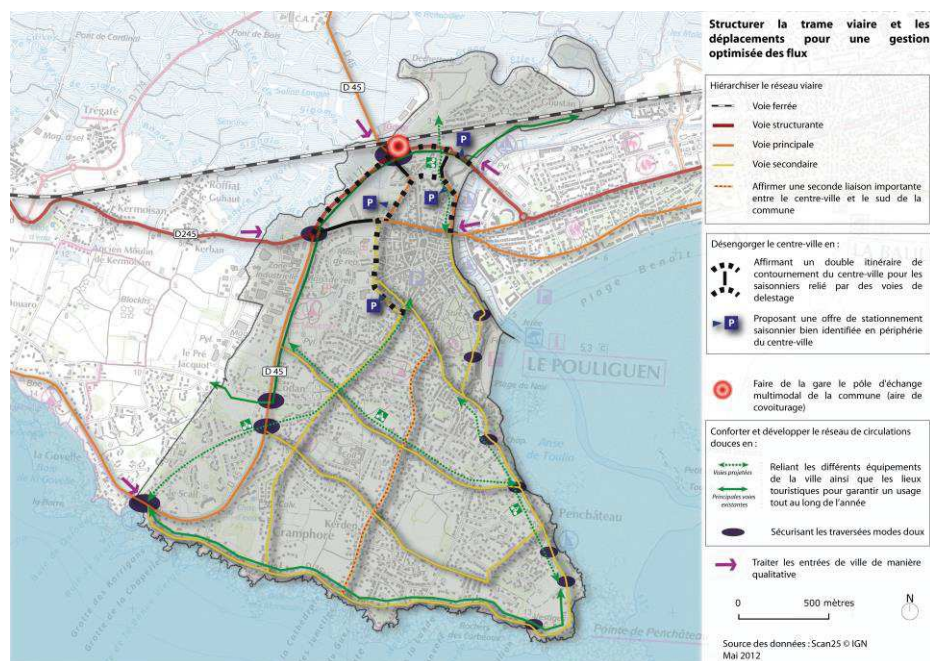
Le PLU vise également à conforter le centre-ville dans ses fonctions commerciales et d'animation du lien social. Le but est d'avoir un centre-ville dynamique à l'année. Ainsi, lors d'opérations d'habitat, la mise en place de rez-de-chaussée de services sera possible. L'OAP place Duchesse Anne inscrit ce principe.

Conforter l'activité portuaire marquant l'identité du territoire

En ce qui concerne le port, l'objectif est la préservation et le confortement de l'activité résiduelle qu'est la pêche.

Le port fait l'objet d'un zonage spécifique UP et d'une traduction réglementaire propre à la zone. Dans cette zone UP, seuls les équipements d'infrastructure, de superstructure et les installations nécessaires à l'exploitation du port sont autorisés.

Axe 3. Structurer la trame viaire et les déplacements pour une gestion optimisée des flux ; prenant en compte la saisonnalité



Carte de synthèse de l'axe 3 du PADD (INDDIGO)

Rendre plus lisible le réseau viaire, qui est déjà bien maillé

Hierarchiser et identifier le réseau viaire

À ce titre, le plan de déplacement identifie et hiérarchise les différents axes de la ville. Ainsi, les voies sont classées en trois niveaux :

- Voies structurantes à vocation de liaisons intercommunales
- Voies principales à vocation de desserte communale
- Voies secondaires à vocation de liaisons interquartiers

Les autres voies sont par défaut à vocation communale.

Ainsi, le traitement des chaussées, des bas-côtés et des plantations sera fonction de cette hiérarchisation. Une OAP apporte des éléments de préconisation en la matière. Le jalonnement sera mis à jour suite à cette même hiérarchisation.

Désengorger le centre-ville

Créer un double itinéraire de contournement du centre-ville pour les touristes et proposer des solutions de stationnement en périphérie du centre-ville

Le plan de circulation identifie deux demi-boucles jalonnant à la marge les parkings en périphérie du centre-ville. Ces itinéraires permettent de reporter les déplacements des saisonniers en dehors du centre-ville et de limiter les problèmes de stationnement, prégnants en période estivale.

Les parkings indiqués le long de ces itinéraires sont soit déjà existants (parking du port, parking du marché) soit à créer (parking avenue porte Joie, parking boulevard de la Libération). Ainsi, pour ces parkings situés en espace naturel un zonage NPs spécifique a été créé. Il autorise les parkings paysagers ainsi que les éventuels affouillements et

exhaussements nécessaire à la réalisation de ces parkings. Le projet communal prévoit donc une augmentation de l'offre de stationnement en périphérie du centre-ville le long de l'itinéraire de contournement. Cette augmentation de l'offre de stationnement devra être mise en cohérence avec la réglementation actuelle en termes de gestion de la politique de stationnement (tarification, contrôle...).

Poursuivre la mise en sens unique du quai Jules Sandeau en été

Le quai Jules Sandeau reste en sens unique en période estivale. De plus, le jalonnement des parkings et communes voisines est réalisé de telle sorte que les visiteurs motorisés n'empruntent pas ce quai.

Faire de la gare le pôle d'échange multimodal de la commune

La gare est un pôle clé de la ville. Son aménagement sera réalisé de façon à favoriser l'intermodalité (trains, voitures, cars, vélos, etc.). Un zonage UE a été appliqué sur ce secteur.

Affirmer et développer des déplacements alternatifs à la voiture

Conforter et développer le réseau de circulation douce de la commune

L'objectif est la poursuite des efforts effectués en matière de liaisons douces. Il existe actuellement des pistes cyclables et des cheminements

piétonniers. Le maillage de liaisons douces devra comprendre des liaisons entre et au sein des quartiers ainsi qu'entre les diverses équipements de la ville (y compris touristiques). De plus, une sécurisation des traversées modes doux est nécessaire.

Deux plans modes doux sont ainsi annexés au PLU. Ils présentent les itinéraires qu'il est envisagé de développer aussi bien pour les piétons que pour les cyclistes. L'objectif était notamment de relier les pôles générateurs de déplacement entre eux.

Enfin, le règlement inscrit une obligation de réalisation de stationnement deux-roues :

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

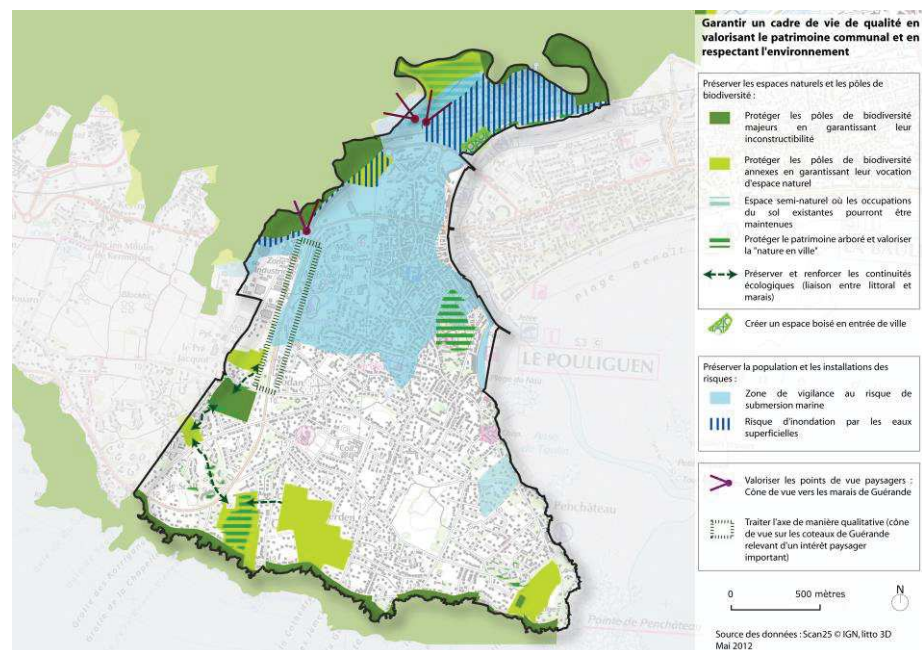
Traiter les entrées de ville de manière qualitative

Les entrées de ville seront traitées au niveau paysager et fonctionnel. L'entrée de ville Nord sera ainsi paysagée et plantée d'essences locales. Une plantation expérimentale aux Bôles de Goustan (68 arbres) a été menée à la fin de l'année 2012. Cette entrée de ville a par ailleurs fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement qui garantit son caractère paysager.

Accompagner et communiquer sur le changement de comportement à adopter

Un travail important de communication avec la population est à mener, mais aussi avec les touristes, notamment en ce qui concerne les aménagements en faveur des cyclistes et des piétons.

Axe 4. Garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants et les touristes, valorisant le patrimoine communal et respectant l'environnement



Carte de synthèse de l'axe 4 du PADD (CITADIA)

Protéger et valoriser les espaces naturels dans le respect de la loi littoral et de la trame verte et bleue

Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer les continuités écologiques

A l'interface entre océan et marais, la commune possède des milieux naturels exceptionnels. La préservation et la protection de ces espaces contribuent à maintenir des continuités écologiques sur le territoire.

Afin de protéger et maintenir les continuités écologiques sur le territoire communal, le projet de PLU :

1. Identifie des pôles de biodiversité selon les prescriptions du

SCoT : les pôles de biodiversité majeurs (Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF 1, Natura 2000, site classé) et les pôles de biodiversité annexes (ZNIEFF 2, ZICO, ONZH). Le PADD distingue ces deux niveaux d'intérêt. En revanche, tous les pôles de biodiversité annexes ou majeurs sont zonés NP. En effet, il n'y avait pas de raison de les distinguer d'un point de vue réglementaire. Théoriquement, la distinction porte sur la constructibilité au sein de ces zones : en principe, les pôles de biodiversité annexes autorisent les extensions mesurées, mais pas les pôles de biodiversité majeurs qui garantissent l'inconstructibilité des sites. Or, dans les faits, les pôles de biodiversité majeurs du Pouliguen (ceux non compris en espace remarquable et qui ont, eux, des règles et un zonage différents) ne sont pas construits et les pôles de biodiversité annexe le sont très peu. Il était donc possible de regrouper l'ensemble des pôles en un même zonage et d'y autoriser, sans distinction, l'extension mesurée des constructions existantes. En outre, les éventuelles extensions mesurées ne pourront pas occuper davantage d'emprise au sol que l'emprise occupée à la date d'approbation du PLU permettant de limiter le plus possible l'impact sur les pôles de biodiversité annexes concernés. De plus, certains pôles bénéficient également d'un mode de gestion adapté (ENS de Penchâteau et de Cornin).

2. Identifie des pôles de biodiversité annexes en complément de ceux listés par le SCoT, et notamment grâce aux réflexions menées

lors des ateliers thématiques organisés le 19 janvier 2012 dans le cadre de la démarche AEU® (approche environnementale de l'urbanisme). Le projet de PLU tient ainsi compte des différentes études sur la biodiversité et les milieux naturels réalisées sur la commune (localisation d'espèces végétales d'intérêt par le Conservatoire Botanique de Brest, inventaire des zones humides communal réalisé par Cap Atlantique et étude complémentaire du secteur du Cornin). Cette démarche a conduit au classement de 4 pôles de biodiversité annexes supplémentaires : le secteur de jardins du Cornin qui présente des zones humides, des cours d'eau et une population d'amphibiens, la zone non urbanisée au nord de l'avenue Moreau près du lotissement de la rue des Ifs, la zone naturelle au sud du château d'eau ainsi que le secteur du camp protohistorique situé Pointe de Penchâteau.

Il faut noter cependant deux choses :

- le secteur de la déchetterie au nord de la commune est zoné UEd. Il autorise les travaux, installations et aménagements nécessaires à la déchetterie ainsi que les extensions mesurées des constructions existantes à condition que l'extension mesurée ne représente pas une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à étendre par rapport à la date d'approbation du PLU et dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Le projet de PLU affirme la localisation de cette déchetterie pour plusieurs raisons :

- Son implantation sur ce site est relativement ancienne (années 1970)
- Il n'y a pas de solution de déplacement viable. En effet, la faisabilité de la ZAC du Poull'Go, au sein de laquelle le déplacement de la déchetterie a déjà été évoqué, n'est pas suffisamment avérée pour envisager d'inscrire la suppression de la déchetterie actuelle dans le PLU.

3. Identifie et préserve les corridors écologiques au sein du tissu

urbain notamment par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques « Trame Verte et Bleue ». Ces OAP se traduisent par la protection de chemins, d'éléments végétaux au titre de la loi Paysage (art. L 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme), le maintien des Espaces Boisés Classés ou encore l'application de modes de gestion adaptés en bord de route (maintien de bandes sableuses).

Toujours dans le but de favoriser les connexions entre les noyaux de biodiversité, le PLU délimite une zone naturelle sur les fonds de parcelles dans le prolongement de la zone de jardins cultivés au sud de Cornin. Ce zonage offre ainsi le maintien du caractère « naturel » des lieux. Ainsi, la circulation potentielle des espèces entre Cornin et l'ENS au Sud est renforcée dans un contexte quasi-urbain (murs, haie plantée, ...).

De plus, des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ont été repérés afin de renforcer la fonctionnalité des corridors. Ainsi, le projet de PLU prévoit une réglementation particulière au sein de ces secteurs (cf. encadré ci-après). Le projet de PLU protège ainsi les deux corridors écologiques de Cramphore.

Disposition générale, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Ces secteurs ont été délimités afin de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales au sein des corridors, identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue, qui permettent de relier les pôles de biodiversité entre eux.

Pour se faire :

- Les murs et murets y sont interdits, les clôtures devant être perméables.
- Les terrains doivent être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

La prise en compte des corridors écologiques dans le projet de PLU a notamment fait l'objet d'une sortie terrain avec les élus le 29 novembre 2012.

4. Permet la préservation d'une continuité écologique reliant les espaces littoraux au sud de la commune aux espaces arrière-littoraux de marais au Nord.

5. Permet la préservation de la qualité des eaux littorales par la protection du littoral et la gestion des eaux pluviales.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, une étude sur la gestion des eaux pluviales a été menée par le bureau d'études EFE dans le cadre de la réalisation du Schéma Directeur d'Assainissement. Il n'est pas question d'une simple annexion du zonage pluvial mais bien d'une réflexion coordonnée entre le PLU et l'étude sur le pluvial. Les échanges se sont notamment réalisés lors des phases de définition du projet et de la traduction réglementaire de celui-ci. Des hypothèses d'imperméabilisation future ont été définies. Elles ont permis d'aboutir à des coefficients d'emprise au sol définis par le règlement à l'article 9 et des coefficients de pleine terre définis à l'article 13 du règlement. Le règlement impose par ailleurs que des dispositifs de rétention régulation des eaux pluviales soient aménagés à titre privé sur la parcelle afin de recueillir les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ne permettant pas de respecter le taux minimum de surfaces en pleine terre. De plus, pour les futures opérations d'aménagement ou sites de requalification d'envergure (zones 1AU, UB, UI et UEh notamment), l'article 4 du règlement impose que soit prévu un volume de rétention des eaux pluviales respectant certains ratios établis.

En 2009, la ville du Pouliguen et CAP Atlantique ont réalisé un inventaire communal des zones humides et des cours d'eau. La commune compte ainsi 8,1 hectares de zones humides sur son territoire (soit environ 2% de la surface communale). Ce sont les lagunes côtières ou anciens marais salants qui sont les mieux

représentés (47%), ce qui est lié à la situation littorale de la commune.

Les zones humides inventoriées sont inscrites au plan de zonage et sont protégées par une disposition générale du règlement :

Disposition générale du règlement sur les zones humides

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 interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

Le projet de PLU zone 88% des zones humides du territoire en zone NP.

Prendre en compte les enjeux paysagers

Le PLU prévoit un traitement particulier afin de valoriser le paysage communal, notamment en entrée de ville nord-est, le long de la côte de Penchâteau et sur le boulevard de l'Atlantique.

Préserver la qualité paysagère et préserver la nature en ville

L'objectif est d'offrir aux habitants et visiteurs des paysages de qualité accessibles à tous.

Le contexte très urbanisé de la commune est un facteur limitant pour la présence et le développement de boisements de superficie importante. Le POS du Pouliguen protégeait déjà les principaux boisements significatifs au titre des Espaces Boisés Classés et selon les dispositions de la loi Littoral. Il faut noter que cette protection a été intégralement maintenue au projet de PLU, soit 12,35 ha.

Les autres boisements, alignements d'arbres ou arbres isolés, les plus intéressants, d'un point de vue paysager, ont été repérés au titre de la loi Paysage (article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme). Le PLU prévoit ainsi la protection de 6,29 ha de boisements, 1,2 km d'alignement arboré et 57 arbres isolés. La préservation de ces éléments, même s'ils ont été repérés pour des motifs paysagers, permet le maintien de la « nature en ville ».

Ces arbres isolés remarquables, alignements et ensembles boisés remarquables doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un arbre ou un ensemble d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que ce qui aura été détruit (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...).

En outre, des cônes de vue à préserver ont été repérés au plan de zonage et notamment le long du boulevard de l'atlantique.

Les éventuelles urbanisations situées dans ces cônes de vue devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

Enfin, des zones non aedificandi ont été définies dans les documents graphiques pour des motifs d'ordre paysager et de préservation des sites. Toutes nouvelles constructions, y compris les annexes, y sont interdites, mais les installations et aménagements divers y restent autorisés. Elles se localisent :

- le long de la côte de Penchâteau et de la Grande Côte. Le but est de préserver le littoral au contact des espaces bâtis et des espaces sensibles en raison de leur sensibilité environnementale et paysagère ;
- le long d'une partie du Boulevard de et de la route de l'Arc en ciel. Il s'agit de préserver ce site qui se trouve au contact avec les espaces remarquables du marais et de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville.

Valoriser le patrimoine bâti

La commune dispose d'un patrimoine bâti remarquable, marqué par son histoire et lié à son caractère de station balnéaire.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager est révisée en parallèle à l'élaboration du PLU. Elle permet de valoriser l'architecture locale.

Le projet de PLU protège également 21 éléments bâtis hors du périmètre AVAP : ces bâtiments présentent une architecture traditionnelle ou de type balnéaire à préserver.

Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

Enfin, le PLU protège le petit patrimoine compris en dehors du périmètre AVAP.

Les déplacements des éléments de petit patrimoine, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

Prendre la mesure du risque

Protéger l'ensemble de la population du risque d'inondation

Une grande partie du territoire de la commune est concernée par le risque de submersion marine.

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) est en cours d'élaboration par les Services de l'État. La réflexion sur les zones de projet de la commune s'est faite en concertation avec les services de l'état. Deux réunions spécifiques ont été tenues à ce sujet. La première a eu lieu le 27 janvier 2012 a consisté en une présentation de la part de la DDTM de la doctrine de l'Etat en la matière. Quant à la seconde, qui s'est déroulée le 27 février 2012, elle a consisté en une discussion concernant chacun des secteurs de développement envisagés en phase scénarios. À la suite de ces réunions, le projet a été ajusté, notamment sur les secteurs de l'entrée de ville nord-est et sur la frange urbanisée intégrée dans le projet Duchesse Anne – Porte Joie – Llantwit Major. Ainsi, toutes les zones de projets se situent sur des secteurs sécurisés.

Les autres risques (sismique, feux de forêts et érosion littorale principalement) sont également pris en compte dans le PLU.

4. Motifs de délimitation du zonage, du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

4.1. Vue d'ensemble du zonage de la commune

- La commune comprend des zones urbaines, à urbaniser et naturelles. Malgré l'activité agricole résiduelle présente dans la zone de Cramphore, il n'y a pas de zonage agricole sur la commune. En effet, au vu de la configuration des lieux (zone entourée d'habitations), il apparaît compliqué de venir implanter des bâtiments agricoles. Le zonage naturel de la plaine de Cramphore, dans lequel se trouve l'activité agricole résiduelle, n'empêche en rien la poursuite de l'usage agricole des sols et correspond, par ailleurs, à l'identification de ce secteur comme pôle de biodiversité de la trame verte et bleue.
- Entre le POS et le PLU (cf. tableau ci-dessous), les zones urbaines augmentent en raison notamment du passage en zone urbaines des zones à urbaniser du POS qui ont été urbanisées entre temps et ce malgré le zonage naturel des délaissés de voirie boisés le long du boulevard de l'Atlantique aux abords de la zone de marais.
- Entre le POS et le PLU (cf. tableau ci-dessous), les zones à urbaniser diminuent en raison notamment du passage en zone urbaine des zones à urbaniser du POS qui ont été urbanisées entre temps ainsi

que du passage en zone naturelle (NP) de certaines zones présentant un intérêt écologique et paysager fort ou des risques pour la population (submersion marine).

- Entre le POS et le PLU (cf. tableau ci-dessous), les zones naturelles augmentent en raison notamment du passage de certaines zones à urbaniser au POS présentant un intérêt écologique et paysager fort ou des risques pour la population (submersion marine).
- La superficie totale diminue au PLU car la zone UP en limite de la commune de la Baule a été délimitée au regard des véritables limites communales (au niveau de l'étier).

| Type de zones | POS | | PLU | |
|---------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | Superficie (en ha) | Part du territoire communal | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
| Urbaines | 330,54 | 74,8% | 334,09 | 76,5% |
| A urbaniser | 48,47 | 11,0% | 1,57 | 0,4% |
| Naturelles | 62,7 | 14,2% | 100,92 | 23,1% |
| | 441,71 | 100% | 436,58 | 100% |

4.2. Les zones urbaines

4.2.1. Vue d'ensemble des zones urbaines

Le zonage de l'ensemble des zones urbaines au PLU

La zone urbaine se divise en plusieurs zones, comme l'indique le tableau ci-après :

| | |
|-----------|---|
| UA | <p>Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville. À caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines, les constructions y sont généralement édifiées en ordre continu.</p> <p>Cette zone comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UAa, qui correspond au centre ancien. • UAb, qui correspond à la promenade du port. • UAc, qui correspond au front de mer en bordure de la plage du Nau. <p>La zone UA est intégralement comprise dans l'AVAP. Il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU.</p> |
| UB | <p>Zone urbaine mixte qui comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UBa, qui correspond à une zone à caractère principal d'habitat relativement dense. Il s'agit de la première couronne autour du centre-ville. • UBb, qui correspond à la zone résidentielle d'habitat au sud de la commune. Les zones UBa et UBb se distinguent par les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les hauteurs et le coefficient d'emprise au sol autorisées. • UBc, qui correspond à des zones d'habitat collectif homogènes situés au nord et à l'ouest du centre-ville. • UBp, qui correspond à des zones de projet dans ou en extension du centre-ville où les règles sont plus permissives (Duchesse Anne/Llantwit-Major/Porte-Joie, Rue Lebon, Rue Paul Lesage). <p>Les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP sont indicés « AVAP » au PLU (UBa AVAP, UBb AVAP, UBp AVAP). Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.</p> |
| UC | <p>Zone urbanisée résidentielle de la frange côtière qui s'étend de la Mairie aux limites de la commune avec Batz-sur-Mer. La zone comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un secteur UCa qui correspond à la Grande Côte. • un secteur UCb qui correspond à la côte de Penchâteau et qui se différencie du secteur UCa notamment par les hauteurs plus élevées autorisées. <p>Ce site particulièrement remarquable doit être préservé. Aussi, l'évolution des constructions sera limitée. La zone UC est intégralement comprise dans l'AVAP. Il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter le règlement du PLU.</p> |
| UE | <p>Terrains équipés réservés par le PLU pour des aménagements spécifiques. Il comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone UE qui accueille notamment les équipements à vocation de transport (gare), administratifs, médicaux, scolaires et socio-culturels de la commune. • un secteur UEh, au nord de la commune et pour le domaine de Cramphore, à destination d'hébergement hôtelier, d'équipements de loisirs et socio-culturels et des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ce secteur peut également accueillir des services et des bureaux. Il comprend les sous-secteurs UEh1 et UEh2 qui se distinguent par des règles de hauteurs différenciés. • un secteur UEd, au nord de la commune, qui comprend la déchetterie. <p>Les secteurs patrimoniaux de la zone UE sont compris dans l'AVAP. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.</p> |
| UI | Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerces. |
| UL | Zone urbaine destinée à accueillir les campings-caravaning et parcs résidentiels de loisirs de la commune. |
| UP | <p>Zone destinée à recevoir les établissements dont l'activité est liée à la pêche en mer et à la navigation de plaisance.</p> <p>Les secteurs patrimoniaux de la zone UP sont compris dans l'AVAP. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.</p> |
| US | <p>Zone urbaine accueillant les équipements sportifs collectifs de la commune.</p> <p>Les secteurs patrimoniaux de la zone US sont compris dans l'AVAP. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.</p> |

Tableau de superficie des zones urbaines au PLU et part du territoire communal qu'elles représentent

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|----------------|--------------------|-----------------------------|
| UAa | 10,40 | 2,38% |
| UAb | 0,73 | 0,17% |
| UAc | 2,06 | 0,47% |
| UBa | 61,07 | 13,99% |
| UBa avap | 31,57 | 7,23% |
| UBb | 139,71 | 32,00% |
| UBb avap | 4,43 | 1,01% |
| UBc | 11,79 | 2,70% |
| UBp | 3,67 | 0,84% |
| UBp avap | 1,27 | 0,29% |
| UCa | 12,19 | 2,79% |
| UCb | 8,90 | 2,04% |
| UE | 5,83 | 1,34% |
| UEd | 0,50 | 0,11% |
| UEh1 | 3,00 | 0,69% |
| UEh2 | 0,93 | 0,21% |
| Ui | 14,68 | 3,36% |
| UL | 5,68 | 1,30% |
| UP | 9,15 | 2,10% |
| US | 6,53 | 1,50% |
| Total U | 334,09 | 76,52% |

Le zonage des zones urbaines du POS au PLU

Afin que les nomenclatures des zones des PLU du territoire de Cap Atlantique soient harmonisées, un guide a été réalisé.

| Zonage (CU) | indice | Définition |
|---------------------|--------|--|
| U «urbaines» | UA | Zones de centralité |
| | UB | Zones pavillonnaires |
| | UC | Zones d'habitat collectif homogènes |
| | UD | Zones spécifiques |
| | UE | Zones d'équipements |
| | UG | Secteurs bâtis non constitutifs d'un support de continuité au sens de la loi littoral et ne pouvant évoluer que par comblement ponctuel de dents creuses sans constituer d'extension de l'urbanisation |
| | UI | Zones dédiées aux activités économiques |
| | US | Zones d'équipements sportifs en milieu urbain |

Extrait du guide des PLU de Cap Atlantique

Les nomenclatures ont évolué au Pouliguen du POS au PLU et tiennent compte des dispositions du guide des PLU de Cap Atlantique que voici :

| Au POS | Au PLU |
|--------|---|
| UA | UA |
| UB | UB |
| UC | UC La zone UC dans le PLU du Pouliguen correspond aux zones côtières et non à des zones d'habitat collectif homogènes comme préconisé dans le guide des PLU de CAP ATLANTIQUE. Ce sont les zones UBc qui correspondent dans le PLU aux zones d'habitat collectif homogènes. Celles-ci se trouvant majoritairement en première couronne autour du centre-ville et étant intégrées à la zone UB, il a été préféré un zonage spécifique UB. |

| | |
|--|--|
| Sans équivalent au POS, les équipements ne disposaient pas d'une zone spécifique | UE |
| UE | UI |
| UL | UL, pas de concordance dans le guide des PLU de Cap Atlantique |
| UP | UP, pas de concordance dans le guide des PLU de Cap Atlantique |
| ULs | US |

Les superficies ont elles aussi évoluées. Les transferts entre zones sont expliqués dans le descriptif de chacune des zones ci-après.

Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines

Réseaux (art 4)

Comme dans le POS, les nouvelles opérations doivent être raccordées selon un **dispositif agréé au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement**.

En matière de gestion des eaux pluviales, le PLU va plus loin que le POS, en prescrivant une **gestion à la parcelle** dans un premier temps.

Le règlement indique donc que « les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès de la collectivité gestionnaire du réseau. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales (bassin d'orage, rétention d'eau, canalisations, etc.). Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain. »

Il est ajouté par rapport au POS que « **le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit** » afin de limiter tout rejet et la saturation des réseaux.

Comme dans le POS, les **réseaux électricité / téléphone doivent préférentiellement être enterrés** dans les opérations à usage d'habitation dans un souci d'intégration paysagère.

En ce qui concerne les **déchets**, le PLU va plus loin que le POS en prévoyant que « les opérations d'aménagements (lotissements, ...) dont les voies ne présentent pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule. »

Accès, voirie (art 3)

Voies

Le PLU maintient une règle de largeur minimale pour les nouvelles voies par rapport au POS, mais réduit largement cette règle pour toutes les zones et l'harmonise réduisant d'autant la place occupée par les infrastructures à créer. Cela représente donc une part plus importante pour les projets de densification de l'enveloppe urbaine. En outre, une notion de voie nouvelle à sens unique ou à double sens est instaurée.

| Types de zones | Au POS | Au PLU |
|----------------|---------------------------------------|---|
| UA, UB, UC, UL | Largeur minimale de plate-forme de 8m | Largeur de chaussée de 3,50m pour les nouvelles voies à sens unique et de 5m pour les voies à double sens (y compris en impasse). |

| | | |
|---|--|---|
| Zones d'activités économiques (UE au POS / UI au PLU) | Largeur minimale de plate-forme de 12m | Largeur de chaussée de 3,50m pour les nouvelles voies à sens unique et de 6m pour les voies à double sens (y compris en impasse). |
|---|--|---|

De manière plus qualitative, le règlement inscrit que toutes les voies nouvelles doivent en outre :

- être conçues pour **s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier**,
- être aménagées de façon à **permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons** (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) **et cyclistes** sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),
- **disposer d'espaces de plantations** (terrain non imperméabilisé) **d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations** (chaussées et aménagements),
- **traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.**

Si, comme le POS, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour, le PLU n'impose désormais cette règle que pour les voies qui desserviraient trois logements ou plus, limitant ainsi le plus possible les espaces dédiés à la voirie au profit de l'espace réservé aux logements notamment.

Accès

De la même manière qu'au POS, le PLU précise que « toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » De plus, le PLU indique, comme au POS, que « le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Cependant, le PLU ajoute par rapport au POS que « la largeur de l'accès doit être cohérent au regard de la nature et de la taille du projet sans être surdimensionné ». Cette nouvelle règle permet de limiter une appropriation excessive du domaine public sur la largeur complète des parcelles privées et d'éviter les abus (cas observés au Pouliguen).

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par le motif de la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ; permettre d'assurer la possibilité de mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif.

Le POS réglementait la superficie minimale des terrains :

- en zone UB : superficie au moins égale à 400 m², cette superficie devant être entièrement située en zone constructible, et une façade sur voie supérieure ou égale à 10 m.
- en zone UC : superficie au moins égale à 500 m² en UCa et UCc et 700 m² en UCb, cette superficie devant être entièrement située en zone constructible, et un front sur voie supérieur ou égal à 10 m.

Afin de respecter le cadre législatif et de permettre d'atteindre l'objectif de densification du tissu urbain, **le PLU ne comporte plus de surfaces minimales.**

CES, COS et hauteurs (art 9, 10 et 14)

Les articles 9, 10 et 14 définissent respectivement l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions et le coefficient d'occupation des sols. Les deux premières règles (cumulées aux règles d'implantation définies aux articles 6, 7 et 8) permettent de définir le volume maximum à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Le coefficient d'occupation du sol donne les droits à construire sur la parcelle et ce peu importe la forme bâtie projetée.

Dans le POS du Pouliguen, pour la plupart des zones centrales (UA), le CES et le COS sont tous les deux réglementés (il est important de préciser qu'en zone patrimoniale comprise dans l'ancienne ZPPAUP, le CES était défini à travers le règlement de la ZPPAUP et non via celui du POS). Dans les zones pavillonnaires, seul le COS est réglementé. Or, parler en volumes constructible (c'est-à-dire en réglementant le CES +

la hauteur + l'implantation) permet de mieux visualiser et maîtriser la forme urbaine que parler uniquement en droit à construire (COS).

Ainsi, de manière générale, il a été privilégié une **réglementation de la forme urbaine plutôt que des droits à construire bruts**. Le coefficient d'occupation des sols n'est donc plus réglementé dans aucune zone. Le coefficient d'emprise au sol (auquel se surajoute un coefficient de pleine terre défini à l'article 13, voir ci-après) et la règle de hauteur ont été privilégiés.

Les **CES et hauteurs définis sont dégressifs à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville**, excepté pour la zone de Penchâteau pour lesquelles les hauteurs remontent (prise en compte de l'existant). En outre, dans les zones de projet d'envergure du centre-ville et à proximité, zonées UBp, les règles de hauteur et de CES sont plus permissives.

L'objectif retenu par la commune était également **d'offrir davantage de droit à construire par rapport au POS**, pour une densification de l'existant, **tout en préservant le caractère patrimonial de la commune et en maîtrisant l'imperméabilisation des sols** (notamment pour la question de la gestion des eaux pluviales). Ainsi, les coefficients d'emprise au sol ont été déterminés dans chacune des zones au regard d'un coefficient de pleine terre correspondant.

L'emprise au sol maximale est également différente en **fonction de la taille des parcelles**. Les premiers mètres carrés permettent une emprise au sol importante. Les mètres carrés suivants permettent une emprise au sol complémentaire mais moins élevée. Cette règle permet

de ne pas unifier un coefficient d'emprise au sol sur une zone (risque pour les petites parcelles d'avoir un CES trop faible ou à l'inverse, pour les grandes parcelles, d'avoir un CES trop fort) et de prendre en compte les cas de petites parcelles qui auraient atteints leurs droits à construire maximums. Les seuils de superficie des parcelles sont variables en fonction des zones : compris entre 200m² en centre-ville et 300m² pour la zone pavillonnaire la plus éloignée.

Parallèlement, toujours dans le souci d'offrir davantage de droits à construire tout en limitant l'imperméabilisation du sol, dans les zones pavillonnaires UBa et UBb, les hauteurs de façade ont été rehaussées de 1 mètre par rapport au POS afin de permettre l'aménagement des combles. Le tableau suivant montre ce gradient observé au PLU pour les principales zones à vocation principale d'habitat ou mixte en matière d'emprise au sol et de hauteurs.

| Types de zones | Emprise au sol | Hauteur |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| UAa, centre-ville ancien | - Terrains de moins de 200 m², CES de 100%. - Terrains de plus de 200 m², CES complémentaire de 60%. La formule à appliquer est la suivante : Emprise au sol = (superficie du terrain - 200m ²) x 60% + 200m ² | 7m ou 9m façade en fonction des voies |
| UAc, front de mer | - Terrains de moins de 200 m², CES de 100%. - Terrains de plus de 200 m², CES complémentaire de 50%. La formule à appliquer est la suivante : Emprise au sol = (superficie du terrain - 200m ²) x 50% + 200 m ² | 9m façade |

| | | |
|-----|---|------------------------|
| UBa | - Terrains de moins de 250 m², CES de 60%. - Terrains de plus de 250 m², CES complémentaire de 30%. La formule à appliquer est la suivante : Emprise au sol = (superficie du terrain - 250 m ²) x 30% + 150 m ² | 8m façade 12m max |
| UBb | - Terrains de moins de 300 m², CES de 40%. - Terrains de plus de 300m², CES complémentaire de 20%. La formule à appliquer est la suivante : Emprise au sol = (superficie du terrain - 300 m ²) x 20% + 120 m ² | 5m façade 9m max |
| UBc | 60% | 12 m façade 16m max |
| UBp | 70% | 9m façade 13m max |

Enfin, concernant les annexes, leur emprise au sol est désormais limitée (8% de la superficie totale du terrain, dans la limite de 40 m² par unité foncière) tout comme leur hauteur (4m).

Espaces libres et plantations (art 13)

La principale évolution par rapport au POS concerne l'instauration d'un **coefficient de pleine terre**. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;

- Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Pour les parcelles inférieures au seuil déterminé à l'article 9 en matière d'emprise au sol (200m² en zone UA, 250 en zone UBa et 300 en zones UBb et UC), 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre. Pour les parcelles supérieures à ce seuil, ce pourcentage s'élève à 80%. Ce pourcentage est de 30% en zone UI à vocation d'activités économiques, 85% en zone US à vocation d'équipements sportifs et de 90% en zone UL à vocation de camping. Il n'est pas fixé de coefficient de pleine terre en zone UE.

Dans le cas où les surfaces imperméabilisées ne permettraient pas de respecter le taux minimum de surfaces en pleine terre, le règlement instaure l'obligation d'aménager, à titre privé sur la parcelle, des **dispositifs de rétention-régulation des eaux pluviales**. Le dispositif de rétention assure :

- La réception des eaux pluviales et leur introduction dans l'ouvrage de rétention, par un réseau de conduites ;

- Le stockage temporaire des eaux recueillies, dans un ouvrage de rétention ;
- L'évacuation des eaux stockées : elle s'effectue à un débit limité par un ouvrage de régulation en direction du réseau pluvial collectif.

Ce dispositif peut prendre les différentes formes suivantes : noue, cuve de rétention enterrée, tranchée/puits d'infiltration...).

En outre, dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage identifiés aux documents graphiques dans le cadre de la définition de la trame verte et bleue, les terrains devront être intégralement maintenus en surface non imperméabilisée. Cela concerne uniquement des terrains situés en zone UB.

Par ailleurs, comme au POS, le règlement du PLU précise que **les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes**. Le règlement conseille un report au cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales. En zone UB, les plantations doivent être maintenues.

Le règlement rappelle les effets d'un classement en **Espaces Boisés Classés** : « Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants 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. »

Enfin, s'ajoute par rapport au POS la notion de **patrimoine végétal identifié aux documents graphiques du PLU** : « les arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles boisés remarquables identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un arbre ou un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que ce qui aura été détruit (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente,

aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). »

Aspect extérieur (art 11)

Le règlement rappelle que pour les **secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP** qui vient compléter la réglementation du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

Les principales modifications par rapport au POS portent sur :

- Des précisions sur les **surfaces de toiture** : « Il est entendu que la plus grande partie de la toiture correspond à la moitié au moins de la toiture calculée sur le plan de toiture (les lucarnes de pente inférieure à 30° seront décomptées des surfaces de toiture à pente). »
- Les **toitures terrasses** : « Leur accès est interdit. Les toitures terrasses peuvent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante. »
- Les **ouvertures en toiture** : « Les lucarnes seront en nombre limité et 40% au plus du plan de toiture pourra être concerné par des lucarnes de pente inférieure à 30°. »

- Les **toitures et couvertures des annexes** : « Les pentes pourront être plus douces que les pentes des constructions principales. Les matériaux ondulés et réfléchissants sont interdits. »

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (art 16)

Le projet de PLU se doit désormais d'évoquer les réseaux de communication électroniques. Ainsi, le règlement inscrit que « Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies. »

4.2.2. Zone UA

La zone UA est une zone urbaine mixte. À caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines, elle correspond au centre-ville. La zone UA est intégralement comprise dans l'AVAP. Il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

Le zonage de la zone UA

Au PLU : La zone UA correspond au tissu urbain le plus dense. Les constructions y sont généralement édifiées en ordre continu.

Tableau des superficies de la zone UA au PLU

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| UAa | 10,40 | 2,33% |
| UAb | 0,73 | 0,16% |
| UAc | 2,06 | 0,46% |
| Total UA | 13,19 | 3,02% |

Du POS au PLU

Tableau des superficies de la zone UA au POS

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| UAa | 10,38 | 2,35% |
| UAb | 0,73 | 0,17% |
| UAc | 2,06 | 0,47% |
| UAd | 10,06 | 2,28% |
| UAe | 0,61 | 0,14% |
| UAF | 6,74 | 1,53% |
| UAg | 0,48 | 0,11% |
| Total UA | 31,06 | 7,03% |

Le PLU a permis de redéfinir la zone urbaine centrale et simplifier la lecture et la compréhension des différentes entités de la commune. Cela se traduit certes par une réduction de la zone UA (-17,87 ha), mais cette dernière se limite désormais au véritable centre ancien. Ainsi, les zones UAd, UAF et UAg du POS ont été englobés dans la zone UB, à savoir la première couronne autour du centre-ville. Enfin, la zone UAe du POS concernant l'îlot compris entre les rues de la plage, Pasteur, Pierre 1er de Serbie et la place Delaroché Vernet a été intégrée à la zone UA. Les tissus urbains ne se distinguant pas dans les faits.

Désormais la zone se compose de trois secteurs. Le secteur UAb, correspondant à la promenade du port, en raison de la particularité des éléments qui la composent (petits bâtiments commerciaux en rez-de-chaussée notamment), a été maintenu. Par ailleurs, le secteur UAc correspondant au front de mer en bordure de la plage du Nau a, lui aussi, été maintenu. Il se distingue du reste du centre-ville zoné UAa notamment par :

- Une implantation possible en retrait des limites séparatives contrairement au secteur UAa où la règle d'implantation générale est en front continu.
- Une emprise au sol un peu moins importante qu'en zone UAa afin de préserver ce secteur localisé entre le Bois et la plage.

Le règlement de la zone UA

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Les PLU organisent désormais ces deux articles de manière différentes. Ainsi, les occupations et utilisations du sol apparaissent désormais en premier. Celles autorisées n'arrivent que par la suite et sous conditions. La lecture de cette nouvelle organisation se traduit de la manière suivante : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Cette zone est, comme au POS, une zone mixte. Ainsi, les occupations et utilisations du sol interdites sont listées et notamment les destinations non souhaitées comme les constructions à usage agricole et forestier, industriel ou d'entrepôts commerciaux. Le règlement du PLU ajoute par rapport au POS que : « Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. 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... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. » l'objectif est de pérenniser les principaux linéaires commerciaux de la commune.

Les occupations et utilisations du sol qui sont soumises à conditions sont listées :

- Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
 - o qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
 - o qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, ...) ;
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier.
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - o qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements et exhaussements des sols notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
- Afin de prendre en compte les risques de submersion marine, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions. Ces secteurs sont repérés en annexe du PLU.
- La construction et l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre) définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Enfin en matière de mixité sociale, les règles suivantes sont inscrites :
 - o Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division, devront prévoir au moins :

- 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLAI et/ou PLUS ;
- Et 20% de logements en accession aidée.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.

- o En outre, les créations de collectifs destinés à l'habitation devront dédier au moins :
 - s'ils créent entre 300 et 600m² :
 - 20% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux ;
 - Et 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.
 - Au-delà de 600m² de surface de plancher :
 - le taux de 20% passe à 30%. La formule à appliquer est la suivante : Surface de plancher affecté aux logements locatifs sociaux = (Superficie totale de plancher construit – 600m²) x 30% + 120 m². 70% au moins de la surface créée à destination de logements locatifs sociaux devront être dédiés aux PLAI et/ou PLUS ;

- Et 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.

Réseaux (art 4)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

La notion d'environnement immédiat est ajoutée au PLU. Ainsi, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes du règlement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300m).

Pour la plupart des destinations, les normes de stationnement sont moins importantes dans le règlement du PLU que dans celui du POS :

- Logement : une place par logement contre un garage ou une place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de SHON (surface hors œuvre nette) et deux par logement de plus de 80 m² de surface hors œuvre nette au POS.

- Hébergement hôtelier : il n'est plus fixé de normes, afin de faciliter leur implantation. Au POS, la norme était d'une place par chambre.
- Bureau : une place de stationnement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, contre 40m² de SHON au POS
- Commerce : les normes sont reprises du POS. Pas de norme fixée en UAa et UAb. En UAc :
 - o entre 0 et 150 m² de surface de vente totale : une place par fraction de 50 m²
 - o au-dessus de 150 m² : une place par fraction de 20 m²
- Les services publics ou d'intérêt collectif ont été ajoutés par rapport au POS : Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant.

Les modalités de réalisation sont également ajoutées : « Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5,00 m, accès non compris.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti). »

De plus, le PLU précise que « les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers

des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur ».

Le stationnement des deux roues est désormais pris en compte dans le règlement du PLU : « Des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés. »

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Le POS fixait déjà l'obligation d'une implantation à l'alignement pour les secteurs UAa et UAb. Le PLU reprend cette règle pour ces secteurs et l'étend également au secteur UAc, secteur pour lequel le POS imposait un recul de 10 m par rapport à l'axe de la rue du Maréchal Foch. La recherche de l'alignement le long de la rue du Maréchal Foch pourrait permettre de donner un caractère plus urbain à ce secteur et de masquer les vues vers certains immeubles moins intéressants qui composent le cœur de cet îlot. Cette règle permettrait en effet de fermer cet îlot via notamment des annexes qualitatives (abris de jardin interdit dans ce secteur), des murs ou autre.

Une seule disposition particulière permet de déroger à la règle de l'implantation à l'alignement. Elle traduit un objectif d'harmonisation et de prise en considération du tissu existant :

- si la construction prolonge un bâtiment existant qui a une implantation différente, une implantation dans le prolongement de ce bâtiment pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. En tout état de cause, en cas de recul, un mur de clôture ou autre élément bâti marquera l'alignement. en ajoutant de nouvelles dispositions particulières pour le secteur UAa :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Des bandes de constructibilité principale (15 mètres depuis l'alignement) et secondaire (le reste de la parcelle) sont maintenue par rapport au POS.

Bien que, parfois, ces bandes de constructibilité génèrent des incompréhensions et des difficultés d'application de la part des pétitionnaires, elles permettent de règlementer les parties des terrains plus ou moins constructibles et donc de plus ou moins préserver les fonds de parcelles.

Comme dans le POS, les droits à construire sont maximums dans la bande de constructibilité principale calculée depuis le recul imposé par rapport à la voie. Il est possible d'implanter la construction d'une limite à l'autre. En revanche, au-delà de cette bande de constructibilité principale, les règles de constructions sont contraintes. D'une part, il n'est plus possible de construire en limite de propriété (sauf dispositions particulières sous condition d'un respect de hauteur maximale (4m) et de linéaire construit (10 m maximum)). D'autre part, il faut respecter des distances entre les constructions et les limites de parcelles. Ces principes permettent une densification maîtrisée dans le centre-ville.

En ce qui concerne le secteur UAb, la bande de constructibilité de 9 mètres est abandonnée puisque les parcelles ont une longueur de 9 mètres. Le règlement inscrit désormais que les constructions devront être implantées d'une limite à l'autre.

Pour tous les secteurs de la zone UA, le règlement du PLU ajoute des règles pour l'implantation des annexes et des piscines :

La modification n°6 du POS qui s'est faite en parallèle à l'élaboration du PLU portait notamment sur l'implantation des annexes. Désormais, la règle d'implantation des annexes est définie par la hauteur maximale de l'annexe :

- Pour les annexes dont la hauteur maximale est inférieure à 3 mètres : elles pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- Pour les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3 mètres : elles devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale.
- En tout état de cause, l'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité (haie arbustive, arbre de haute tige ...). Dans le cas où un bâtiment annexe viendrait mettre en péril un mur ou un élément de paysage de qualité, une distance suffisante entre l'élément à protéger et l'annexe pourra être imposée pour assurer la pérennité de l'élément à protéger.

CES, hauteurs et COS (art 9, 10 et 14)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

4.2.3. Zone UB

La zone UB est une zone urbaine mixte. La zone UB est en partie concernée par l'AVAP.

Le zonage de la zone UB

Tableau des superficies de la zone UB au PLU

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| UBa | 61,07 | 13,72% |
| UBa avap | 31,57 | 7,09% |
| UBb | 139,71 | 31,42% |
| UBb avap | 4,43 | 1,00% |
| UBc | 11,79 | 2,65% |
| UBp | 3,67 | 0,82% |
| UBp avap | 1,27 | 0,29% |
| Total UB | 253,51 | 58,07% |

Tableau des superficies de la zone UB au POS

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| UB | 82,45 | 18,67% |
| UBa | 0,58 | 0,13% |
| Total UB | 83,03 | 18,80% |

La zone UB a été largement étendue du POS au PLU.

La zone UBa du PLU correspond à la première couronne autour du centre-ville (Minoterie incluse). Elle correspond à peu près à la zone UB au POS.

La zone UBb du PLU constitue la deuxième couronne. Elle englobe la zone pavillonnaire UCa du POS, les zones UCc correspondant à la ZAC à

l'est de la zone du Poull'Go ainsi que la partie de la zone UCb située dans les terres.

Les zones UBc du PLU correspondent aux zones d'habitat collectif homogènes, soit une partie des zones UAd et UAf du POS. En effet, ces zones ont été quelque peu étendues entre le POS et le PLU.

Les secteurs UBp correspondent aux zones de projet, dont notamment :

- Ilot Paul Lesage : projet en lieu et place de l'actuelle école Paul Lesage, qui, suite à son déplacement à proximité de l'école publique actuelle, constituant ainsi un véritable pôle scolaire rassemblé, permettrait de libérer du foncier au cœur du centre-ville pour accueillir 50 logements minimum, dont 30% minimum seraient des logements locatifs sociaux et 20% de l'accession aidée. Une orientation d'aménagement a été réalisée sur le secteur.
- Projet Place Duchesse Anne – Porte Joie – Llantwit Major : Une orientation d'aménagement, qui affiche également un échancier d'aménagement de la zone, a été réalisée sur ce secteur. Au total, il est envisagé la construction de 165 logements minimum. Une étude permettant la réalisation d'un projet d'ensemble en lien avec le centre-ville est menée. Elle devra permettre de tenir compte des liaisons à conserver, créer, renforcer, des formes urbaines à développer, etc. Une partie de ce secteur constitue du renouvellement urbain, un autre un comblement de dent creuse et une autre une extension limitée. Cette zone se constitue d'une partie zonée NA au POS (0,7 hectare sur près de

6 ha de zone NA au POS). Pour autant, l'intégralité de ce secteur, actuellement très composite, a été zoné de la même manière afin d'afficher et d'affirmer la réalisation d'un projet d'ensemble. Par ailleurs, le foncier appartient à la commune (en dehors du front déjà bâti le long de l'avenue Llantwit Major).

Enfin, les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP sont indicés « AVAP » au PLU (UBa AVAP, UBb AVAP, UBp AVAP). Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU.

Le règlement de la zone UB

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Les PLU organisent désormais ces deux articles de manière différentes. Ainsi, les occupations et utilisations du sol apparaissent désormais en premier. Celles autorisées n'arrivent que par la suite et sous conditions. La lecture de cette nouvelle organisation se traduit de la manière suivante : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Cette zone est, comme au POS, une zone mixte. Ainsi, les occupations et utilisations du sol interdites sont listées et notamment les destinations non souhaitées comme les constructions à usage agricole et forestier, industriel ou d'entrepôts commerciaux.

Les occupations et utilisations du sol qui sont soumises à conditions sont listées :

- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3 du PLU).
- Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
 - o qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
 - o qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, ...) ;

- o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier.
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - o qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- La transformation et l'agrandissement des activités existantes s'ils n'apportent pas une augmentation des nuisances et des risques.
- Les affouillements et exhaussements des sols notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
- Afin de prendre en compte les risques de submersion marine, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions.
- La construction et l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre) définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Les sous-sols à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre

de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

- Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue remarquables, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.
- Enfin en matière de mixité sociale, les règles suivantes sont inscrites (identiques à la zone UA) :
 - o Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division, devront prévoir au moins :
 - 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLAI et/ou PLUS ;
 - Et 20% de logements en accession aidée.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si

la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.

- o En outre, les créations de collectifs destinés à l'habitation devront dédier au moins :
 - s'ils créent entre 300 et 600m² :
 - 20% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux ;
 - Et 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.
 - Au-delà de 600m² de surface de plancher :
 - le taux de 20% passe à 30%. La formule à appliquer est la suivante : Surface de plancher affecté aux logements locatifs sociaux = (Superficie totale de plancher construit – 600m²) x 30% + 120 m². 70% au moins de la surface créée à destination de logements locatifs sociaux devront être dédiés aux PLAI et/ou PLUS ;
 - Et 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.

Réseaux (art 4)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

Les évolutions des dispositions générales du règlement de l'article 12 pour la zone UB sont les mêmes que pour la zone UA : possibilité de réaliser les places de stationnement exigées dans l'environnement immédiat de la construction, modalités de réalisation, stationnement des personnes à mobilité réduite, stationnement des deux roues.

En ce qui concerne les exigences requises, celles-ci dépendent de la destination du bâtiment :

- Logement : 1 place par tranche de 70 m² entamée de surface de plancher dans une limite de 2 places par logement, au PLU, alors que le POS inscrivait d'office une obligation de 2 places de stationnement.
- Hébergement hôtelier : pas de norme alors que le POS inscrivait une obligation d'1 place par chambre. Il s'agit ici de limiter toute entrave aux projets d'hébergement hôtelier sur la commune.
- Bureau : une place de stationnement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher au PLU contre 20m² de SHON au POS.
- Commerce : Pas de norme contrairement au POS

- Les services publics ou d'intérêt collectif ont été ajoutés par rapport au POS : Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le POS, pour une même zone et une même voie, deux types de recul étaient généralement définis :

- Un recul par rapport à l'axe de la voie : l'axe étant le centre de la voie
- Et un recul par rapport à l'alignement de la voie : l'alignement correspondant à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Cette double règle pouvait éventuellement s'avérer utile pour les voies peu larges où le recul par rapport à l'axe de la voie vient compléter et dépasser numériquement le recul par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, cela complexifiait la lecture et la compréhension du règlement. Hormis pour les voies structurantes, le seul recul à l'alignement est défini.

Le recul est désormais généralisé à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies (hors zones UBp où les constructions peuvent également être implantées à l'alignement), contre 5 mètres au POS. Il s'agissait également de constituer un tissu moins lâche et où le recul des constructions par rapport à la voie est moins important. Cette distance de 3 mètres permet toutefois d'envisager la réalisation de place de stationnement à l'avant des constructions.

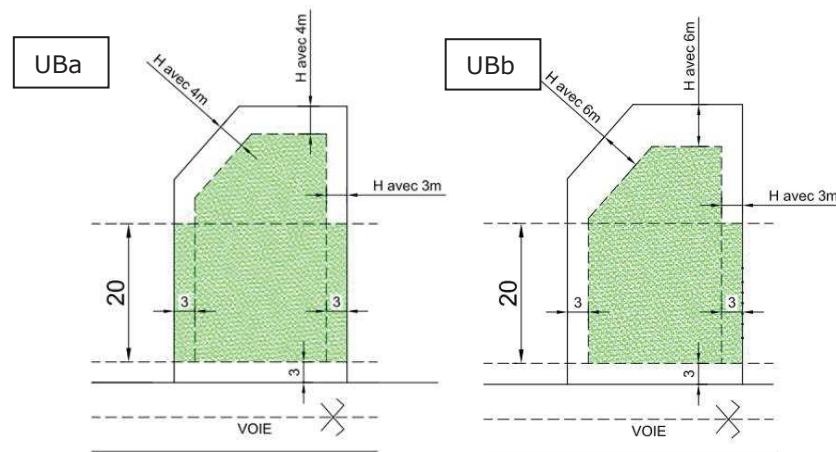
Des dispositions particulières peuvent être appliquées :

- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul différent de la règle générale, une implantation en continuité de l'une de ces constructions est admise et pourra être imposée pour rechercher l'unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Lorsque le projet de construction prolonge et s'aligne sur une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, en ménageant un décalage minimum non aggravant de la règle pour marquer la rupture.
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Toutes les annexes, sauf les piscines, seront implantées en recul de la façade sur rue des constructions.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Des bandes de constructibilité principale (20 mètres depuis le recul de 3 mètres par rapport à l'alignement) et secondaire (le reste de la parcelle) sont maintenues par rapport au POS. Bien que, parfois, ces bandes de constructibilité génèrent des incompréhensions et des difficultés d'application de la part des pétitionnaires, elles permettent de régler les parties des terrains plus ou moins constructibles et donc de plus ou moins préserver les fonds de parcelles.

Dans la bande de constructibilité principale, en secteur UBa, les constructions pourront venir s'implanter d'une limite à l'autre, sur une des limites ou sur aucune tout en respectant une distance de 3 mètres par rapport aux limites le cas échéant. En secteur UBb, elles le pourront sur une des limites ou sur aucune. Dans la bande de constructibilité secondaire, le retrait par rapport aux limites inclut la notion de rapport par rapport à la hauteur de la construction. Il s'agit de limiter les nuisances pour les voisins.



Le secteur UBp dispose d'un règlement particulier puisqu'il n'y a pas de bande de constructibilité afin de faciliter la réalisation des projets. Les règles d'implantation y sont donc relativement souples.

Des dispositions concernant les annexes et les piscines sont ajoutées. Elles sont strictement identiques à celles de la zone UA (voir partie précédente).

CES, hauteurs et COS (art 9, 10 et 14)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

4.2.4. Zone UC

La zone UC est une zone urbanisée résidentielle de la frange côtière qui s'étend de la Mairie aux limites de la commune avec Batz-sur-Mer.

Le zonage de la zone UC

Tableau de superficie de la zone UC au PLU

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| UCa | 12,19 | 2,74% |
| UCb | 8,90 | 2,00% |
| Total UC | 21,09 | 4,74% |

Tableau de superficie de la zone UC au POS

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| UCa | 50,71 | 11,48% |
| UCb | 104,34 | 23,62% |
| UCc | 10,62 | 2,40% |
| Total UC | 165,67 | 37,51% |

La zone UC, qui concernait notamment toute la moitié sud de la zone pavillonnaire du territoire au POS, a été largement réduite du POS au PLU. Elle se limite désormais strictement aux premières constructions situées au nord de route côtière de la grande Côte (UCa) et entre la route côtière et la mer pour le secteur de Penchâteau (UCb). Ce dernier était zoné UD au POS. Ce zonage n'existe plus désormais.

Ce site particulièrement remarquable doit être préservé. Aussi, l'évolution des constructions est fortement limitée.

Par ailleurs, la zone UC est intégralement comprise dans l'AVAP. Il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter le règlement du PLU.

Le règlement de la zone UC

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Les PLU organisent désormais ces deux articles de manière différentes. Ainsi, les occupations et utilisations du sol apparaissent désormais en premier. Celles autorisées n'arrivent que par la suite et sous conditions. La lecture de cette nouvelle organisation se traduit de la manière suivante : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Comme précédemment évoqué, ce site particulièrement remarquable doit être préservé. Ainsi, l'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas inscrites à l'article 2 sont interdites. Les occupations et utilisations autorisées (sous conditions) sont fortement réduites) :

Dans toute la zone UC, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

- Les travaux nécessaires au désenclavement des plages.
- Les ouvrages indispensables à la protection des falaises bordant la mer.
- Les affouillements et exhaussements des sols notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient

indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.

- Afin de prendre en compte les risques de submersion marine, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du plu comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions.
- La construction et l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
- Le changement de destination, à usage d'habitation, des constructions existantes pourra être autorisé s'il contribue à la protection et à la mise en valeur d'un élément du patrimoine bâti de ce site.
- Les sous-sols à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Enfin concernant les constructions principales, seules les évolutions des constructions existantes sont autorisées et ce de manière limitée. Cette limitation est différente selon les deux secteurs. En secteur UCa, cette extension est limitée à une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plu et dans une limite de 30m², alors qu'en secteur UCb, l'extension mesurée ne pourra avoir lieu qu'en

hauteur, l'emprise au sol des constructions principales devant rester la même.

Toutefois, Les nouvelles annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où elles respectent l'ensemble des règles fixées par les articles de la zone UC. L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 8% de la superficie totale du terrain, dans la limite de 40 m² par unité foncière.

Sur le secteur de Penchâteau, une zone non aedificandi a été délimitée entre les maisons et la côte. En outre, l'AVAP identifie la plupart des jardins comme devant être à protéger. Aussi, les possibilités d'implantations de nouvelles annexes, si elles sont autorisées, sont également limitées.

Réseaux (art 4)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

Pour les logements, il conviendra de réaliser : 1 place par tranche de 70m² entamée de surface de plancher, dans une limite d'au moins 2 places.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul devra être de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Afin de protéger au maximum les milieux en présence, les éventuelles extensions devront être édifiées à distance des limites séparatives.

La règle d'implantation de toutes les autres annexes est définie par la hauteur maximale de l'annexe :

- Pour les annexes dont la hauteur maximale est inférieure à 3 mètres : elles pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- Pour les annexes dont la hauteur maximale est supérieure à 3 mètres : elles devront respecter en tout point une distance, par rapport à la limite séparative, supérieure ou égale à leur hauteur maximale.
- En tout état de cause, l'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité (haie arbustive, arbre de haute tige ...). Dans le cas où un bâtiment annexe viendrait mettre en péril un mur ou un élément

de paysage de qualité, une distance suffisante entre l'élément à protéger et l'annexe pourra être imposée pour assurer la pérennité de l'élément à protéger.

CES, hauteurs et COS (art 9, 10 et 14)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

4.2.5. Zone UE

Le zonage de la zone UE

Le zonage UE se divise en :

- la zone UE qui accueille notamment les équipements à vocation de transport (gare), administratifs, médicaux, scolaires et socio-culturels de la commune.
- un secteur UEh, au nord de la commune et pour le domaine de Cramphore, à destination d'hébergement hôtelier, d'équipements de loisirs et socio-culturels et des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ce secteur peut également accueillir des services et des bureaux. Il comprend les sous-secteurs UEh1 et UEh2 qui se distinguent par des règles de hauteurs différenciés.
- un secteur UEd, au nord de la commune, qui comprend la déchetterie.

Tableau de superficie au PLU de la zone UE

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| UE | 5,83 | 1,58% |
| UEd | 0,50 | 0,11% |
| UEh1 | 3,00 | 0,67% |
| UEh2 | 0,93 | 0,21% |
| Total UE | 10,26 | 2,35% |

Il n'existait pas, au POS, de zone destinée aux équipements. Les équipements étaient situés dans des zones non spécifiques : UCa ou UB.

Seul le pôle regroupant le stade Félix Monville, le skate park et la salle omnisport de l'Atlantique était zoné ULs au POS, à vocation d'équipement de loisirs.

Le PLU identifie en zone UE le collège, l'école publique, la mairie, la Villa Boesch et la gare. L'objectif du PLU est de pérenniser au maximum les équipements en présence et leur localisation, le foncier étant très recherché car rare et idéalement situé. Ces équipements publics sont autant de lieux de convivialité et de sociabilité pour la population.

Cette volonté de pérennisation conduit parfois à un zonage à la parcelle (mairie, mais surtout Villa Boesch). Concernant la Villa Boesch, il convient de préciser qu'elle disposait déjà d'un zonage spécifique la détournant au POS (zonage Uda à vocation d'équipement culturel). Concernant la mairie, ce zonage se justifie également par la volonté d'étendre quelque peu les bâtiments actuels. Or, le zonage UCb de la côte de Penchâteau qui englobe la mairie ne permet pas d'extension suffisante pour un bâtiment de ce type et ayant cette vocation.

La zone UEd de la déchetterie, au nord de la commune, représente 5000m² situés en pôle de biodiversité majeur. Il s'agissait à travers ce zonage, dont les contours suivent les limites actuelles de la zone, de tenir compte de l'existant et de permettre éventuellement une extension modérée du bâtiment en présence. Le projet de PLU affirme la localisation de cette déchetterie pour plusieurs raisons :

- Son implantation sur ce site est relativement ancienne (années 1970)

- Il n'y a pas de solution de déplacement viable. En effet, la faisabilité de la ZAC du Poull'Go, au sein de laquelle le déplacement de la déchetterie a déjà été évoqué, n'est pas suffisamment avérée pour envisager d'inscrire la suppression de la déchetterie actuelle dans le PLU.

Le domaine de Cramphore est zoné UEh1. Il s'agit de pérenniser cette vocation d'hébergement touristique à travers ce zonage. L'entrée de ville nord fait elle l'objet de deux zonages, UEh1 et UEh2, qui se différencient par les règles de hauteur. Il s'agit ici de rendre possible des projets d'hébergement hôtelier au nord de la zone, en cohérence avec le SCoT de Cap Atlantique.

Le règlement de la zone UE

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Les occupations et utilisation du sol admises au sein de la zone sont les suivantes :

- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3 du PLU).
 - Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone.
 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de services et de bureaux à condition qu'elles soient situées en secteur UEh1 ou UEh2.
 - Les affouillements et exhaussements des sols notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
- Les prescriptions particulières nécessaires à la prise en compte des risques de submersion marine, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine ».
 - La construction et l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
 - Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre) définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
 - Les sous-sols à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
 - Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la déchetterie uniquement en secteur UEd.
- L'extension mesurée des constructions existantes en secteur UEd à condition que l'extension mesurée ne représente pas une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à étendre par rapport à la date d'approbation du PLU et dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Réseaux (art 4)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

Les évolutions des dispositions générales du règlement de l'article 12 pour la zone UE sont les mêmes que pour la zone UA : possibilité de réaliser les places de stationnement exigées dans l'environnement

immédiat de la construction, modalités de réalisation, stationnement des personnes à mobilité réduite, stationnement des deux roues.

Les exigences requises sont les suivantes :

- Hébergement hôtelier : 0,75 place par chambre
- Bureau : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50m² de surface de plancher
- Ateliers et entrepôts : 1 place de stationnement par tranche commencée de 100m² de surface de plancher
- Commerce et service : pas de norme
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments devront venir s'implanter en recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD et de 3mètres par rapport à l'alignement des

autres voies. Par ailleurs, en bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 6 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m.

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur façade en zone UE et UEh1 est limitée à 9 mètres. En secteur UEh1, il est précisé que le nombre maximum de niveau des constructions à destination d'hébergement hôtelier sera de R+2. Un comble sera aménageable uniquement si les trois règles ci-dessous sont respectées :

- Le comble est en attique ou le comble est positionné dans le volume de l'attique.
- Au niveau du comble en attique, un retrait de 3 mètres par rapport aux différentes façades de la construction est observé.

- La hauteur maximale est de 12 mètres. La règle de la hauteur des constructions fixe une limitation de la hauteur de façade à 9 mètres, soit R+2+c.

L'objet de cette précision était de bien encadrer les projets privés d'hébergement hôtelier afin de ne pas dégrader la qualité paysagère du secteur d'entrée de ville.

En secteur UEh2, les hauteurs pourront être un peu plus importantes : la hauteur de façade est limitée à 12,50 mètres et la hauteur maximale à 16,50 mètres, soit R+3+c.

CES et COS (art 9 et 14)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

4.2.6. Zone UI

Le zonage

La zone UI est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerces.

La zone UI du PLU correspond à la zone UE du POS (activités économiques).

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Ui au PLU (activités) | 14,68 | 3,02% |
| UE au POS (activités) | 15,96 | 3,61% |

Le règlement de la zone UI

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Les occupations et utilisations du sols autorisées sous conditions sont les suivantes :

- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente soit d'une surface minimum de 150 m². Il s'agit de ne pas autoriser de petites surfaces commerciales dans la zone du Poull'Go pour ne pas concurrencer l'offre du centre-ville. Cette règle permet de conforter la différenciation des offres commerciales du centre-ville et de la zone du Poull'Go qui sont différentes et complémentaires.
- L'extension des commerces existants avant la date d'approbation du PLU

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
- Afin de prendre en compte les risques de submersion marine, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions.
- La construction et l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre) définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Les sous-sols à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux

ensembles boisés remarquables, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Réseaux (art 4)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

Les exigences requises sont les suivantes :

- Bureau et service : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50m² de surface de plancher
- Ateliers et entrepôts : 1 place de stationnement par tranche commencée de 100m² de surface de plancher
- Commerce : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50m² de surface de plancher.
- Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au

nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- RD 45 : Recul d'au minimum 20 mètres par rapport à l'axe et 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Autres voies : Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement.

En outre, les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu).
- Soit à partir de l'une des limites (avec réalisation de murs coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m.

CES, hauteurs et COS (art 9, 10 et 14)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf page 236 : « Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

4.2.7. Zone UL

La zone UL est une zone urbaine destinée à accueillir les campings-caravaning et parcs résidentiels de loisirs. Les deux campings de la commune sont zonés ainsi : le camping municipal ainsi que le camping privé.

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|----------------|--------------------|-----------------------------|
| UL | 5,68 | 1,28% |

Les superficies sont strictement les mêmes au POS et au PLU.

4.2.8. Zone UP

La zone UP est une zone destinée à recevoir les établissements dont l'activité est liée à la pêche en mer et à la navigation de plaisance.

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|----------------|--------------------|-----------------------------|
| UP | 9,15 | 3,98% |

La différence de superficie est importante par rapport au POS (8,6 ha) car la zone UP a été délimitée au regard des véritables limites communales (avec la commune de la Baule) qui traversent l'étier dans sa longueur.

4.2.9. Zone US

La zone US est une zone urbaine accueillant les équipements sportifs collectifs de la commune. Au POS, la zone correspondant à l'accueil des

équipements sportifs était la zone ULs. La plupart des équipements sportifs étaient déjà zonés ULs :

- le pôle regroupant le stade Félix Monville, le skate park et la salle omnisport de l'Atlantique
- le gymnase du collège et la plaine de Cramphore (suite à la modification n°6 du POS).

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|----------------|--------------------|-----------------------------|
| US au PLU | 6,53 | 1,47% |

Désormais, le PLU zone également le Cercle Nautique CNBPP.

4.3. Les zones à urbaniser

4.3.1. Vue d'ensemble du zonage des zones à urbaniser

Le PLU ne compte qu'une seule zone à urbaniser 1AU, la zone de Cornin de 1,57 ha.

Tableau de superficie des zones AU au PLU

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|----------------|--------------------|-----------------------------|
| 1AU | 1,57 | 0,36% |

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU dispose d'une vocation principale d'habitat et peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation.

Le projet s'appuie largement sur les projets de renouvellement urbain identifié dans le centre-ville. Ils représentent 90% des logements projetés.

La définition des zones d'extension ne s'est faite que suite à l'identification des potentiels de renouvellement urbain et de manière plus globale des potentiels de densification de l'enveloppe urbaine (dents creuses et divisions parcellaires diffuses). Elle s'est faite au regard :

- de l'objectif affiché de production dans le PADD (25 logements en moyenne par an)
- des objectifs de densité fixés par le SCoT de Cap Atlantique : l'objectif de densité moyen dans les espaces les moins urbains doit être de 20/25 logements par hectare.
- de la volonté de définir l'enveloppe urbaine au regard des espaces naturels.
- de la volonté de réduire la consommation d'espace par rapport à la période passée (9,5 ha consommés par l'habitat entre 2000 et 2009, soit 9500 m² par an).
- de la volonté de protéger les habitants des risques en présence sur la commune et notamment du risque de submersion marine.
- de la volonté de protéger les espaces naturels, les pôles de biodiversité majeurs et annexes.

Ainsi, les potentiels de renouvellement urbain et la zone de Cornin suffisent à la réalisation des objectifs de logements sur la durée de vie

du PLU, comme l'indique l'extrait du tableau de l'échéancier de logement inscrit dans le dossier des OAP.

| Secteur | | Nombre de logements minimum | Échéances prévisionnelles | |
|------------------------------|---|--|--|-------------|
| Renouvellement urbain | Dents creuses et divisions parcellaires diffuses | 40 logements | Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans | |
| | Chemin du Pelué | 15 logements | Court terme puis, sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans | |
| | Projet d'ensemble Duchesse Anne, Llantwit Major, Porte Joie | Projet Jaunasse | 15 logements | Court terme |
| | | Frange urbaine avenue Porte Joie | 150 logements | Moyen terme |
| | | Parking des Cirques | | Moyen terme |
| | | Place Duchesse Anne | | Long terme |
| | Centre-ville (îlot Paul Lesage) | 50 logements | Long terme | |
| TOTAL | 270 logements | | | |
| Extensions | Cornin | 30 logements | Court terme | |
| TOTAL | | 300 logements potentiels au total, sur la durée de vie du PLU | | |

Évolutions du POS au PLU

Tableau de superficie des zones NA au POS

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| NA | 24,62 | 5,57% |
| NAC | 17,52 | 3,97% |
| NAe | 2,21 | 0,50% |
| NAL | 4,12 | 0,93% |
| Total NA | 48,47 | 10,97% |

Le projet réduit de 46,9 ha les zones à urbaniser entre le POS et le PLU. La carte ci-après explique ces réductions.

Carte d'évolution des zones à urbaniser du POS au PLU

Les zones concernées par le risque de submersion marine zonées NA au POS deviennent NP au PLU

La zone NAE du POS est intégrée à la zone UI au PLU

Les limites de la zone NAC au POS (qui faisait 2,5 hectares) sont complètement revues.

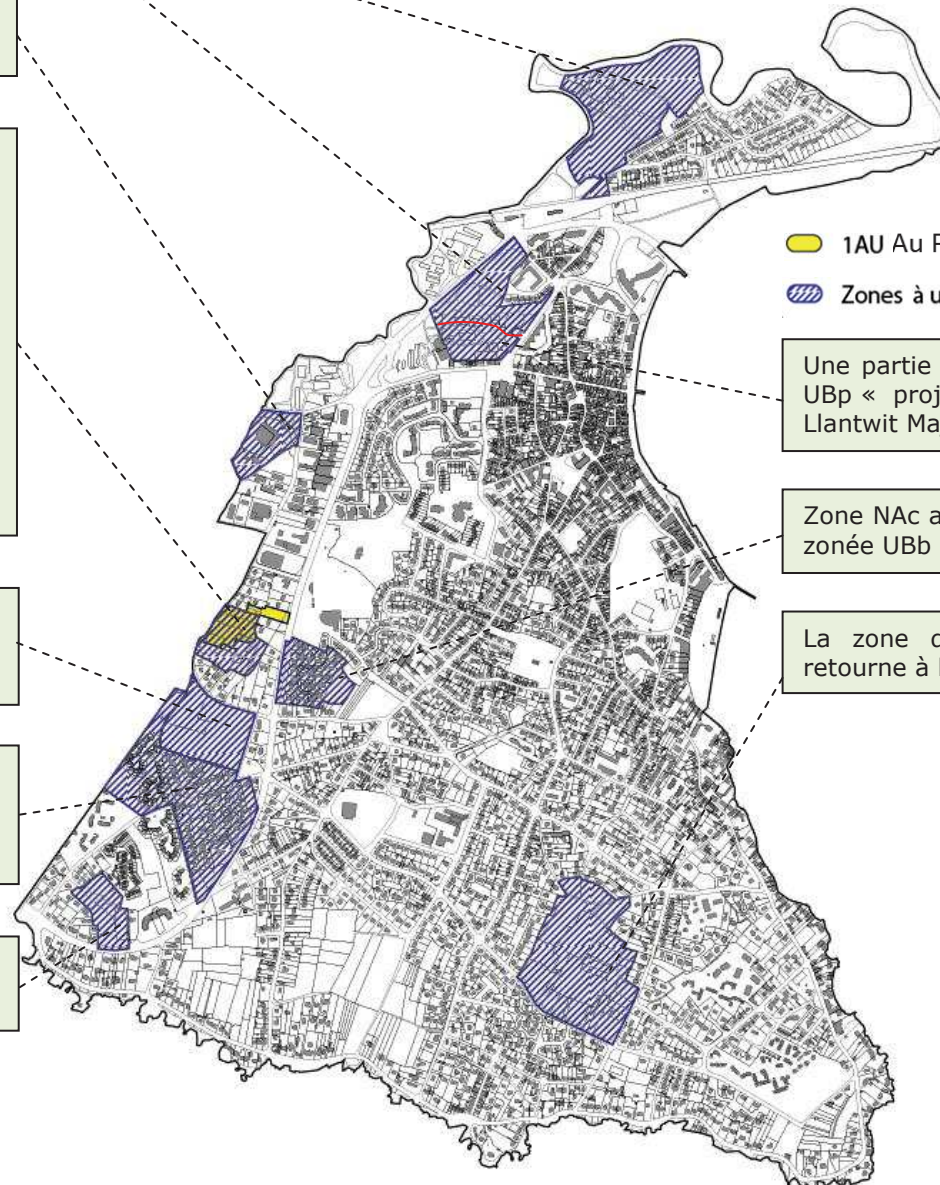
- La zone de jardins cultivés devient NPj au PLU car elle est identifiée comme pôle de biodiversité annexe
- Quelques parcelles zonées UCb au POS ont été intégrées à la zone 1AU car elles ont été identifiées comme dents creuses stratégiques au regard de leur localisation et de leur superficie dans le cadre de l'analyse des potentiels de densification de l'enveloppe urbaine.

Au total, la zone fait 1,5 hectare (soit 1 ha de moins par rapport au POS).

La zone « espace naturel sensible » zonée NAI au POS devient Np au PLU car elle est identifiée comme pôle de biodiversité majeur.

La partie urbanisée de cette zone NAC du POS a été zonée en UBb au PLU et le reste en zone NP (dans le cadre de l'identification de la trame verte et bleue)

La zone du Scall de 2 hectares retourne à la nature : zonage NP.



1AU Au PLU

Zones à urbaniser au POS

Une partie de la zone NA au POS devient UBp « projet » au PLU (Duchesse Anne - Llantwit Major - Porte Joie)

Zone NAC au POS, urbanisée entre temps, zonée UBb au PLU

La zone de Kerdun de 10,3 hectares retourne à la nature : zonage NP.

4.3.2. Principales règles de la zone 1AU de Cornin

L'urbanisation devra avoir sous la forme de projet d'ensemble puisque le règlement inscrit que :

- L'opération devra s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.
- Elle ne devra pas être de nature à compromettre l'urbanisation du secteur.
- Elle devra avoir réalisée ou programmée les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone.

En matière de mixité sociale, le règlement inscrit pour principe que :

- o Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division, devront prévoir au moins :
 - 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLAI et/ou PLUS ;
 - Et 20% de logements en accession aidée.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% comme dans la zone UBa. 80% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m².

Les constructions seront limitées à 8 mètres de façade, soit R+1+c.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, devra être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.4. Les zones naturelles

Zone naturelle et forestière, équipée 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 et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. (art. R 123-8 CU). Par ailleurs, la zone N prend en compte les risques naturels observés sur la commune (risque de submersion marine notamment).

La zone N comprend deux secteurs (un secteur indicé NP correspondant aux parties terrestres de la commune et un secteur NM correspondant aux parties maritimes du territoire) eux-mêmes divisés en plusieurs sous-secteurs :

1. Secteur NP : protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique remarquable (noyaux de biodiversité majeurs et annexes) ainsi qu'aux principaux lieux de nature en ville. Les zones NP autorisent les extensions mesurées sachant que l'extension ne pourra pas occuper davantage d'emprise au sol que l'emprise occupée à la date d'approbation du PLU et qu'elle devra se limiter à 30m² de surface de plancher supplémentaire. Cela ne concerne que quelques maisons, notamment au sud du camp protohistorique.

- Sous-secteur NP 146-6 : espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ce secteur correspond aux marais au nord de la commune ainsi qu'aux parties naturelles des sites inscrits et

classés le long de la Grande Côte. L'ensemble des zones Natura 2000 est zoné 146-6 (NP ou NM).

- Sous-secteur NPa : secteur compris dans la zone de vigilance renforcée située derrière les digues et au sein duquel sont autorisés les travaux et aménagements liés aux équipements à proximité immédiate.
- Sous-secteur NPb : secteur correspondant au bois au sein duquel seule la réfection des bâtiments existants est autorisée.
- Sous-secteur NPj : secteur correspondant aux jardins cultivés à protéger de la zone du Cornin où seules sont autorisées les nouvelles annexes respectant une certaine taille.
- Sous-secteur NPs : secteur autorisant les parkings paysagers. Deux secteurs NPs sont identifiés : En entrée de ville nord et derrière la frange urbanisée de l'avenue Llantwit Major. Ces deux futurs parkings sont identifiés comme nécessaires au désengorgement du centre-ville.
- Sous-secteur NPP : correspond à la plage du Nau au sein duquel sont admis uniquement l'aménagement et la réfection des équipements existants et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la plage (cabines de bain, toilettes publiques, abris de sauvetage...).

Les secteurs patrimoniaux de la zone NP sont compris dans l'AVAP. Pour ces secteurs, il faut donc se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter celui du PLU. En cas de

règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

2. Secteur NM : secteur délimité en vue de la gestion du domaine public maritime.

- Sous-secteur NM 146-6 : secteur délimité en vue de la gestion du domaine public maritime et correspondant aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Tableau de superficie de la zone N au PLU

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|----------------|--------------------|-----------------------------|
| NP | 66,90 | 15,32% |
| NP 146-6 | 22,23 | 5,09% |
| NPa | 0,55 | 0,13% |
| NPb | 4,78 | 1,09% |
| NPj | 1,29 | 0,30% |
| NPp | 2,54 | 0,58% |
| NPs | 2,63 | 0,60% |
| Total N | 100,92 | 23,12% |

Le SCoT distingue deux niveaux d'intérêt de biodiversité : Les pôles de biodiversité majeurs (Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF 1, Natura 2000, site classé) et les pôles de biodiversité annexes (ZNIEFF 2, ZICO, ONZH). Le PADD reprend ces deux niveaux d'intérêt. En revanche, tous les pôles de biodiversité qu'ils soient annexes ou majeurs sont zonés NP. En effet, il n'y avait pas de raison de les distinguer d'un point de vue réglementaire. Théoriquement, la distinction porte sur la constructibilité au sein de ces zones : en principe, les pôles de biodiversité annexes

autorisent les extensions mesurées, mais pas les pôles de biodiversité majeurs qui garantissent l'inconstructibilité des sites. Or, dans les faits, les pôles de biodiversité majeurs du Pouliguen (ceux non compris en espace remarquable et qui ont, eux, des règles et un zonage différents) ne sont pas construits et les pôles de biodiversité annexe le sont très peu. Il était donc possible de regrouper l'ensemble des pôles en un même zonage et d'y autoriser, sans distinction, l'extension mesurée des constructions existantes. En outre, les éventuelles extensions mesurées ne pourront pas occuper davantage d'emprise au sol que l'emprise occupée à la date d'approbation du PLU permettant de limiter le plus possible l'impact sur les pôles de biodiversité annexes concernés. De plus, certains pôles bénéficient également d'un mode de gestion adapté (ENS de Penchâteau et de Cornin).

Des pôles de biodiversité annexes sont zonés NP en complément de ceux listés par le SCoT, et notamment grâce aux réflexions menées lors des ateliers thématiques organisés le 19 janvier 2012 dans le cadre de la démarche AEU® (approche environnementale de l'urbanisme). Le projet de PLU tient ainsi compte des différentes études sur la biodiversité et les milieux naturels réalisées sur la commune (localisation d'espèces végétales d'intérêt par le Conservatoire Botanique de Brest, inventaire des zones humides communal réalisé par Cap Atlantique et étude complémentaire du secteur du Cornin). Cette démarche a conduit au classement de 4 pôles de biodiversité annexes supplémentaires : le secteur de jardins du Cornin qui présente des zones humides, des cours d'eau et une population d'amphibiens (secteur zoné NPj afin d'autoriser les nouveaux abris de jardins de moins de 4m²), la zone non urbanisée au nord de l'avenue Moreau près du lotissement de la rue des Ifs, le

large secteur non urbanisé à l'ouest de Cramphore ainsi que le secteur du camp protohistorique situé Pointe de Penchâteau.

Tableau de superficie de la zone N au POS

| Nom de la zone | Superficie (en ha) | Part du territoire communal |
|----------------|--------------------|-----------------------------|
| ND | 39,17 | 8,87% |
| NDe | 2,54 | 0,58% |
| ND L 146-6 | 8,45 | 1,91% |
| NDp | 12,54 | 2,84% |
| Total N | 62,7 | 14,19% |

Les zones naturelles augmentent en raison notamment du passage de certaines zones à urbaniser au POS présentant un intérêt écologique et paysager fort ou des risques pour la population (submersion marine).

En outre, entre l'arrêt et l'approbation du PLU, deux zones de projet retournent finalement à la nature. Zonées 2AU à l'arrêt, les zones de Scall et de Kerdun sont zonées NP dans la version approuvée du PLU. Ce changement de zonage intervient au regard de la nécessaire réduction de la consommation d'espace et de la meilleure adéquation entre objectif de logements à produire et surface nécessaire pour la réalisation de ces logements sur la durée du PLU. En outre, la demande de zonage en naturel (ou agricole) a été expressément faite par le préfet dans sa lettre du 24 juillet 2013 et par le commissaire enquêteur. Juridiquement l'article L.123-10 permet cette modification de classement.

Les nomenclatures ont évolué du POS au PLU et tiennent compte des dispositions du guide des PLU de Cap Atlantique.

| Au POS | Au PLU |
|---|----------|
| ND | NP |
| NDL146-6 | NP146-6 |
| Sans équivalent au POS, la déchetterie était dans la zone ND | NPd |
| Sans équivalent au POS, le secteur était compris dans la zone NAc | NPj |
| Sans équivalent au POS | NPs |
| NDe | NPp |
| Sans équivalent au POS, les secteurs maritimes n'étaient zonés | NM |
| | NM 146-6 |

4.5. Les règles découlant des inscriptions graphiques outre les limites des différentes zones

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Elle figure au plan de zonage et en annexe.

Une partie de la commune est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui vaut servitude d'utilité publique. Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Ils figurent au plan de zonage.

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.

Les 12,35 hectares d'EBC du POS sont maintenus au PLU.

Les emplacements réservés

Ils figurent au plan de zonage.

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

À l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été

réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme, si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé.

| N° | Désignation | Superficie | Bénéficiaire |
|----|----------------------------|-----------------------|--------------|
| 1 | Réalisation de voirie | 2 471 m ² | Commune |
| 2 | Élargissement de la voirie | 418,94 m ² | Commune |
| 3 | Chemin piétonnier à créer | 541,76 m ² | Commune |
| 4 | Élargissement de la voirie | 658 m ² | Commune |

Les zones non aedificandi

2 zones non aedificandi, interdisant les nouvelles constructions (y compris les annexes), mais autorisant les installations et aménagement divers (avec imposition possible de prescriptions particulières liées à l'intégration paysagère), sont reportées au plan de zonage. Elles ont été définies pour des motifs d'ordre paysager et de préservation des sites. Elles se localisent :

- le long de la côte de Penchâteau et de la Grande Côte. Le but est de préserver le littoral au contact des espaces bâtis et des espaces sensibles en raison de leur sensibilité environnementale et paysagère. Le Long de la Côte de Penchâteau, la zone non aedificandi se localise entre les constructions et la mer et revient quelque peu sur le côté des maisons afin de préserver des

percées visuelles sur le littoral. La protection des jardins remarquables de ce secteur à travers l'AVAP vient compléter la protection de la qualité paysagère et de la biodiversité de ce secteur. Le long de la Grande Côte, le zonage NP appliqué interdisait déjà les nouvelles extensions et annexes prenant de l'emprise au sol. Aussi, la zone non aedificandi vient matérialiser sur plan ce principe d'inconstructibilité ;

- le long d'une partie du Boulevard de Kisslegg et de la route de l'Arc en ciel. Il s'agit de préserver ce site qui se trouve au contact avec les espaces remarquables du marais et de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville.

Les éléments protégés 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 arbres isolés remarquables, les alignements d'arbres et les ensembles boisés remarquables à protéger : Ces arbres isolés remarquables, alignements et ensembles boisés remarquables doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un arbre ou un ensemble d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que ce qui aura été détruit (linéaire supérieur ou équivalent). De

plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...).

Le PLU préserve à ce titre : 57 arbres, 1,2 km d'alignement d'arbres et 6,3 ha d'espaces boisés.

- Le patrimoine bâti remarquable à protéger (en dehors de l'AVAP) : Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

Le PLU préserve à ce titre 21 bâtiments.

- Le petit patrimoine à protéger : Les déplacements des éléments de petit patrimoine, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la

sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

- Les cônes de vue remarquables à préserver : Les éventuelles urbanisations situées dans ces cônes de vue devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

4 cônes de vue sont identifiés.

- Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique : Ces secteurs ont été délimités afin de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales au sein des corridors, identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue, qui permettent de relier les pôles de biodiversité entre eux.
 - Les murs et murets y sont interdits, les clôtures devant être perméables.
 - Les terrains doivent être intégralement maintenus en surface non imperméabilisée.

Cette protection couvre 0,5 ha du territoire en zone UBb.

Les secteurs de mixité sociale

Ils figurent en annexe.

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 ».

Deux types de secteurs sont identifiés :

→ **En zones UA, UB et 1AU :**

Les **opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division**, devront prévoir au moins :

- 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLA1 et/ou PLUS ;
- **Et** 20% de logements en accession aidée.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.

→ **En zone UA et UB également :**

En outre, **les créations de collectifs destinés à l'habitation** devront dédier au moins :

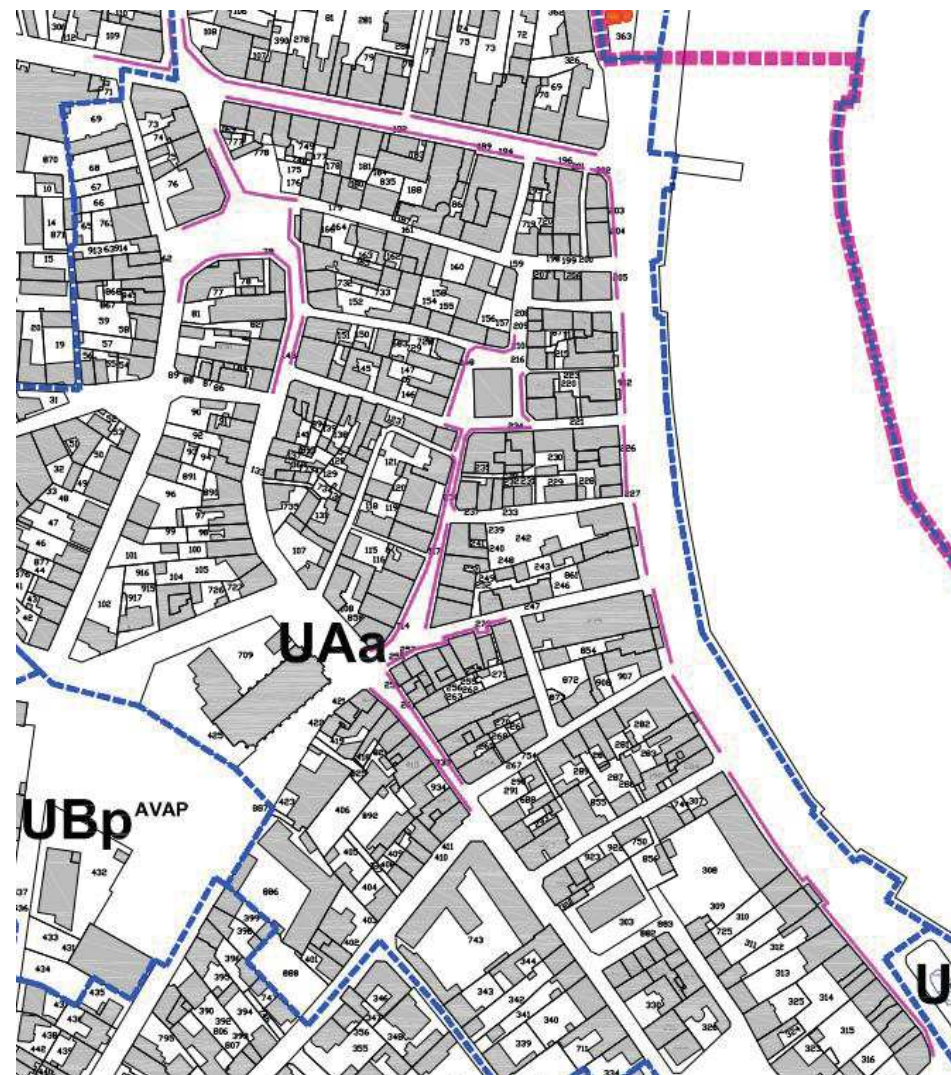
- s'ils créent entre 300 et 600m² :
 - 20% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux ;
 - **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.
- Au-delà de 600m² de surface de plancher :
 - le taux de 20% passe à 30%. La formule à appliquer est la suivante :
Surface de plancher affecté aux logements locatifs sociaux = (Superficie totale de plancher construit - 600m²) x 30% + 120 m². 70% au moins de la surface créée à destination de logements locatifs sociaux devront être dédiés aux PLA1 et/ou PLUS ;
 - **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.

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 long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » (en trait rose plein sur la carte ci-contre), le changement de destination des commerces est interdit. 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 etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Pour rappel, la destination « commerce » inclut également les services.



Les zones humides

Dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire, un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal. L'ensemble de ces zones humides sont reportées aux documents graphiques du PLU.

Le règlement précise que : « 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 interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.»

Pour la justification des zones humides voir la partie évaluation environnementale.

Les secteurs affectés par le bruit

Ils figurent en annexe.

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit reportés au plan de zonage, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Les zones de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles :

Elles figurent en annexe du PLU.

Les zones de préemption départementales au titre des espaces naturels sensibles sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Elles sont intégralement zonées en NP.

Les zones à risque de submersion marine

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 cote 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 trait 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 de prendre en compte les risques de submersion marine, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteur présentant un risque de submersion localisée », les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

Afin d'apprécier le risque au regard des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, il conviendra de demander aux maîtres d'ouvrage d'établir un levé topographique de l'unité foncière considérée.

La règle générale, établie au regard de ces levés, définit plusieurs cas 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.
- 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.

Toutefois, les demandes sont analysées au cas par cas au regard de l'ensemble des critères suivants :

- les résultats des levés topographiques
- le type de zone concernée
- la destination du bâtiment
- le type de demande (construction nouvelle ou extension)
- l'altimétrie des aménagements intérieurs
- l'existence ou non d'un espace refuge
- la localisation du terrain par rapport à l'enveloppe urbaine
- la proximité de digues
- etc.

En outre, une zone de vigilance renforcée s'applique derrière les ouvrages de protection contre les submersions marines. En l'absence de PPRL, cette zone s'applique sur une largeur de 100 mètres à l'arrière de ces ouvrages.

Les entités archéologiques

Deux entités archéologiques sont recensées sur le territoire communal. Ceux-ci figurent sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des

éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être systématiquement saisi.

En dehors de ces sites, le service régional de l'archéologie doit également être systématiquement saisi - au titre de l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 - pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Sur l'ensemble du territoire communal (y compris hors des sites répertoriés aux documents graphiques du règlement), s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de

canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).

4.6. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU du Pouliguen comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les espaces intéressés par des actions et opérations d'aménagement engagées ou à venir, de taille et de portée différentes : zones à urbaniser, zones d'aménagement projetées.

Ainsi, la zone 1AU de Cornin fait l'objet d'une OAP. Par ailleurs, les principaux secteurs identifiés comme mutables dans le centre-ville font également l'objet d'OAP. C'est le cas également du projet en entrée de ville. En outre, des orientations spécifiques à la trame verte et bleue et d'autres portant sur la mobilité et les déplacements ont été réalisées.

Les OAP donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été réalisé. Il permet de fixer des échéances à l'urbanisation par zones.

5. Réponses aux contraintes supra-communales

5.1. 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.

La commune du Pouliguen a eu à cœur de respecter les équilibres en présence sur le territoire. Ainsi, 23% de la superficie communale totale est zonée naturelle. Le zonage est donc conçu pour assurer une protection forte des espaces naturels.

Par ailleurs, le projet communal a identifié une trame verte urbaine. Des outils ont été mis en place à travers les OAP, le règlement et le zonage pour assurer les continuités entre les pôles de biodiversité identifiés.

Pour le développement communal, le projet a fixé un échéancier qui tient compte des potentialités en renouvellement urbain et en dents creuses et de zones d'extension.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, le maintien des commerces de proximité, que sur le plan social, par la mise en œuvre de secteurs de mixité sociale par

exemple, et que sur le plan environnemental, par la réduction sensible des zones d'urbanisation future, le projet de développement de la ville s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable respectant les principes de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

5.2. Les autres normes

5.2.1. La loi littoral

Le droit du littoral est un ensemble de règles insérées dans le code de l'urbanisme (chapitre VI). L'application de la « Loi Littoral » conduit à distinguer deux grandes séries de mesures de protection traduites :

- d'une part dans des règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation,
- et d'autre part dans des règles de protections spécifiques portant sur les espaces littoraux, les espaces boisés les plus significatifs et l'implantation de certains équipements (nouvelles routes et terrains de camping notamment).

Règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation

La loi définit différents types d'espaces pour les communes littorales, auxquels des régimes différents d'occupation du sol sont attribués :

- le territoire communal dans son ensemble,
- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces remarquables,
- la zone maritime,
- la bande littorale,
- le domaine public maritime.

a. Le territoire communal dans son ensemble :

L'extension de l'urbanisation est possible (L. 146-4-I) :

- soit en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

→ Définitions : Agglomération / Village

La notion d'**agglomération**, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier. Les agglomérations excèdent la taille des villages et des hameaux. Il peut s'agir de villes ou de bourgs, mais aussi d'un ensemble d'habitations important ou d'une zone d'activités, comportant ou non des équipements, des commerces ou des lieux collectifs.

Les **villages** sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé, des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. C'est un ensemble de constructions organisées créant une vie de village.

L'urbanisation au Pouliguen étant quasiment continue, il peut être convenu que l'intégralité du territoire constitue l'agglomération, que la commune ne se compose pas de villages et de hameaux et qu'au regard du contexte très urbain aucun hameau nouveau ne peut être réalisé.

Ne sont donc pas développées ici les définitions de hameau et hameau nouveau, la commune n'étant pas concernée.

b. Les espaces proches du rivage :

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et motivée.

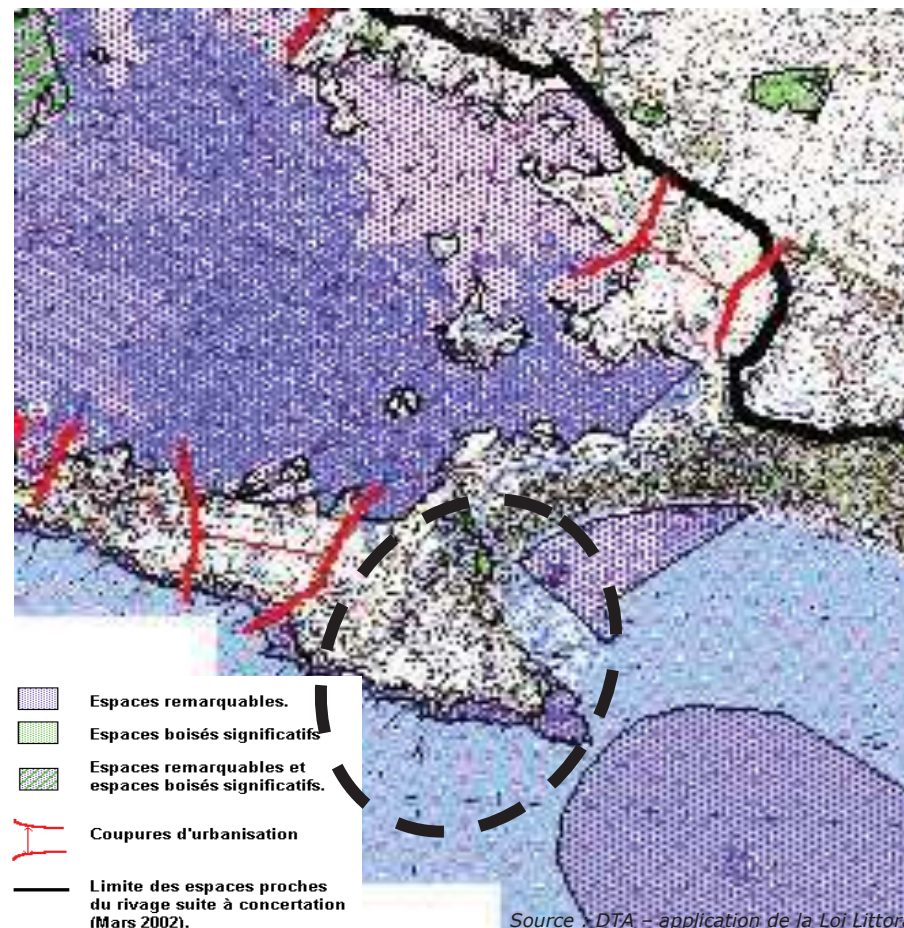
La limite des espaces proches du rivage s'arrête aux portes sud de Guérande, la commune du Pouliguen est ainsi intégralement couverte par ce périmètre.

→ Définition : Extension limitée

Seules, les zones déjà urbanisées présentant le caractère d'une agglomération ou d'un village, peuvent de manière limitée, être étendues ou densifiées. Le caractère limité de l'extension s'apprécie de manière globale (surface au sol du projet, caractère et destination des bâtiments, caractéristiques de la commune d'accueil, etc...), en valeur relative par rapport à l'existant, à la sensibilité du site, à la nature du projet, comme en valeur absolue.

Les critères à retenir sont :

- l'importance de l'agglomération où se situe l'opération : on doit respecter une certaine proportion entre l'urbanisation sur laquelle se greffe l'opération et l'opération elle-même et, par exemple, on pourrait créer une ZAC d'une centaine de logements en continuité avec un quartier de ville, mais pas à partir d'un village d'une vingtaine de maisons,
- le caractère du secteur où se situe l'opération : si la partie agglomérée de la commune juxte, dans la zone



la plus proche du rivage, un secteur entièrement naturel ou agricole, il est préférable d'éviter de prévoir dans ce secteur une urbanisation nouvelle ; en tout état de cause, une extension d'urbanisation ne peut être admise que si elle demeure extrêmement limitée.

- le caractère du quartier environnant : une opération plus importante pourra être admise, si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, par exemple, s'il s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage un peu anarchique lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.

→ Définition : Extension motivée

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le PLU, selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ces critères ne sont pas applicables quand l'urbanisation est conforme à un SCoT.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, du paysage et des sites (CDNPS).

L'intégralité des projets envisagés au Pouliguen constituent des extensions limitées au regard de tous ces critères, qu'il s'agisse du projet de la zone de Cornin (30 logements au sein du tissu urbain), de celui Place Duchesse Anne – Porte Joie – Llantwit Major (150 logements en continuité directe du centre-ville) ou encore de la zone d'équipement et d'hébergement touristique au nord de la commune, projet inscrit dans le SCoT.

c. La bande littorale (L. 146-4-III)

Il s'agit d'une bande de terrain constatée à partir de la limite haute du rivage, autrement dit à la limite terrestre du domaine public maritime (mais intégrant les lais et relais), calculée horizontalement sans tenir compte des accidents des sols. Cette bande littorale a une largeur minimum de 100 mètres et les documents d'urbanisme peuvent prévoir de l'étendre pour répondre à des besoins spécifiques de gestion ou de protection de l'espace littoral. Dans cette bande, le principe est l'interdiction totale des constructions et installations (y compris des campings) en dehors des espaces déjà urbanisés. Les seules exceptions, très encadrées (enquête publique notamment), peuvent concerner :

- la reconstruction, (dans certaines conditions), de bâtiments existants ;
- les services publics et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (aquaculture par exemple ; mais non la thalassothérapie).

La préservation d'une bande littorale est fondamentale, puisque c'est la zone la plus soumise aux pressions liées à de multiples usages : baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, urbanisation. La bande littorale est l'espace susceptible d'être le plus affecté par l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la force et de la fréquentation des tempêtes.

Il y a donc inconstructibilité dans les parties non construites du littoral. La commune étant urbanisée sur une grande partie de sa frange littorale, il peut être considéré que ce principe d'inconstructibilité ne s'applique que pour la partie Sud du Pré de Cramphore, celui-ci n'étant pas urbanisé, et ce sur une bande de 100 mètres depuis la limite haute du rivage. Placé en zone de protection NP au PLU, on y trouve actuellement les dernières terres cultivées de la commune.

Règles de protection spécifiques

Les dispositions particulières au littoral sont applicables sur la totalité du territoire des communes littorales. Les dispositions des articles L.146-1 à L.146-9 sont directement opposables à tous les documents d'urbanisme et à toutes les autorisations d'urbanisme. Voici les dispositions particulières qui concernent la commune du Pouliguen :

- la capacité d'accueil (L.146-2)
- les espaces remarquables où ne sont autorisés que des aménagements légers très réglementés (L.146-6)
- les espaces boisés les plus significatifs (L.146-6)

Ces espaces sont à préciser dans les documents d'urbanisme qui sont de la compétence des Collectivités Territoriales. L'Etat définit les enjeux préalables et apporte ses connaissances aux Collectivités qui élaborent SCoT et PLU.

a. La capacité d'accueil

La notion de capacité d'accueil au titre de la « Loi Littoral » ne recouvre pas seulement une capacité en nombre d'hébergements. Elle concerne également l'utilisation de l'espace. Elle conditionne la part de l'urbanisation, existante ou à venir, par rapport à celle des espaces non urbanisés qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers. Elle met en relation la pression de l'urbanisation qui s'exerce sur un territoire avec la capacité de ce territoire à la recevoir, au vu notamment de ses caractéristiques géographiques, de ses caractéristiques et ressources naturelles, de sa particularité paysagère,...

Une des spécificités du littoral est sa fragilité environnementale qui implique de mesurer le plus finement possible la capacité d'accueil des populations permanentes et saisonnières ainsi que les équipements nécessaires pour les accueillir.

Les espaces naturels sont particulièrement sensibles à la fréquentation humaine. En dehors de leur valeur agricole ou forestière, ils sont aussi le support de nombreuses activités humaines qui valorisent leur dimension de patrimoine. Leur délimitation, ainsi que la définition de leur affectation prioritaire nécessitent une analyse de leur sensibilité, donc de leur capacité d'accueil, en termes de population permanente et saisonnière.

Définir la capacité d'accueil, c'est estimer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes :

- De population saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de services,
- D'activités économiques et d'emplois,
- De réseaux d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

1. Données sur la croissance envisagée

Afin que la commune du Pouliguen ne continue pas à perdre de la population comme cela a été le cas au cours de la dernière décennie, une production d'opérations d'habitat et une intervention publique est nécessaire pour maintenir la population voire pour l'accroître.

Ainsi, le PLU affiche pour ambition la production annuelle moyenne de 25 logements sur la durée de vie du PLU, soit à horizon 2025. Cette production de logements permettrait un gain hypothétique compris entre 100 et 350 personnes sur la durée de vie du PLU en fonction de la stabilisation ou non de la part de résidences secondaires et de logements vacants dans le parc total et de la poursuite de la diminution du nombre de personnes par ménage.

Le PLU pour atteindre cette croissance prévoit des projets d'envergure en renouvellement urbain dans le centre-ville (70% des logements). Trois zones à urbanisées sont zonées au PLU, mais seule le développement de la zone de Cornin est envisagé sur la durée de vie du PLU, et, en outre, sur le court terme. La commune souhaite préserver

une partie de ses disponibilités foncières afin d'envisager son développement à long terme, pour les générations futures.

Les données suivantes font le bilan de la capacité d'accueil de la commune. Elles permettent de démontrer que la commune est capable d'intégrer et vivre correctement la croissance envisagée.

2. 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 l'une des principales activités économiques du territoire communal. Cette attractivité touristique repose sur la qualité des milieux naturels du territoire. 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.

La Ville du Pouliguen a eu à cœur de préserver au maximum ses espaces naturels. Au total, la commune est zonée à près de 89% en zone naturelle. Le zonage est donc conçu pour assurer une protection forte des espaces naturels et agricoles.

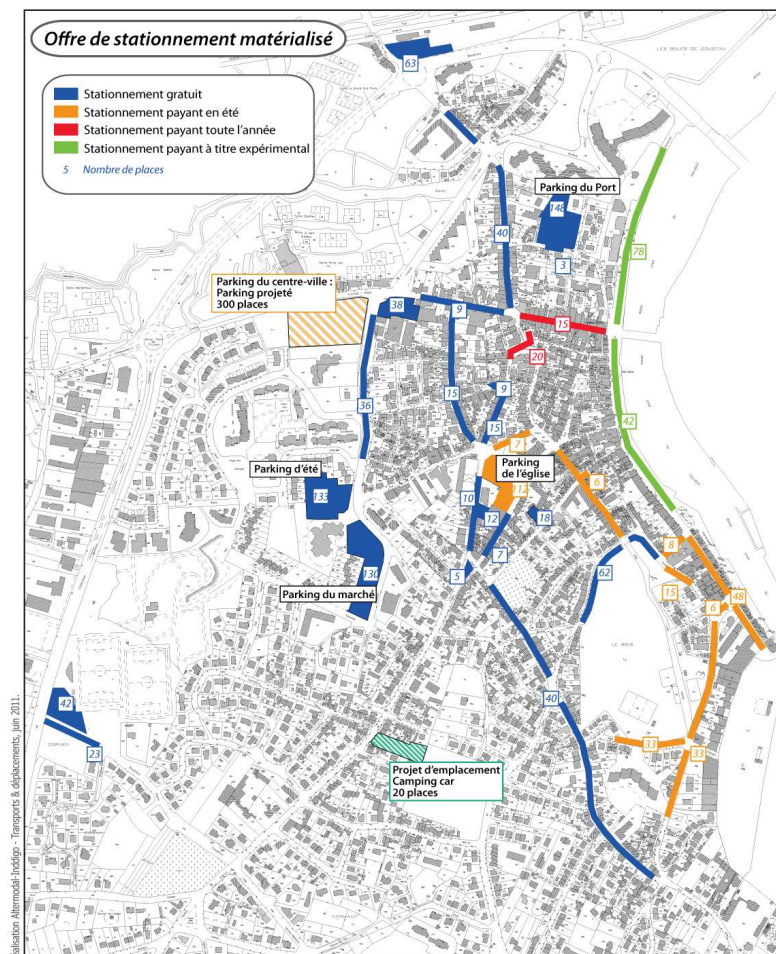
Ces espaces sont par ailleurs accessibles. En revanche, il a été observé des manques concernant les équipements et infrastructures permettant d'encadrer leur fréquentation par le public (parcs de stationnement, cheminements doux...).

Stationnement

L'offre de stationnement sur toute la commune est importante. L'ensemble des emplacements matérialisés représentent 1 900 places, soient 1 place pour 2.5 habitants. Cette offre est majoritairement située autour du centre-bourg, dans la partie Nord de la commune. Il s'agit de stationnement sur voirie ou de parkings aménagés. La Commune du Pouliguen en compte trois principaux :

- **Le parking du port** compte 150 emplacements, dont une dizaine destiné aux camping-cars. Des services annexes comme des toilettes ou arrivées d'eau leur sont également mis à disposition. Le parking est jalonné depuis les entrées de centre-ville Nord et Ouest et se situe à 1'30 minutes des commerces de l'Avenue du Général Leclerc
- **Le parking du marché** compte 250 places et comprend un espace permanent en face des écoles et fortement utilisé à cet effet et une espace appelé « parking d'été », moins aménagé mais utilisé également, notamment par le club de bridge. Ce deuxième espace a pour fonction de recevoir les nombreux véhicules de visiteurs en période estivale.
- **Le parking de l'église** compte 150 places et est situé au cœur de la ville. Il n'est que partiellement accessible les jours de marché (mardi et vendredi). Le parking, à proximité des écoles, sert également aux parents lors des sorties des écoles. L'espace étant central, la question est posée du devenir de ce parking, notamment vers un projet de piétonisation du centre-ville.

- **Le parking du centre-ville**, enherbé, est également utilisé en tant que parking pendant la haute saison touristique. Il compte 300 places. Sur ce parking ainsi que sur le parking de la Duchesse Anne sont projetées des opérations de renouvellement urbain à vocation habitat. Ce sont ainsi 340 places de stationnement public qui seront supprimées.



L'offre en stationnement est concentrée dans la partie Nord de la commune. Ainsi la plage du Nau, le centre de voile ou la rue Bougoin (très fréquentée pour la pratique de la pêche à pieds) ne disposent pas d'espace de stationnement à proximité, ce qui entraîne des phénomènes de stationnement illicite.

Le projet prévoit le désengorgement du centre-ville à travers la création d'un double itinéraire de contournement du centre pour les touristes et la proposition de solutions de stationnement en périphérie du centre. Ainsi, deux nouveaux parkings permettant à minima de récupérer les places de stationnement perdues par la réalisation des projets de renouvellement urbain seront créés. Il s'agit de parkings enherbés, qui limiteront donc l'imperméabilisation des sols et faciliteront la gestion des eaux pluviales. Ils sont par ailleurs idéalement localisés sur l'itinéraire de contournement du centre. Ces espaces devront être paysagés pour limiter le plus possible leurs impacts sur le paysage. Cette nouvelle offre se fait en lien avec une réflexion sur des solutions de mobilité (navette par exemple) ou des parcours sécurisés pour les piétons.

3. Des équipements publics adaptés aux besoins

Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune du Pouliguen est assurée par CAP Atlantique qui, depuis 2007, en a délégué la gestion à la SEPIG (Service des Eaux de la Presqu'Île Guérandaise), une filiale du groupe Saur.

Cap Atlantique se caractérise par une consommation au caractère saisonnier très marqué. La dynamique du tourisme balnéaire fait ainsi se multiplier par 2, voir plus pendant l'été, les volumes mensuel.

La consommation moyenne annuelle en 2006 du Sud de Cap Atlantique (Guérande + La Baule + Le Croisic + Batz-sur-Mer + Le Pouliguen) est de 98 m³ ce qui est toutefois inférieur à la moyenne nationale de 120m³. Les derniers résultats disponibles de l'Agence Régionale de l'Eau donnent l'appréciation suivante : « L'eau du secteur de la Baule est de bonne qualité, conforme aux limites de qualité de la réglementation » (2008).

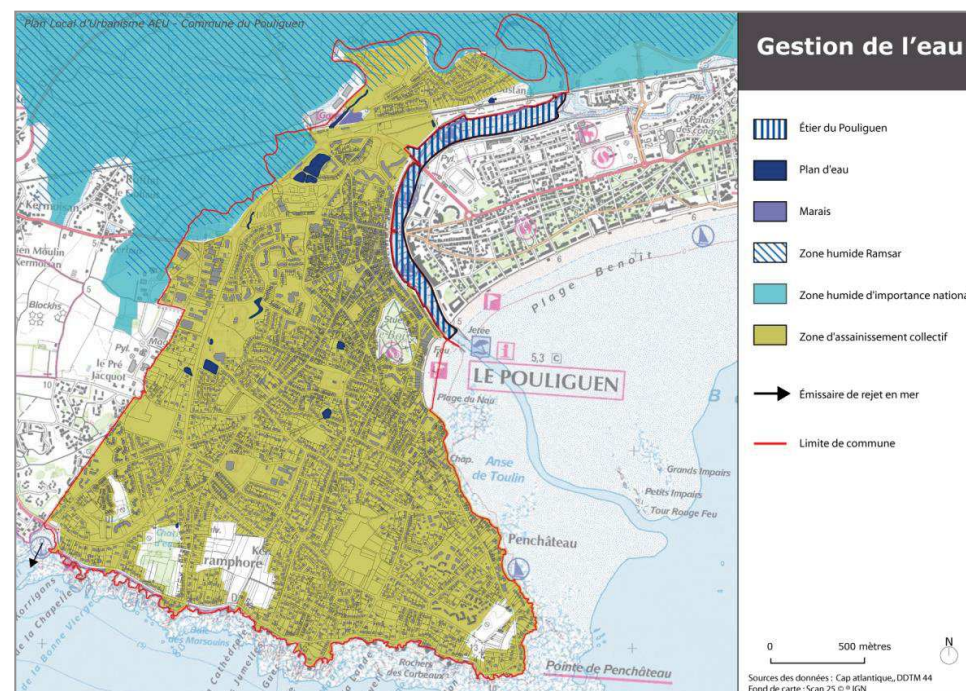
Le réseau d'alimentation en eau potable passe à proximité de l'ensemble des zones de projet du PLU.

Eaux usées

Comme pour l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées de la commune du Pouliguen est assurée par CAP Atlantique.

Aucune station d'épuration n'est présente sur le territoire du Pouliguen (cf. carte gestion de l'eau ci-après). La station la plus proche se situe sur la commune de Guérande au lieu-dit « Livéry ». Elle a été mise en service en 2007 (après rénovation) et possède une capacité nominale de 180 000 EH. Le traitement est réalisé par boues activées et les rejets se font en mer (Baie de Scall au large du Pouliguen). Cette station concentre les $\frac{3}{4}$ de la capacité de traitement de Cap Atlantique. Le réseau est séparatif sur l'ensemble de la commune comme sur le reste du territoire de Cap Atlantique. Comme de nombreux gestionnaires de réseaux, Cap Atlantique rencontre des problèmes d'eaux parasites dues à des infiltrations et à des inversions de branchements chez les particuliers entre les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales. La saisonnalité est, là encore, un paramètre à prendre en compte dans la gestion de l'assainissement car les besoins qui varient selon les périodes demandent une adaptation et une anticipation des capacités. C'est pour cela que la station de Livéry a été largement dimensionnée.

Pour le traitement des boues d'épuration, Cap Atlantique a choisi le principe de l'épandage des boues chaulées. Ces boues permettent de rééquilibrer l'acidité naturelle des sols. Néanmoins, avec l'augmentation prévisible de la population, Cap Atlantique est conscient qu'il faudra envisager une seconde voie de valorisation.



Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être sources de pollutions et facteurs de risque d'inondation. Une trop forte imperméabilisation des sols peut empêcher l'infiltration et provoquer des ruissellements potentiellement polluants. En cas de précipitations abondantes, cela peut aussi provoquer la saturation de réseaux anciens.

Penser le système de gestion des eaux pluviales avant d'implanter un nouveau projet apparaît comme nécessaire à son intégration environnementale. Cela peut se faire par exemple à travers le

développement des dispositifs individuels ou collectifs de collecte des eaux pluviales. De plus, le respect de principes d'aménagement facilite la gestion de ces eaux.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales est en cours de finalisation et sera annexé au dossier de PLU après enquête publique. Cette réflexion a été menée en parallèle du travail d'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme. Il n'est pas question d'une simple annexion du zonage pluvial mais bien d'une réflexion coordonnée entre le PLU et l'étude sur le pluvial. Les échanges se sont notamment réalisés lors des phases de définition du projet et de la traduction réglementaire de celui-ci. Des hypothèses d'imperméabilisation future ont été définies. Elles ont permis d'aboutir à des coefficients d'emprise au sol définis par le règlement à l'article 9 et des coefficients de pleine terre définis à l'article 13 du règlement. Le règlement impose par ailleurs que des dispositifs de rétention/régulation des eaux pluviales soient aménagés à titre privé sur la parcelle afin de recueillir les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ne permettant pas de respecter le taux minimum de surfaces en pleine terre. De plus, pour les futures opérations d'aménagement ou sites de requalification d'envergure (zones 1AU, UBp, UI et UEh notamment), l'article 4 du règlement impose que soit prévu un volume de rétention des eaux pluviales respectant certains ratios établis.

Déchets

La Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP Atlantique), Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), exerce la compétence relative à la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et des déchets

assimilés, qui lui a été transférée par ses communes membres. A ce titre, la Communauté d'agglomération se substitue aux communes dans tous les actes et délibérations liés à cette compétence. Un règlement est tenu par Cap atlantique et porte sur l'organisation du service de collecte et d'élimination des déchets ménagers et assimilés et notamment sur ses modalités pratiques de desserte du territoire de CAP Atlantique. Ce règlement est opposable à tous les usagers et définit les dispositions générales qui leur incombent. Les dispositions particulières concernant notamment les éléments liés aux voies sont à prendre en compte et à intégrer dans la politique de gestion de sa voirie, par chacune des communes membres de CAP Atlantique. Les dispositions contenues dans ce règlement doivent être intégrées en annexe des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et de l'arrêté général de circulation des communes du territoire de la Communauté d'agglomération (en terme de compatibilité), et prises en compte à l'occasion de l'aménagement des voies et/ou de création de locaux de stockage des déchets pour les immeubles notamment. Ce règlement a aussi pour objectif d'informer les collectivités ainsi que les aménageurs privés des exigences liées aux modalités de collecte des déchets ménagers et assimilés sur le territoire de CAP Atlantique.

Pour exercer ses compétences, CAP Atlantique dispose des équipements suivants :

- Un centre de transfert des OM et déchets recyclables de Villejames à Guérande permet d'optimiser le transport des déchets vers les centres de traitement ou le centre de tri ;

- Un Centre d'enfouissement technique (CET) de Kéraline à Herbignac dont l'exploitation est assurée par CAP Atlantique ;
- Un réseau de 9 déchetteries dont une sur la commune du Pouliguen. Le projet de PLU l'identifie à travers un zonage spécifique UEd.

La collecte des ordures ménagères s'effectue principalement en porte-à-porte (PàP) et en apport volontaire (AV). Pour la commune du Pouliguen, le prestataire pour le porte-à-porte est Véolia et pour l'Apport Volontaire, il s'agit de COVED. Cette même organisation est reprise pour la collecte des déchets recyclables. Il s'agit des flacons plastiques, des tétrabriques, des boîtes acier et aluminium, des cartonnets et des journaux magazines. La collecte en porte-à-porte s'effectue en bac pour les ordures ménagères et en sac pour les déchets recyclables.

Globalement, entre 2009 et 2010, les tonnages collectés de déchets (dont déchetterie) pour la commune du Pouliguen ont diminués de 5%.

4. Potentiel d'hébergement touristique

L'activité touristique est très importante dans l'économie communale. La commune dispose d'une capacité d'accueil touristique, toutes formes d'hébergement confondues, relativement importante et variée : campings, hôtels, résidence de tourisme, hébergements de groupes... (cf. carte dans la partie diagnostic). Toutefois, cette capacité n'est pas égale selon les formes d'hébergement recensées et a par ailleurs tendance à péricliter.

En effet, à l'heure actuelle, le secteur hôtelier n'est que peu représenté et est en perte de vitesse. Ainsi, le projet prévoit le maintien et le renforcement de l'offre touristique hôtelière actuelle (deux projets d'hôtels « abordables » en entrée de ville Nord + facilitation de l'implantation de nouveaux hôtels dans le tissu urbain : ni CES, ni règle de stationnement définies).

Le projet prévoit également de préserver l'offre touristique en camping existante. Par ailleurs, il conviendra d'assurer la modernisation et l'intégration paysagère de qualité des campings sans pour autant leur donner de possibilités nouvelles de développement au-delà de leurs limites.

Selon l'INSEE, en 2007, le parc de logements de la commune du Pouliguen (6 231 logements) se composait d'environ 57% de résidences secondaires, soit 3550 résidences secondaires environ. Le projet communal vise à renforcer la part des résidences principales dans les opérations d'aménagement d'ensemble. De plus, il est attendu des phénomènes de report des résidences secondaires vers le parc principal.

5. Analyse de la capacité d'accueil sur la base de la grille d'évaluation du SCoT

La capacité d'accueil s'évalue de manière dynamique en intégrant sur la base de la situation actuelle l'impact des différentes orientations du PLU, qu'il s'agisse d'objectifs de croissance ou d'objectifs tendant à améliorer le niveau des ressources environnementales sociales et économiques. Cette appréciation dynamique est synthétisée dans le tableau suivant qui reprend la forme du tableau du SCoT.

| Ressource du territoire | | Les implications du projet sur les ressources du territoire ou les critères de la capacité d'accueil | | | | | Eau et assainissement |
|-------------------------|--|---|--|--|--|---|---|
| | | Activités économiques : activités et emplois | Attractivité résidentielle : population, service, habitat | Paysage et espace | Infrastructures et mobilités | Énergie | |
| Attractivité économique | <p>Maintien voire renforcement de la capacité de développement économique (activités/emplois) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - affirmation de la vocation économique du PAE du Poull'GO + études engagées par CAPa sur les possibilités de renforcement de son attractivité économique (confortement des activités existantes + potentiel développement de nouvelles filières dont celles du biomarin à confirmer). - Maintien de la possibilité d'implantation d'activités artisanales dans les zones urbaines mixtes, sous réserve de compatibilité avec la vocation d'habitat de ces zones. <p>Maintien et confortement de la capacité d'accueil touristique et diversification des formes d'hébergement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des deux campings de la commune (zonés UL) - Règles plus souples d'implantation pour les hôtels : emprise au sol et stationnement non réglementés - Pôle d'équipements comprenant de l'hôtellerie à l'est de la gare (deux projets d'hébergement hôtelier à l'étude) <p>Confortement de l'activité portuaire</p> | <p>Limitation des nuisances habitat/activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilités des activités compatibles avec l'habitat en centre-ville (sans risques et non nuisantes notamment) - Confortement du centre-ville pour le support de développement économique et le parc d'activités du Poull'go pour l'artisanat et l'offre de grande distribution (pas de nouveaux commerces de moins de 150m² dans la zone du Poull'Go)→ renforcement de la différenciation mais aussi de la complémentarité des deux offres commerciales <p>Maintien voire renforcement de l'attractivité commerciale, importante pour cette communale littorale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pérennisation des principaux linéaires commerciaux du centre-ville - Outil facilitant l'implantation commerciale (pas de normes de stationnement dans le centre-ville pour le commerce) - Possibilité de création commerciale lors d'opérations d'habitat (OAP place Duchesse Anne par exemple) | <p>Préservation des espaces naturels et paysages de qualité et intégration de la question du traitement paysager des ZA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas d'extension de la zone du Poull'Go sur la commune, maintien des limites du POS → favoriser la densification - Étude sur la requalification globale de la zone du Poull'Go intégrant la qualité paysagère d'entrée de ville menée en parallèle par CAPa. - Zone non aedificandi le long des marais (espaces remarquables de la DTA): aménagements et installations diverses autorisées mais avec prescriptions paysagères (aménagements paysagers, non imperméables). - Cône de vue à préserver en direction des marais - Haie protégées au titre de la loi Paysage en bordure de la zone du Poull'Go - Zonage NP élargi en bordure de la zone également. - Largeur de voie nouvelle à créer réduite par rapport au POS - CES de 70% en zone UI <p>Traitement particulier pour le centre-ville qui est en AVAP : aspect des constructions, préservation du patrimoine bâti et végétal et intégration des nouvelles activités</p> | <p>Échelle humaine de la commune → pratique des déplacements à pied ou à vélo tout à fait pertinente</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Près de 40% des déplacements domicile-travail sont internes au territoire de la commune. Ce sont des personnes qui résident et travaillent au Poulliguen. Plus d'un quart choisissent les modes doux dont 11% le vélo.</i> <p>+</p> <p>Localisation des activités et emplois en entrée de ville ouest et dans le centre-ville → regroupement conservé dans le PLU.</p> <p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réflexion sur l'amélioration des itinéraires vélos en cours - Obligations de réalisation de stationnement deux-roues <p>Développement de la gare comme pôle multimodal</p> | <p>Préconisation en faveur des modes constructifs et urbains écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cahier de recommandations + principes dans les OAP pour favoriser les conceptions bioclimatiques | <p>Le projet de PLU préserve la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> identification TVB, protection réservoir de biodiversité + corridors. <p>Le projet de PLU préserve la qualité du grand site classé des marais en limite du site du Poull'GO (voir colonne paysage et espace notamment)</p> <p>Le projet de PLU préserve la trame bleue (étier notamment/port) :</p> <ul style="list-style-type: none"> le PLU rappelle le règlement du port auxquels les bateaux seront soumis au 1^{er} janvier 2015 (rejet des eaux noires dans le système existant prévu à cet effet dans l'avant-port) | <p>Requalification et densification potentielle de la zone du Poull'Go</p> <ul style="list-style-type: none"> → augmentation potentielle des besoins d'assainissement et de production d'eau <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le traitement à la parcelle. - Maîtriser l'imperméabilisation des sols : CES pour les constructions + Coefficient de pleine terre + dispositif de rétention régulation des eaux pluviales si coefficient de pleine terre minimal non respecté - pour les futures opérations d'aménagement ou sites de requalification d'envergure (zones 1AU, UB, UI et Ueh notamment), l'article 4 du règlement impose que soit prévu un volume de rétention des eaux pluviales respectant certains ratios établis. <p>Interdiction des rejets des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public</p> |

| Ressource du territoire | | Les implications du projet sur les ressources du territoire ou les critères de la capacité d'accueil | | | | | Eau et assainissement |
|--|--|---|---|--|---|---|--|
| | | Activités économiques : activités et emplois | Attractivité résidentielle : population, service, habitat | Paysage et espace | Infrastructures et mobilités | Énergie | |
| Attractivité résidentielle : services, habitat | | <p>- Utilisation d'outil de mixité sociale favorisant l'implantation de jeunes actifs et les parcours résidentiels sur la commune</p> | <p>- Diversification des typologies d'habitat, mixité sociale et générationnelle, renforcement du centre-ville pour assurer un niveau de services et de commerces de proximité aux habitants, en complémentarité avec la zone d'activités. confortement des équipements existants, tout en permettant des évolutions (transferts, agrandissements) dans la mesure où ces dernières permettraient une amélioration de l'offre, localisation des zones à ouvrir à l'urbanisation en extension du centre en vue de limiter les coûts des services en réseaux, en continuité de l'urbanisation,</p> | <p>- Définition des zones à urbaniser uniquement faite à la suite de l'identification des potentiels de renouvellement urbain et de manière plus globale des potentiels de densification de l'enveloppe urbaine (dents creuses et divisions parcellaires diffuses).</p> <p>- constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine, localisation des zones à ouvrir à l'urbanisation en extension du centre dans un souci de limitation de l'étalement urbain, production de formes urbaines moins consommatrices d'espace, intégration paysagère du bâti</p> | <p>- intégration dans les projets d'une offre mode doux (OAP)</p> <p>- plans de déplacements modes doux (en annexe) permettant de relier les pôles de déplacement entre eux et mise en place d'une signalétique particulière.</p> | <p>- Préconisation en faveur des modes constructifs et urbains écologiques : cahier de recommandations + principes dans les OAP pour favoriser les conceptions bioclimatiques</p> | <p>- Le projet de PLU préserve la biodiversité : identification TVB, protection réservoir de biodiversité + corridors.</p> <p>- augmentation des besoins d'assainissement et de production d'eau</p> <p>- Réseaux en mesure de recevoir les constructions nouvelles</p> <p>- Eaux pluviales : - Favoriser le traitement à la parcelle. - Maîtriser l'imperméabilisation des sols : CES pour les constructions + Coefficient de pleine terre + dispositif de rétention régulation des eaux pluviales si coefficient de pleine terre minimal non respecté - - pour les futures opérations d'aménagement ou sites de requalification d'envergure (zones 1AU, UB, UI et UEh notamment), l'article 4 du règlement impose que soit prévu un volume de rétention des eaux pluviales respectant certains ratios établis.</p> <p>- Interdiction des rejets des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public</p> |

| Ressource du territoire | | Les implications du projet sur les ressources du territoire ou les critères de la capacité d'accueil | | | | | Eau et assainissement |
|-------------------------|--|---|---|--|---|---|---|
| | | Activités économiques : activités et emplois | Attractivité résidentielle : population, service, habitat | Paysage et espace | Infrastructures et mobilités | Énergie | |
| Paysage et espace | aménagement des surfaces d'activités encadré : Étude sur la requalification globale de la zone du Poull'Go intégrant la qualité paysagère d'entrée de ville menée en parallèle par CAPa. | <p>objectifs de densité renforcés dans le centre-ville et fixés à 20 log/ha dans les zones plus résidentielles afin de correspondre au tissu urbain existant, de limiter la consommation de nouveaux espaces...</p> <p>règles favorisant la densification mais maîtrisée : pas de COS mais un CES, implantation en limite sous conditions de respect de hauteur maximale...</p> <p>règles pour maîtriser l'implantation des nouvelles annexes : L'implantation des annexes ne devra pas mettre en péril de murs ou d'éléments de paysage de qualité...</p> <p>éléments de paysage à protéger identifiés au titre de la Loi Paysage, y compris sur le domaine privé.</p> | Préservation du patrimoine naturel et bâti de la commune | traitement qualitatif et sécurisé des espaces publics et des axes d'entrées de ville (cône de vue), gestion des franges urbaines | <p>optimisation de l'implantation des nouvelles constructions : valorisation des apports solaires dans les OAP</p> <p>Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.</p> | Le projet de PLU préserve la biodiversité : identification TVB, protection réservoir de biodiversité + corridors. | maîtrise de l'urbanisation et de ces effets sur le paysage à travers l'inscription de coefficient de pleine terre |
| | | | | | | | |

| Ressource du territoire | | Les implications du projet sur les ressources du territoire ou les critères de la capacité d'accueil | | | | | |
|------------------------------|---|--|--|---|---|---|--|
| | | Activités économiques : activités et emplois | Attractivité résidentielle : population, service, habitat | Paysage et espace | Infrastructures et mobilités | Énergie | Biodiversité |
| Infrastructures et mobilités | besoins de mobilité optimisés par la localisation des activités | intégration dans les projets d'une offre mode doux (OAP) plans de déplacements modes doux (en annexe) permettant de relier les pôles de déplacement entre eux et mise en place d'une signalétique particulière. | règles de recul par rapport aux voies Zone non aedificandi le long des marais (espaces remarquables de la DTA): aménagements et installations diverses autorisées mais avec prescriptions paysagères (aménagements paysagers, non imperméables). Largeur de voie nouvelle à créer réduite par rapport au POS | cheminements doux entre les « sites stratégiques » de la commune (annexe) | attractivité des modes alternatifs à la voiture individuelle : réduction des émissions de GES | limitation de la création de voies consommant de nouveaux espaces | augmentation des besoins d'assainissement et de production d'eau |
| | économie d'énergie pour les bâtiments d'activités | optimisation de l'implantation des nouvelles constructions : valorisation des apports solaires dans les OAP, économie d'énergie dans l'habitat et les équipements | modes d'aménagement économes et adaptés à l'environnement | développement des liaisons douces | assouplissement du règlement pour permettre l'écoconstruction avec l'autorisation de la production d'énergie renouvelable à la parcelle | impacts réduits des modes constructifs et urbains sur les milieux | diminution de la consommation d'eau |
| Biodiversité | limitation de l'urbanisation dans les secteurs fragiles et de grande qualité écologique | limitation de l'urbanisation dans les secteurs fragiles et de grande qualité écologique | préservation et gestion des espaces remarquables et de leurs abords | limitation de l'urbanisation dans les secteurs fragiles et de grande qualité écologique | limitation de l'urbanisation dans les secteurs fragiles et de grande qualité écologique | Préservation des pôles de biodiversité majeurs, des pôles de biodiversité annexe, et des corridors les reliant, protection des zones humides et des haies d'intérêt | maintien des liens hydrauliques |

b. Les espaces remarquables

Les espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus sensibles du littoral, constitutifs de l'image et de l'attractivité.

Un décret d'application (29 mars 2004) a fixé la liste de ces espaces, au nombre de 9, où figurent notamment les dunes, plages et lidos, marais, zones de nidification, etc. Les parties naturelles des sites inscrits ou classés devront être protégées, dès lors qu'elles seront remarquables ou auront un intérêt écologique fort.

Les documents d'urbanisme doivent délimiter ces espaces, et préciser éventuellement la nature des activités et des équipements qui y seront autorisés. Seuls des aménagements légers peuvent y être implantés, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

A propos des espaces remarquables...

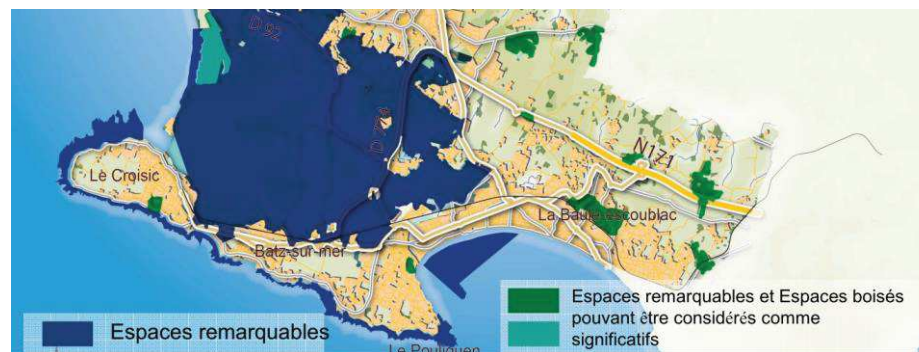
↳ Que dit le SCoT ?

Font l'objet d'une présomption d'espace remarquable :

- Les pôles de biodiversité majeurs et les boisements significatifs (ils regroupent notamment tous les espaces à intérêt exceptionnel de la DTA)
- Les pôles de biodiversité annexes.

Les PLU se référeront également, pour la délimitation de ces espaces remarquables, à la DTA, qui fixe les espaces remarquables et recense les espaces boisés pouvant être considérés comme significatifs.

La carte ci-après permet de visualiser ces potentiels espaces remarquables.



Source : SCoT de Cap Atlantique

L'intégralité des espaces remarquables inscrits dans la DTA ont été zonés en N 146-6 (NP 146-6 sur terre et NM 146-6 en mer) avec un règlement spécifique. Cela correspond aux marais au nord de la commune ainsi qu'aux parties naturelles des sites inscrits et classés le long de la Grande Côte. L'ensemble des sites Natura est zoné 146-6 (NP ou NM).

c. Les espaces boisés les plus significatifs

Il est fait obligation dans les PLU de classer en espaces boisés, avec les conséquences qui en découlent, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

Si dans les communes non littorales, ce classement des espaces boisés les plus significatifs est laissé à l'appréciation des collectivités locales compétentes en la matière, il est une obligation sur le territoire des communes littorales.

Le PLU protège en espace boisé classé le bois au Sud du centre-ville. Il s'agit du seul espace boisé significatif identifié en tant que tel dans la DTA. Au total, la commune compte 12,35 ha d'espaces boisés classés. La protection au titre des espaces boisés classés a été intégralement maintenue entre le POS et le PLU.






Application des dispositions de la loi littoral dans le PLU


Espace boisé significatif de la DTA

 Espace Boisé Classé au PLU

Espaces remarquables

 Zonage en NP 146.6 au PLU des marais et parties naturelles des sites classés et inscrits le long de la Grande Côte

Bande de 100 mètres inconstructible en dehors des espaces urbanisés du littoral

 Site de Cramphore : seule rupture de l'urbanisation sur le littoral

Toute la commune est en espace proche du rivage : extension limitée de l'urbanisation

0 500 mètres



Source des données : POS Pouliguen
BD Ortho © IGN
Direction Générale des Impôts - cadastre ; mise à jour 2010

5.2.2. La Loi sur l'eau

La loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales...

Il est utile de mentionner que le projet de PLU prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau :

- la délimitation des zones urbanisables a été décidée en fonction de la capacité d'accueil de la commune (présence de réseaux,...).
- Prise en compte de la problématique de la gestion du pluvial dans le règlement
- Assainissement collectif obligatoire

Il est également utile de mentionner que :

- La protection stricte des zones humides est affirmée dans le règlement.
- La capacité de traitement de la station d'épuration du Livéry à Guérande est en adéquation avec l'augmentation prévisible de la population.
- La délimitation des zones urbanisables a été décidée notamment en fonction de la présence de zones humides ou non.

5.2.3. La Loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages a pour objectif une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou urbains, selon leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'enjeu d'une approche globale et cohérente du paysage est d'obtenir un résultat harmonieux dans son ensemble, ce qui influe sur l'attractivité d'un lieu. La révision du PLU est donc l'occasion d'étudier les mesures visant à assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt paysager, culturel et architectural.

De nombreux éléments concernant les sites d'intérêt culturel, paysager et architectural ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLU. Le PLU est l'instrument privilégié de la prise en compte de ces éléments. Il permet d'identifier les différents types de paysages (voir diagnostic) de la commune et, par un règlement adapté spécifiquement à certains secteurs, de contribuer au développement d'une urbanisation intégrée à l'environnement où elle est insérée.

Le PADD et les orientations d'aménagement du PLU du Pouliguen insistent sur la nécessaire valorisation de l'image de la ville par une bonne insertion paysagère des opérations d'aménagement.

De nombreux arbres, alignements boisés et espaces boisés remarquables ont été identifiés et sont protégés au titre de l'article L.123-15-7 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, les boisements les plus significatifs font l'objet d'une identification en Espaces Boisés Classés. Le de l'ensemble des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme permet de protéger ces massifs boisés d'intérêt.

5.2.4. La loi relative à l'élimination des déchets

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement fait que la révision du PLU est l'occasion d'envisager les mesures visant à mettre un terme aux décharges sauvages éventuellement situées sur le territoire communal. Aucune décharge sauvage n'ayant été relevée sur le territoire communal, cette loi ne pose pas de problème particulier.

5.3. Les documents d'ordre supérieur

5.3.1. La Directive Territoriale d'Aménagement

Le Pouliguen est incluse dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire imposant certaines orientations, notamment en matière de protection des espaces naturels.

La DTA de l'Estuaire de la Loire est un document d'aménagement et d'urbanisme d'État. Approuvée par le décret n°2006 – 884 du 17 juillet 2006, la DTA de l'Estuaire de la Loire est destinée à assurer un équilibre entre le renouvellement urbain, les activités économiques et la préservation d'un environnement particulièrement riche.

Cf. partie Loi littoral pour la justification du zonage des espaces boisés significatifs et des espaces remarquables.

5.3.2. Le SCOT de CAP ATLANTIQUE

L'élaboration du SCoT a été prescrite le 14 décembre 2006 par délibération de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique. La communauté d'agglomération avait été créée par arrêté préfectoral des 27 et 30 décembre 2002 et comptait 15 communes au 1er janvier 2003. La prévision d'élaboration de SCoT a suivi de peu la création de la communauté d'agglomération, par un arrêté interdépartemental en novembre 2003. Le SCoT est donc composé des 15 communes de la communauté d'agglomération (12 dans le département de Loire-Atlantique et 3 dans le département du Morbihan).

Le projet du Pouliguen est compatible avec le SCoT. La partie suivante met en relation les différentes orientations inscrites dans le Document d'Orientations Générales du SCoT et le projet communal du Pouliguen :

Première partie : une authenticité et une modernité du territoire qui reposent sur un fonctionnement de l'environnement et des activités humaines optimisées dans leur gestion spatiale

a. Reconnaître et gérer les secteurs à enjeux de fonctionnalité environnementale pour faire émerger une trame verte et bleue et protéger les pôles de biodiversité

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune s'est basé notamment sur le SCoT qui identifiait les pôles de biodiversité majeurs et annexes. Ceux-ci ont été reportés dans le projet d'armature verte et bleue de la commune afin d'être en cohérence avec la TVB définit à l'échelle supra-communale (zonage NP stricte pour les pôles de biodiversité majeur et annexe).

Les corridors connectant les pôles entre eux ont ensuite été traduits réglementairement : zonage naturel stricte, identification et protection des zones humides, du maillage bocager, des éléments boisés d'intérêt, secteur à protéger pour de motifs écologiques au titre de la Loi Paysage (obligation de clôtures perméables, maintien de surfaces non imperméabilisées).

b. Mieux utiliser l'espace dans le cadre d'une gestion économe

La situation de la commune du Pouliguen implique un développement exclusif au sein de l'enveloppe urbaine, précédemment définie. L'objectif inscrit dans le SCoT de Cap Atlantique est de construire, à l'échelle de l'agglomération, au minimum 30% des constructions nouvelles au sein de l'enveloppe urbaine.

Seconde partie : Les grands objectifs localisés du territoire pour favoriser des modes de vie et une économie en mouvement

a. Les objectifs de transports et déplacements

Une réflexion à l'échelle de la commune sur les déplacements, le stationnement a été entreprise. Elle a notamment permis d'identifier un itinéraire de contournement du centre-ville pour les touristes l'été avec des stationnements le long de cet itinéraire, permettant de désengorger le centre.

En outre, le projet communal prévoit le renforcement du maillage des connexions douces. Les orientations d'aménagement inscrivent des principes de desserte en liaison douce entre et au sein des quartiers. En outre, les annexes du PLU présentent un schéma de déplacement modes doux (piéton et vélo).

b. Les objectifs économiques

Tourisme

Le projet communal affirme la nécessité de diversifier et renforcer les formes d'hébergement touristiques.

En effet, à l'heure actuelle, le secteur hôtelier n'est que peu représenté et est en perte de vitesse. Ainsi, le projet prévoit le maintien et le renforcement de l'offre touristique hôtelière actuelle (deux projets d'hôtels « abordables » en entrée de ville nord + facilitation de l'implantation de nouveaux hôtels dans le tissu urbain : ni CES, ni règle de stationnement définies).

Le projet prévoit également de préserver l'offre touristique en camping existante. Par ailleurs, une zone pour l'accueil d'un camping à long terme est affirmée au sud-ouest de la commune sur l'emplacement de la zone NAc du POS. Un réseau de déplacement doux à conforter et à créer, en partie, permettra de relier ce secteur au centre-ville, à la plage, etc. Par ailleurs, il conviendra d'assurer la modernisation et l'intégration paysagère de qualité des campings sans pour autant leur donner de possibilités nouvelles de développement au-delà de leurs limites.

Zone d'activités

Afin de conforter la zone d'activités du Poull'Go le projet l'identifie à travers un zonage spécifique, conformément au guide des PLU de Cap Atlantique.

Activités commerciales

Sont repérés les principaux linéaires ou secteurs commerciaux du centre-ville à préserver. Il est précisé dans le règlement que : Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. 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... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Afin d'affirmer la complémentarité des offres du centre-ville et de la zone du Poull'Go, les nouveaux commerces ne devront pas faire moins de 150m² dans la zone du Poull'Go. Il s'agit de ne pas autoriser de petites surfaces commerciales dans cette zone et de miser davantage sur la complémentarité de ces offres plutôt que sur leur concurrence. Cette règle permet de conforter la différenciation des offres commerciales du centre-ville et de la zone du Poull'Go.

c. *Les objectifs résidentiels*

En cohérence avec le SCoT, le PLU prévoit qu'afin de garantir l'accès au logement pour tous, un effort soit porté sur le développement des logements sociaux de manière générale, et des logements locatifs sociaux en particulier :

→ **En zones UA, UB et 1AU :**

Les **opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division**, devront prévoir au moins :

- 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLA1 et/ou PLUS ;
- **Et** 20% de logements en accession aidée.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de

logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.

→ **En zone UA et UB également :**

En outre, **les créations de collectifs destinés à l'habitation** devront dédier au moins :

- s'ils créent entre 300 et 600m² :
 - 20% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux ;
 - **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.
- Au-delà de 600m² de surface de plancher :
 - le taux de 20% passe à 30%. La formule à appliquer est la suivante :
Surface de plancher affecté aux logements locatifs sociaux = (Superficie totale de plancher construit – 600m²) x 30% + 120 m². 70% au moins de la surface créée à destination de logements locatifs sociaux devront être dédiés aux PLA1 et/ou PLUS ;
 - **Et** 10% de la surface de plancher aux logements en accession aidée.

Troisième partie : Une approche environnementale de l'urbanisme

a. *Une valorisation différenciée des espaces du territoire dans la gestion du développement du bâti au regard du paysage*

Conformément au SCoT, le PADD fixe des objectifs de densité minimum de 20 logements à l'hectare dans les espaces les moins urbanisés de la commune (ces objectifs sont repris dans les OAP). Pour les projets de renouvellement du centre-ville les densités avoisineront les 100 logements à l'hectare permettant la densification du tissu et une limitation de la consommation de nouveaux espaces.

b. La valorisation du patrimoine bâti

La commune du Pouliguen dispose d'un patrimoine bâti remarquable, marqué par son histoire et lié à son caractère de station balnéaire. Afin de préserver cette architecture, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager est révisée en parallèle à l'élaboration du PLU. Il s'agit à travers une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), mais aussi à travers le PLU de valoriser l'architecture locale des constructions et de règlementer leurs évolutions.

En outre, en dehors de l'AVAP des éléments bâtis ont été identifiés au titre de la loi Paysage.

c. Des objectifs de qualité de l'aménagement en faveur de l'énergie

La commune souhaite encourager l'éco-construction, l'éco-réhabilitation et la maîtrise de l'énergie.

Par des mesures règlementaires adaptées et en cohérence avec l'AMVAP, le PLU visera à encourager les constructions écologiques (bioclimatisme, etc.), ainsi que les réhabilitations conformes avec les principes du développement durable, adaptées au respect des caractéristiques architecturales locales.

Il s'agit là d'un objectif relevant à la fois de l'environnement (réduction de la consommation d'énergie, meilleure gestion de l'eau ...) et du social. En effet, avec l'augmentation des coûts de l'énergie pressentis sur les prochaines décennies, la production d'un parc de logements économe en énergie devient indispensable pour proposer des logements abordables.

Afin de favoriser et faciliter la prise en compte des aspects environnementaux et énergétiques dans son PLU, la commune du Pouliguen a souhaité accompagner cette réflexion d'une « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU). C'est dans le prolongement de cette démarche et dans le cadre du PLU que la ville a réalisé un cahier de recommandations environnementales et paysagères pour que son usage contribue à l'objectif d'une ville durable.

Une partie de ce cahier de recommandations est consacrée à la sobriété énergétique de l'habitat. Elle vise à promouvoir la sobriété énergétique et le développement des alternatives renouvelables locales. Elle aborde notamment la réglementation thermique en vigueur et offre des conseils en rénovation et réhabilitation du patrimoine ancien.

5.3.3. Le PLH de CAP ATLANTIQUE

Le PLH de Cap Atlantique, adopté en septembre 2007, fixe les objectifs quantitatifs annuels suivants pour la période 2007-2013 :

| | Production annuelle totale PLH | Production annuelle locatifs sociaux | Production annuelle accession aidée | Total logements aidés |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| LE POULIGUEN | 41 | 8 | 8 | 16 |
| CAP ATLANTIQUE | 850 | 128 | 170 | 298 |

Le SCoT de Cap Atlantique reprend les objectifs du PLH sur la période 2007-2013 puis indique une nécessaire diminution de la production de logements globale à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Cette

baisse est de l'ordre de 30% (volume global annuel de 850 logements sur la période 2009-2012 contre 600 sur la période 2013-2020).

À cet effet, le PLU du Pouliguen préconise la maîtrise du rythme de développement de la commune. S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal, sur un travail d'identification des potentiels de renouvellement urbain, sur une analyse comparative des avantages et inconvénients de différents scénarios d'aménagement et s'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur que sont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique, le choix s'est porté vers un développement raisonné du Pouliguen. Ainsi, le PLU fixe un objectif annuel moyen de 25 logements par an et prévoit un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour 300 logements sur la durée de vie du PLU.

5.3.4. Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Loire Bretagne

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe pour chaque grand bassin hydrographique en France les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le document ; les décisions touchant aux autres domaines doivent le prendre en compte. Il est toutefois prévu dans la loi de transposition de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau en cours

d'approbation, d'imposer la compatibilité au SDAGE des documents d'urbanisme.

Le SDAGE définit les unités hydrographiques cohérentes à l'échelle desquelles peut être élaboré un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Il en souligne les principaux problèmes et enjeux.

Le territoire est concerné par le Bassin Loire Bretagne. Le SDAGE 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. Le SDAGE 2010-2015 fixe les orientations fondamentales suivantes.

1 - Repenser les aménagements de cours d'eau

L'artificialisation des cours d'eau perturbe les habitats et les conditions de reproduction et de circulation des espèces vivant dans les rivières et plans d'eau. Elle provient de modifications physiques (recalibrage, création d'étangs, destruction de zones humides), de modification du régime des cours d'eau (régulation des débits, prélèvements, dérivation, écluses, ...).

4 orientations :

- > Empêcher toute détérioration des milieux
- > Restaurer les cours d'eau dégradés
- > Favoriser la prise de conscience
- > Améliorer la connaissance des phénomènes et l'effet attendu des actions engagées.

2- Réduire la pollution par les Nitrates

Les nitrates sont des éléments qui favorisent l'eutrophisation des cours d'eau et les phénomènes de marées vertes sur le littoral. Ils sont essentiellement dus à l'agriculture (fertilisation) et à l'élevage. Une réduction des ¾ des points de suivis observés est notée pour les cours d'eau en zones vulnérables. Pour les eaux souterraines, seule la moitié des points de mesure est en amélioration.

3- Réduire la pollution organique

L'eutrophisation est un déséquilibre de l'écosystème aquatique engendré par un excès d'éléments nutritifs, notamment le phosphore. Ce phénomène affecte de nombreux plans d'eau et rivières. La lutte contre l'eutrophisation passe par la réduction des nutriments mais aussi par la restauration de la dynamique des cours d'eau.

4- Maîtriser la pollution contre les pesticides

Tous les pesticides sont des molécules dangereuses, toxiques au-delà d'un certain seuil. Ils sont utilisés aussi bien pour des usages agricoles que domestiques, urbains ou de voirie. Il s'agit d'un enjeu environnemental et de santé publique.

5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses

Dans le domaine de la pollution à caractère toxique 2 types d'objectifs distincts sont définis :

> Objectifs de réduction de rejets et même suppression des rejets pour 20 substances prioritaires de la DCE.

> Normes de qualité environnementale (NQE) = seuil de concentration à ne pas dépasser dans les milieux aquatiques (41 substances concernées à échéance 2015 au titre de la DCE).

6- Protéger la Santé en protégeant l'environnement

En matière de santé, l'eau joue un rôle fondamental car il existe des risques d'intoxication par ingestion (mauvaise qualité physico-chimique ou bactériologique pouvant engendrer le développement d'algues toxiques et la non consommation des coquillages. Par ailleurs, il y a des résidus de substances médicamenteuses dont les effets à long terme sur la santé publique sont encore très mal connus.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau

La gestion de la nappe s'appuie sur une sectorisation au SDAGE. Le bassin Auzance – Vertonne fait partie des bassins identifiés nécessitant une protection renforcée à l'étiage.

8- Préserver les zones humides et la biodiversité

Les zones humides ont considérablement régressées depuis ces 50 dernières années. Pourtant, elles jouent un rôle fondamental à différents niveaux : interception des pollutions diffuses notamment en tête de bassin versant (rôle de dénitrification), régulation des débits, conservation de la biodiversité (nombre d'espèces sont inféodées pour tout ou partie de leur cycle biologique).

Les SAGE réalisent les inventaires d'ici au 31 décembre 2012. La CLE peut confier la réalisation des inventaires aux communes ou

communautés de communes mais s'assure de la coordination et de la qualité des données.

Les Zones humides identifiées dans les SAGE sont reprises dans les PLU en y associant les moyens de protection adéquats.

9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs

Il s'agit d'espèces indicatrices de la santé des cours d'eau et de l'intégrité des bassins versants (espèces emblématiques vivant alternativement en eaux salées ou en eaux douces : saumon, anguilles).

10 – Préserver le littoral

11 - Préserver les têtes de bassin versant

12 – Réduire le risque inondation par les cours d'eau

13 – Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

Il est rappelé l'importance de la réflexion à l'échelle des bassins versants.

14 – Mettre en place des outils réglementaires et financiers.

15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

5.3.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE Estuaire de la Loire concerne la commune du Pouliguen. Celui-ci a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 septembre 2009. Il fixe les orientations fondamentales suivantes.

| Enjeux du SAGE | Code de l'environnement articles L212-3, L211-1 et L430-1 |
|---|---|
| Cohérence et organisation | |
| 1 - Qualité des milieux | Préservation des écosystèmes, des sites et des zones humides Préservation des milieux aquatiques et protection du patrimoine piscicole Gestion équilibrée du patrimoine piscicole |
| 2 - Qualité des eaux | Protection des eaux et lutte contre toute pollution Restauration de la qualité des eaux |
| 3 - Inondations | Prévention des inondations |
| 4 - Gestion quantitative et alimentation en eau | Développement, mobilisation, création et protection de la ressource en eau Promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau Valorisation de la ressource économique – répartition de cette ressource |

Il préconise par ailleurs de réaliser un inventaire des zones humides. De plus, il impose aux communes de prendre en compte les questions d'assainissement, d'Alimentation en Eau Potable, de risque d'inondation... dans les projets de développement.

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations du SDAGE et du SAGE, notamment :

- par la réduction de la demande en eau : promotion des techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle ...

- par la préservation des zones humides : en effet, 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 interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

CHAPITRE IV : EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

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

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 n° 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, vingt 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 sur la commune du Pouliguen. |
| 2 | Plans de déplacements urbains (PDU) | Il n'existe pas de PDU concernant la commune du Pouliguen |
| 3 | Plan départemental des Itinéraires de Randonnée Motorisée | Il n'existe pas de PDIRM concernant la commune du Pouliguen |
| 4 | Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) | Cf. partie 5.1 du rapport de présentation ("Contexte supra-territorial") |
| 5 | Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Estuaire de la Loire » (SAGE) | Cf. partie 5.1 du rapport de présentation ("Contexte supra-territorial") |
| 6 | Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés | Cf. partie 7.1 du rapport de présentation ("Cadre législatif") |
| 7 | Plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux | Cf. partie 7.1 du rapport de présentation ("Cadre législatif") |
| 8 | Plan d'élimination des déchets ménagers d'Ile-de-France | La commune du Pouliguen n'est pas concernée |
| 9 | Plans nationaux d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux | La commune du Pouliguen n'est pas concernée |
| 10 | Schéma départemental des carrières | Ce schéma ne prévoit aucune disposition spécifique concernant la commune du Pouliguen. |
| 11 | Programme d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates | Le 4 ^{ème} programme de ce type en Loire-Atlantique ne classe pas la commune du Pouliguen dans les zones d'actions renforcées mais en zone vulnérable (ensemble du département). |
| 12 | Directive régionale d'aménagement des forêts domaniales | Il n'y a pas de forêt domaniale sur la commune. |
| 13 | Schéma régional d'aménagement des forêts des collectivités | Il n'y a pas de forêt communale sur la commune. |
| 14 | Schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées | La commune du Pouliguen n'est pas concernée. |
| 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 les DOCOB (cf. partie 4.3 du rapport de présentation "Etude d'incidences Natura 2000") |
| 16 | Schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris | La commune du Pouliguen n'est pas concernée |
| 17 | Plans de gestion des risques d'inondation | La commune est concernée par le Plan de Prévention de Risques Littoraux (PPRL) « Presqu'île Guérandaise St Nazaire » prescrit le 14 février 2011. |
| 18 | Plan d'action pour le milieu marin | La commune du Pouliguen n'est pas concernée. |
| 19 | Chartes des parcs nationaux | La commune du Pouliguen n'est pas concernée. |
| 20 | Document stratégique de façade | La commune du Pouliguen n'est pas concernée. |

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Loire-Bretagne (SDAGE)

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe pour chaque grand bassin hydrographique en France les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le PLU doit être compatible avec ce document qui constitue le référentiel en matière de gestion des eaux.

Le SDAGE définit les unités hydrographiques cohérentes à l'échelle desquelles peut être élaboré un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Il en souligne les principaux problèmes et enjeux.

Le territoire est concerné par le Bassin Loire Bretagne. Le SDAGE Loire Bretagne a été adopté pour 2010-2015. Il fixe les orientations fondamentales suivantes.

1 - Repenser les aménagements de cours d'eau

L'artificialisation des cours d'eau perturbe les habitats et les conditions de reproduction et de circulation des espèces vivant dans les rivières et plans d'eau. Elle provient de modifications physiques (recalibrage, création d'étangs, destruction de zones humides), de modification du régime des cours d'eau (régulation des débits, prélèvements, dérivation, écluses, ...).

4 orientations :

- > Empêcher toute détérioration des milieux
- > Restaurer les cours d'eau dégradés
- > Favoriser la prise de conscience

> Améliorer la connaissance des phénomènes et l'effet attendu des actions engagées.

2- Réduire la pollution par les Nitrates

Les nitrates sont des éléments qui favorisent l'eutrophisation des cours d'eau et les phénomènes de marées vertes sur le littoral. Ils sont essentiellement dus à l'agriculture (fertilisation) et à l'élevage. Une réduction des $\frac{3}{4}$ des points de suivis observés est notée pour les cours d'eau en zones vulnérables. Pour les eaux souterraines, seule la moitié des points de mesure est en amélioration.

3- Réduire la pollution organique

L'eutrophisation est un déséquilibre de l'écosystème aquatique engendré par un excès d'éléments nutritifs, notamment le phosphore. Ce phénomène affecte de nombreux plans d'eau et rivière. La lutte contre l'eutrophisation passe par la réduction des nutriments mais aussi par la restauration de la dynamique des cours d'eau.

4- Maîtriser la pollution contre les pesticides

Tous les pesticides sont des molécules dangereuses, toxiques au-delà d'un certain seuil. Ils sont utilisés aussi bien pour des usages agricole que domestique, urbain ou de voirie. Il s'agit d'un enjeu environnemental et de santé publique.

5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses

Dans le domaine de la pollution à caractère toxique 2 types d'objectifs distincts sont définis :

> Objectifs de réduction de rejets et même suppression des rejets pour 20 substances prioritaires de la DCE.

> Normes de qualité environnementale (NQE) = seuil de concentration à ne pas dépasser dans les milieux aquatiques (41 substances concernées à échéance 2015 au titre de la DCE).

6- Protéger la Santé en protégeant l'environnement

En matière de santé, l'eau joue un rôle fondamental car il existe des risques d'intoxication par ingestion (mauvaise qualité physico-chimique ou bactériologique pouvant engendrer le développement d'algues toxiques et la non consommation des coquillages. Par ailleurs, il y a des résidus de substances médicamenteuses dont les effets à long terme sur la santé publique sont encore très mal connus.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau

La gestion de la nappe s'appuie sur une sectorisation au SDAGE. Le bassin Auzance – Vertonne fait partie des bassins identifiés nécessitant une protection renforcée à l'étiage.

8- Préserver les zones humides et la biodiversité

Les zones humides ont considérablement régressées depuis ces 50 dernières années. Pourtant, elles jouent un rôle fondamental à différents niveaux : interception des pollutions diffuses notamment en tête de bassin versant (rôle de dénitrification), régulation des débits, conservation de la biodiversité (nombre d'espèces sont inféodées pour tout ou partie de leur cycle biologique).

La CLE peut confier la réalisation des inventaires aux communes ou communautés de communes mais s'assure de la coordination et de la qualité des données.

Les Zones humides identifiées dans les SAGE sont reprises dans les PLU en y associant les moyens de protection adéquats.

9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs

Il s'agit d'espèces indicatrices de la santé des cours d'eau et de l'intégrité des bassins versants (espèces emblématiques vivant alternativement en eaux salées ou en eaux douces : saumon, anguilles).

10 – Préserver le littoral

11 – Préserver les têtes de bassin versant

12 – Réduire le risque inondation par les cours d'eau

13 – Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations de ce document, notamment :

- par la **promotion des techniques de gestion alternative des eaux pluviales** : favoriser le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, favoriser l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, etc.

- par la **limitation de l'imperméabilisation des sols**, notamment dans les OAP sur les zones à urbaniser

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux Estuaire de la Loire (SAGE)

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE Estuaire de la Loire définit les objectifs généraux suivants :

- préserver les fonctionnalités et le patrimoine biologique des milieux humides,
- restaurer les habitats et faciliter la circulation piscicole au sein des cours d'eau,
- trouver un nouvel équilibre pour la Loire,
- atteindre le bon état sur la totalité des masses d'eau,
- satisfaire les usages liés à l'utilisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques, en particulier la baignade et la conchyliculture,
- améliorer la connaissance des contaminations,
- prévenir les risques d'inondation par une meilleure connaissance de l'aléa,
- diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés,
- sécuriser les approvisionnements d'eau,
- maîtriser les besoins futurs.

Le PLU pose plusieurs principes visant à garantir la qualité des eaux : limitation des impacts de l'urbanisation sur la qualité des eaux (imperméabilisation des sols), préservation des milieux sensibles (marais, zones humides) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important, maîtrise des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune.

Enfin, il prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols grâce à plusieurs techniques alternatives (voiries drainantes ou filtrantes, aire de stationnement non imperméabilisés, bassin d'infiltration ou de stockage) destinées à limiter le phénomène de ruissellement et par la même occasion l'apport de polluants aux milieux naturels et le risque inondation.

2. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU

2.1. Incidences et mesures générales

La partie suivante a pour objectif d'analyser les incidences du projet de PLU touchant l'ensemble du territoire de la commune. Il s'agit notamment d'analyser comment les orientations du PADD et les caractéristiques environnementales ont été traduites et prises en compte dans le zonage et le règlement.

↳ Décisions issues de l'analyse des scénarios et du choix de scénario pour établir le PADD

Le projet de PLU de la commune du Pouliguen est de promouvoir un développement permettant l'accueil d'une population diversifiée confortant les activités économiques tout en préservant les richesses naturelles et paysagères de la commune qui sont les fondements de son attractivité.

L'analyse des enjeux issus du diagnostic de la commune a conduit à fixer les objectifs du PADD suivants, selon 4 axes fédérateurs :

- **assurer le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil** : le projet de PLU doit permettre un développement urbain maîtrisé en lien avec les capacités d'accueil existantes et respectueux de

l'environnement et de l'identité communale en privilégiant la densification de l'existant et les projets de renouvellement urbain.

- **conforter et renforcer l'activité économique locale qui repose en premier lieu sur la fréquentation touristique à l'année** : afin de maintenir l'emploi et d'accueillir également de nouvelles activités, le projet de PLU vise à conforter et renforcer les activités existantes, notamment touristiques en préservant les emblèmes de l'identité de la commune : la Grande Côte, la plage, le patrimoine bâti ou les espaces boisés.

- **structurer la trame viaire et les déplacements pour une gestion optimisée des flux, prenant en compte la saisonnalité** : ceci passe notamment par un renforcement du centre-ville et du secteur de la gare afin de favoriser l'utilisation des déplacements doux.

- **garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants et les touristes, valorisant le patrimoine communal et respectant l'environnement** : le projet de PLU s'attache notamment à protéger les espaces naturels de la commune, qu'ils soient remarquables (Natura 2000) ou plus ordinaires (le Bois, espaces dunaires relictuels, zones humides) dans le but de préserver et restaurer la trame verte et bleue du territoire.

Afin de traduire cette volonté, le projet de PLU a modifié le POS. Ainsi, on peut noter les évolutions suivantes :

- baisse de la superficie des zones à urbaniser AU,
- augmentation de la superficie des zones naturelles,

- préservation de la trame verte et bleue, notamment par la loi
Paysage : protection des chemins, éléments végétaux, favorisation des
clôtures perméables.

↳ Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le tableau suivant présente les principales incidences du projet de PLU sur les thématiques environnementales traitées dans le chapitre II « Etat Initial de l'Environnement » du rapport de présentation selon les orientations décrites dans le PADD.

| AXE 1 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL PAR L'ACCUEIL D'UNE POPULATION DIVERSIFIÉE DANS LE RESPECT DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL | | | |
|--|---|-----------------------------|--|
| | Incidences positives | Incidences négatives | Traduction projet de PLU |
| Assurer un rythme régulier de production de logements | + 25 logements / an d'ici à 2025 : réponse aux besoins de l'évolution démographique sur la commune. | Consommation d'espace. | Identification de secteur de renouvellement urbain à prioriser Maintien des principaux espaces non urbanisés |
| Assurer une offre en logements diversifiée | Offre de logements à proximité des commerces et services : réduction des déplacements et des GES. | Consommation d'espace. | Le règlement permet la diversification de logements , de la maison individuelle au collectif, moins consommateur d'espace, en tenant compte de la bonne intégration du projet avec l'existant. |
| Maîtriser le développement urbain | Intégration des objectifs de limitation de la consommation d'espace du Grenelle dans la définition de l'enveloppe urbaine. Préservation de l'identité paysagère et architecturale : intégration des nouveaux projets en harmonie avec l'existant. Confortement du centre-ville (densité renforcée) : réduction des GES, limitation de la consommation d'espace. Développement de formes urbaines moins consommatrices d'espaces, | | OAP : fixation des densités minimales à atteindre dans les secteurs de projet. OAP : fixe des principes de traitement paysager dans les zones de projet et les principes de bioclimatisme Déclassement de plusieurs zones NA au POS Densité graduelle selon les secteurs : densité plus forte en centre-ville. Règlement : favorise les divisions parcellaires : suppression des surfaces minimales des parcelles en |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | <p>traitement paysager.</p> <p>Développement des principes d'éco-construction : réduction des GES, amélioration de la qualité de l'eau.</p> | | <p>zone urbaine.</p> |
| <p>Restructurer et moderniser l'offre d'équipements pour l'adapter aux besoins des habitants actuels et futurs</p> | <p>Confortement des pôles d'équipements existants, notamment à proximité du centre-ville : réduction des déplacements et des GES.</p> <p>Insertion paysagère harmonieuse des constructions : prise en compte des caractéristiques paysagères du territoire.</p> <p>Développement des modes de déplacements doux : réduction des GES.</p> | | <p>Zonage spécifique équipements (UE)</p> <p>OAP d'entrée de ville : fixe les principes d'aménagement (cheminements doux)</p> <p>Développement du secteur de la gare (UEh)</p> |

AXE 2 : CONFORTER ET RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE QUI REPOSE EN PREMIER LIEU SUR LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE À L'ANNÉE

| | Incidences positives | Incidences négatives | Traduction projet de PLU |
|---|--|---|---|
| Conforter l'activité artisanale | Confortement du parc d'activités du Poull'Go : modération de la consommation d'espace | | Zonage spécifique à vocation économique / activités (UI) qui abritera les nouvelles activités |
| Conforter l'activité touristique | <p>Valorisation de la qualité du cadre de vie : accès facilité vers les espaces touristiques, préservation du patrimoine bâti, mise en valeur de la Grande Côte.</p> <p>Renforcement de l'offre hôtelière, projet de camping : réponse aux besoins touristiques</p> <p>Aménagement de liaisons douces.</p> | <p>Risque de surfréquentation des espaces naturels et notamment du littoral.</p> <p>Risque de dégradation du littoral par une augmentation du trafic le long de la côte.</p> <p>Veiller à une intégration paysagère des projets ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales.</p> | <p>Zonage spécifique des zones touristiques (UL)</p> <p>Préservation du Bois en Espace Boisé Classé</p> <p>Préservation de cônes de vue au titre de la Loi Paysage : vue sur les marais depuis l'axe principal</p> <p>Zonage N146-6 des espaces remarquables, notamment littoraux qui concentrent la majeure partie de la fréquentation : limitation des possibilités d'aménagements sur les espaces naturels côtiers, seuls ceux indispensables à la sécurité, à l'information (panneaux de sensibilisation) ou à la gestion du public (cheminements, ...) sont autorisés, à condition de respecter le milieu.</p> |
| Conforter l'activité commerciale | Renforcement des polarités existantes | | <p>Repérage de linéaires commerciaux à préserver au plan de zonage</p> <p>Zonage à vocation économique / activités (Ui et UE)</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| Conforter l'activité portuaire marquant l'identité du territoire | Renforcement de l'identité du territoire et de son histoire | | Zonage spécifique du port (UP) où seuls les aménagements nécessaires à l'activité portuaire sont autorisés. |
| AXE 3 : STRUCTURER LA TRAME VIAIRE ET LES DÉPLACEMENTS POUR UNE GESTION OPTIMISÉE DES FLUX, PRENANT EN COMPTE LA SAISONNALITÉ | | | |
| | Incidences positives | Incidences négatives | Traduction projet de PLU |
| Rendre plus lisible le réseau viaire, qui est déjà bien maillé | Hiérarchisation du réseau viaire. Traitement paysager des voies structurantes. | Veiller à la prise en compte de l'augmentation du trafic sur les voies : exposition aux nuisances sonores accrue. | Plan de déplacement : hiérarchisation des voies, traitement adapté |
| Désengorger le centre-ville | Augmentation de l'offre de stationnement, contournement du centre-ville : nuisances sonores réduites, sécurisation du centre-ville, réduction des GES. | Consommation d'espace. Imperméabilisation accrue des sols : gestion des eaux pluviales à adapter. Veiller au traitement paysager des parkings. | OAP Entrée de ville Nord : création d'un parking enherbé Renouvellement urbain priorisé Infiltration des eaux à la parcelle favorisée |
| Faire de la gare le pôle d'échange multimodal de la commune | Développement d'un pôle d'échange multimodal à la gare : valorisation des modes doux. Création d'une aire de covoiturage : réduction des GES, baisse du trafic. | Consommation d'espace. Imperméabilisation des sols. | Réalisation d'une OAP sur le secteur de la gare Urbanisation d'un secteur en friche |
| Affirmer et développer des déplacements | Développement du réseau de liaisons douces : réduction des émissions de GES | | Emplacements réservés : création de liaisons |

| | | | |
|---|--|--|---|
| alternatifs à la voiture | et nuisances sonores. Incitation à l'utilisation des modes doux : sécurisation, stationnements dédiés. | | douces (secteur de Cramphore) |
| Traiter les entrées de ville de manière qualitative | Traitement paysager des entrées de ville : utilisation des essences locales. | | Réalisation d' OAP sur l'entrée de ville Nord : parking enherbé, parc boisé, cheminements doux, piste cyclable |
| Accompagner et communiquer sur le changement de comportement à adopter | Sensibilisation de la population vis-à-vis de l'utilisation des modes doux : sécurisation. | | |

AXE 4 : GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ POUR LES HABITANTS ET LES TOURISTES, VALORISANT LE PATRIMOINE COMMUNAL ET RESPECTANT L'ENVIRONNEMENT

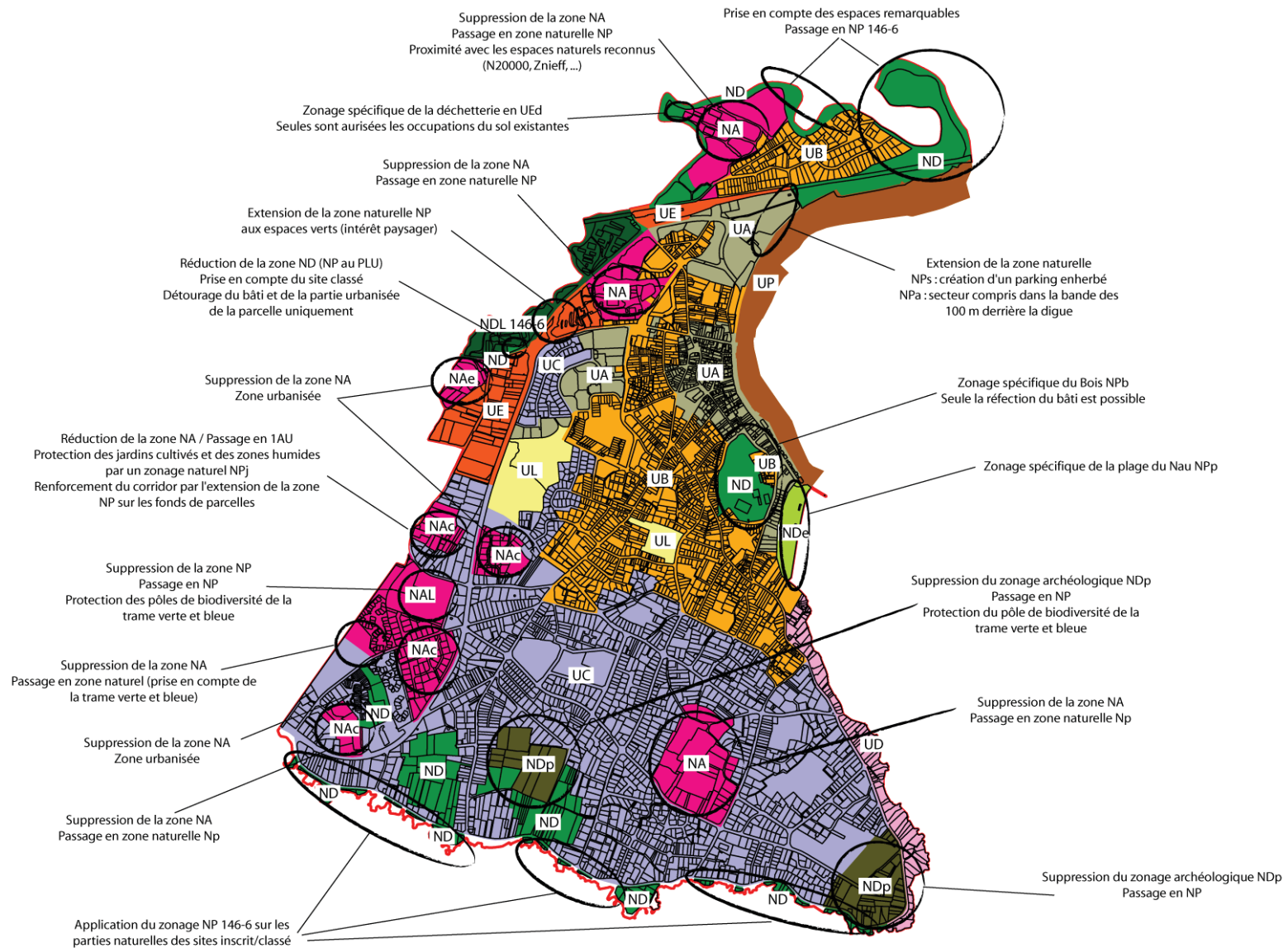
| | Incidences positives | Incidences négatives | Traduction projet de PLU |
|---|---|--|--|
| <p>Protéger et valoriser les espaces naturels dans le respect de la loi Littoral et de la Trame Verte et Bleue</p> | <p>Protection des pôles de biodiversité de la trame verte et bleue : préservation de la biodiversité.</p> <p>Préservation des corridors écologiques : préservation de la « nature en ville », de la biodiversité.</p> <p>Amélioration de la qualité de l'eau : gestion de l'eau pluviale.</p> | <p>Veiller à ne pas favoriser la dispersion des espèces invasives.</p> | <p>Application d'un zonage naturel protecteur NP, Nm et NP146-6 et Nm146-6 sur les pôles de biodiversité et les espaces naturels remarquables et ordinaires du territoire.</p> <p>Préservation des corridors écologiques au titre de la loi Paysage : chemins, arbres, haies, ...</p> <p>Identification de « secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique » au titre de la Loi Paysage, disposition générale : « Ces secteurs ont été délimités afin de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales au sein des corridors, identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue, qui permettent de relier les pôles de biodiversité entre eux. Pour se faire, les murs et murets y sont interdits, les clôtures devant être perméables ; les terrains doivent être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés ».</p> <p>Création de zones non aedificandi : « Des zones non aedificandi ont été définies dans les documents graphiques pour des motifs d'ordre paysager et de préservation des sites. Elles recouvrent notamment le trait de côte le long de la côte de Penchâteau et de la Grande Côte afin de préserver le littoral au contact des espaces bâtis et des</p> |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | | | <p>espaces sensibles en raison de leur sensibilité environnementale et paysagère. »</p> <p>Inscription des zones humides au plan de zonage, dispositions générales : « 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 interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.».</p> |
| <p>Prendre en compte les enjeux paysagers</p> | <p>Valorisation des qualités paysagères du territoire : traitement paysager, notamment de l'avenue de l'Atlantique.</p> <p>Valorisation des sites semi-naturels : accès facilités pour le grand public.</p> <p>Préservation et valorisation de la « nature en ville » : mise en valeur du paysage, préservation du cadre de vie, préservation de la biodiversité.</p> | | <p>Maintien de l'Espace Boisé Classé du « Bois ».</p> <p>Repérage d'éléments arborés au titre de la loi Paysage</p> <p>OAP : fixent des principes paysagers à respecter afin d'aboutir à une meilleure intégration paysagère du bâti</p> <p>Préservation de cônes de vue inscrits au plan de zonage, disposition générale : « Les éventuelles urbanisations situées dans ces cônes de vue devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent ».</p> |
| <p>Valoriser le patrimoine bâti</p> | <p>Valorisation du patrimoine bâti : AVAP.</p> | | <p>Repérage au plan de zonage au titre de la Loi Paysage des éléments du patrimoine bâti d'intérêt, disposition</p> |

| | | | |
|------------------------------------|---|--|---|
| | | | <p>générale : « Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable ».</p> <p>Repérage d'éléments de petit patrimoine : Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.</p> <p>Hors PLU : réalisation de l'AVAP (actualisation de la ZPPAUP) qui règlemente et protège le patrimoine du centre ancien et de la côte.</p> |
| Prendre la mesure du risque | Mise en compatibilité du PLU avec le futur PPRL : prise en compte accrue du risque inondation | | <p>Règlement, disposition générale : « 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, (...), il a été choisi d'homogénéiser sur l'ensemble du littoral la cote de référence à 4.20 m IGN 69</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>et définir cette zone de vigilance. »</p> <p>Localisation des zones de projet hors zones d'aléas</p> <p>Zonage spécifique UEd de la déchetterie, règlement protecteur des espaces naturels à proximité : « Sont admises dans le secteur UEd uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone les travaux, installations et aménagements nécessaires à la déchetterie ».</p> |
|--|--|--|--|

➤ Analyse générale des modifications du zonage



* Le domaine marin a été classé en zone Nm ou Nm 146-6 en site classé/inscrit.

↳ Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Les 5 ZNIEFF recensées sur la commune sont les suivantes :

- **ZNIEFF de type I « Ilots de la baie de la Baule »**

Ilots maritimes avec pelouses aérohalines, estran rocheux grèves sableuses ou graveleuses découvrant à marée basse. Site de nidification pour diverses espèces de Laridés (Goélands), et plus occasionnellement pour l'Eider à duvet, canard marin rare sur nos côtes. La marée noire de l'Erika a fragilisé la population d'Eider à duvet. Le site conserve toutefois ses potentialités pour la nidification de cette espèce. Ces îlots abritaient autrefois une importante colonie de sternes en période de reproduction (Sternes caugec et pierregarin). Présence d'une plante rare pour la Région.

- **ZNIEFF de type I « Marais salants de Batz-Guérande-Le Croisic »**

Vaste étendue de slikke (Petit et Grand Traict) et de shorres soumis au balancement des marées en quelques points de bordure et au long des étiers. L'essentiel de cette zone est surtout constitué de marais salants inondés à un rythme différent, en activités ou bien en partie abandonnés. Productivité primaire très élevée se répercutant sur l'avifaune et point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles. Intérêt ornithologique exceptionnel, zone humide d'importance internationale selon les critères de la convention de RAMSAR et zone d'intérêt communautaire (ZICO) pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Grands échassiers, Limicoles, Rapaces, Sternidés, Passereaux) en tant que zone de reproduction et zone d'hivernage. Pour les espèces et effectifs d'oiseaux, consulter la réactualisation des ZICO (Voir Biblio), effectifs communs avec ceux des marais du Mès. Présence de trois espèces prioritaires de la directive CE "Habitats, faune-flore": la Loutre d'Europe, le Triton crêté et l'Agrion de mercure.

- **ZNIEFF de type II « Ilots de la baie de la Baule et réserve de chasse périphérique »**

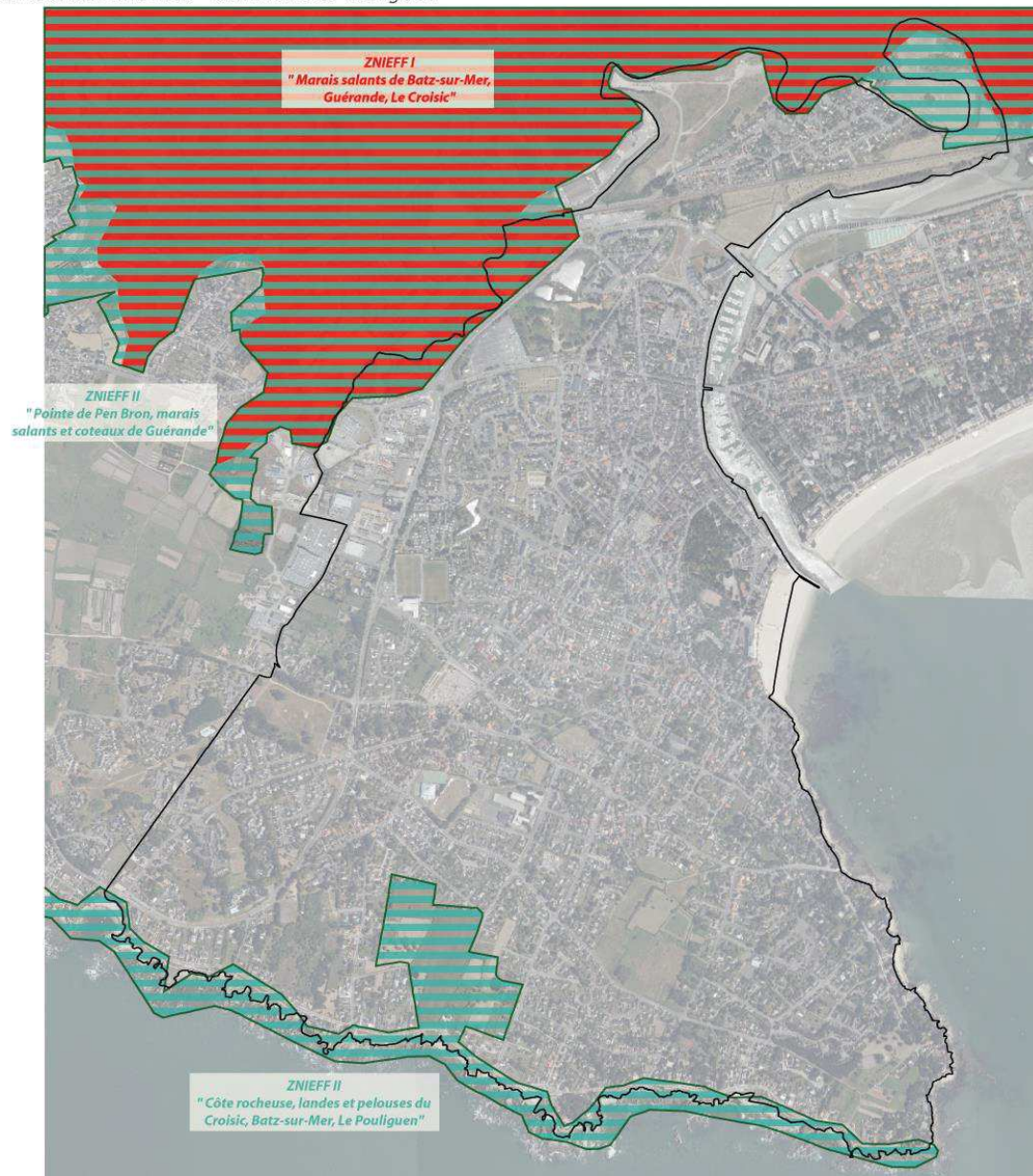
Ilots maritimes avec pelouses aérohalines, estran rocheux et grèves sableuses découvrant à marée basse et vaste zone maritime entourant les ilots. Site de nidification pour diverses espèces de Laridés (Goélands) et plus occasionnellement pour l'Eider à duvet, canard marin rare sur nos côtes. Ces îlots abritaient autrefois une importante colonie de Sternes en période de reproduction (Sternes caugec et pierregarin). Zone de stationnement plus ou moins importante durant les migrations et en hiver pour diverses espèces d'anatidés marins en particulier (Eider, Macreuses).

- **ZNIEFF de type II « Côte rocheuse, landes et pelouses du Croisic, Batz, Le Pouliguen »**

Côte rocheuse alternant avec quelques criques et de petites étendues dunaires. Milieux variés comprenant des estrans rocheux avec leurs ceintures d'algues, des pans de falaises et leurs végétations chasmohalophiles, des pelouses, des landes littorales et arrières littorales et quelques petits boisements. Malgré son caractère relictuel, la flore des rochers littoraux conserve un grand intérêt, avec présence de diverses espèces rares ou protégées. Des landes, pelouses et mares encore riches jusqu'à des niveaux internes, avec une série de plantes intéressantes. Petites dunes perchées résiduelles et boisements de chênes verts présentent aussi un intérêt indéniable sur le plan floristique. Ces falaises maritimes abritent aussi en période de nidification un petit passereau rare dans notre région. Présence de petites mares constituées par d'anciennes carrières à fonds meubles abritant d'intéressants peuplements de batraciens et d'odonates.

- **ZNIEFF de type II « Pointe de Pen Bron, marais salants et coteaux de Guérande »**

Vaste ensemble naturel littoral formant une mosaïque de milieux : dunes, plages, vasières, prés-salés, étendues d'eaux marines, étiers, digues, marais salants, landes, boisements de résineux, de feuillus. L'essentiel de cette zone est surtout constitué de marais salants inondés à un rythme différent, en activités ou bien en partie abandonnés. Productivité primaire très élevée se répercutant sur l'avifaune et point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles. Intérêt ornithologique exceptionnel, zone humide d'importance internationale selon les critères de la convention de RAMSAR et zone d'intérêt communautaire (ZICO) pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Grands échassiers, Limicoles, Rapaces, Sternidés, Passereaux) en tant que zone de reproduction et zone d'hivernage. Présence de trois espèces prioritaires de la directive CE "Habitats, faune, flore": la Loutre d'Europe, le Triton crêté et l'Agrion de mercure.



Espaces naturels : inventaires nationaux

Zone Naturelle d'Intérêt
Écologique, Floristique et Faunistique

 Znieff de type 1

 Znieff de type 2

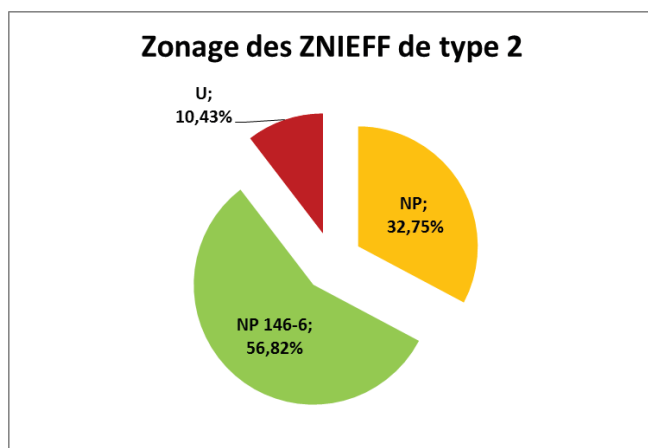
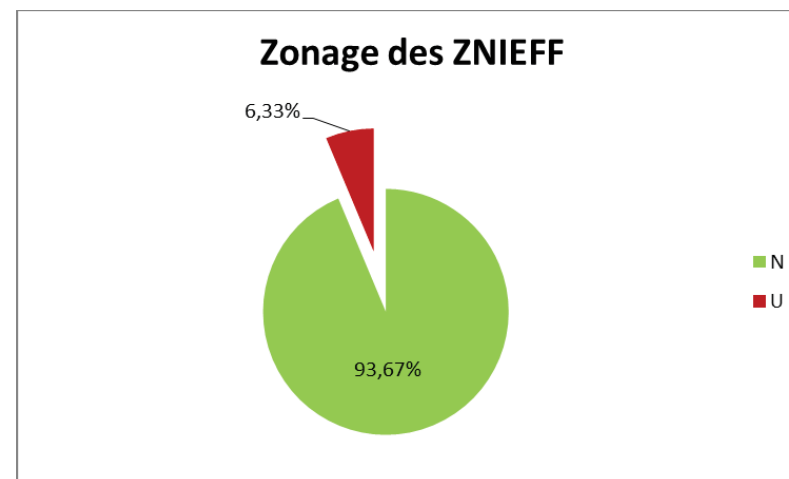
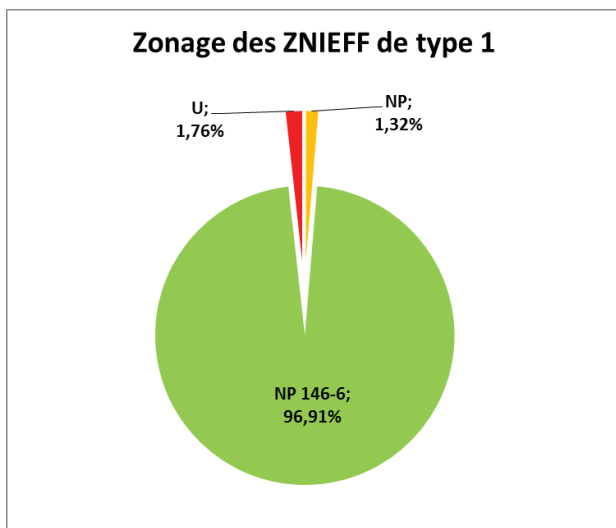
 Limite communale

0 500 mètres



Source des données : DREAL, CG 44
BD Ortho © IGN
Juin 2011

Au global, voici les diagrammes et le tableau de répartition du zonage :



| | ZNIEFF (en ha) | Part communale (en %) |
|--------------|----------------|-----------------------|
| AU | - | - |
| N | 42,47 | 93,67% |
| U | 2,87 | 6,33% |
| Total | 45,34 | 100,00% |

Les diagrammes et le tableau de répartition des ZNIEFF selon le zonage du projet de PLU montrent que plus de 93% des ZNIEFF du territoire font l'objet d'un zonage naturel qui assure leur préservation. En effet, le zonage NP146-6, présent sur près de 97% des ZNIEFF de type 1 et près de 60% des ZNIEFF de type 2, garantit leur inconstructibilité. De même, le zonage NP n'autorise que l'extension limitée des constructions existantes. Les surfaces de ZNIEFF zonées en U proviennent d'un ajustement lié à la réalité du terrain et aux limites cadastrales : ces secteurs sont localisés au sein du tissu urbain et ne présentent pas de caractère naturel (nord de la commune).

↳ Inventaire des zones humides

En 2009, la ville du Pouliguen et CAP Atlantique ont réalisé un inventaire communal des zones humides et des cours d'eau. La commune compte ainsi 8,1 hectares de zones humides sur son territoire (soit environ 2% de la surface communale). Ce sont les lagunes côtières ou anciens marais salants qui sont les mieux représentés (47%), ce qui est lié à la situation littorale de la commune.

Les zones humides inventoriées sont inscrites au plan de zonage et sont protégées par une disposition générale du règlement :

Disposition générale du règlement sur les zones humides

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 interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

Le tableau suivant montre la répartition des zones humides selon le zonage du projet de PLU.

| | ZH (en ha) | Part communale (en %) |
|--------------|-------------|-----------------------|
| 1AU | 0,01 | 0,12% |
| 2AU | - | - |
| NP | 2,18 | 26,52% |
| NP 146-6 | 5,04 | 61,31% |
| NPj | 0,02 | 0,24% |
| U | 0,97 | 11,80% |
| Total | 8,22 | 100,00% |

Par l'application d'un **zonage NP**, le projet de PLU protège et préserve **88%** des zones humides du territoire.

La carte page suivante présente la répartition des zones humides selon le zonage.

Seul 0,01 ha de zones humides est localisé au sein de la zone 1AU du Cornin. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur le secteur et permet la préservation de la zone humide. 0,02 ha de zones humides en zone NPj est localisé également au Cornin (saulaie préservé dans l'OAP, mares d'irrigation en fond de jardins cultivés).

Zones humide :



Zones 1AU



Zones NP



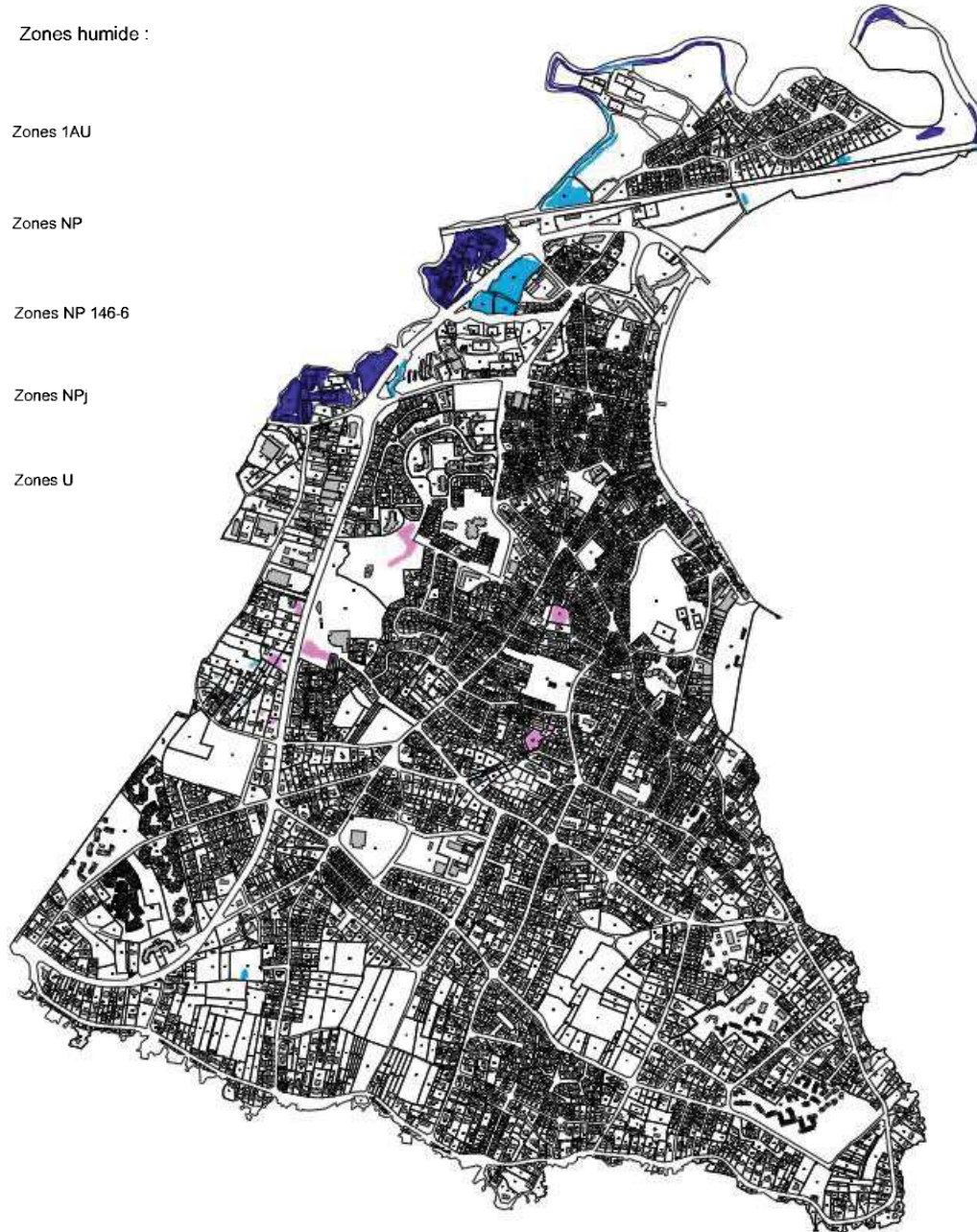
Zones NP 146-6



Zones NPj



Zones U



Les zones humides situées dans les zones urbaines représentent moins de 1 ha. La cartographie ci-contre permet de détailler ces zones humides en zone U.

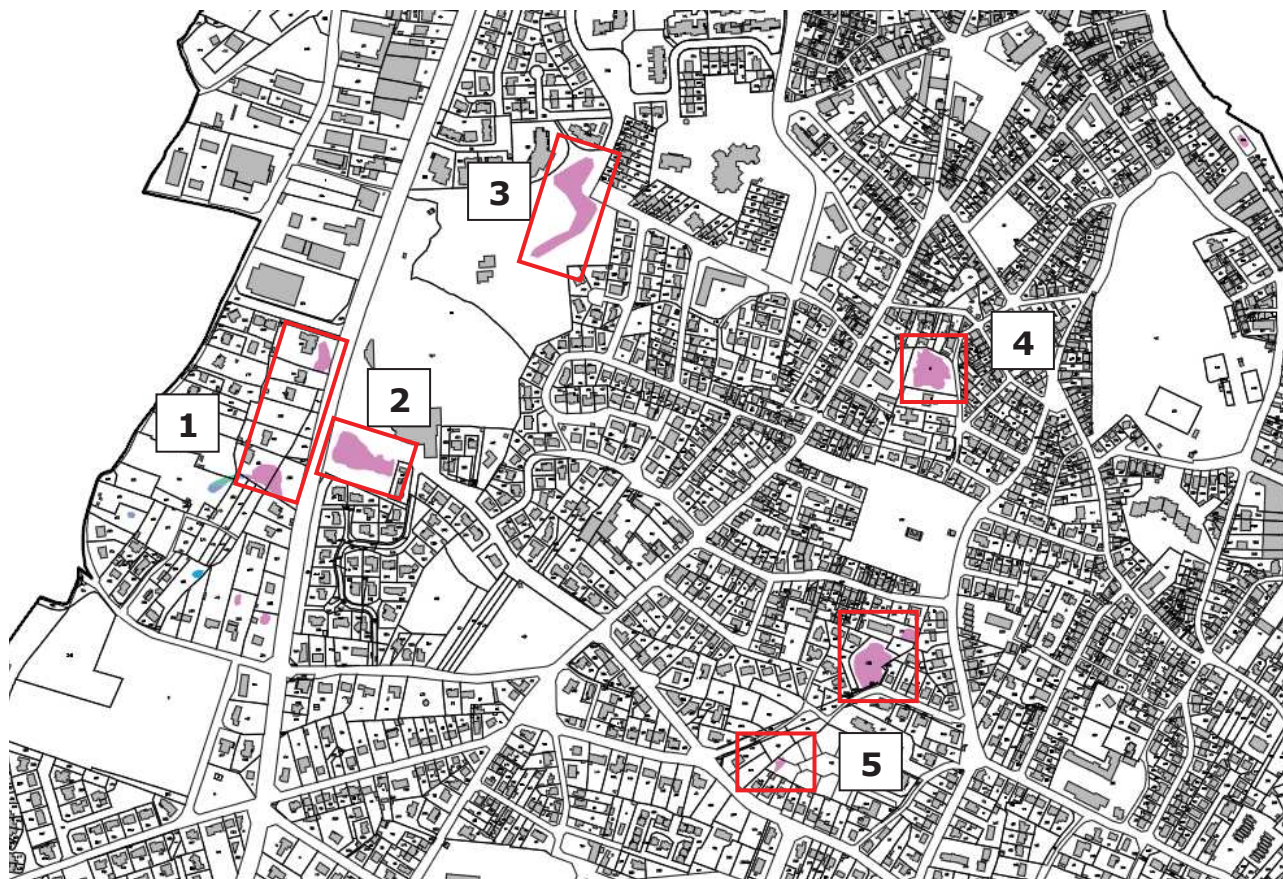
1. Secteur Cornin/Codan : ce secteur présente plusieurs mares d'ornement en arrière de jardins situées au sein de la zone urbanisée.

2. La zone humide correspond à un bassin de rétention des eaux pluviales.

3. Lac des Cygnes : vaste plan d'eau, espace de loisirs et de balades

4 et 5. Plans d'eau au sein de secteurs d'habitations

La localisation de ces zones humides au sein de la zone urbaine justifie de leur classement en U. Leur protection est assurée par la disposition générale du règlement et leur inscription au plan de zonage.



Site classé et site inscrit

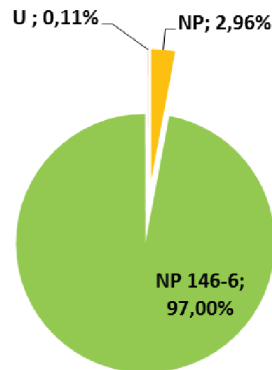
La commune du Pouliguen comprend les sites classés et inscrits suivants :

- les marais salants de Guérande (site classé), au nord du territoire,
- la Grande Côte de la presqu'île du Croisic (sites inscrit et classé), au sud du territoire.

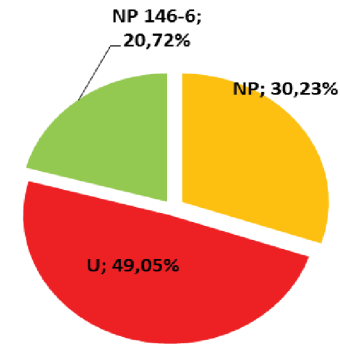
Selon l'article L. 146-6 relatif aux espaces remarquables, le plan local d'urbanisme doit classer les parties naturelles des sites classés et inscrits en espaces remarquables (zonage L146-6).

Voici les diagrammes de répartition du zonage des sites inscrit et classés.

Zonage des sites classés



Zonage du site inscrit



Le projet de PLU classe ainsi le site classé à :

- 97% en NP 146-6, correspondant à la partie naturelle non urbanisée du site ;
- 8% en NP, zone urbanisée au sein du site classé (présence de bâti, détourné de la zone NP 146-6), concerne essentiellement les parcelles bâties le long de la Grande Côte ;
- 0.1% en zone U : exclusion du périmètre du site classé empiétant sur la route le long de la Grande Côte et au Nord de celle-ci.

Le site inscrit présente un classement réparti comme suit : 20,7% en NP 146-6, 30,2% en NP et 49% en zone U. Cette répartition s'explique par le morcellement du site le long de la Grande Côte. En effet, la partie Sud et Ouest (falaises) est zoné en NP alors que la partie Est, plus large, concerne des parties urbanisées de la commune (Penchâteau).

↳ La Trame Verte et Bleue

Afin d'enrayer le déclin de la biodiversité observé depuis plusieurs décennies, le Grenelle de l'Environnement pose parmi ses objectifs une préservation du réseau écologique. En effet, le déplacement des espèces au sein et entre leurs zones de vie est essentiel pour assurer leur survie (nourriture, reproduction, refuge).

La Trame Verte et Bleue est donc un outil de préservation de la biodiversité mais également un outil d'aménagement du territoire à prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

Afin de protéger et maintenir les continuités écologiques sur le territoire communal, le projet de PLU :

- **identifie des pôles de biodiversité selon les prescriptions du SCoT** : les pôles de biodiversité majeurs (Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF 1, Natura 2000, site classé) et les pôles de biodiversité annexes (ZNIEFF 2, ZICO, ONZH) ;

- **identifie des pôles de biodiversité annexes en complément** de ceux listés par le SCoT. Le projet de PLU tient ainsi compte des différentes études sur la biodiversité et les milieux naturels réalisées sur la commune (localisation d'espèces végétales d'intérêt par le Conservatoire Botanique de Brest, inventaire des zones humides communal réalisé par Cap Atlantique et étude complémentaire du secteur du Cornin). Cette démarche a conduit au classement de **4 pôles de biodiversité annexes supplémentaires** : le secteur de jardins du Cornin qui présente des zones humides, des cours d'eau et une population d'amphibiens, la zone non urbanisée au Nord de l'avenue Moreau près du lotissement de la rue des Ifs, le large secteur non

urbanisé à l'Ouest de Cramphore ainsi que le secteur du camp protohistorique situé Pointe de Penchâteau.

- **respecte les prescriptions du SCoT** : la protection stricte des pôles de biodiversité majeurs par leur inconstructibilité et une urbanisation limitée et en continuité de l'existant des pôles de biodiversité annexes ;

- **protège l'ensemble des pôles de biodiversité par un zonage naturel NP**. En effet, ce zonage permet uniquement l'extension mesurée des constructions existantes (cf encadré page suivante). Le même zonage a été retenu pour les 2 niveaux de pôles de biodiversité puisqu'il garantit tout de même une protection stricte des pôles majeurs car ces derniers ne sont pas construits. De plus, certains bénéficient également d'un mode de gestion adapté (ENS de Penchâteau et de Cornin).

- **identifie et préserve les corridors écologiques** au sein du tissu urbain notamment par le choix d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques « Trame Verte et Bleue ». Ces OAP se traduisent notamment par la protection de chemins, d'éléments végétaux au titre de la loi Paysage (art. L123-1-5-7° du code de l'Urbanisme), le maintien des Espaces Boisés Classés ou encore l'application de modes de gestion adaptés en bord de route (maintien de bandes sableuses).

De même, le projet de PLU permet la création dans le secteur du Cornin d'une **zone NP** sur les fonds de parcelles, à proximité des jardins cultivés. Ce zonage offre ainsi le maintien du caractère « naturel » des lieux. Ainsi, la circulation potentielle des espèces entre Cornin et l'ENS au Sud est renforcée dans un contexte quasi-urbain (murs, haie plantée, ...).

De plus, **des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique** ont été repérés afin de renforcer la fonctionnalité des corridors. Ainsi, le projet de PLU prévoit une réglementation particulière au sein de ces secteurs (cf. encadré ci-dessous). Le projet de PLU protège ainsi les deux corridors écologiques de Cramphore.

Disposition générale, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Ces secteurs ont été délimités afin de ne pas entraver le passage des espèces animales et végétales au sein des corridors, identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue, qui permettent de relier les pôles de biodiversité entre eux.

Pour se faire :

- Les murs et murets y sont interdits, les clôtures devant être perméables.*
- Les terrains doivent être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.*

La prise en compte des corridors écologiques dans le projet de PLU a notamment fait l'objet d'une sortie terrain avec les élus le 29 novembre 2012.

- permet la **préservation d'une continuité écologique reliant les espaces littoraux** au sud de la commune **aux espaces arrière-littoraux de marais** au Nord.

Dans le cadre de la démarche AEU®, des ateliers thématiques ont été organisés le 19 janvier 2012. Un **atelier « Trame Verte et Bleue »** a ainsi réuni de nombreux acteurs du territoire (élus, techniciens, communauté de communes, associations, ...) durant lequel une première approche du réseau écologique communal a été présentée et débattue.

Règlement Zone NP, article 2

Sont admises les occupations du sol suivantes :

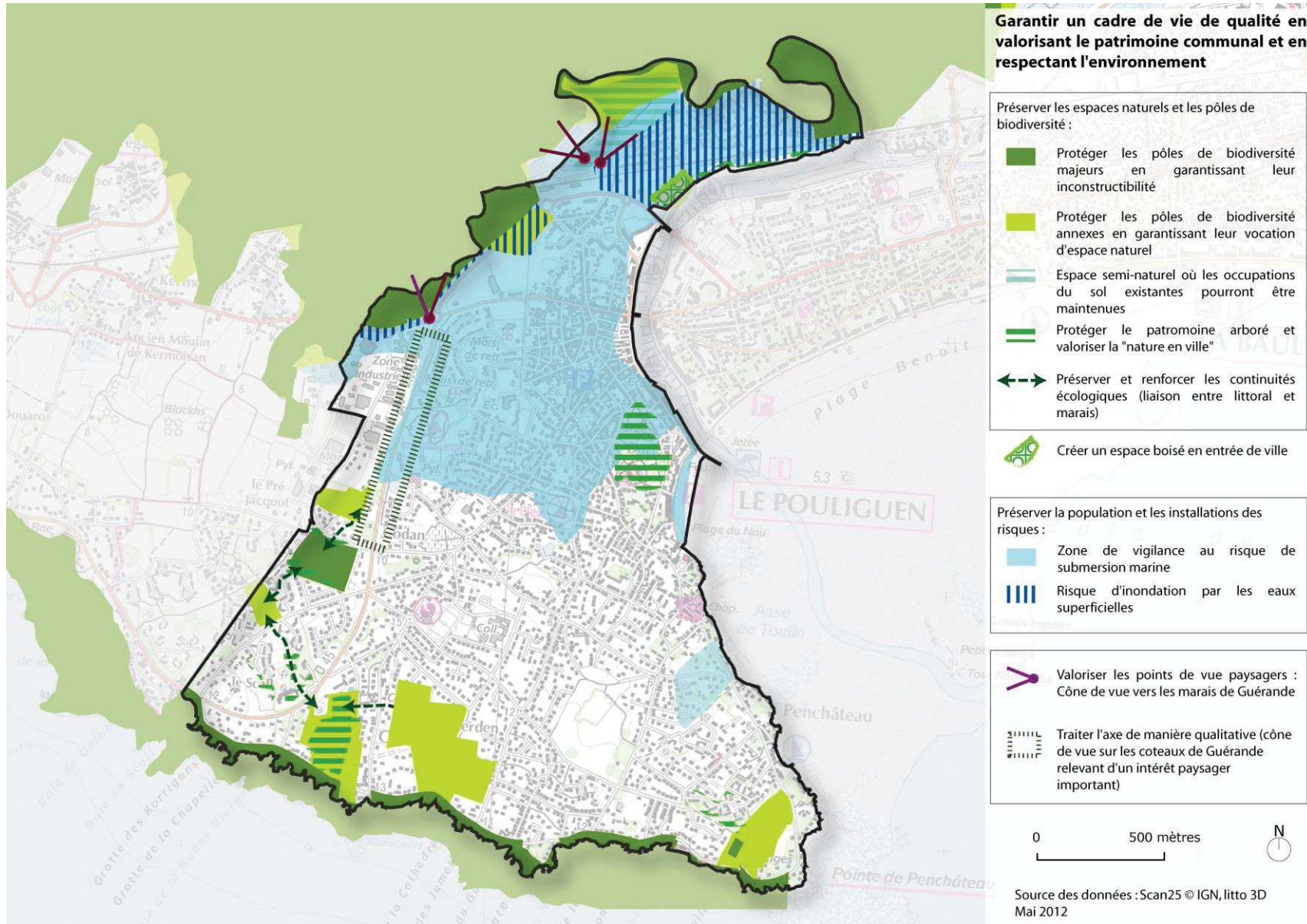
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires. L'extension mesurée doit correspondre aux conditions cumulatives suivantes :

- l'extension mesurée ne pourra pas occuper davantage d'emprise au sol que l'emprise occupée à la date d'approbation du PLU.

- l'extension mesurée est limitée à 30m² de surface de plancher supplémentaire.

- Les chemins piétonniers et les mobiliers urbains destinés à l'accueil et à l'information du public.

- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.



Carte du PADD présentant notamment la trame verte et bleue

↳ Emplacements réservés

Le projet de PLU prévoit 4 emplacements réservés dont 2 ont été reconduits du POS :

- ER n°1 : réalisation de voirie
- ER n°2 : élargissement de voirie (du POS)
- ER n°3 : chemin piétonnier à créer (du POS)
- ER n°4 : élargissement de la voirie

Parmi ces emplacements, un seul a un impact potentiel sur l'environnement et plus particulièrement sur les éléments de la trame verte et bleue. Il s'agit de l'ER n°3.

L'**ER n°3** correspond à la création d'un chemin piétonnier au sein de la zone du Cramphore, identifié en tant que pôle de biodiversité. En effet, le règlement de la zone NP autorise les chemins piétonniers et les mobiliers urbains, à conditions que ces aménagements ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone. Il s'agira donc de veiller lors de la création du chemin à l'utilisation d'un revêtement respectueux du site, non imperméabilisés afin de maintenir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

↳ Protection des boisements / du patrimoine

Le contexte très urbanisé de la commune est un facteur limitant pour la présence et le développement de boisements de superficie importante. Le POS du Pouliguen protégeait déjà les principaux boisements significatifs au titre des **Espaces Boisés Classés** et selon les dispositions de la loi Littorale. Il faut noter que **cette protection a été maintenue** au projet de PLU, soit **12,35 ha**. Il faut noter également que le Bois est repéré en tant qu'Espace Boisé Significatif au titre de la DTA, sa protection a donc été maintenue. Les éléments arborés situés au Sud à proximité de ce boisement (résidence « le Benedicta ») sont également protégés par le biais du périmètre de l'AVAP qui précise qu'aucune construction nouvelle ou extension ne pourra être autorisée en dehors des petits éléments bâtis qui servent à l'occupation du jardin. L'implantation de ces petits éléments devra tenir compte des arbres existants, sans entraîner d'abattage ».

Cependant, le POS affichait la protection d'un vaste secteur au Nord de Penchâteau au titre de la loi Paysage : cette prescription ne permettait pas de localiser précisément les éléments concernés. De plus, cette dernière était située au sein de l'ancienne ZPPAUP. Cette zone a ainsi été supprimée au projet de PLU afin de définir plus précisément les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°.

Suite à une visite de terrain, le projet de PLU prévoit ainsi la protection de 6,29 ha de boisements, 1,186 km d'alignement arboré et 57 arbres isolés.

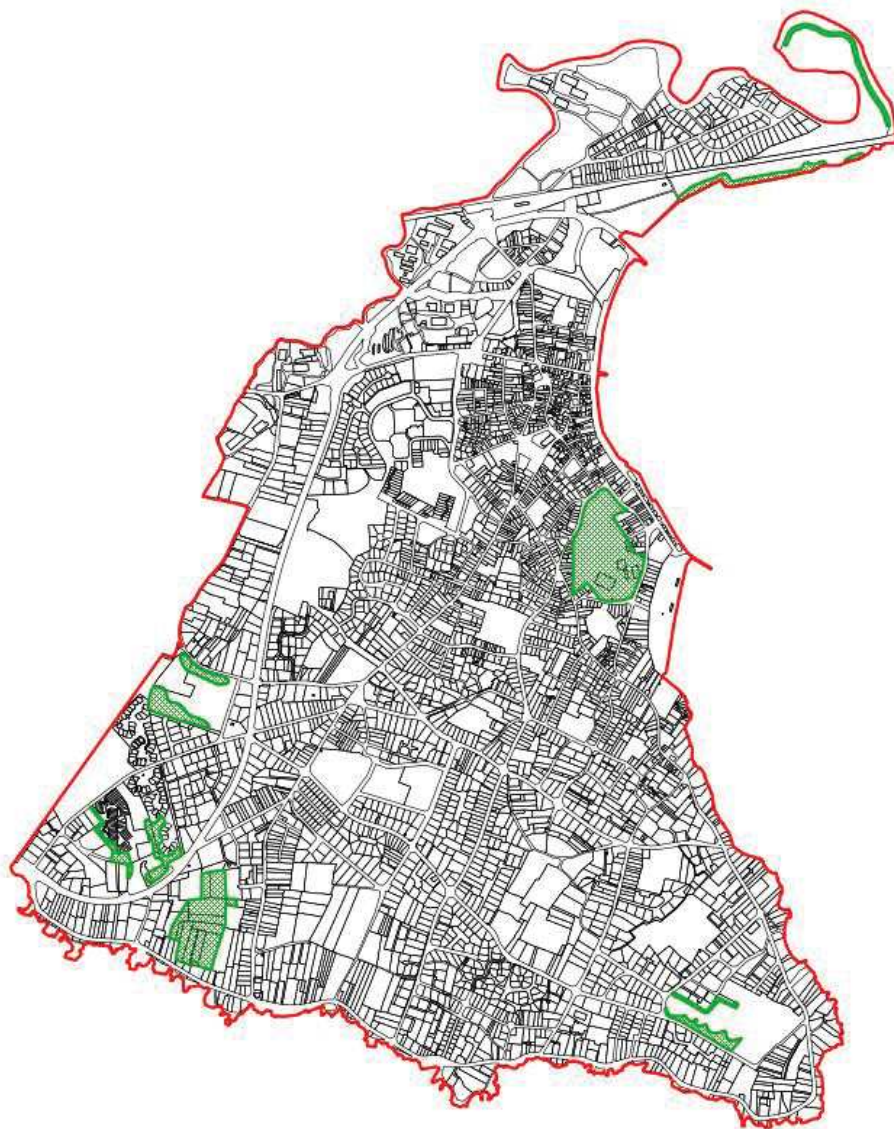
La préservation de ces éléments, même s'ils ont été repérés pour des motifs paysagers, permet le maintien de la « nature en ville ».

Le projet de PLU protège également 21 éléments bâtis hors du périmètre AVAP : ces bâtiments présentent une architecture traditionnelle ou de type balnéaire à préserver.

Exemple de bâti repéré (Quai du Commandant L'Herminier)



De même, le PLU repère au titre de la loi Paysage trois éléments de petit patrimoine (croix, puits, moulin) à préserver en dehors du périmètre AVAP.



Localisation des Espaces Boisés Classés

↳ Gestion de l'eau

Assainissement collectif

Depuis la mise en service 2007, la station d'épuration de Livéry dispose d'une capacité de 180 000 Equivalents Habitants (E.H.) en lieu et place des 125 000 E.H. de l'ouvrage précédent.

Le bilan de pollution réalisé en 2012 à l'entrée de la station montre que le taux de charge moyen reçu correspond de 50 à 60 % à sa capacité nominale.

Le potentiel de densification au sein de la commune est estimé à 255 logements sur l'horizon à dix ans soit une moyenne 770 Equivalent-Habitant supplémentaires. Cette charge pourra donc être supportée par la station d'épuration et aucune pollution liée à cette évolution démographique n'impactera les milieux.

Concernant le poste de refoulement des eaux usées de Sterwitz, poste structurant pour la commune et arrivant dans son fonctionnement actuel à la limite de son dimensionnement, sa réalisation reste néanmoins et dans ce contexte à mettre en œuvre.

Les travaux de sécurisation et de renforcement de cet ouvrage devront être en conséquence envisagés concomitamment à la densification des zones notamment « Jaunasse - Montfort - Duchesse Anne - Llantwit Major -Porte Joie » génératrices de plus de 60 % des charges futures estimées.

Les modalités de mise en œuvre de cette sécurisation vont faire l'objet d'études opérationnelles afin de déterminer les travaux nécessaires

(volume de stockage, capacité de pompage, transfert éventuel vers un autre poste,...).

Gestion des eaux pluviales

Le projet de PLU prévoit la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces deux mesures permettent de limiter l'impact de l'urbanisation sur le phénomène de ruissellement des eaux.

Il est également essentiel de limiter l'impact de ces eaux pluviales sur l'étier du Pouliguen. Ainsi, les principes d'aménagement énoncés précédemment vont limiter la quantité d'eau vers l'étier. Ce dernier a d'ailleurs un impact limité voire négligeable en terme quantitatif sur la baie par rapport au rôle joué par l'estuaire de la Loire. Concernant la circulation des eaux vers le marais depuis l'étier, seule la création d'un déséquilibre eau salée/eau douce aurait un impact sur les milieux. Dans ce cadre, il faut également noter qu'une étude est en cours sur le confortement et le rehaussement des bergers et des digues de l'étier.

Impact du port sur la qualité des eaux de baignade

Seuls les propriétaires des bateaux de moins de 6 m sont autorisés à utiliser les mouillages de Penchâteau et de Toullain. Ce sont majoritairement des bateaux de pêche promenade utilisés à la journée ne disposant pas d'installations sanitaires. Le règlement du port auquel ces derniers seront soumis au 1^{er} janvier 2015 rendra obligatoire le rejet des eaux noires dans le système existant prévu à cet effet dans l'avant-port. Aucune installation ou construction autre que l'installation de corps-mort n'est autorisée.

2.2. Sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU

L'ensemble des sites entourés sur la carte ci-dessous sont susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Sur le territoire communal, 3 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. Il s'agit donc d'analyser les sites suivant :


- la zone 1 AU du **Cornin** à vocation d'habitat,
- la partie nord de la zone UBp à proximité des marais. En effet, cette zone comprend une partie urbanisée le long de l'avenue de **Llantwit Major** et une partie au caractère plus naturel au nord.
- **l'entrée de ville Nord** : ce secteur fait l'objet d'une OAP et présente un projet d'équipement et d'un parking paysager.



Localisation des sites analysés

➤ **SECTEUR DU CORNIN : ANALYSE ENVIRONNEMENTALE**



 Zone humide (inventaire communal 2007, Cap Atlantique)

Contexte et localisation

Le secteur du Cornin se situe à la limite Nord-Ouest de la commune, à proximité de la zone d'activités du Poull'go. Ce site présente une sensibilité environnementale et paysagère par la présence de zones humides ainsi que de jardins cultivés au sud.

| | |
|---|--|
| Surface au PLU / Zonage au POS | 1,5 ha NAC |
| Potentiel constructible en nombre de logements | 20 logements |
| Biodiversité | Présence de 2 zones humides à l'Est du site: saulaie et plan d'eau, population d'amphibiens |
| Agriculture | Pas de parcelles cultivées |
| Energie/ Bioclimatisme/orientation | Peu de relief |
| Gestion de l'eau & Réseaux | Présence au sud de petits cours d'eau et canaux En zone d'assainissement collectif |
| Paysage & Patrimoine | Présence au sud de jardins cultivés à préserver Intérêt paysager de la végétation en limite sud du site entre les jardins et la zone d'urbanisation |
| Mobilité & Modes doux | Accès possible par la rue de Cornin |

| Incidences positives | Incidences négatives | | Mesures d'évitement, de réduction et de compensation | | | Mesures non retenues |
|--|---|---|---|---|-----------|---|
| | Directes | Indirectes | Eviter | Réduire | Compenser | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant - Comblement de dent creuse - Densité chiffrée minimale à respecter - Mixité sociale | <ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Risque de dégradation de la zone humide en bordure - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets | <ul style="list-style-type: none"> - Risque de diminution de la faune et de la flore associée à la zone humide - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des jardins cultivés, des zones humides, des cours d'eau - Préservation de la végétation existante entre le site et les jardins | <ul style="list-style-type: none"> - Création de cheminements doux - Orientation du bâti en faveur du bioclimatisme | | <ul style="list-style-type: none"> - Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace |

↳ SECTEUR DU LLANTWIT MAJOR – PORTE JOIE : ANALYSE ENVIRONNEMENTALE



Zone humide (inventaire communal 2007, Cap Atlantique)

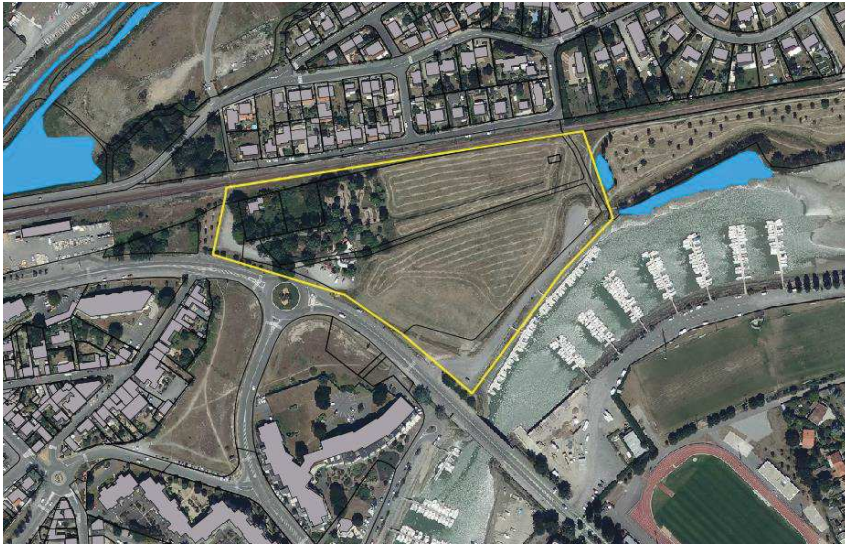
Contexte et localisation


Le secteur du Llantwit Major – Porte Joie est localisé au Nord de la commune, à proximité des marais et du centre-ville. Le site fait l’objet d’un zonage UBp3 et est destiné à accueillir de l’habitat ainsi qu’un parking au Nord de l’avenue Llantwit Major et de l’habitat et des services au Sud.

| | |
|---|---|
| Surface au PLU / Zonage au POS | 3 ha NA |
| Potentiel constructible en nombre de logements | 165 logements |
| Biodiversité | Proximité avec les marais au Nord Potentialités écologiques moyennes à fortes |
| Agriculture | Pas de parcelles cultivées |
| Energie/ Bioclimatisme/orientation | Peu de relief |
| Gestion de l’eau & Réseaux | En zone d’assainissement collectif |
| Paysage & Patrimoine | Intérêt paysager de la végétation existante Vue de marais depuis la route de l’Arc en Ciel à préserver |
| Mobilité & Modes doux | Accès par l’avenue Porte-Joie et l’avenue de Llantwit Major |

| Incidences positives | Incidences négatives | | Mesures d'évitement, de réduction et de compensation | | | Mesures non retenues |
|--|--|---|---|---|-----------|----------------------|
| | Directes | Indirectes | Eviter | Réduire | Compenser | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant - Prise en compte du risque de submersion marine - Densification urbaine à proximité du centre-ville (limitation des déplacements) - Limitation de la consommation d'espace (habitat collectif) - Mixité social - Densité minimale moyenne | <ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Risque de dégradation des écosystèmes et habitats à proximité - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets | <ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la faune et de la flore liée aux marais au Nord - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la végétation en limite nord de la zone | <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un parking paysager, prise en compte de la gestion des eaux pluviales (imperméabilisation limitée) - Création de cheminements doux - Prise en compte du bioclimatisme dans l'orientation du bâti | | |

↳ SECTEUR D'ENTRÉE DE VILLE NORD



 Zone humide (inventaire communal 2007, Cap Atlantique)

Contexte et localisation

Le secteur d'entrée de ville Nord fait l'objet d'un zonage UEh sur la partie Ouest (création d'équipements), NPa au Sud-Est correspondant à la partie comprise dans la zone de vigilance renforcée derrière les digues, et NPs pour la création du parking paysager.

A proximité immédiate de l'étier, ce site présente donc un contexte sensible pour la gestion des eaux.

| | |
|---|--|
| Surface au PLU / Zonage au POS | 4 ha Ua |
| Potentiel constructible en nombre de logements | A destination d'équipements et d'un espace de stationnement |
| Biodiversité | Proximité avec le port Proximité avec les marais (Nord-Ouest) |
| Agriculture | Pas de parcelles cultivées |
| Energie/ Bioclimatisme/orientation | Peu de relief |
| Gestion de l'eau & Réseaux | En zone d'assainissement collectif |
| Paysage & Patrimoine | Vue sur le port de plaisance depuis le site |
| Mobilité & Modes doux | Accès par le boulevard de la Libération |

| Incidences positives | Incidences négatives | | Mesures d'évitement, de réduction et de compensation | | | Mesures non retenues |
|---|---|--|---|--|-----------|----------------------|
| | Directes | Indirectes | Eviter | Réduire | Compenser | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation à proximité immédiate du centre-ville - Proximité des principaux axes - Valorisation d'un espace d'entrée de ville | <ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols | <ul style="list-style-type: none"> - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) | <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la végétation à l'Est du site | <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un parking paysager, prise en compte de la gestion des eaux pluviales (imperméabilisation limitée) - Création de cheminements doux, piste cyclable - Traitement paysager de l'aménagement du site | | |

L'analyse des sites de projet sur la commune montre une réelle prise en compte en amont des enjeux environnementaux.

La commune a porté également une attention particulière à la préservation des éléments de végétation les plus importants sur chaque site. De même, certains secteurs comme Cornin intègrent déjà des principes de protection de la trame verte et bleue au travers d'OAP spécifique ou de préservation des arbres ou de haies au titre de la loi Paysage.

Le site d'entrée de ville Nord prévoit une prise en compte des enjeux de gestion de l'eau et patrimonial, lié notamment à sa proximité avec l'étier. Le parking paysager en projet prévoit une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Il faut également rappeler qu'il sera nécessaire préalablement à toute intervention sur les sites de projet de faire intervenir un expert en écologie afin de réaliser un inventaire exhaustif des espèces faunistiques et floristiques de site, et ce, en tenant compte des cycles et des périodes les plus favorables aux espèces. Une attention particulière devra être portée sur la présence d'espèces liées à la désignation des sites Natura 2000 de la commune. Le projet cherchera à atteindre les objectifs du développement durable : économique d'énergie, énergie renouvelable, déplacements doux, gestion de l'eau, consommation de l'espace, traitement végétal, imperméabilisation des sols, incidence du projet sur l'environnement, insertion du projet dans le quartier...

Il conviendra de prendre en compte les effets résiduels de l'urbanisation des sites de projets. Ainsi, une attention

particulière sera portée à la prise en compte des enjeux paysagers mais également sur la gestion de l'eau. De nouveaux besoins en eau vont apparaître, la collectivité devra donc avoir une attention particulière sur cet enjeu dû notamment à la localisation de la commune entre océan et marais.

3. Étude d'incidence Natura 2000

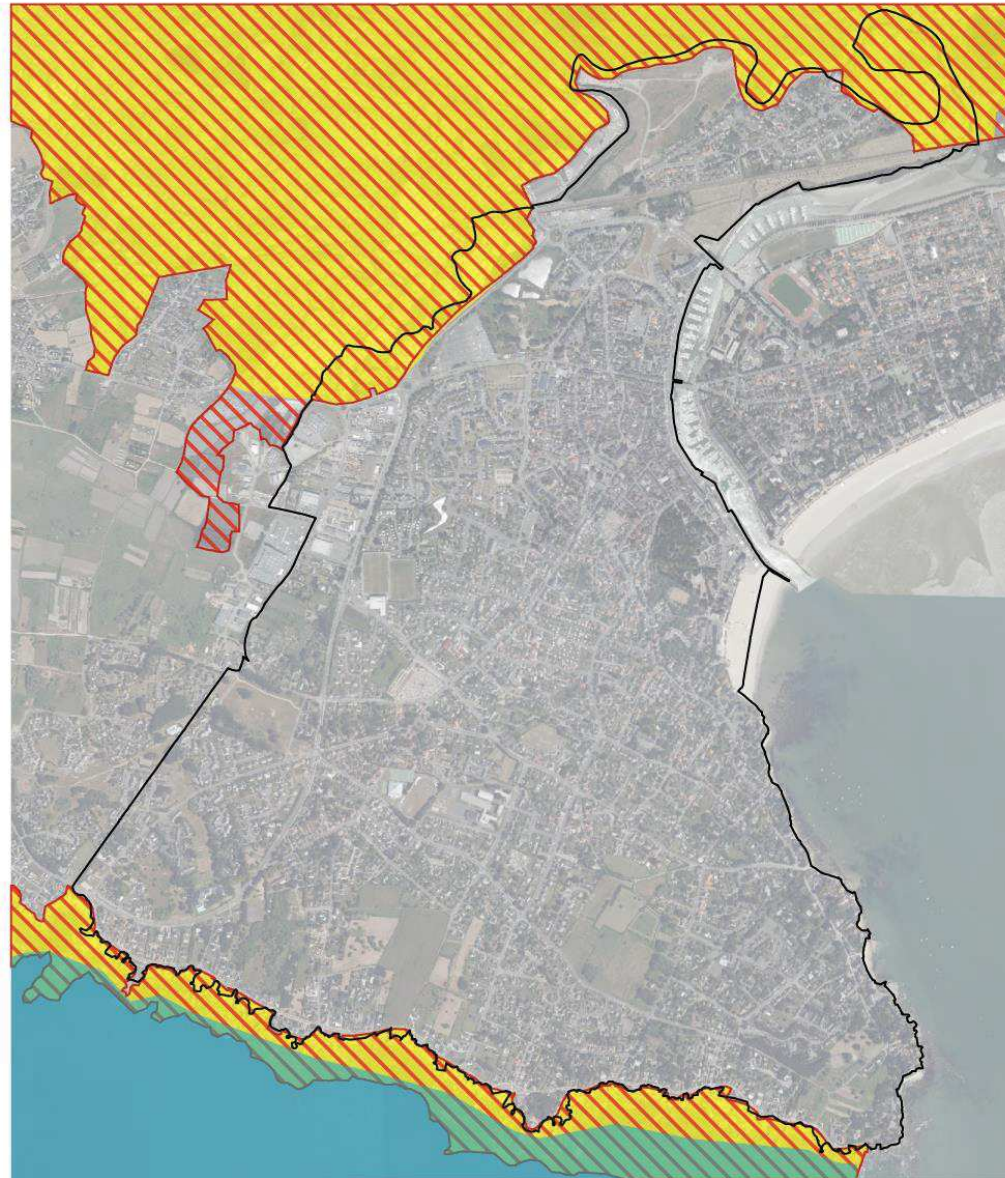
↳ Description des sites Natura 2000 du territoire

L'évaluation des incidences porte sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des SIC et ZPS. Les sites Natura 2000 disposent d'un DOCOB, il est ainsi possible de quantifier les incidences du PLU sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

Le réseau Natura 2000 est représenté sur la commune par les sites suivants :

- des **Zones de Protection Spéciales** (Directive Oiseaux) :
 - « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf »
 - « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen Bron »
 - « Mor Braz »

- des **Sites d'Intérêt Communautaire** (Directive Habitat) :
 - « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen Bron »
 - « Estuaire de la Loire Nord »



Espaces naturels : Réseau Natura 2000



Zones de Protection Spéciale (ZPS)
"Marais salants de Guérande, traicts
du Croisic et dunes de Pen Bron"



Zones de Protection Spéciale (ZPS)
"Mor Braz"



Sites d'intérêt Communautaire (SIC)
"Marais salants de Guérande, traicts
du Croisic et dunes de Pen Bron"



Limite communale

0 500 mètres



Source des données : DREAL
BD Ortho © IGN
Juin 2011

ZPS « ESTUAIRE DE LA LOIRE – BAIE DE BOURGNEUF » FR5212014

Cet ensemble regroupant des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer constitue un ensemble 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, plongeurs, 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 plongeurs (*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 pré-nuptial (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 post-nuptial.

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.

Liste des espèces de faune inscrites au FSD de la ZPS « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf » :

La ZPS recense **12 espèces** d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

| Code Natura 2000 | Espèces |
|------------------|---------------------------------------|
| A384 | <i>Puffinus puffinus mauretanicus</i> |
| A001 | <i>Gavia stellata</i> |
| A014 | <i>Hydrobates pelagicus</i> |
| A176 | <i>Larus melanocephalus</i> |
| A191 | <i>Sterna sandvicensis</i> |
| A193 | <i>Sterna hirundo</i> |
| A194 | <i>Sterna paradisaea</i> |
| A195 | <i>Sterna albifrons</i> |
| A177 | <i>Larus minutus</i> |
| A197 | <i>Chlidonias niger</i> |
| A002 | <i>Gavia arctica</i> |
| A003 | <i>Gavia immer</i> |

ZPS « MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN BRON » FR200090

Le site présente un ensemble fonctionnel constitué par les baies, les marais salants, la zone maritime proche, côte et estran rocheux, massif dunaire en partie boisé et quelques boisements.

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien), ce site est en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais du Mès (FR5212007), du Mor Braz (FR5212013), et de l'estuaire de la Loire- Baie de Bourgneuf (FR5212014).

Ce site abrite régulièrement au moins 45 espèces d'intérêt communautaire dont 10 s'y reproduisent, plus de 20 000 oiseaux d'eau, surtout si l'on y inclut les laridés.

Liste des espèces de faune inscrites au FSD de la ZPS « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen Bron » :

La ZPS recense **39 espèces** d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

| Code Natura 2000 | Espèces |
|------------------|---------------------------------------|
| A384 | <i>Puffinus puffinus mauretanicus</i> |
| A001 | <i>Gavia stellata</i> |
| A014 | <i>Hydrobates pelagicus</i> |

| | |
|------|--------------------------------|
| A021 | <i>Botaurus stellaris</i> |
| A026 | <i>Egretta garzetta</i> |
| A027 | <i>Egretta alba</i> |
| A029 | <i>Ardea purpurea</i> |
| A030 | <i>Ciconia nigra</i> |
| A031 | <i>Ciconia ciconia</i> |
| A034 | <i>Platalea leucorodia</i> |
| A151 | <i>Philomachus pugnax</i> |
| A157 | <i>Limosa lapponica</i> |
| A166 | <i>Tringa glareola</i> |
| A094 | <i>Pandion haliaetus</i> |
| A098 | <i>Falco columbarius</i> |
| A073 | <i>Milvus migrans</i> |
| A081 | <i>Circus aeruginosus</i> |
| A103 | <i>Falco peregrinus</i> |
| A131 | <i>Himantopus himantopus</i> |
| A132 | <i>Recurvirostra avosetta</i> |
| A138 | <i>Charadrius alexandrinus</i> |
| A139 | <i>Charadrius morinellus</i> |
| A140 | <i>Pluvialis apricaria</i> |
| A170 | <i>Phalaropus lobatus</i> |
| A176 | <i>Larus melanocephalus</i> |
| A191 | <i>Sterna sandvicensis</i> |
| A193 | <i>Sterna hirundo</i> |
| A194 | <i>Sterna paradisaea</i> |

| | |
|------|----------------------------|
| A195 | <i>Sterna albifrons</i> |
| A192 | <i>Sterna dougallii</i> |
| A196 | <i>Chlidonias hybridus</i> |
| A197 | <i>Chlidonias niger</i> |
| A222 | <i>Asio flammeus</i> |
| A236 | <i>Dryocopus martius</i> |
| A255 | <i>Anthus campestris</i> |
| A272 | <i>Luscinia svecica</i> |
| A002 | <i>Gavia arctica</i> |
| A003 | <i>Gavia immer</i> |
| 007 | <i>Podiceps auritus</i> |

ZPS « MOR BRAZ » FR5212013

Le secteur du Mor Braz, allant de la presqu'île de Quiberon jusqu'au Croisic, constitue un ensemble fonctionnel remarquable d'une grande importance pour les regroupements d'oiseaux marins sur la façade atlantique. Le site accueille, principalement en septembre et octobre, un nombre important de Puffin des Baléares (*Puffinus mauretanicus*), espèce pour laquelle la France porte une responsabilité particulière. De même, en hiver, le Mor Braz est un site de grande importance pour les plongeurs, notamment le Plongeur catmarin (*Gavia stellata*), mais aussi le Guillemot de Troïl (*Uria aalge*), le Pingouin torda (*Alca torda*) et la Mouette tridactyle (*Rissa tridactyla*). A noter aussi la présence de la Macreuse noire (*Melanitta nigra*) et aussi de la Harelde de Miquelon

(*Clangula hyemalis*) en petit nombre. Le site est également un lieu d'alimentation important pour les sternes (Sterne pierregarin, Sterne caugek) qui nichent dans le secteur. Enfin, un grand nombre d'espèces d'oiseaux marins fréquentent le site en période de migration pré et postnuptiales, parfois en nombre important, comme le Fou de Bassan (*Morus bassanus*), le Grand Labbe (*Catharacta skua*), l'Océanite tempête (*Hydrobates pelagicus*). Le périmètre s'appuie sur les zones de présence les plus importantes d'oiseaux, intégrant les zones d'alimentation, les zones d'hivernage, les zones de stationnement et de passage des oiseaux marins ainsi que des zones de nidification (sur l'île Dumet).

Liste des espèces de faune inscrites au FSD de la ZPS « Mor Braz » :

La ZPS recense **14 espèces** d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

| Code Natura 2000 | Espèces |
|------------------|---------------------------------------|
| A010 | <i>Calonectris diomedea</i> |
| A384 | <i>Puffinus puffinus mauretanicus</i> |
| A001 | <i>Gavia stellata</i> |
| A014 | <i>Hydrobates pelagicus</i> |
| A015 | <i>Oceanodroma leucorhoa</i> |
| A176 | <i>Larus melanocephalus</i> |
| A177 | <i>Larus minutus</i> |
| A191 | <i>Sterna sandvicensis</i> |

| | |
|------|--------------------------|
| A193 | <i>Sterna hirundo</i> |
| A194 | <i>Sterna paradisaea</i> |
| A195 | <i>Sterna albifrons</i> |
| A197 | <i>Chlidonias niger</i> |
| A002 | <i>Gavia arctica</i> |
| A003 | <i>Gavia immer</i> |

SIC « MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRACTS DU CROISIC ET DUNES DE PEN BRON » FR200627

Ce site est un complexe littoral regroupant un ensemble de marais endigués dont la plupart sont encore exploités pour la production de sel avec, à l'avant, une baie maritime (les Traicts) en partie fermée par une flèche dunaire (dunes de Pen-Bron). Le site est également d'un grand intérêt paysager. De plus, les modes artisanaux de récolte du sel représentent une activité économique importante et un élément du patrimoine culturel local.

Ce SIC présente une intéressante diversité de milieux et de groupements végétaux : slikke et schorre, marais salants avec compartiments de salinité différente, donc une bonne variété de groupements halophiles et sub-halophiles, dunes fixées et mobiles, dépressions arrière-dunaires.

Liste des habitats et des espèces d'intérêt communautaire inscrits au FSD du SIC « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen Bron » :

27 habitats d'intérêt communautaire, dont 6 prioritaires, sont présents sur ce site.

| Code Natura 2000 | Intitulé Directive « Habitat » | Couverture de l'habitat (%) |
|------------------|--|-----------------------------|
| 1110 | Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine | 5 |
| 1130 | Estuaires | 2 |
| 1140 | Replats boueux ou sableux exondés à marée basse | 13 |
| 1150 | Lagunes côtières * | 10 |
| 1160 | Grandes criques et baies peu profondes | 1 |
| 1170 | Récifs | 1 |
| 1210 | Végétation annuelle des laissés de mer | 3 |
| 1230 | Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques | 1 |
| 1310 | Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses | 5 |
| 1320 | Prés à <i>Spartina</i> (<i>Spartinion maritimae</i>) | 1 |

| | | |
|------|---|---|
| 1330 | Prés-salés atlantiques (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>) | 1 |
| 1410 | Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>) | 1 |
| 1420 | Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>) | 5 |
| 2110 | Dunes mobiles embryonnaires | 1 |
| 2120 | Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches) | 2 |
| 2130 | Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises) * | 5 |
| 2150 | Dunes fixées décalcifiées atlantiques (<i>Calluno-Ulicetea</i>) * | 1 |
| 2190 | Dépressions humides intradunaires | 5 |
| 2270 | Dunes avec forêts à <i>Pinus pinea</i> et/ou <i>Pinus pinaster</i> * | 5 |
| 3130 | Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou des <i>Isoetoneanojuncetea</i> | 1 |
| 3140 | Eaux oligomésotrophes calcaires avec | 1 |

| | | |
|------|---|---|
| | végétation benthique à <i>Chara spp.</i> | |
| 4020 | Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i> * | 1 |
| 4030 | Landes sèches européennes | 2 |
| 6230 | Formations herbeuses à <i>Nardus</i>, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) * | 1 |
| 6510 | Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>) | 5 |
| 9120 | Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (<i>Quercion robori-petraeae</i> ou <i>Ilici-Fagenion</i>) | 3 |
| 9190 | Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à <i>Quercus robur</i> | 1 |

* : habitat prioritaire

De plus, **3** espèces faunistiques d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » sont présentes sur le site. Ces espèces sont présentées dans le tableau suivant.

| Code Natura 2000 | Espèces |
|--------------------|--|
| Mammifères | |
| 1355 | Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>) |
| Invertébrés | |
| 1083 | Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>) |
| Plantes | |
| 1441 | Oseille des rochers (<i>Rumex rupestris</i>) |

SIC « ESTUAIRE DE LA LOIRE NORD » FR202011

Ce SIC présente des îlots (iles de la Baie de la Baule) et des plateaux rocheux (Plateau de la Banche) et de larges fonds sableux et vaseux qui se succèdent en continu sur le site.

Des zones d'estran à caractère vaseux bordent l'estuaire et jouent un rôle fonctionnel pour les poissons et les limicoles.

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. 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 de référence du site.

La richesse patrimoniale du secteur sous l'influence du panache de l'estuaire de la Loire, réside dans la diversité des substrats et des habitats d'intérêt communautaires présents sur le secteur (récifs, fonds sableux et vaseux), et dans leur continuité et succession.

Ainsi les plateaux rocheux recèlent une grande diversité d'espèces algales avec en particulier la présence de ceintures de laminaires et de dizaines d'espèces associées.

Par ailleurs, les fonds sableux et vaseux, (de profondeur inférieure à -20m) présentent une grande densité d'espèces de faune benthique relevant de trois embranchements (mollusques, annélides, échinodermes).

De plus, 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 fondamentale à l'échelle du Golfe de Gascogne.

L'embouchure de la Loire constitue une zone de passage pour les espèces amphihalines telles que la Lamproie marine, les aloses, le Saumon atlantique, l'Anguille. Pour ces espèces, le transit entre les deux milieux estuarien et atlantique constitue une étape indispensable pour la continuité de leur cycle de vie (reproduction, croissance) et pour la production des futures générations.

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

Liste des habitats et des espèces d'intérêt communautaire inscrits au FSD du SIC « Estuaire de la Loire Nord » :

4 habitats d'intérêt communautaire sont présents sur ce site.

| Code Natura 2000 | Intitulé Directive « Habitat » | Couverture de l'habitat (%) |
|------------------|--|-----------------------------|
| 1110 | Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine | 72 |
| 1130 | Estuaires | 17 |
| 1140 | Replats boueux ou sableux exondés à marée basse | 3 |
| 1170 | Récifs | 8 |

De plus, 7 espèces faunistiques d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » sont présentes sur le site. Ces espèces sont présentées dans le tableau suivant.

| Code Natura 2000 | Espèces |
|-------------------|---|
| Mammifères | |
| 1349 | Grand dauphin (<i>Tursiops truncatus</i>) |

| | |
|-----------------|---|
| 1351 | Marsouin commun (<i>Phocoena phocoena</i>) |
| Poissons | |
| 1095 | Lamproie marine (<i>Petromyzon marinus</i>) |
| 1099 | Lamproie de rivière (<i>Lampetra fluviatilis</i>) |
| 1102 | Grand alose (<i>Alosa alosa</i>) |
| 1103 | Alose feinte (<i>Alosa fallax</i>) |
| 1106 | Saumon atlantique (<i>Salmo salar</i>) |

↳ Natura 2000 et le projet de PLU

Les paragraphes suivants décrivent l'intégration et les modalités de la prise en compte du réseau Natura 2000 dans le projet de PLU.

Analyse du zonage/règlement

Le projet de PLU de la commune du Pouliguen garantit la protection et la préservation des sites Natura 2000 par :

- la prise en compte des sites au sein de la **Trame Verte et Bleue** communale. En effet, selon les prescriptions du SCoT, les pôles de biodiversité majeurs sont notamment constitués des sites Natura 2000.
- l'application d'un **zonage naturel** sur quasiment l'ensemble des sites (**99,7%**) (tableau 1 ci-dessous). Seul **0,06 ha** de site Natura 2000 se situe en zone urbaine : ceci est notamment dû à l'ajustement face à la réalité du terrain puisque le zonage Natura 2000 des marais de Guérande inclut une faible surface de jardins d'habitations, ou empiète sur la voirie.

Le détail du zonage naturel des sites (tableau 2) montre que la quasi-totalité des périmètres Natura 2000 font l'objet d'un **zonage strict NP 146-6 (99,4%)**.

Tableau 1 : zonage des sites Natura 2000

| | Natura 2000 (en ha) | Part communale (en %) |
|--------------|------------------------|--------------------------|
| 1AU | - | - |
| 2AU | - | - |
| N | 19,47 | 99,70% |
| U | 0,06 | 0,30% |
| Total | 19,53 | 100,00% |

Tableau 2 : détail du zonage N des sites Natura 2000 :

| | | |
|-----------------|-------|---------|
| NP | 0,06 | 0,30% |
| NP 146-6 | 19,41 | 99,40%% |

Ce zonage assure une protection stricte de ces espaces en interdisant toute nouvelle construction (voir encadré suivant).

Règlement Zone NP 146-6, article 2

Sont admis en sous-secteur NP 146-6, après enquête publique, 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 :

- *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 sentiers 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 ;

- *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 ;*
- *À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 - *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
 - *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 ;*
- *Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

De plus, la plupart des **zones ouvertes à l'urbanisation** ou celles de secteurs de projet ne se trouvent pas à proximité des sites Natura 2000.

La **gestion des eaux pluviales** est particulièrement importante sur la commune, notamment à proximité des marais classés en Natura 2000 ou encore sur la partie littoral don les eaux rejoignent directement le domaine marin classé en Natura 2000 (ZPS « Mor Braz » et SIC « Estuaire de la Loire »).

Le secteur du magasin Lidl (avenue Llanwitt Major), au Nord de la commune, zoné en UBp présente une sensibilité particulière. En effet, l'exutoire de la zone est le réseau pluvial de l'avenue Porte-Joie et surverse exceptionnellement vers le plan d'eau (zonage NP) à proximité au Nord. L'évacuation du réseau de l'avenue Porte-Joie et de ce plan d'eau a lieu dans l'étier du Pouliguen, sans passer par les marais.

Pour des raisons de sécurité (inondations), en cas de forte pluie et marée haute, des surverses exceptionnelles dans une ancienne saline située en Natura 2000 sont prévues. Ce projet fait l'objet d'une demande d'autorisation.

De plus, une attention particulière doit être portée sur le ruissellement des eaux pluviales le long de la Grande Côte. Ce site protégé (Natura 2000 terrestre et marin, ZNIEFF, site classé/inscrit) abrite une faune et une flore adaptée et pour lesquelles le ruissellement des eaux pluviales le long de la roche est essentielle. Le projet de PLU maintient les parcelles en bordure de la côte en zone naturelle et évite leur urbanisation. Ce zonage est donc nécessaire à la bonne infiltration des eaux pluviales et ainsi au maintien des conditions de vie de ces espèces.

D'autre part, le réseau pluvial le long de la côte est essentiellement composé de fossés permettant également l'infiltration des eaux de ruissellement.

Il faut également noter la prise en compte dans le **règlement** du projet de PLU. L'article 4 précise :

« Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès de la collectivité gestionnaire du réseau. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales (bassin d'orage, rétention d'eau, canalisations, etc.). Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain ».

De plus, l'article 13 du règlement indique également pour certaines zones du PLU des surfaces minimales non imperméabilisées, à traiter en espaces verts.

↳ **Conclusion : incidence du projet sur les sites Natura 2000**

Par l'application d'un zonage naturel sur la quasi-totalité des sites Natura 2000, le projet de PLU de la commune du Pouliguen garantit leur protection et leur préservation et permet donc de limiter les impacts potentiels en interdisant strictement toute nouvelle construction au sein de leur périmètre.

De plus, le projet de PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation à proximité des sites Natura 2000.

La gestion des eaux pluviales fait également l'objet d'une attention particulière dans le règlement en limitant l'imperméabilisation de certaines zones et en favorisant l'infiltration à la parcelle et les dispositifs de traitement des eaux.

Le zonage naturel des parcelles en bordure du site de la Grande Côte permet l'infiltration des eaux nécessaire au maintien des espèces sur le site. Le réseau d'eau pluviale prévoit également un déversement des eaux du secteur du Boulevard de l'Atlantique vers les marais mais uniquement de façon exceptionnelle, pour des raisons de sécurité.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire de la ZPS et du SIC « Marais salants de Guérande, Traicts du Croisic et Dunes de Pen Bron », la ZPS « Mor Braz » et le SIC « Estuaire de la Loire Nord ».

4. 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 | RÉPONSE APPORTÉE | DOCUMENT(S) MODIFIÉ(S) |
|---|--|-------------------------|
| Compléter l'analyse des plans et programmes par celle du SDAGE et du SAGE | Complément apporté. | Rapport de présentation |
| Mettre les résultats détaillés et la méthodologie de l'inventaire des zones humides en annexe | Le PLU et l'inventaire des zones humides sont et doivent rester deux documents distincts. En revanche, le rapport de présentation comporte bien une synthèse de cet inventaire et une justification de la prise en compte des zones humides dans le PLU figure dans la partie évaluation environnementale. | Rapport de présentation |
| Cartes des zonages d'inventaires et réglementaires imprécises | Complément apporté. | Rapport de présentation |
| La ZPS "iles de la Baie de Bourgneuf" a été intégrée dans le ZPS "Estuaire de la Loire -Baie de Bourgneuf" et a, à ce | Modification apportée. | Rapport de présentation |

| | | |
|---|---|-------------------------|
| titre, été abrogée par arrêté ministériel du 8 mars 2012 | | |
| Volet "eau" à compléter par une présentation de l'étier du Pouliguen, de son fonctionnement et de ses enjeux, d'autant que des solutions techniques de gestion du risque inondation sont actuellement en cours d'étude. | Complément apporté. | Rapport de présentation |
| Compléter la manière dont le PADD évite ou traite les incidences négatives du projet | Complément apporté. | Rapport de présentation |
| Compléter et affiner l'analyse biodiversité des sites de projet. Qualifier plus précisément les intérêts écologiques de ces secteurs en dépassant les présomptions et potentialités. | Les OAP contiendront la mention suivante " il sera nécessaire préalablement à toute intervention sur le terrain de faire intervenir un expert en écologie afin de réaliser un inventaire exhaustif des espèces faunistiques et floristiques de site, et ce, en tenant compte des cycles et des périodes les plus favorables aux espèces. une attention particulière devra être portée sur la présence d'espèces liées à la désignation des sites Natura 2000 de la commune. Le projet cherchera à atteindre les objectifs du développement durable : économique d'énergie, énergie renouvelable, déplacements doux, gestion de l'eau, consommation de l'espace, traitement végétal, imperméabilisation des sols, incidence du projet sur l'environnement, insertion du projet dans le quartier... » | OAP |
| Le dossier ne formalise pas de conclusion quant au niveau d'impact environnemental résiduel, une fois les mesures décrites intégrées. | Complément apporté. | Rapport de présentation |

| | | |
|---|---|---|
| <p>L'analyse des emplacements réservés devrait être intégrée à celle des sites de projet. Avoir une approche plus fine des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, notamment pour l'emplacement réservé n°4 (stationnement sur Penchâteau).</p> | <p>Suppression de l'emplacement réservé n°4 et du zonage naturel parking.</p> | <p>Rapport de présentation Plan de zonage</p> |
| <p>Compléter le résumé non technique sur l'évaluation environnementale</p> | <p>Complément apporté.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |
| <p>Compléter la capacité d'accueil par une évaluation de la pression anthropique en période estivale sur les milieux naturels sensibles.</p> | <p>Complément apporté.</p> | <p>Rapport de présentation</p> |
| <p>On attendait du PLU, concernant les espaces remarquables, qu'il se livre à un véritable exercice de planification en ne retenant au sein des exceptions, après évaluation, que les aménagements légers nécessaires à la mise en œuvre du projet.</p> | <p>Volonté de rester sur ce qu'autorise le Code de l'urbanisme à l'article L. 146-1.</p> | |
| <p>Au sud de la commune, la distinction entre NP et Uca semble assez théorique puisque les règles sont les mêmes.</p> | <p>Non, car en NP l'extension mesurée ne pourra pas occuper davantage d'emprise au sol que l'emprise occupée à la date d'approbation du PLU et qu'en Uca l'extension mesurée doit représenter une augmentation maximum de 30% de l'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU et dans une limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire. L'objectif était de moins imperméabiliser le sol et de préserver les boisements dans les zones naturelles et boisées de la côte de Penchâteau.</p> | |

| | | |
|--|---|---|
| L'affectation d'un emplacement réservé pour un parc de stationnement sur le pôle de biodiversité de Penchâteau pose question. | Suppression de l'emplacement réservé n°4 et du zonage naturel parking. | Rapport de présentation Plan de zonage |
| Pour les zones humides, l'exception ouverte au principe de protection pour les ouvrages d'intérêt public ou d'intérêt général est un peu large et aurait pu être resserrée sur les ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes. | Favorable : sont autorisés les ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes ainsi que les bassins de rétention existants (et les travaux nécessaires à leur gestion). | Règlement |
| Rappeler la protection des zones humides à l'article 2 de l'ensemble des zones | Complément apporté. | Règlement |

5. Indicateurs de veille environnementale

D'après l'article L.123-12-2 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. À 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.

Axe 1 : Assurer le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil

| | INDICATEURS | INTÉRÊTS | SOURCE | ETAT 0 |
|---|--|---|-------------------|--|
| Assurer un rythme régulier de production de logements | Superficie (en ha) des zones à urbaniser (AU) et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal | | Zonage PLU | 1AU : 1,58 ha soit 0,35% 2AU : 12,15 ha soit 2,73% AU totale : 13,73 ha soit 3,08% du territoire |
| Assurer une offre en logements diversifiée | Nombre de permis de construire (extension d'une construction existante) délivrés en zone AU à partir de la date d'approbation du PLU | Mesurer l'extension urbaine | Service urbanisme | A renseigner ultérieurement |
| Maîtriser le développement urbain | Nombre de permis de construire (nouvelle construction) délivrés en zone U à partir de la date d'approbation du PLU | Mesurer la densification du tissu urbain existant | Service urbanisme | A renseigner ultérieurement |
| Restructurer et moderniser l'offre d'équipements pour l'adapter aux besoins des habitants actuels et futurs | Nombre de permis de construire (nouvelle construction) délivrés en zone AU à partir de la date d'approbation du PLU | | Service urbanisme | A renseigner ultérieurement |
| | Nombre de permis de construire (extension et constructions neuves) délivrés en zone U et AU à partir de la date d'approbation du PLU | | Service urbanisme | A renseigner ultérieurement |
| | Nombre de permis de construire accordés par | Adapter l'offre et la répartition | Service | A renseigner ultérieurement |

| | | | | |
|--|---|--|-------------------|---|
| | an | des types et typologies de logements sur le territoire communal | urbanisme | |
| | Répartition (en quantité et %) par typologie de logements (1 pièce, 2 pièces, ...) de l'ensemble des résidences principales de la commune | Suivi du rythme de construction annuel de la commune (PADD : objectif de soutien de l'offre) | INSEE | <u>En 2009</u> 1 pièce : 104 soit 4,2% 2 pièces : 325 soit 13% 3 pièces : 581 soit 23,2% 4 pièces : 529 soit 21,1% 5 pièces ou plus : 964 soit 38,5% |
| | Répartition (en quantité et %) par taille des ménages (1 personne, 2 personnes, 3 personnes et +) de l'ensemble des ménages de la commune | | INSEE | <u>En 2009</u> Ménage 1 pers. : 996 soit 39,8% Autres ménages sans famille : 52 soit 2,1% Couples sans enfant : 848 soit 33,9% Couples avec enfant(s) : 396 soit 15,8% Famille monoparentale : 212 soit 8,5% |
| | Nombre de permis de construire accordés selon le zonage à partir de la date d'approbation du PLU | Répartition spatiale des nouveaux logements | Service urbanisme | A renseigner ultérieurement |

Axe 2 : Conforter et renforcer l'activité économique locale qui repose en premier lieu sur la fréquentation touristique à l'année

| | INDICATEURS | INTÉRÊTS | SOURCE | ETAT 0 |
|--|--|--|---------------|--|
| Conforter l'activité artisanale | Répartition et surface du zonage à vocation économique et/ commerciale sur la commune (UI) | Suivre et renforcer les polarités existantes | Zonage PLU | 13,46 ha soit 3,02% du territoire |
| Conforter l'activité touristique | Répartition et surface du zonage à vocation d'équipements (UE) | | Zonage PLU | UE : 7,04 ha soit 1,58% UEd : 0,50 ha soit 0,11% UEh1 : 3 ha soit 0,67% UEh2 : 0,93 ha soit 0,21% |
| Conforter l'activité commerciale | Répartition et surface du zonage lié au port (UP) | | Zonage PLU | 17,73 ha soit 3,98% du territoire |
| Conforter l'activité portuaire marquant l'identité du territoire | Répartition et surface du zonage des zones de loisirs, camping (UL) | | Zonage PLU | 5,68 ha soit 1,28% du territoire |
| | Linéaire commerciaux repérés au PLU (en ml) | | Zonage PLU | 1365,5 ml |

Axe 3 : Structurer la trame viaire et les déplacements pour une gestion optimisée des flux, prenant en compte la saisonnalité

| | INDICATEURS | INTÉRÊTS | SOURCE | ETAT 0 |
|--|---|---|---------------------------------------|--|
| <p>Rendre plus lisible le réseau viaire, qui est déjà bien maillé</p> <p>Désengorger le centre-ville</p> <p>Faire de la gare le pôle d'échange multimodal de la commune</p> <p>Affirmer et développer des déplacements alternatifs à la voiture</p> <p>Traiter les entrées de ville de manière qualitative</p> <p>Accompagner et communiquer sur le changement de comportement à adopter</p> | Typologie de chauffage | Suivre l'évolution des modes de chauffage sur la commune | INSEE | <p><u>En 2009</u></p> <p>Chauffage central collectif : 72 logts</p> <p>Chauffage central individuel : 1477 logts</p> <p>Chauffage électrique : 878 logts</p> |
| | Consommation moyenne d'eau potable | Evaluer les efforts de réduction de la consommation en eau potable annuelle | SEPIG | <u>En 2011</u> : 90 m3 en moyenne annuelle (Sud Cap Atlantique) |
| | Quantité de déchets ménagers collectés par an | Evaluer les efforts de réduction de la production de déchets ménagers | Rapport annuel déchets Cap Atlantique | 11 394 tonnes (2009) |

Axe 4 : Garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants et les touristes, valorisant le patrimoine communal et respectant l'environnement

| | INDICATEURS | INTÉRÊTS | SOURCE | ETAT 0 |
|---|--|---|-------------------|--|
| <p>Protéger et valoriser les espaces naturels dans le respect de la loi littoral et de la trame verte et bleue</p> <p>Prendre en compte les enjeux paysagers</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti</p> <p>Prendre la mesure du risque</p> | Superficie (en ha) des zones urbaines (U) du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal | <p>Caractérise l'atout paysager et patrimonial de la commune</p> <p>Identifie la protection du patrimoine naturel et paysager</p> | Zonage PLU | 342,72 soit 76,99% du territoire |
| | Superficie (en ha) des zones naturelles (N) du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal | | Zonage PLU | 88,67 ha soit 19,92% du territoire |
| | Superficie (en ha) des zones à urbaniser (AU) du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal | | Zonage PLU | Zones AU totales : 13,73 ha soit 3.08% du territoire |
| | Superficie (en ha) des zones Natura 2000 leur répartition dans le zonage | | Zonage PLU, DREAL | En zone N : 19,47 ha soit 99,7% des sites En zone U : 0,06 ha soit 0,3% des sites |
| | Superficie (en ha) des ZNIEFF, leur répartition dans le zonage | | Zonage PLU, DREAL | En zone N : 41,5 ha soit 91,7% des sites En zone U : 3,7 ha soit 8,3% des sites |

| | | | | |
|--|--|---|----------------------------|--|
| | Superficie (en ha) des zones humides, et leur répartition dans le zonage | | Zonage PLU, Cap Atlantique | Superficie totale : 8,22 ha 1AU : 0,01 ha soit 0,1% N: 7,22 ha soit 88,1% U : 0,97 ha soit 11,8% |
| | Superficie (en ha) des EBC | | Zonage PLU | 12,35 ha |
| | Surface de l'AVAP | Suivi du nombre d'éléments protégés par le PLU (PADD : objectif de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) | Zonage PLU | 138,56 ha soit 28,6% du territoire |
| | Surface et nombre d'éléments repérés dans le PLU au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme | | Zonage PLU | Espaces boisés : 6,29 ha Eléments bâtis : 21 Alignement arboré : 1186 m Arbres isolés : 57 Secteurs à protéger : 0,49 ha (corridors) |
| | Superficie des sites inscrits ou classés et répartition dans le zonage | | Zonage PLU, DREAL | <u>2 sites classés</u> N : 11,1 ha soit 99,9% U : 0,004 ha soit 0,04% <u>1 site inscrit</u> N : 2,68 ha soit 79,28% U : 2,58 ha soit 20,72% |

CHAPITRE V : RESUMÉ NON TECHNIQUE

1. Résumé non technique

Il s'agit d'un résumé. Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents.

Dans un premier temps, ont été réalisés le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune. Ces étapes ont permis de mettre en exergue les principaux enjeux auxquels est confrontée la commune du Pouliguen.

1.1. Résumé du diagnostic territorial

↳ Démographie, habitat, morphologie urbaine

Le Pouliguen est une commune littorale et touristique très recherchée pour le cadre de vie qu'elle offre. Cette attractivité conjuguée à la petite superficie de la commune ont conduit à une urbanisation des 4/5e du territoire communal. Aussi, les opportunités de transactions foncières et immobilières y sont désormais rares et, le cas échéant, se font à des prix élevés entraînant :

- Une perte de population sur la dernière période intercensitaire (1999-2007) et un vieillissement de la population, les jeunes ménages n'ayant pas les moyens de venir s'installer au Pouliguen (mixités sociale et générationnelle en difficulté). Ce vieillissement est la première cause du desserrement des ménages au Pouliguen (40% des ménages se constituent d'une personne).
- Une faible dynamique de construction portée à 50% par les résidences secondaires (déséquilibres dans la structure démographique et dans le parc de logements (majorité de

résidences secondaires, peu de logements sociaux, pression sur le foncier, consommation d'espace...))

Malgré la forte urbanisation du territoire, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine demeure important.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Assurer un rythme régulier de production de logements afin d'assurer le développement communal
- Assurer une offre en logements diversifiée en typologie et taille afin de restaurer une structure démographique équilibrée (parcours résidentiel + mixités sociale et générationnelle)
- Trouver l'équilibre entre accueil de résidents secondaires et résidents principaux
- Maîtriser la forme urbaine en limitant la consommation d'espace par nouveau logement construit, en urbanisant prioritairement le tissu urbain et en optimisant le potentiel de renouvellement urbain existant
- Mettre en place une stratégie foncière communale afin d'agir sur le rythme de production, les types de logements et leur taille, les prix, la consommation d'espace par nouveau logement et la localisation de l'urbanisation

↳ Équipements

La commune se dote d'un réseau d'équipements relativement denses et diversifiés. Toutefois, le centre-ville en concentre une grande partie, notamment les équipements de type socio-culturels. Des pôles

d'équipements, notamment sportifs, se répartissent dans les autres quartiers.

Des projets de modernisation et de nouveaux équipements sont en cours de réalisation ou de réflexion notamment concernant l'offre socio-culturelle. La réalisation d'un musée et d'une résidence d'artistes dans la villa Boesch au sud de la commune permettrait à la fois le confortement de l'offre en équipements de ce type et une meilleure répartition à l'échelle communale.

La diminution des effectifs scolaires illustre le vieillissement de la population qui n'est pas compensé par un maintien et/ ou une arrivée suffisamment significative de jeunes ménages. Le vieillissement de la population pose également question quant à l'adéquation de l'offre en équipements et son accessibilité.

Par ailleurs, la commune est dotée d'un tissu associatif dynamique et diversifié, générateur de lien social.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Maintenir une offre diversifiée en équipements, qui s'adresse à l'ensemble de la population
- Redresser la situation en termes d'effectifs scolaires par l'accueil de jeunes ménages (cf. synthèse sur la démographie et le logement)
- Moderniser et étoffer l'offre d'équipements culturels notamment via des opérations de renouvellement urbain
- Conforter le tissu associatif de la commune

↳ Population active et activités économiques

La localisation et le cadre de vie de la commune du Pouliguen ont principalement orienté son développement économique vers le secteur du tourisme. Parallèlement, l'industrie est très faible, l'agriculture quasi inexistante, l'activité de pêche résiduelle et l'artisanat bien représenté. Cette dynamique touristique extrêmement présente, contribue à véhiculer l'image de marque de la commune. Ainsi, le secteur des commerces, transports et services divers liés à l'activité touristique, est :

- Le plus important secteur avec 71% des établissements
- Le plus gros employeur, avec 50,2% des postes salariés de la commune
- Le plus actif en termes de création d'établissements, 77% des nouveaux établissements

L'hébergement touristique s'effectue principalement en résidences secondaires et peu de structures autres permettent de répondre à la demande des touristes.

L'offre commerciale se dissocie en deux pôles :

- Le centre-ville, support de développement économique saisonnier
- Le parc d'activités économiques du Poull'Go, support de l'artisanat et de l'offre de grande distribution

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Soutenir la création d'emplois et conforter l'emploi local dans ses composantes actuelles, tout en veillant à diversifier l'offre
- Conforter l'activité touristique lors de la programmation de nouvelles opérations d'envergure, notamment et diversifier les formes d'hébergement touristique
- Organiser la complémentarité entre l'offre de centre-ville et l'offre de grande distribution sur les grands axes et créer du lien entre ces offres
- Pérenniser les linéaires commerciaux existants
- Veiller au maintien d'une offre commerciale de proximité pérenne et adaptée à la vie à l'année
- Préserver et conforter l'activité résiduelle qu'est la pêche, marqueur de l'identité du territoire

1.2. Résumé de l'état initial de l'environnement

↳ Le milieu physique

La commune du Pouliguen présente un relief très peu marqué malgré un point haut à 20 m au niveau du Cramphore. Le territoire offre une pente douce orientée Sud-Ouest/Nord-Est en direction des marais salants. Le sous-sol se caractérise par deux ensembles géologiques de gneiss, formations dunaires, petits massifs granitoïdes au Sud, et tourbe, sables limoneux, argiles grises au Nord. Le climat, de type océanique, est marqué par des hivers doux et des étés tempérés.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Intégrer les projets d'aménagements et d'urbanisation à venir dans une démarche d'approche environnementale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel

↳ Les milieux naturels et urbains

Le territoire communal offre un patrimoine naturel et urbain riche, localisé aux extrémités Nord et Sud. Ces milieux sont connus et reconnus par des inventaires ou des périmètres réglementaires : ZNIEFF de type I et II, Natura 2000, ENS, ONZH, Ramsar, ... Mais ces derniers doivent faire face à une pression accrue liée à leur attractivité touristique et à une pression d'urbanisation grandissante.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Assurer la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre de la trame verte et bleue
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel d'intérêt européen et local
- Préserver les espaces naturels identitaires, garants de la qualité de l'image du territoire
- Canaliser le flux touristique sur les espaces sensibles notamment pour la préservation des landes, de la côte et des marais

↳ **Le paysage et le patrimoine bâti**

Le paysage de la commune du Pouliguen présente un caractère fortement urbanisé et marqué par la présence de l'eau avec les marais, l'étier, la côte de Penchâteau et la Grande Côte. De plus, la topographie des lieux crée des perspectives ouvertes vers les marais et le littoral. Le patrimoine bâti, marqué notamment par la présence de 2 sites archéologiques et 3 Monuments Historiques, se caractérise par la richesse architecturale de ces villas balnéaires et autres immeubles de caractère. Il faut noter qu'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est présente sur la partie Est du territoire.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Conforter et valoriser les éléments de patrimoine paysager comme fondements du cadre de vie et de l'attractivité du Pouliguen

- Préserver et valoriser les espaces naturels exceptionnels, les espaces non encore urbanisés, le patrimoine bâti et végétal
- Structurer et qualifier l'espace urbanisé
- Valoriser les entrées de ville
- Préserver les vues sur les marais et la mer
- Préserver le patrimoine existant non reconnu
- Maintenir le patrimoine remarquable connu

↳ **La gestion de l'eau**

Sur le territoire du Pouliguen, la gestion de l'eau est encadrée par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire. En moyenne, les besoins en eau potable sur la commune sont de 98m³. Le réseau est de type séparatif sur l'ensemble des zones urbanisées et l'assainissement y est collectif ; ceci permettant une gestion de l'eau adaptée à un territoire fortement urbanisé.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Assurer la qualité des eaux
- Préserver les milieux sensibles pouvant avoir une incidence sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important
- Anticiper l'augmentation potentielle de la capacité d'assainissement en fonction des urbanisations futures
- Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource

↳ Les choix énergétiques

Marqué par un parc de logements plutôt ancien et un fort caractère architectural de l'habitat notamment en centre-ville, le territoire présente donc une difficulté à la rénovation urbaine. De plus, l'habitat individuel et le chauffage électrique individuel sont fortement majoritaires sur le territoire. Ces caractéristiques impliquent des besoins en énergie plus élevés (236 kWh/m²/an).

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Prendre en compte le bioclimatisme dans les projets d'urbanisation
- Favoriser les formes urbaines plus denses et compactes
- Favoriser la rénovation thermique des bâtiments
- Poursuivre les efforts de développement des énergies renouvelables

↳ La gestion des déchets

La collecte des déchets sur le territoire communal a recueilli 11 394 tonnes d'ordures ménagères en 2010. Une diminution des tonnages est observée depuis ces dernières années (-5% entre 2009 et 2010). La gestion des déchets, assurée par Cap Atlantique, s'appuie sur une collecte des ordures ménagères en porte à porte et en apport volontaire, un centre de transfert et un centre d'enfouissement technique ainsi qu'un réseau de déchetterie dont l'une se situe sur le territoire

communal. La gestion des déchets du Pouliguen est marquée par la fluctuation de la collecte selon l'afflux touristique.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Poursuivre les efforts de diminution des tonnages d'ordures ménagères
- Limiter les points de nuisances (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets
- Poursuivre la sensibilisation du public au tri sélectif et au compostage individuel

↳ Les risques et nuisances

La situation littorale de la commune entraîne la présence de nombreux risques naturels. Cinq types de risques sont recensés dans le DDRM : inondation (submersion marine et eaux superficielles), mouvement de terrain, phénomène lié à l'atmosphère/tempête et grains, séisme et transport de marchandise dangereuse. Seules deux voies sont classées en tant que voie bruyante : la RD 45 et la RN 171.

Les enjeux suivants ont été formulés :

- Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) – principe de précaution
- Contrôler l'urbanisation dans les zones à risque notamment de submersion

1.3. Résumé de l'expertise environnementale

↳ Méthodologie

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'évaluation environnementale a été menée par 2 consultantes en environnement de EVEN conseil, Mélanie Chollet, ingénieur paysagiste et Morgane Guerrier, écologue spécialiste des zones humides et amphibiens.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant les différents types de dispositions du document (scénarios envisagés, objectifs retenus pour le PADD, OAP, zonage, règlement, autres pièces PLU : annexes, cahiers de préconisations) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement.

Pour cela, la méthode utilisée a été une recherche principalement :

- cartographique car elle présente l'avantage de fournir des résultats facilement lisibles
- se prêtent à la participation du public,
- sur le site étudié

Sur le territoire communal, 5 sites ont été retenus en tant que sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit de secteurs à enjeux de développement urbain qui constituent les potentiels en matière de réalisation de logements, d'activités économiques et d'équipements.

Une investigation de terrain a été effectuée sur toutes les zones concernées par le projet proposé dans le PLU. Cela a permis de dresser pour chacune de ces zones :

- description du site
- orientations du projet
- incidences possibles : positives et négatives
- mesures compensatoires

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.

Cette première phase a ensuite été complétée par des visites de terrain ciblées menées par :

- Mélanie Chollet, ingénieur paysagiste
- Morgane Guerrier, écologue

Ces visites ont eu lieu de mai à juillet 2011 ainsi que d'octobre à décembre 2012.

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 de programmation. Des mesures d'atténuation ou de compensations ont été

proposées pour chaque site, que l'impact du plan soit nul, modéré ou fort.

La commune du Pouliguen a mené conjointement à son PLU, une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), ayant permis un approfondissement de trois thématiques, notamment lors d'ateliers le 19 janvier 2012 auxquels ont participé 40 personnes : élus, techniciens, représentants du milieu associatif et de la société civile :

- Gestion des déplacements et du stationnement : se garer en centre-ville, hiérarchiser la voirie, la circulation, réseau de liaison douces, transports adaptés, atelier animé par le bureau d'études Inddigo Altermodal,

- Energie, formes urbaines et consommation d'espace : lier forme urbaine et typologie de population, redonner de la cohérence et de la lisibilité à la commune, logement locatif social, approche énergétique et possibilités de développement, atelier animé par Citadia Conseil et M. Maillard de Soning (bureau d'études en énergie),

- Trame Verte et Bleue : définition des pôles de biodiversité, corridors écologiques, protection de la nature dite « ordinaire », atelier animé par le bureau d'études EVEN Conseil.

L'AEU a apporté des réflexions en phase PADD et règlement : réseaux de liaisons douces, gestion des eaux pluviales à la parcelle, protection des pôles de biodiversité et des corridors écologiques, protection de la nature ordinaire au titre de la loi Paysage.

Par ailleurs en parallèle de son PLU, la commune a renouvelé sa ZPPAUP et l'a transformé en AVAP.

Le projet de PLU de la commune du Pouliguen 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 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.

↳ Résumé

L'évaluation du projet de PLU de la commune du Pouliguen montre une prise en compte accrue des enjeux environnementaux. Ainsi, dans un contexte très urbanisé, le PLU permet :

- le maintien et la protection des espaces naturels de la commune : préservation des pôles de biodiversité du SCoT ainsi que ceux identifiés dans le PLU, préservation des éléments végétaux en faveur des continuités écologiques entre le littoral et les milieux dunaires relictuels et les marais, une diminution de la surface de zones à urbaniser ;
- la prise en compte de l'enjeu lié à la gestion de l'eau (eaux pluviales t usées) au sein des projets urbains : article 4 du règlement favorise l'infiltration à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation des sols.

L'étude d'incidence sur les sites Natura 2000 a montré l'absence d'incidences notables du projet de PLU sur ces derniers. En effet, les dispositions (OAP, règlement) en faveur de la gestion de l'eau ou encore le maintien et la protection par un zonage naturel strict des sites Natura 2000 et des principaux espaces naturels en continuité réduit au maximum les impacts potentiels sur ces espaces.

Annexe 2 à la délibération du 23 octobre 2015

Commune du Pouliguen
Département de Loire-Atlantique (44)

Procédure de modification simplifiée n°1 du

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

| OBJET | DATE D'APPROBATION |
|------------------------------------|--------------------|
| Révision du POS en PLU | 28 janvier 2014 |
| Modification simplifiée n°1 du PLU | 23 octobre 2015 |

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Municipal du 23 OCT. 2015



Le Maire,

Yves LAINÉ

| | |
|---|-----------|
| 1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE | 3 |
| JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE | 4 |
| LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC | 5 |
| 2. PRESENTATION DES DIFFERENTES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES..... | 6 |
| JUSTIFICATION GENERALE..... | 7 |
| ÉVOLUTION DES ARTICLES 2 DU REGLEMENT | 8 |
| ÉVOLUTION DES ARTICLES 3 DU REGLEMENT | 8 |
| ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT | 9 |
| ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT | 10 |
| ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 7 DU REGLEMENT | 15 |
| ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 11 SUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 21 |
| ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 12 SUR LE STATIONNEMENT | 23 |
| CORRECTIONS DE DIVERSES ERREURS MATERIELLES | 24 |
| IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE..... | 25 |

1. Éléments de contexte et choix de la procédure

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La commune du Pouliguen dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014.

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. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du PLU lors de sa séance du 27 avril 2015 afin d'apporter des **évolutions au règlement du PLU**. Il s'agit de **clarifier, simplifier ou supprimer des règles** qui, notamment, entravent la réalisation de projets pourtant cohérents avec les objectifs de densification de l'enveloppe urbaine inscrits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les articles concernés par des évolutions sont les articles suivants :

- Article 2 relatif aux occupations et utilisations soumises à des conditions particulières
- Article 3 relatif aux accès
- Article 4 relatif à la desserte par les réseaux
- Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- Article 12 relatif aux règles de stationnement.

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement (articles 3, 4, 6, 7, 11 et 12) ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.123-13 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas 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

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification (article L. 123-13-1 et 2 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le **champ d'application de l'article L. 123-13-3 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée**. En effet, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- rectification d'une erreur matérielle (L123-13-3)
- augmentation inférieure à 20 % du CES, du COS, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L123-1-11)
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L127-1)
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L128-1)
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification

LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 123-13-3 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le conseil municipal lors de sa séance du 27 avril 2015 :

- mise à disposition du dossier du vendredi 10 juillet 2015 au vendredi 14 août 2015, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Le Pouliguen – Service Urbanisme – 17, rue Jules Benoît :
 - les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9 H 00 à 11 H 45 et de 13 H 30 à 17 H 00
 - le mercredi matin de 9 H 00 à 11 H 45
 - le samedi matin, au service de l'Etat Civil, de 9 H 00 à 11 H 45
- tenue d'un cahier d'observations tout le long de la mise à disposition.
- Le porter à connaissance de la mise à disposition du dossier au public s'effectuera selon les modalités suivantes :
 - publication, huit (8) jours au moins avant le début de sa mise à disposition, en caractère apparents, dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département,
 - affichage en Mairie des modalités de mise à disposition du dossier dans le même délai et pendant toute la durée de sa mise à disposition,
 - publication du projet sur le site de la Mairie : www.lepouliguen.fr.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en a présenté le bilan devant le conseil municipal, qui en a délibéré et adopté le projet modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

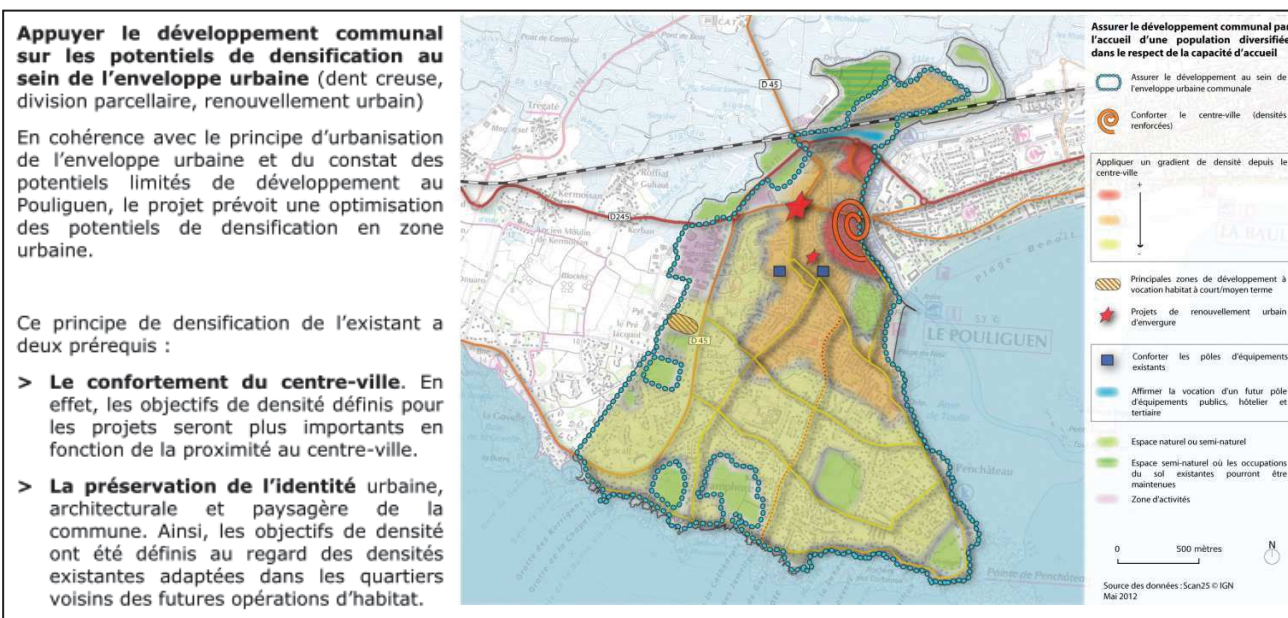
2. Présentation des différentes évolutions réglementaires

JUSTIFICATION GENERALE

La volonté de procéder à une modification simplifiée du PLU provient de **nombreux refus d'autorisations d'urbanisme** constatés lors de la première année d'application du PLU sur des projets pourtant cohérents et en accord avec l'idée de densifier le tissu existant. Au total, 38 refus ont été opposés à des demandes dont 8 relatifs au stationnement et 7 à l'implantation des constructions. Les règles en la matière dans le PLU approuvé sont trop restrictives et empêchent ces projets. Ce sont donc notamment sur ces points (articles 6, 7 et 12) que porte cette présente modification simplifiée.

Il s'agit de revoir l'écriture du règlement pour favoriser la densification du tissu existant afin de limiter la consommation d'espaces naturels et de construire là où sont les besoins et l'offre en services et équipements. Cela répond à la fois aux orientations du PADD (cf. extraits du PADD ci-dessous), mais aussi au contexte législatif. En effet, l'ensemble des lois récentes en matière d'urbanisme, et notamment la récente loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), publiée au Journal officiel du 26 mars 2014, vont clairement dans le sens de la densification du tissu existant (suppression de la taille minimale des terrains, suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, etc.).

Extraits du PADD du PLU approuvé



Cette procédure d'évolution du PLU concerne également plusieurs autres points :

- La clarification de la règle de mixité sociale pour les projets d'hébergement particulier tel que : résidence séniors, résidence de tourisme
- L'adaptation de l'article 4 concernant les réseaux d'eau pluviale afin de tenir compte de la formulation proposée par Cap Atlantique qui est, depuis le début de l'année 2015, le service instructeur des conditions de desserte des terrains par le réseau eaux pluviales.
- La clarification de la définition des emprises publiques
- La clarification de l'article 11 concernant la réalisation d'ouvertures en toiture.
- L'ajout d'une dérogation à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UA
- La correction de quelques erreurs matérielles (article 10 de la zone UB, article 7 de la zone US)

ÉVOLUTION DES ARTICLES 2 DU REGLEMENT

OBJECTIF DE L'ÉVOLUTION : clarifier la règle de mixité sociale pour les projets d'hébergement particulier tel que résidence séniors, résidence de tourisme

La règle actuelle des articles 2 des zones UA, UB et 1AU définit que, pour les opérations d'aménagement et de construction sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division, il doit être prévue une certaine part de logements locatifs sociaux (30%) et en plus une part de logements en accession aidée.

Toutefois, cette règle cumulative de mixité sociale en locatif et en accession ne peut tenir pour les opérations de type résidence séniors et résidence de tourisme. Il est donc proposé que la règle d'obligation de logements en accession ne concerne plus ces projets.

| ZONE CONCERNEE | TEXTE DE L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous) |
|-------------------------|---|
| Zone UA, UB, 1AU | <p>Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins :</p> <ul style="list-style-type: none">- 30% de logements locatif sociaux, dont 70% au moins de logements de type PLAI et/ou PLUS ;- Et 20% de logements en accession aidée. Lorsque le projet concerne un hébergement particulier tel que résidence séniors, résidence de tourisme, le demandeur de l'autorisation n'est pas tenu à l'obligation de réalisation de 20% de logements en accession aidée. <p><i>Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité la plus proche. Si la décimale est égale à 0.5, c'est le nombre entier immédiatement supérieur qui est retenu.</i></p> |

ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 3 DU REGLEMENT :

Voir page 13

ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT

Objectif d'évolution : Conditions de desserte des terrains par le réseau eaux pluviales. Tenir compte des mesures de rétention mise en œuvre à l'échelle des opérations d'aménagement et inciter la réalisation d'ouvrage d'infiltration à la parcelle.

Depuis le début de l'année 2015, CAP Atlantique est le service instructeur des conditions de desserte des terrains par le réseau eaux pluviales. Le retour d'expérience de l'application de notre PLU suscite une réécriture de la règle commune à toutes les zones du PLU.

| ZONE CONCERNEE | TEXTE DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT |
|--|---|
| Zone UA, UB, UC, UE, UI, UL, US, 1AU et N | <p>Avant la modification simplifiée</p> <p>Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.</p> <p>Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès de la collectivité gestionnaire du réseau.</p> <p>Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales (bassin d'orage, rétention d'eau, canalisations, etc.). Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.</p> <p>Après la modification simplifiée</p> <p>Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).</p> <p>Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.</p> <p>Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.</p> <p>Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.</p> |

ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT

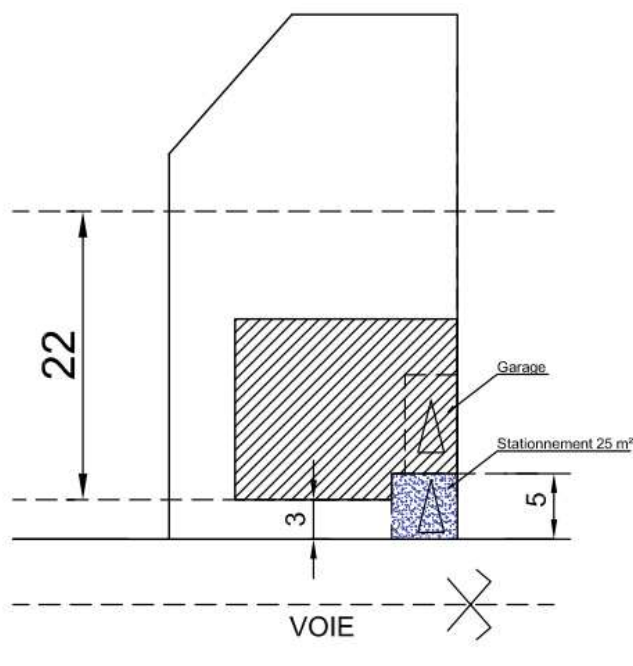
1. **OBJECTIF DE L'EVOLUTION** : Favoriser le stationnement sur la parcelle en augmentant le recul minimal à respecter pour l'implantation des garages

Cette première modification consiste à modifier l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones UB, UE, UL, US et N.

Actuellement dans le PLU, la règle générale d'implantation des constructions au sein de ces différentes zones est de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Or, dans le cas d'une implantation de garage à 3 mètres, ce recul ne permet pas le stationnement complet d'une voiture dans le sens de sa longueur à l'avant de la construction. Cette règle d'implantation à 3 mètres minimum pour les garages a des effets néfastes :

- Elle peut conduire à un report du stationnement sur le domaine public non souhaitable à différents niveaux : difficultés de circulation pour les automobilistes et de déplacement pour les piétons et cyclistes, accentuation du problème de lisibilité du réseau viaire communal, atteinte au paysage urbain agréable de cette station balnéaire...
- Elle peut aboutir à des situations peu sécuritaires de véhicules garés devant le garage qui déborderaient sur le trottoir.
- Elle peut aboutir à la création systématique de 2 accès véhicules sur un même terrain.
- Elle est incohérente avec l'article 12 qui oblige à la création de 2 places de stationnement par logement avec un minimum de 25m² par places.
- Elle peut aboutir à la création d'une place de stationnement latérale entre la façade et la rue, ce qui est très dommageable dans le traitement de la clôture et peut notamment réduire la végétalisation de la bande comprise entre la voie et le bâtiment.

Aussi, il convient d'ajouter dans les règles générales des différentes zones que le garage devra venir s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies. Cela aura pour effet de limiter le stationnement sur les voies publiques et garantira une plus grande sécurité. En effet, le recul de 5 mètres minimum permet de mettre la voiture devant le garage sans encombrer le domaine public.



| ZONE CONCERNEE | TEXTE DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous) |
|-------------------|--|
| UB | <p>Règle générale :</p> <p>➤ Secteurs UBa et UBb :</p> <p>Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le long de la RD 45 : <ul style="list-style-type: none"> • Hors agglomération : les nouvelles constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD45. Toutefois les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale. Hors agglomération, les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de a RD45 • En agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie. - Le long de toutes les autres voies : 3 mètres par rapport à l'alignement. <p>En agglomération, les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.</p> <p>[...]</p> <p>➤ Secteur UBc :</p> <p>Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie. - 15 mètres par rapport à l'axe de la Rue de la Crique et de la Rue de Gaulle. - 10 mètres par rapport à l'axe du Boulevard de Civanam et 3 m par rapport à l'alignement de cette même voie - 3 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies. <p>En agglomération, les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.</p> <p>[...]</p> <p>➤ Secteur UBp :</p> <p>Le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement soit selon un recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.</p> |
| UE | <p>Règle générale :</p> <p>Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le long de la RD 45 : <ul style="list-style-type: none"> • Hors agglomération : les nouvelles constructions, les extensions et les changements de destination devront |

| | |
|-----------|---|
| | <p>respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD45. Toutefois les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale. Hors agglomération, les équipements liés à l'exploitation de la route devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de a RD45</p> <ul style="list-style-type: none"> • En agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie. <p>- Le long de toutes les autres voies : Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>En agglomération, les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.</p> <p>[...]</p> |
| UL | <p>Règle générale :</p> <hr/> <p>Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies. <p>Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.</p> |
| US | <p>Règle générale :</p> <hr/> <p>Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recul d'au minimum 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie. ▪ Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies. <p>Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.</p> |
| N | <p>Règle générale :</p> <hr/> <p>Le nu des façades des constructions (extensions) doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recul d'au minimum 20 mètres par rapport à l'axe de la RD45 et 3 mètres par rapport à l'alignement de cette même voie. ▪ Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies. <p>Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de toutes les voies.</p> |

Modification de l'article 3 découlant de la modification de l'article 6 sur la règle d'implantation en retrait de 5 m des garages

Cette modification de l'article 6 doit être complétée par l'ajout d'une règle à l'article 3 relatif aux accès afin de conserver un traitement de qualité sur rue (clôture et haie sur rues) et de rendre visible la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Aussi, il est proposé que pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 20 m, un seul accès véhicule soit autorisé. La largeur de l'accès sera limitée à 30% du linéaire sur voie avec un maximum de 5 m.

| ZONE CONCERNEE | TEXTE DE L'ARTICLE 3 DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous) |
|-----------------------|--|
| UB, UC | <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.</p> <p>En outre, pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 20m, un seul accès véhicule sera autorisé. La largeur de l'accès sera limitée à 30% du linéaire sur voie avec un maximum de 5m.</p> <p>En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.</p> <p>Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.</p> |
| N | <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.</p> <p>En outre, pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 20m, un seul accès véhicule sera autorisé. La largeur de l'accès sera limitée à 30% du linéaire sur voie avec un maximum de 5m.</p> |

OBJECTIF DE L'EVOLUTION : La clarification de la définition des emprises publiques

Le report à l'article 7 pour les limites jouxtant une emprise publique n'était pas précisé. Désormais, il est ajouté que ce report à l'article 7 se fait pour les cas de projet sur un terrain bordant une emprise publique non circulée.

| ZONE CONCERNEE | TEXTE DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous) |
|---|--|
| UA, UB, UC, UE, UI, UL, US, 1AU, N | <p>Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.</p> <p style="text-align: right;">cf. article 11 des dispositions générales</p> <p>Rappel définitions :</p> <p><u>Voie</u> : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).</p> <p><u>Emprises publiques non circulées</u> : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)</p> |

ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 7 DU REGLEMENT

Il est souhaité que l'article 7 de la zone UB évolue sur deux points : la longueur de la bande de constructibilité principale en secteurs UBa, UBb et UBc ainsi que la règle d'implantation des constructions au sein de la bande de constructibilité secondaire en secteur UBb.

1. **OBJECTIF DE L'ÉVOLUTION** : Augmenter la longueur de la bande de constructibilité principale afin de favoriser la densification des parcelles

Au sein des différents secteurs UBa, UBb et UBc, le PLU en vigueur définit une bande de 20 mètres à partir de la limite de recul de la construction (défini à l'article 6) au sein de laquelle la constructibilité est autorisée. Au sein de la bande de constructibilité secondaire, c'est-à-dire au-delà des 20 mètres à partir de la limite de recul de la construction, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelles sont plus restrictives ce qui permet de limiter les conflits de voisinage, de maximiser l'ensoleillement. La densification est ainsi maîtrisée.

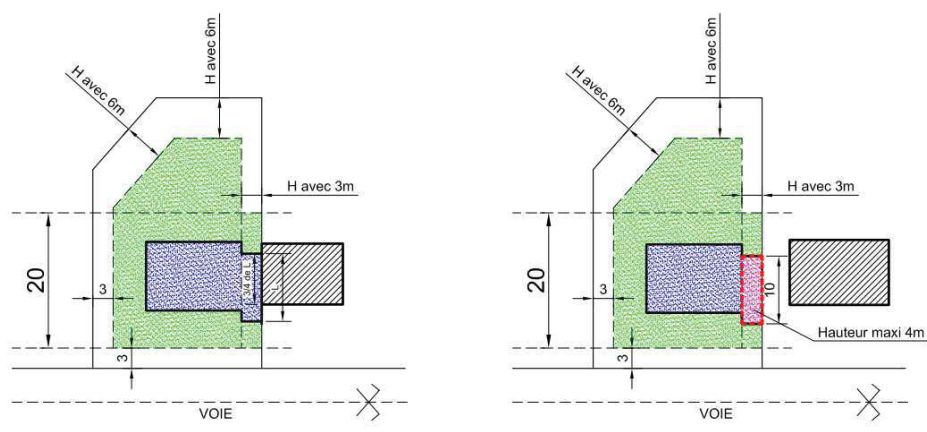
Afin de favoriser la densification et de permettre des projets cohérents avec le tissu bâti du Pouliguen, il est souhaité que la bande de constructibilité principale soit augmentée de 2 mètres pour passer à 22 mètres au total.

Cette nouvelle longueur de 22 mètres rend cohérente la bande constructible avec le retrait du garage et permet de retrouver une zone aedificandi similaire à celle offerte dans le POS.

2. **OBJECTIF DE L'ÉVOLUTION** : Faciliter la règle d'implantation des constructions dans la bande de constructibilité principal dans le secteur UBb

Au sein du secteur UBb dans le PLU en vigueur, l'implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale peut se faire soit à distance des limites soit sur l'une des limites mais en respectant des critères très précis :

- 1er cas : la construction principale sur le terrain voisin est implanté en limite ; alors $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la nouvelle construction doit être accolés à la construction existante.
- 2ème cas : la construction ne s'accôle pas à une construction voisine, alors son linéaire est limité à 10 mètres et sa hauteur maximale à 4 mètres sur la largeur du retrait de 3 mètres.



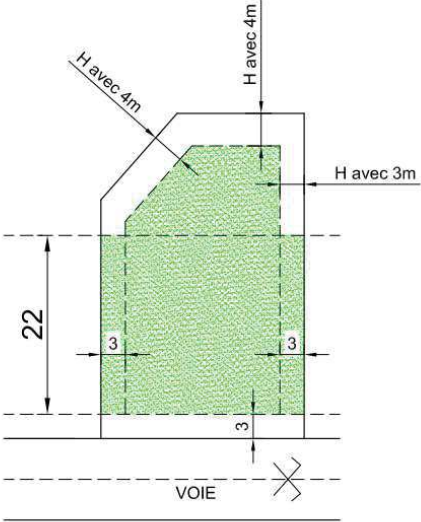
1er cas

2ème cas

Cette règle est apparue très compliquée à instruire durant cette première année d'application du PLU et très limitative (projets déposés cohérents refusés).

Aussi, il est souhaité la simplification de cette règle afin de favoriser la densification tout en tenant compte du bâti principal existant sur le terrain mitoyen pour harmoniser les hauteurs des constructions.

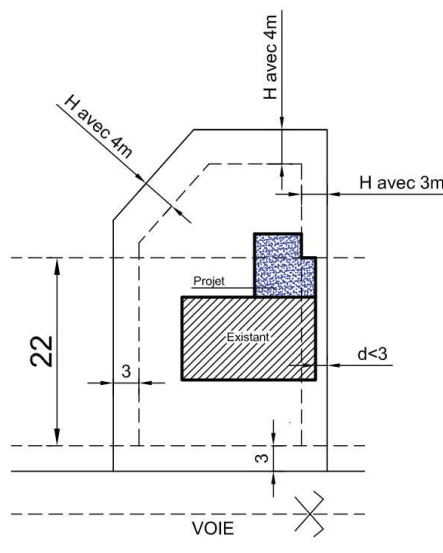
Ces deux points (1 et 2 précédents) conduisent aux modifications réglementaires suivantes de l'article 7 des secteurs UBa, UBb et UBc :

| ZONE CONCERNEE | TEXTE DE L'ARTICLE 7 DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous) |
|----------------|---|
| UBa et UBc | <p>➤ Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites aboutissant aux voies dans une bande de 20 mètres 22 mètres mesurée à partir de la limite de recul définie à l'article UB6</p> <p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une limite séparative latérale à l'autre, - Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à 3 m, - Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à 3 m. <p>➤ Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux autres limites et au-delà de la bande de 20 mètres 22 mètres définie au 7.1.1.</p> <p>La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives aboutissant aux voies doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.</p> <p>Pour les autres limites, cette distance doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.</p> <p style="text-align: center;"><i>Implantation des constructions sur l'ensemble de la parcelle, en secteurs UBa et UBc</i></p>  |

🔧 Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans la bande de ~~20 mètres~~ **22 mètres** définie au 7.1.1, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la bande de retrait de 3 mètres dès lors qu'elle s'aligne et prolonge une construction existante déjà implantée dans cette bande.



- Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe.

UBb

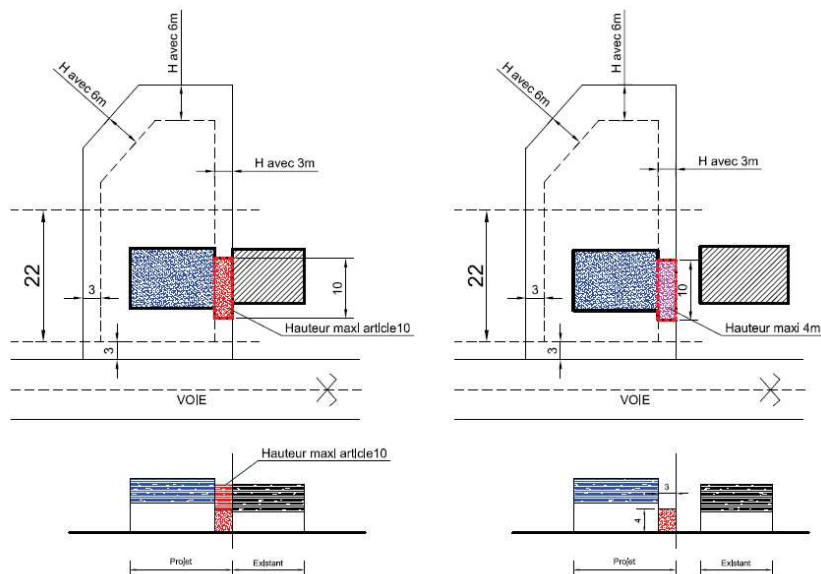
🔧 Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites aboutissant aux voies dans une bande de ~~20 mètres~~ **22 mètres** mesurée à partir de la limite de recul définie à l'article UB6

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à 3 m.
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à 3 mètres. ~~Lorsque les constructions sont implantées sur une limite latérale, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :~~

- ~~1er cas : la construction principale sur le terrain voisin est implanté en limite ; alors $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la nouvelle construction doit être accolés à la construction existante.~~
- ~~2ème cas : la construction ne s'accôle pas à une construction voisine, alors son linéaire est limité à 10 mètres et sa hauteur maximale à 4 mètres sur la largeur du retrait de 3 mètres.~~

~~Dans ce cas, la longueur des constructions en limite ne devra pas dépasser 10 mètres et la hauteur des constructions sera limitée à 4 mètres hors tout dans la marge latérale. Toutefois si la construction projetée est accolée à une construction existante sur le terrain mitoyen, alors la hauteur de la nouvelle construction pourra être identique à cette hauteur dans la limite des hauteurs figurant à l'article 10.~~

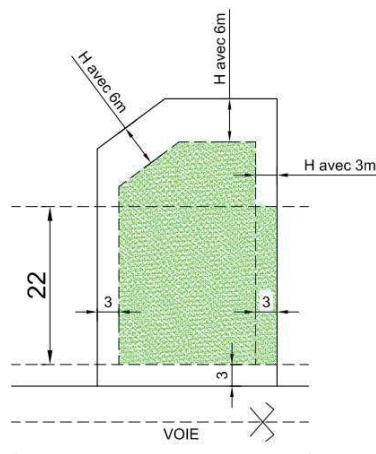


Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux autres limites et au-delà de la bande de 20 mètres 22 mètres définie au 7.2.1.

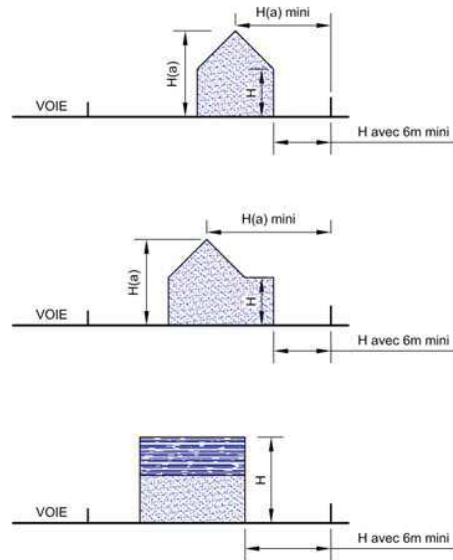
La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives aboutissant à une voie doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Pour les autres limites, cette distance doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Implantation des constructions sur l'ensemble de la parcelle, en secteur UBb



Implantation des constructions par rapport aux autres limites, en secteur UBb



Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans la bande de ~~20 mètres~~ **22 mètres** définie au 7.2.1, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la bande de retrait des 3 mètres dès lors qu'elle s'aligne et prolonge une construction existante déjà implantée dans cette bande et qu'elle respecte une hauteur maximale de 4 mètres. Le linéaire total de la construction et de son extension sera limité à 10 mètres s'il n'est pas accolé à une construction voisine.

En outre, il est souhaité que les dispositions particulières de l'article 7 de la zone UA fassent mention d'une possibilité de déroger à la règle générale (d'implantation d'une limite à l'autre) dans le cas de surélévation de bâtiment existant qui ne seraient pas implantés à l'alignement. L'objectif est ici de permettre la densification du secteur central.

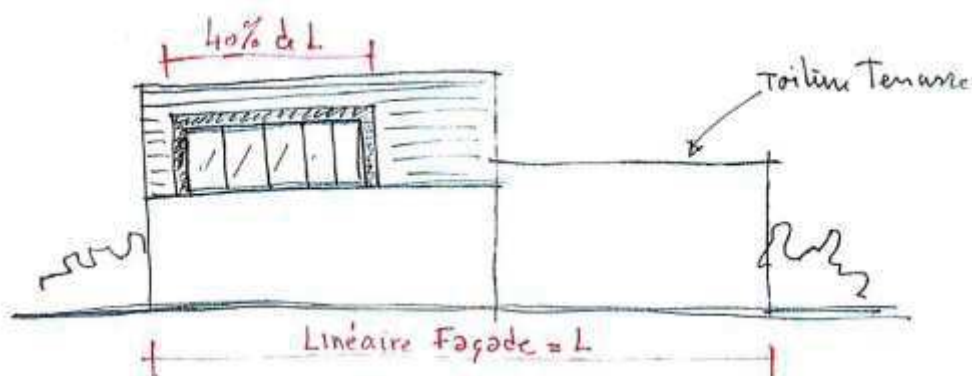
| ZONE CONCERNEE | TEXTE DE L'ARTICLE 7 DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous) |
|-------------------|---|
| UA | <p>Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites aboutissant aux voies dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA6</p> <p>- Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être édifiées d'une limite à l'autre.</p> <p>- Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'un bâtiment existant implanté en retrait des limites aboutissant aux voies, une surélévation pourra être réalisée dans le prolongement de la façade existante - Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, les constructions pourront venir s'implanter à partir de l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies jusqu'à l'angle des deux voies. Dans ce cas, un mur de clôture marquera l'alignement complémentaire jusqu'à l'autre limite. - Dans le cas de parcelles ayant un linéaire sur voie supérieur à 15 m, les constructions peuvent être édifiées soit d'une limite à l'autre, soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à 3 m. |

ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 11 SUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

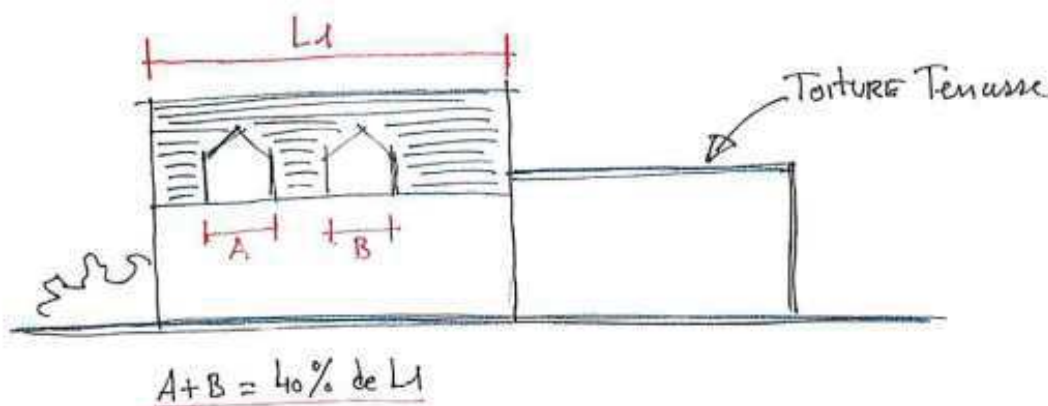
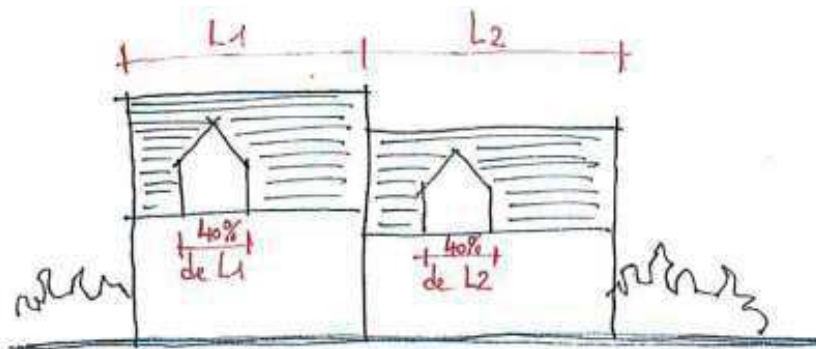
OBJECTIF DE L'ÉVOLUTION : clarifier la réalisation d'ouvertures en toiture

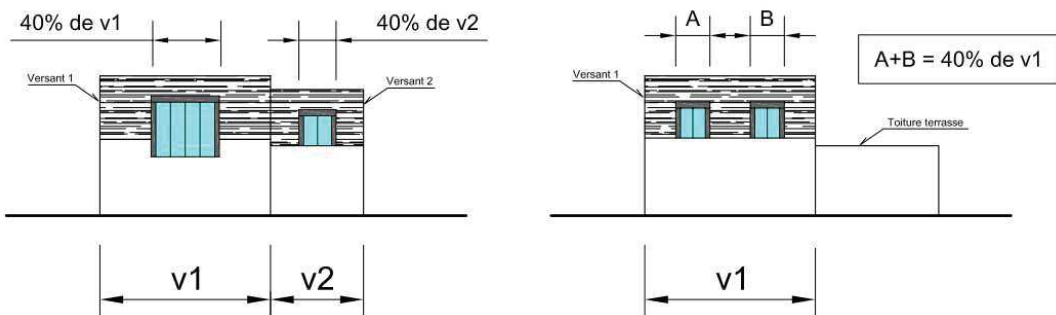
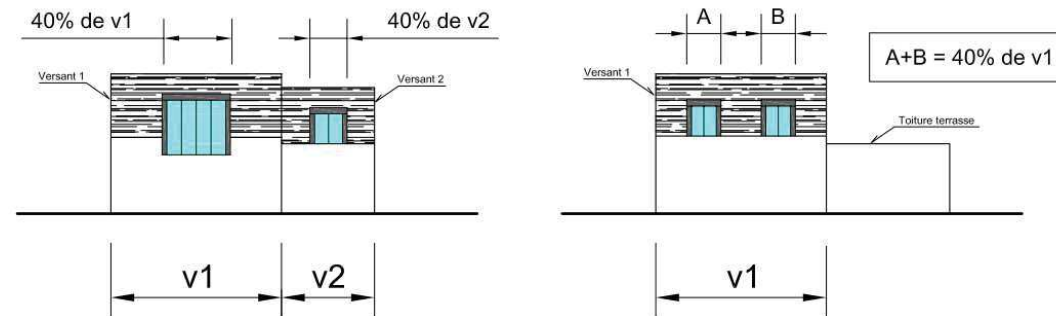
Le règlement du POS limitait les lucarnes mais sans préciser de limite : « Les lucarnes seront en nombre limité. ». Dans le cadre de la révision du POS en PLU, il était souhaité que cette limite soit maintenue et précisée. Ainsi, dans le PLU en vigueur au sein des zones UA, UB, UC, 1AU et NP du PLU, le règlement limite à **40% le linéaire de lucarnes par rapport à la longueur totale de la façade.**

Or, les lucarnes sont des ouvertures ménagées dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Elles ne concernent donc pas les volumes à toitures terrasses. Il est souhaité par le biais de cette modification que la règle soit précisée et que la notion de linéaire de versant soit donc substituée à celle de linéaire de façade.



La part de 40% est donc à appliquer sur chaque versant de toiture comme l'indique les schémas ci-dessous.



| ZONE CONCERNEE | TEXTE DE L'ARTICLE 11 DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous) |
|------------------------|--|
| UA, UC, 1AU | <p><u>Lucarnes :</u></p> <p>Les lucarnes seront en harmonie avec l'immeuble sur lequel elles sont implantées. Elles seront notamment couvertes avec le même matériau que la toiture de l'immeuble. Elles seront limitées à un linéaire de 40% au plus de la longueur de la façade de chaque versant de toiture.</p>  |
| UB, NP | <p>Les lucarnes seront limitées à un linéaire de 40% au plus de la longueur de la façade de chaque versant de toiture.</p>  |

ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 12 SUR LE STATIONNEMENT

OBJECTIF DE L'ÉVOLUTION : faciliter les extensions des constructions existantes en ne systématisant pas l'obligation de création de stationnement pour les nouvelles surfaces créées.


La règle actuelle du PLU impose qu'en cas de travaux sur les constructions existantes l'obligation de réaliser des places de stationnement soit appliquée pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés. Un grand nombre d'autorisations ont été refusées sur ce motif puisque les projets envisagés ne pouvaient inclure un nouvel emplacement de stationnement.

Il est souhaité par le biais de cette modification l'instauration d'un seuil de surface de plancher créée à partir duquel une nouvelle place de stationnement sera imposée. Ainsi, en deçà de 40m² de surface de plancher créée il ne sera pas demandé de place de stationnement supplémentaire. 40m² correspond au seuil déclenchant l'obligation de déposer un permis de construire pour les travaux sur construction existante au sein des zones U du PLU.

Cette évolution concerne les zones à vocation principales d'habitat, à savoir les zones UA, UB.

| ZONE CONCERNEE | TEXTE DE L'ARTICLE 12 DU REGLEMENT |
|----------------|---|
| Zone UA, UB | <p>Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².</p> <p>Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière. En cas de travaux sur les constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.▪ En cas de travaux sur les constructions existantes, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour les extensions de plus de 40 m² de surface de plancher ou pour le surcroît de logements généré à la date d'approbation du PLU. <p>Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.</p> |

CORRECTIONS DE DIVERSES ERREURS MATERIELLES

| ZONE ET ARTICLE CONCERNES | TEXTE DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous) |
|--|--|
| article 10 de la zone UB | <p>Secteurs UBa AVAP et UBb AVAP :</p> <p>Les constructions sont limitées à 7 mètres de hauteur de façade, soit R+1+C, avec une variation de hauteur de façade d'environ 0,50 mètre par rapport à la hauteur de façade des constructions adjacentes. La hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle d'une construction mitoyenne.</p> |
| <p>→ Justification : correction d'oubli, l'objectif étant de préciser la méthode de calcul de la règle de hauteur définie. Deux types de hauteur sont évoqués dans le règlement : la hauteur de façade (Hf) et la hauteur maximale (Hm). Il s'agit ici de la hauteur de façade.</p> | |
| article 7 des zones US et UL | <p>Les extensions constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit d'une limite à l'autre ▪ Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m, ▪ Soit à distance des limites en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m. |
| <p>→ Justification : correction d'erreur rédactionnelle, les zones en question autorisant les nouvelles constructions et pas uniquement les extensions</p> | |
| article 12 des zones : UA, UB, UE, UI, UL, 1AU | <p>Pour les définitions des termes employés :</p> <div style="text-align: right;">  </div> |
| <p>→ Justification : suppression du renvoi aux définitions contenues dans les dispositions générales du règlement. Les règles générales relatives au stationnement de chaque zone (12.1.1) et les dispositions particulières (12.1.2) font déjà état d'éléments de définition et des règles applicables en matière de stationnement sur la commune.</p> | |

IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Cette modification simplifiée ne présente pas d'incidence négative notable sur les thématiques environnementales.

Elle a une incidence positive en matière d'environnement et plus largement de développement durable puisqu'elle tend à favoriser la densification du tissu existant afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels (article 6, 7 et 12).

En matière de qualité paysagère, l'obligation de reculer le garage et donc de prévoir du stationnement à la parcelle permet de limiter le stationnement sur le domaine public et donc l'impact paysager de l'automobile sur la commune.



Vu pour être annexé
à la délibération n° 7
du Conseil Municipal du 17 décembre
2018



Le Maire,

Dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU

Constitution du dossier

- Rapport de présentation de la modification
- Règlement zone UI modifié
- Délibération

Le dossier de modification simplifiée
constitue la pièce jointe n° 2 à la
délibération de la modification

simplifiée n° 2 du PLU.

le 04 DEC. 2018

le Maire,

Yves LAINÉ



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DU POULIGUEN

Rapport de présentation de la modification simplifiée

Le présent rapport de modification simplifiée concerne les implantations des constructions en zone UI et est motivé par le projet de réalisation d'un bâtiment neuf au Centre Technique Municipal.

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Pouliguen.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du xxx au xxx 2018 inclus.

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par le Conseil Municipal lors de sa séance du xxx octobre 201x, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui adoptera le projet.

SOMMAIRE

1- Le Plan Local d'Urbanisme du Pouliguen (PLU)

- 1.1 Historique de l'évolution du PLU
- 1.2 Le choix de la procédure
- 1.3 Le déroulement de la procédure

2- L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du PLU

- 2.1 Le projet d'évolution
- 2.2 Le zonage
- 2.3 Le règlement

1. Le PLU du Pouliguen

1.1 Historique de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2014.

Une première modification simplifiée a été approuvée le 23 octobre 2015.

1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

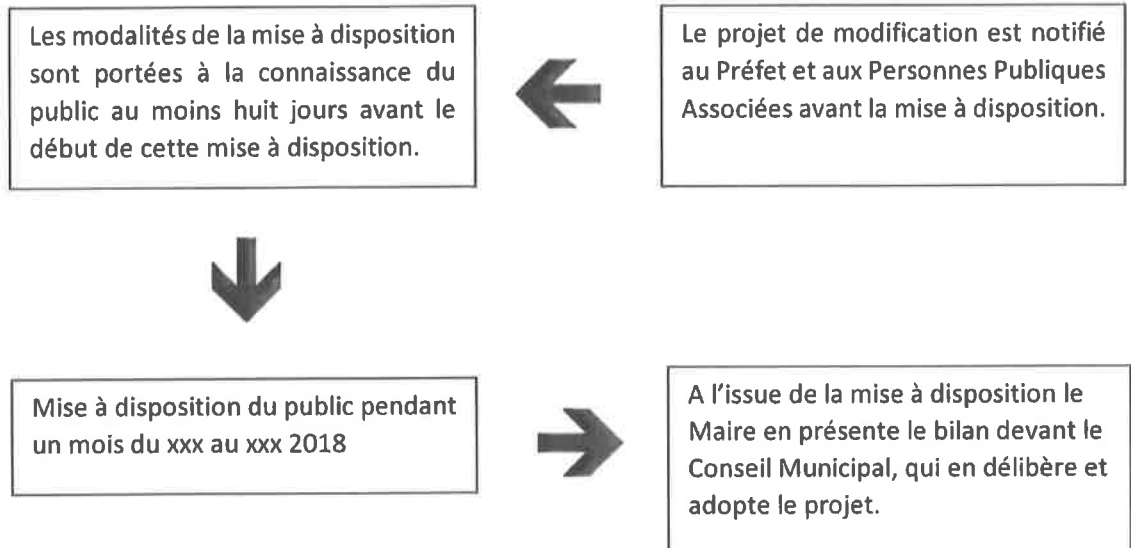
- la rectification d'une erreur matérielle,
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme,
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - diminuer ces possibilités de construire,
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

1.3 Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :



2. L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

La motivation de cette modification simplifiée du document d'urbanisme en vigueur est conforme aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au titre du développement économique.

Extrait du PADD en vigueur :

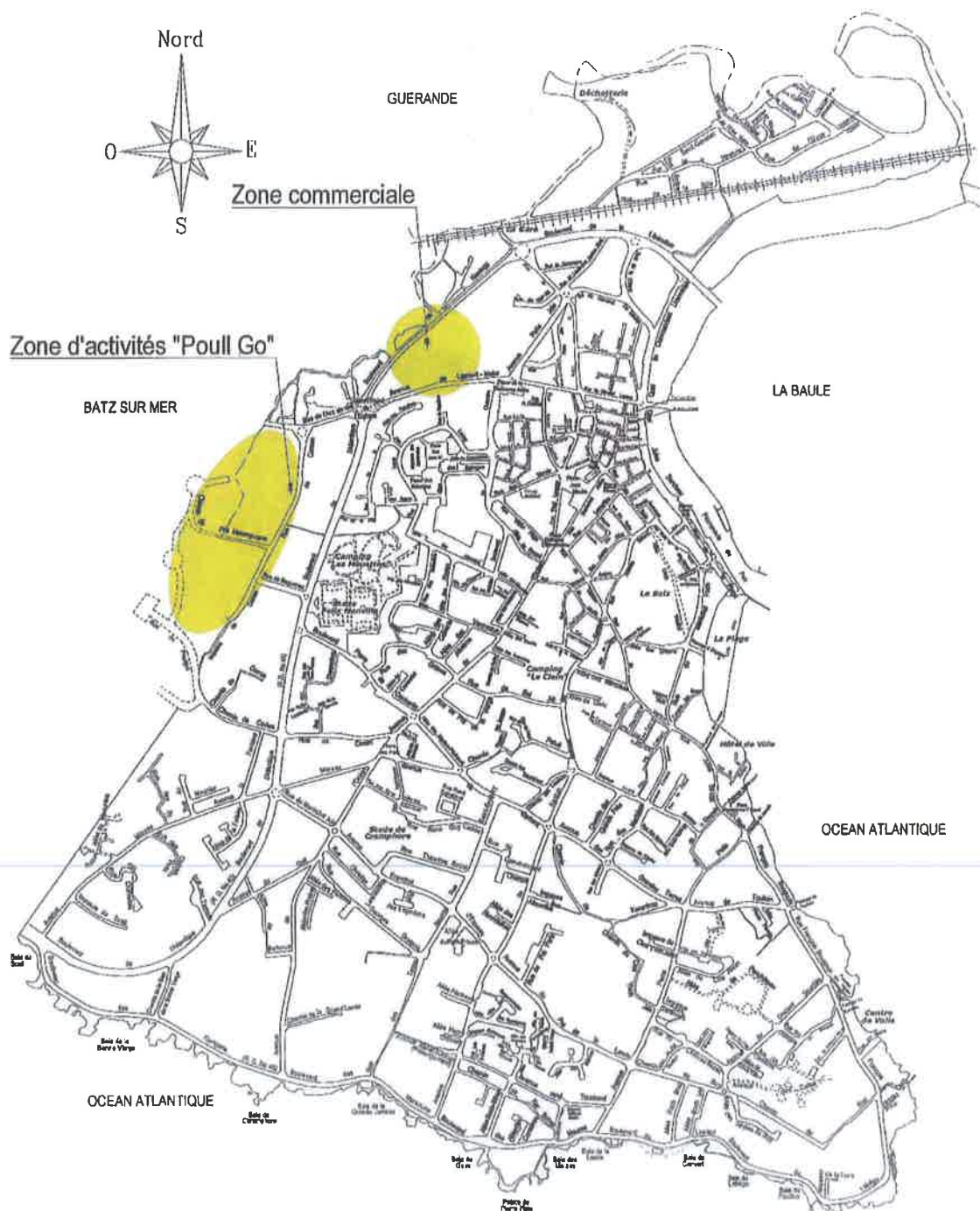
Conforter l'activité artisanale

- Les activités artisanale se concentrent notamment au sein du parc d'activités du Poull'Go. Le projet communal pose pour principe de conforter l'activité artisanale à travers le principe de requalification et la poursuite de l'aménagement de la zone du Poull'Go. Le confortement de la zone passe par l'optimisation du foncier encore disponible.

2.1 Le projet d'évolution:

- L'évolution réglementaire poursuivie concerne exclusivement les dispositions écrites du règlement de la zone UI du PLU.
- **La présente modification a pour objectif de rendre possible dans les zones d'activités économiques, sur les terrains d'une surface supérieure à 4.000 m², l'implantation des constructions à une distance supérieure à 3 m de toutes limites.**
Cette disposition permettra d'améliorer le fonctionnement des sites.

Plan de situation des secteurs concernés

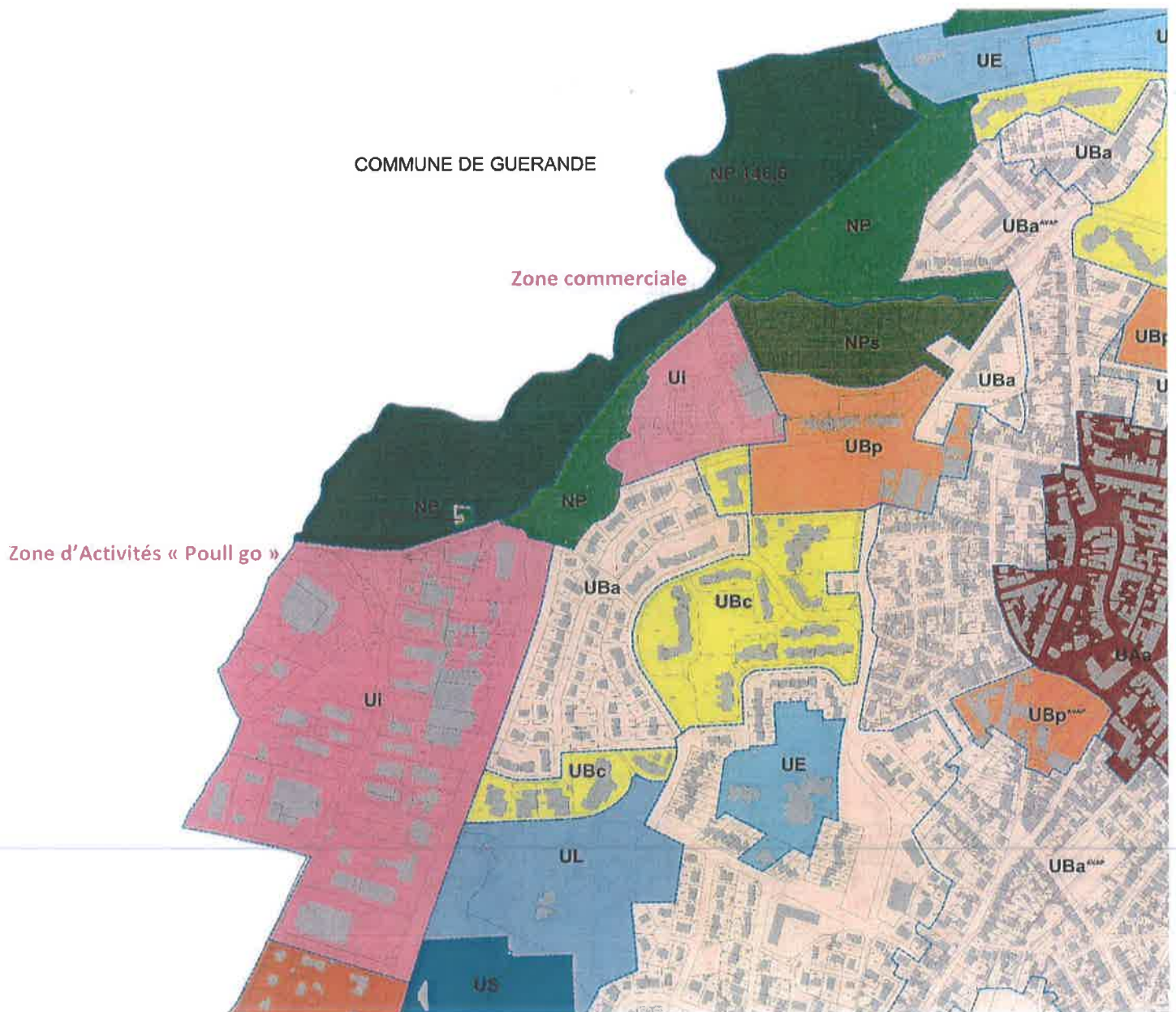


2.2 Le zonage

Le secteur concerné est classé en zone **UI**, secteur destiné à des activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerces.

La présente modification ne nécessite aucune modification du plan de zonage.

Plan de zonage actuel (extrait)



2.3 Le règlement

La modification porte exclusivement sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Une seule disposition réglementaire sera ajoutée pour permettre, sans remettre en cause les principes généraux de la zone, une implantation des bâtiments à distance des limites.

La modification (portée en rouge ci-après) est la suivante :

- **Article UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
 - Ajout d'un alinéa pour s'affranchir sur les grands terrains (supérieurs à 4.000 m²) de l'obligation de s'implanter en limite ou à 3 m de la limite séparative.

L'article UI 7 est ainsi complété :

Rappel définition :

Limites séparatives : sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- les limites latérales aboutissant aux voies ;
- les autres limites.

1.1. Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu),
- soit à partir de l'une des limites (avec réalisation de murs coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m,
- sur les terrains d'une superficie supérieure à 4.000 m², les constructions peuvent également s'implanter à distance des limites en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm), avec un minimum de 3 m.



Département de Loire Atlantique (44)

Commune du Pouliguen

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Associé à une démarche
d'Approche Environnementale
de l'Urbanisme (AEU®)*

Projet de modification simplifiée n° 2

Règlement zone UI modifiée

| OBJET | DATE D'APPROBATION |
|--|--------------------|
| Révision du POS en PLU | 28 janvier 2014 |
| Modification simplifiée n° 1 du PLU | 23 octobre 2015 |
| Modification simplifiée n° 2 du PLU | |

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal réuni en séance le xxx

M. Le Maire

M. LE MAIRE



5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone UI

Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerces.

1. Article UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole et forestier.
2. Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
4. Les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
6. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
7. Les carrières.
8. Aucune construction ne sera autorisée dans la zone non aedificandi identifiée aux documents graphiques.
9. 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 interdit, notamment pour les remblais, déblais, drainages, etc., excepté dans le cas d'ouvrages nécessaires à la sécurité des personnes et si aucune autre solution n'est envisageable ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales existants et les travaux nécessaires à leur gestion.

2. Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

10. Les **constructions à usage de commerce** à condition que la surface de vente soit d'une surface minimum de 150 m².
11. L'extension des commerces existants avant la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).
12. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de logement supplémentaires.
13. Les **installations et aménagements divers demeurent autorisés dans les zones non aedificandi**. Des prescriptions particulières liées à l'intégration paysagère pourront être imposées (aménagement paysagers, aménagements non imperméables...)

14. Les **affouillements et exhaussements des sols** notamment ceux liés à la gestion des risques naturels à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et compatibles avec les milieux environnants.
15. Afin de prendre en compte les **risques de submersion marine**, dans les secteurs repérés aux documents graphiques du PLU comme « zones de vigilance au risque de submersion marine », les prescriptions particulières auxquelles pourraient être soumises les constructions.
16. La construction et l'aménagement **d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer** à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
17. Les **bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit (transport terrestre)** définis par arrêté préfectoral repris en annexe du PLU, à condition qu'ils présentent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation.
18. Les **sous-sols** à condition qu'ils soient cuvelés sans rejet d'eau souterraine.
19. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux **arbres isolés remarquables, aux alignements d'arbres et aux ensembles boisés remarquables**, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers. Ils devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

cf. article 10
des dispositions
générales

3. Article UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les définitions des termes employés :

cf. article 11
des dispositions
générales

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Disposition générale :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

3.1.2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :

- être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- disposer d'une largeur de chaussée dégagée de tout obstacle et stationnement au moins égale :
 - à 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique
 - à 6 mètres lorsqu'elles sont à double sens (y compris les voies en impasse).
- être aménagées de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons (dans le respect des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité

réduite) et cyclistes sur le principe d'une zone de rencontre (décret du 30 juillet 2008),

- disposer d'espaces de plantations (terrain non imperméabilisé) d'arbres de haute tige et d'arbustes dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces dédiées aux circulations (chaussées et aménagements),
- traiter l'accès sur le domaine public de façon qualitative.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3.2. Accès :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

3.2.1. Conditions de sécurité :

Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2.2. Emprise de l'accès :

La largeur de l'accès doit être cohérente au regard de la nature et de la taille du projet sans être surdimensionnée. Le front sur voie ne pourra être inférieure à 3 m pour tout terrain issu de division postérieure à la date d'approbation du PLU (CM du 28 janvier 2014).

3.2.3. Nombre d'accès :

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le nombre des accès directs à la RD 45 sera, notamment, limité.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

4. Article UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les annexes sanitaires du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2. Assainissement :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, conformément au zonage d'assainissement en annexe du PLU, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra dès lors être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les lotissements et groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectifs et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Le traitement des eaux usées résiduaires sera réalisé directement par l'industriel ou assimilé. Si l'établissement est desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées, un raccordement de celui-ci pourra être envisagé après accord de Cap Atlantique et sous réserve du respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et de celles du règlement de service public d'assainissement.

4.2.3. Eaux pluviales :

Pour tout projet de construction nouvelle - non incluse dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre - le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques d'ouvrages d'infiltration (noue, tranchée, bassin ou puits d'infiltration).

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement inscrites au SDAGE, à savoir une pluie d'occurrence décennale avec un rejet limité à 3L/s/ha, ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Tous les ouvrages doivent être équipés d'un trop plein qui permet l'évacuation des eaux vers le réseau, s'il existe.

Les opérations d'aménagement devront prévoir un volume de rétention des eaux pluviales respectant les ratios suivants :

- pour les terrains inférieurs à 5000m² : 2m³ pour 100m² de surface imperméabilisée pour un débit de fuite maximal de 2L/s dirigé vers le réseau pluvial existant ;
- pour les terrains supérieurs à 5000m² : 250m³/ha pour un débit de fuite de 3L/s/ha (avec un minimum de 2L/s), dirigé vers le réseau pluvial existant.

4.2.4. Eaux souterraines :

Le rejet des eaux souterraines (pompes en sous-sol par exemple) dans tout réseau public est interdit.

4.3. Électricité - Téléphone :

Dans les opérations :

- les réseaux doivent être préférentiellement réalisés par câbles enterrés.
- la possibilité du raccordement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation.
- L'éclairage public n'est obligatoire que pour les voies destinées à être rétrocédées à la collectivité. Ces voies doivent participer à la trame viaire et faire l'objet d'une convention lors de leur création.
- la possibilité de raccordement aux réseaux actuels ou futurs de communication doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

4.4. Ordures ménagères

Rappel : Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères.

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères, en attente des collectes sélectives des déchets.

En outre, les opérations d'aménagements (lotissements, ...) dont les voies ne présentent pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

Il sera de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et fera l'objet d'un traitement qualitatif.

5. Article UI 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

6. Article UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article concernent également les constructions en sous-sol.

Lorsque le projet de construction est situé sur un terrain jouxtant une emprise publique non circulée, alors la règle applicable sera celle de l'article 7.

cf. article 11
des dispositions
générales**Rappel définitions :**

Voie : Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile (emprise total : chaussée + aménagements...).

Emprise publique non circulée : Sont considérés comme des emprises publiques non circulées au sens des articles 6 et 7, tout espace de libre accès au public (bois, plage, cheminement piéton, espaces verts, voie ferrée...)

6.1. Règle générale :

Le nu des façades des constructions doit être édifié par rapport aux différentes voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer selon les conditions minimales suivantes :

- RD 45 : Recul d'au minimum 20 mètres par rapport à l'axe et 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Autres voies : Recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'alignement.

La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2. Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. Dans ce cas, la règle applicable sera celle de l'article UB 7.

7. Article UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparativescf. article 11
des dispositions
générales**Rappel définition :**

Limites séparatives : Sont considérées comme des limites séparatives, toutes les limites d'un terrain qui ne sont pas qualifiées d'alignement. On distingue 2 catégories de limites séparatives :

- Les limites latérales aboutissant aux voies
- Les autres limites

7.1. Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre (avec réalisation de murs coupe-feu).
- Soit à partir de l'une des limites (avec réalisation de murs coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale supérieure ou égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm) avec un minimum de 3 m.
- Sur les terrains d'une superficie supérieure à 4.000 m², les constructions peuvent également s'implanter à distance des limites en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur maximale de la construction (Hm), avec un minimum de 3 m.

8. Article UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction par rapport à une autre doit être égale ou supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m.

9. Article UI 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70%.

10. Article UI 10 – Hauteur maximale des constructions

cf. article 11
des dispositions
générales

Rappel définition :

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Toutefois, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie dans le cas d'un terrain situé en contrebas de celle-ci lorsque la construction s'implante au ras de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La hauteur de façade (Hf) d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.

La hauteur maximale (Hm) est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées dans les dispositions générales.

Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) ne peut excéder de 2 mètres la hauteur des

constructions existantes, que ce soit pour des mises aux normes de ces constructions ou pour les nouvelles constructions.

Les éléments techniques de superstructure situés en toiture devront être intégrés dans le traitement architectural et être indiqués dans le permis de construire (façade, coupes, etc.).

11. Article UI 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

11.1. Aspect général

Les constructions doivent présenter un véritable caractère d'harmonie avec l'environnement, construit ou non. Tout projet de construction précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

L'intégration des constructions et des clôtures sera notamment obtenue par :

- les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux utilisés pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes autorisées et les clôtures,
- l'harmonie des couleurs,
- le traitement des accès et des abords des constructions.

11.2. Toitures

Les bâtiments couverts en terrasses ou toitures à faible pente auront un bandeau au niveau de l'égout du toit.

11.3. Clôtures

Les haies vives implantées en limites séparatives et en fond de parcelles pourront être doublées de palplanches à partir du vu de la construction. La hauteur maximale de ce type de clôture est limitée à 2 mètres.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale (RD45) pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.4. Enseignes

Les enseignes s'inscriront impérativement sur les façades des bâtiments sans débords.

11.5. Énergie renouvelable

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

12. Article UI 12 – Stationnement

12.1. Conditions de réalisation

12.1.1. Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

12.1.2. Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|--|---|
| Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | |
| Bureau | 1 place de stationnement par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher. |
| Entrepôts et ateliers | 1 place de stationnement par tranche commencée de 100m ² de surface de plancher. |
| Commerce et services | 1 place de stationnement par tranche commencée de 50m ² de surface de plancher. |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir simultanément et aux aménagements de l'espace public environnant. |

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 m par 5 m, accès non compris.

Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

13. Article UI 13 – Espaces libres et plantations

Rappel définitions :

cf. article 11
des dispositions
générales

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

1. Son revêtement est perméable sur une profondeur de 1 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
2. Il permet en tout point la percolation naturelle des eaux pluviales ;
3. Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales :

Dispositif permettant le stockage des eaux pluviales et leur évacuation à un débit limité vers le sol ou le réseau pluvial collectif. Il peut s'agir d'une noue, d'une cuve enterrée, d'une tranchée d'infiltration ou d'un puits d'infiltration. Il est aménagé dans l'enceinte de la parcelle.

Il est nécessaire lorsque le taux minimum de surface de pleine terre n'est pas respecté.

Il ne collecte que les ruissellements pluviaux de la surface goudronnée ou bétonnée qui aurait dû rester en pleine terre.

13.1. Surfaces de pleine terre et plantations

30% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager, avec la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m².

Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange

terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes visant à préserver et conforter le paysage propre au caractère balnéaire caractérisé par des végétaux dont les essences sont typiquement maritimes (cf. cahier de recommandations annexé au PLU).

Des plantations seront réalisées impérativement entre la voie et la façade.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2. Arbres isolés remarquables, alignements d'arbres et ensembles remarquables à protéger, identifiés aux documents graphiques l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme

cf. article 10
des dispositions
générales

14. Article UI 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Néant.

15. Article UI 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

16. Article UI 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



N° 2018/07/12

VILLE de LE POULIGUEN
CONSEIL MUNICIPAL du 23 juillet 2018

DÉLIBÉRATION

**OBJET : DÉLIBÉRATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION
SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

L'an deux mil dix-huit, le vingt-trois juillet à vingt heures, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Yves LAINÉ, Maire du POULIGUEN, le Conseil Municipal, légalement convoqué.

Étaient présents : M. Yves LAINÉ, Maire ; M. Loïc DEBATISSE, Mme Valérie GANTHIER, M. Jacques D'ESTEVE de PRADEL, Mme Annaïck LE NOZACH, M. Alain PICHON, Mme Marie-Joséphine JUTEAU, M. Philippe DAVID, Mme Anne-Marie LAUNAY DIT CALAIS, Mme Dominique BRETAUDEAU, M. François TABAREAU, Mme Marianne CARLIER PRIOUL, M. Nicolas PALLIER, M. Vincent GARGUET, M. Daniel PAIREL, M. Christian CANONNE, Mme Elisabeth LODAY, Mme Régine GUILLAUME COUEDEL, M. Hubert LESSARD, M. Hervé HOGOMMAT, M. Jean-Loup CHATELLIER.

Excusés : Mme Christine MAITZNER, M. Antoine LECLANCHE, M. Norbert SAMAMA, Mme Anne BLUM, ont donné respectivement pouvoir à Mme Dominique BRETAUDEAU, M. Nicolas PALLIER, M. Hervé HOGOMMAT, Jean-Loup CHATELLIER.

Absents : Mme Ségolène CABROL, M. François ARMENGAUD,

L'assemblée a choisi, en son sein, M. Daniel PAIREL comme secrétaire, fonction qu'il a acceptée.

Nombre de conseillers en exercice : 27
Membres Présents : 21
Ayant donné procuration : 4
Nombre de Votants : 25

Le Conseil Municipal,

VU l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme,

VU les articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 janvier 2014, modifié le 23 octobre 2015,

CONSIDÉRANT la nécessité, en zone UI, de permettre des implantations à distance des limites, tout en recherchant l'optimisation du foncier,

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le 24/12/2018

Breuer
Levraut

ID : 044-214401358-20181217-2018_12_07-DE

Envoyé en préfecture le 24/07/2018

Reçu en préfecture le 24/07/2018

Affiché le 25 JUIL. 2018

ID : 044-214401358-20180723-N2018_07_12-1

N° 2018/07/12

CONSIDÉRANT l'intérêt d'autoriser la démolition des constructions à caractère vétuste ou inesthétique situées en zone UCa sur la Grande Côte, sans pour autant augmenter les droits à construire,

CONSIDÉRANT la demande du CCAS de permettre l'implantation d'un bâtiment, par un bailleur social, sur le site de l'EHPAD « Andrée Rochefort » situé en zone UBC, afin d'y réallser une résidence d'habitations intermédiaires pour personnes âgées,

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur, Monsieur Philippe DAVID, Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme et du Développement Durable

APRÈS AVIS de la Commission Urbanisme et Développement Durable en date du 10 juillet 2018,

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal, dûment convoqué, à la majorité absolue, 6 abstentions ((M. Christian CANONNE, Mme Elisabeth LODAY, Mme Régine GUILLAUME COUEDEL, M. HUBERT LESSARD, M. Norbert SAMAMA, M. Hervé HOGOMMAT) :

- > **PRESCRIT** la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) pour les amendements projetés.

Pour extrait conforme
Le Maire,



Yves LAINÉ

Le Maire :

. Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, compte tenu de sa transmission en Préfecture,

. Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification.