

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Commune de La Barre de Monts

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 24/04/2019*

*Le Maire de La Barre de Monts
Pascal DENIS*

Sommaire

INTRODUCTION	3
ORIENTATIONS.....	5
<i>Axe 1. Affirmer l'identité maritime de la commune tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité</i>	<i>6</i>
<i>Axe 2. Des équilibres sociaux et démographiques à ajuster</i>	<i>10</i>
<i>Axe3. Favoriser le développement économique local</i>	<i>16</i>
<i>Axe4. Des milieux naturels entre océan et marais à préserver</i>	<i>19</i>

Introduction

UNE DEMARCHE DE PROJET PRECEDANT L'APPROCHE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques pour la durée de vie du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il précède le règlement du PLU, qui constitue la traduction réglementaire du PADD (mesures concourant à sa mise en œuvre). Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique.

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant engagement national pour l'environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de La Barre-de-Monts s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

DES ENJEUX FORTS POUR L'ELABORATION DU PLU DE LA BARRE-DE-MONTS

La commune de La Barre-de-Monts, à l'interface entre littoral et marais, continent et île de Noirmoutier, rayonnement des aires d'influence charentaise, noirmoutine et montoise, se caractérise par la multiplicité de ses enjeux et leur imbrication forte.

Territoire en renouveau démographique depuis le début des années 2000, la Barre de Monts doit gérer les équilibres entre un centre-bourg à faire vivre à l'année et une agglomération de Fromentine, largement dépendante de la fréquentation touristique, tant dans son animation urbaine que dans ses dynamiques commerciales.

Entre dunes, marais et forêt domaniale, la commune de la Barre de Monts dispose d'un cadre de vie privilégié et dont la qualité environnementale, paysagère et patrimoniale est largement reconnue. Le PLU devra veiller à articuler de manière cohérente les enjeux urbains et les enjeux environnementaux du territoire. Ces réflexions ne sauraient faire abstraction du risque de submersion marine et du risque feu de forêt impactant de manière sensible la commune.

Enfin, la question des déplacements intra et intercommunaux sera un point crucial du projet communal : liaisons entre les quartiers de la commune (marquée par des infrastructures routières importantes), gestion du stationnement estival (liaison Ile d'Yeu notamment)...

QUATRE AXES POUR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à définir quatre axes fédérateurs pour le PADD de La Barre-de-Monts :

- **Affirmer l'identité maritime de la commune tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité**
- **Des équilibres sociaux et démographiques à ajuster**
- **Favoriser le développement économique local**
- **Des milieux naturels entre océan et marais à préserver**

Ces axes sont déclinés en orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Orientations Générales

Axe 1. Affirmer l'identité maritime de la commune tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité

La Barre-de-Monts tire une partie de son attractivité de son positionnement littoral. Cette attractivité, également liée au positionnement de la commune vis-à-vis de l'Île de Noirmoutier, a induit une dynamique démographique soutenue au cours de la décennie 2000-2010. Territoire caractérisé par 2 agglomérations aux caractéristiques propres (centre-bourg & Fromentine), le projet de la Barre de Monts devra veiller à capitaliser sur l'identité maritime, balnéaire et touristique du territoire tout en veillant à créer les conditions d'une véritable vie à l'année sur le territoire communal (tendance naturellement à l'œuvre au cours des dernières années mais pour l'heure non réellement structurée ni encadrée).

AFFIRMER L'IDENTITE MARITIME DE LA COMMUNE

- Pérenniser le développement touristique et commercial de l'agglomération de Fromentine, notamment en renforçant l'accessibilité aux principaux sites touristiques du territoire.
- Pérenniser le tissu commercial situé à proximité de la gare maritime (Place de la Gare notamment)
- Améliorer les conditions de stationnement à Fromentine en période estivale en :
 - Poursuivant la politique de gestion du stationnement actuelle (zone bleue, parking payant, parking « 15 minutes »...)

- Permettant la réalisation d'une aire de stockage d'envergure en secteur rétro-littoral de la commune, permettant de régulariser la situation existante. Cette aire de stockage est **positionnée dans le secteur dit des Gâts, à proximité du Grand Etier de Sallertaine**. L'aménagement de cette aire de stockage permettra la résorption des sites actuellement occupés dans des conditions ne répondant pas aux normes en vigueur. Le choix de ce site ainsi que les conditions de son aménagement sont détaillées au sein du rapport de présentation.

- Réfléchir à la possibilité d'implantation d'un port à sec, secteur des Gâts, en complément de l'aire de stockage, permettant de :
 - Compléter l'offre touristique et de loisirs de la Barre-de-Monts
 - Préserver le site Natura 2000 « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts »
- Maintenir les conditions d'accès piéton au littoral et connecter ce sentier aux marais pour valoriser le potentiel touristique de ceux-ci (écomusée du Daviaud, poursuite de l'aménagement de la coulée verte le long de la Taillée...).

- Accompagner le développement des pôles d'attractivité touristique (Ecomusée du Daviaud notamment)
- Permettre la réalisation de la piste cyclable départementale desservant la Barre de Monts
- Garantir la pérennité et des possibilités de développement encadrées pour les activités conchyliques de la commune (La Pointe, la Grande Prise, le Pont Neuf...).
- Pérenniser l'activité de voile située plage de la Grande Côte et accompagner l'accueil des camping-cars sur le territoire communal (fléchage, mise en relation avec les sites touristiques, les commerces...).
- Permettre l'implantation de structures hôtelières sur le secteur de Fromentine, dans l'optique d'une diversification de l'offre touristique et de la captation de clientèles différentes (courts séjours, séjours hors période estivale...).
- Garantir le maintien de la vocation touristique sur les équipements existants (campings, colonies...). Le projet veillera au maintien de possibilités de reprise de la vocation, tout particulièrement sur les sites actuellement inoccupés. Cependant, une attention toute particulière sera portée à la limite des parties construites au sein de ces équipements afin de limiter les impacts sur la forêt notamment. Dans tous les cas, et tout particulièrement concernant les campings, aucune création ne sera autorisée. L'objectif est en effet de maintenir le niveau actuel, garant de l'attractivité du territoire, sans pour autant déséquilibrer l'offre existante ni porter d'atteintes importantes aux milieux naturels.
- Accompagner un projet de centre d'hébergement pour enfants, à proximité du site dit de la Cité Joyeuse, devenu inadapté et voué à redevenir un espace forestier. Ce projet devra nécessairement présenter des impacts environnementaux et paysagers mesurés et devra se situer en continuité de l'urbanisation. Il s'agit pour la

commune de répondre à un besoin de structure d'accueil pour enfants répondant à l'ensemble des normes nécessaires. Cet équipement sera nécessairement positionné à proximité des espaces maritimes de la commune, en l'occurrence à Fromentine, le long de la route de la Grande Côte.

- Préserver le patrimoine balnéaire le plus qualitatif (villas, bourrines...). Cette préservation du patrimoine sera élargie également au patrimoine du centre-bourg.
- Favoriser des formes urbaines respectueuses de l'identité urbaine de la frange littorale de la commune
- En dehors de l'extension prévue pour le centre d'hébergement pour enfants, pour la réalisation duquel une extension limitée de l'urbanisation et parfaitement intégrée au site est envisagée, maintenir les limites de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Fromentine et travailler sur les potentiels d'optimisation foncière et de densification
- Préserver les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables définis au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme dans leur vocation principale d'espaces naturels (forêt domaniale de Monts). Affirmer une coupure d'urbanisation, servant de corridor écologique entre marais et forêt.

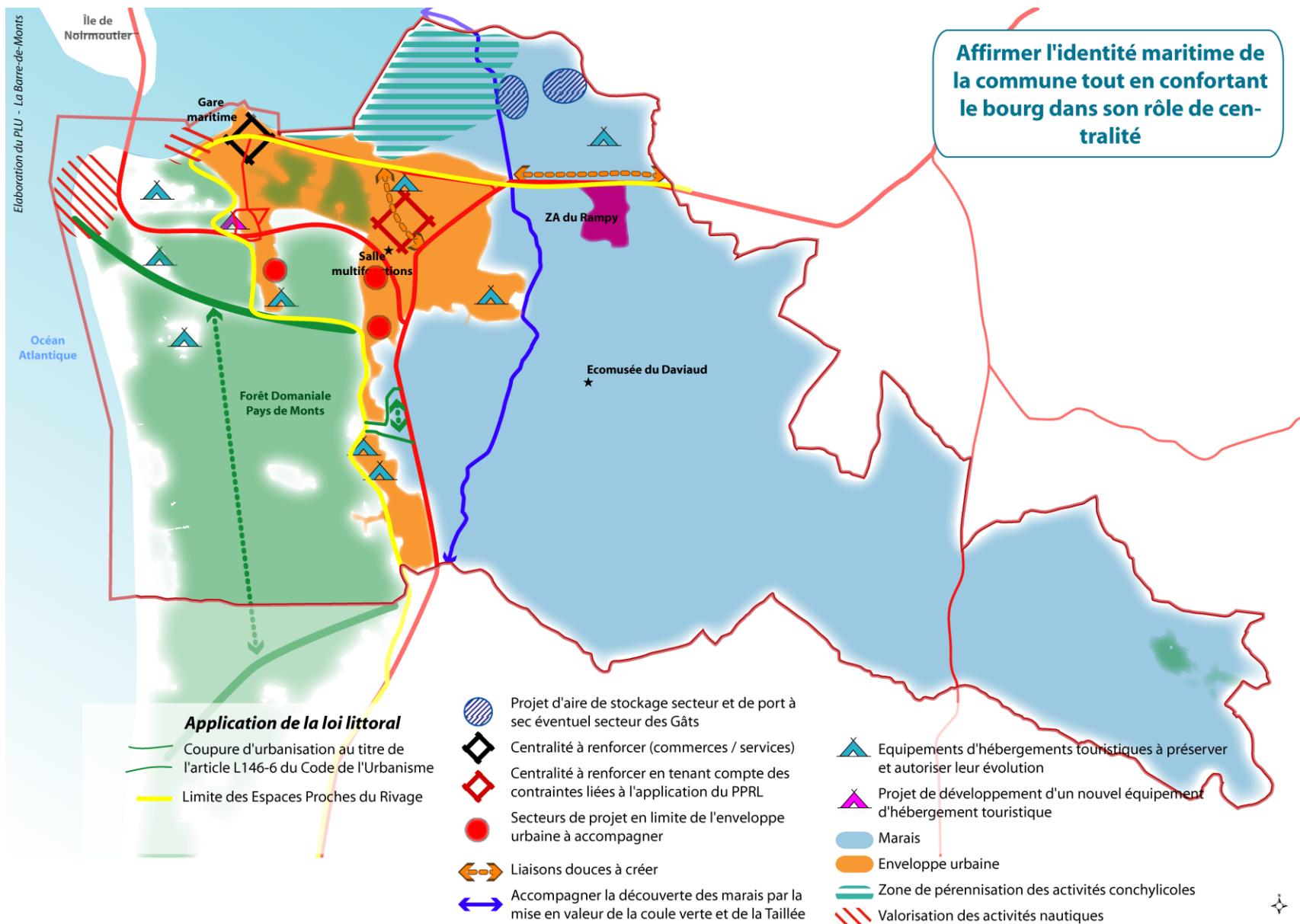
CONFORTER LE BOURG DANS SON ROLE DE CENTRALITE

- Permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement cohérent, révélant le potentiel de renouvellement urbain au cœur du bourg, autorisant une extension de l'urbanisation, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent. A ce titre, une attention toute particulière sera portée quant aux conditions d'aménagement du secteur située entre la mairie et la salle multifonctions, intégrant le potentiel de développement du

Quairuy. Néanmoins, et au regard des contraintes liées à l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux, l'aménagement d'une partie conséquente du centre-ville de La Barre de Monts se retrouve contrainte de manière significative. A ce titre, le projet de développement vise l'équilibre entre secteurs au positionnement stratégique (centralité, ville des courtes distances...) et secteurs exclus dans zones à risque de submersion (en application du PPRL en vigueur) : zone du Quairuy par exemple.

- Réfléchir aux conditions de traversée douce du centre-bourg (apaisement de la circulation par des aménagements routiers spécifiques, mise en œuvre de liaisons douces permettant la traversée du bourg entre la route de Saint Jean de Monts et l'avenue de l'Estacade dans le cadre du réaménagement de ce secteur).
- Maintenir et conforter les équipements, services et commerces de proximité au sein du centre-bourg, en lien avec le développement des futurs quartiers à vocation habitat de la commune. Le projet de réaménagement du centre-bourg pourra envisager une réorganisation du tissu d'équipements et de services.
- Anticiper le vieillissement de la population en réfléchissant à la création de polarités de services / équipements sanitaires et/ou sociaux en centre-bourg
- Permettre la densification du centre-bourg afin de marquer son caractère de centralité tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles en extension de l'enveloppe urbaine existante.
- Privilégier le développement urbain au sein de l'enveloppe actuelle.

La volonté communale repose sur un renforcement de son centre-bourg. Une identification fine de gisements fonciers à mobiliser prioritairement a été réalisée. Toutefois, les difficultés de mise en œuvre au regard des dispositions du PPRL doivent être intégrées et des zones de projet identifiées sur des secteurs où la faisabilité de l'aménagement apparaît plus réaliste à moyen terme. A ce titre, des zones de projet sont identifiées au sein et en continuité de l'enveloppe urbaine à La Libaudière, chemin de l'Archambault et à la Corsive. Ces zones devront permettre l'atteinte de l'objectif en logements de la commune et couvrir une superficie maximale de l'ordre de **9 hectares** (→ objectif chiffré de modération de la consommation d'espace.). Le reste du développement à vocation habitat se réalisera en densification ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines des agglomérations de La Barre de Monts et de Fromentine.



Axe 2. Des équilibres sociaux et démographiques à ajuster

La commune de la Barre-de-Monts bénéficie d'une attractivité importante de par son positionnement et son cadre de vie. Cette attractivité et ses retombées démographiques se sont essentiellement fait ressentir depuis le début des années 2000. Cependant, la commune de la Barre de Monts est confrontée à des problématiques pour lesquelles le Plan Local d'Urbanisme devra trouver des réponses :

- La dynamique démographique communale observée au cours de la période 1990-2007 est légèrement plus faible sur la commune de la Barre par rapport aux territoires voisins de Notre Dame de Monts ou de Barbâtre par exemple. Ce déficit est notamment lié à la faible offre de logements mise sur le marché au cours des dernières années.
- Le solde naturel est largement déficitaire témoignant de l'importance des populations âgées sur le territoire. La croissance démographique est en effet exclusivement portée par le solde migratoire (différentiel entrées / sorties sur le territoire principalement depuis la région parisienne et l'île de Noirmoutier).
- Il est cependant à noter qu'un rajeunissement de la population est à l'œuvre sur le territoire communal, comparativement aux périodes passées. La structure démographique demeure néanmoins déséquilibrée (indice de jeunesse = 0.54, soit 0.54 personne de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans)
- la taille des ménages diminue : en 2009, on comptait en moyenne 2,03 personnes par ménage. Les projections prévoient une diminution de ce chiffre pour être inférieur à 2 d'ici 2025. A population constante, les besoins en logements sont donc de plus en plus importants.
- Alors que la pression foncière s'accroît, à l'échelle de l'Ouest vendéen (environ 120€ / m² concernant les dernières opérations), le pourcentage de logements sociaux demeure très faible (environ 3% du parc de résidences principales en 2009).
- Contrairement à de nombreux territoires littoraux, la part des résidences secondaires, déjà importante sur le territoire communal, continue d'augmenter de manière significative (les résidences secondaires représentaient 56% du parc de logements communal en 1999 et 62% en 2009).



- Une production de logements importante basée sur le modèle pavillonnaire fortement consommateur d'espace.

Etendre le parc de logements de manière raisonnée, en développant une offre accessible à toutes les catégories de la population et en respectant les principes d'un développement durable (économie d'espace et d'énergie notamment), tels sont les enjeux du territoire de La Barre de Monts.

Afin de répondre à ces enjeux, le projet communal veillera à :

MAINTENIR UNE OFFRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE QUALITATIVEMENT ET QUANTITATIVEMENT AUX BESOINS EXPRIMES SUR LE TERRITOIRE

Maintenir un rythme de production de logements à hauteur des besoins exprimés au cours de la période passée (2000-2010)

En accord, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest Vendée, auquel appartient la commune de la Barre de Monts, un objectif de **40 logements neufs** à créer chaque année en moyenne est retenu dans le cadre du projet de PLU (220 logements par an environ à l'échelle de la Communauté de Communes Océan, Marais de Monts).

Cet objectif, tout en portant un effort sur la diversification du parc de logements, apparaît cohérent avec la capacité d'accueil du territoire communal et avec les dispositions du SCoT.

La commune de La Barre de Monts se caractérise par une enveloppe urbaine relativement « lâche » et englobant d'importantes « dents creuses » ou entités foncières aisément mobilisables en vue de la mise en œuvre d'un projet dit d'aménagement d'ensemble. L'ensemble des potentiels existants a de fait été inventorié et identifié comme aménageable ou non à horizon 10 ans en fonction du positionnement du

site par rapport aux centralités du territoire, du risque submersion marine lié, des impacts sur les milieux naturels...

Sur la base de cette analyse, les orientations suivantes ont été retenues :

- Identification de potentiels permettant la réalisation d'environ 400 logements ;
- Intégration des contraintes liées au risque submersion marine dans la définition des secteurs de projet ;
- Préservation d'une coupure naturelle et paysagère le long de la RD38 (corridor écologique, préservation de la qualité paysagère le long de la RD...)
- **Plus de 70% des logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine** (pour rappel, objectif SCoT = 40% minimum des logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine) → objectif chiffré de modération de la consommation d'espace.
- Mise en œuvre d'une opération stratégique de redynamisation du centre-bourg, tenant compte de la faisabilité opérationnelle au regard des contraintes liées au PPRL, autour de la mairie / église et jusque la salle multifonctions, permettant de repenser la question des centralités, des déplacements, des équipements, du tissu commercial... à l'échelle de la commune.

Rechercher l'équilibre entre les résidences principales et les résidences secondaires dans la production de logements

S'il est difficile de fixer un objectif chiffré en matière de production de résidences principales, la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble permettra de garantir une résidentialisation à l'année plus importante sur le territoire. Les logements produits au sein de ces opérations (principalement situées en centre-bourg) veilleront à la production de formes urbaines répondant aux besoins (diversifiés) des personnes vivant à l'année sur le territoire. A ce titre, la notion de parcours résidentiel devra trouver tout son sens sur le territoire

(notamment afin de lutter contre le phénomène de « fuite » des jeunes vers les territoires rétro-littoraux où le foncier est plus abordable et les biens plus adaptés à leurs besoins). Ces actions permettront d'accompagner le phénomène de renouvellement de la population, actuellement à l'œuvre sur le territoire.

Maîtriser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation afin de limiter les impacts du développement sur l'organisation de la commune

Afin de ne pas induire d'impacts violents sur le fonctionnement de la commune, le projet mobilisera les outils permettant de garantir le phasage dans le temps de l'aménagement du territoire :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation)
- Emplacements réservés
- Zonages 1AU / 2AU
- Secteurs en attente de projet au titre du Code de l'Urbanisme
- ...

RECHERCHER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Adapter l'offre de logements aux ressources et aux demandes de parcours résidentiels des ménages

Afin de garantir l'accès de tous au logement, un effort sera porté pour le développement des logements locatifs qu'ils appartiennent au parc privé ou public. La commune retient donc un objectif de **8% de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété** au sein de l'ensemble des opérations d'ensemble à venir sur le territoire. Cette orientation permet à la fois de répondre aux ambitions du SCoT et de permettre la diversification de l'offre de logements (renforcement du rôle du bourg, affirmation de la vie à l'année sur le territoire...). Ces logements seront en outre ciblés vers les jeunes ménages (accession sociale).

Enfin, le développement d'une offre de logements spécifiques, adaptés au vieillissement de la population ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite, apparaît indispensable au vu des caractéristiques démographiques de la commune.

La diversification des formes de logements visée dans le projet permettra de répondre à la demande identifiée en matière de logements saisonniers.

Encourager l'eco-construction, l'éco-réhabilitation et la maîtrise de l'énergie

Par des mesures règlementaires adaptées, le PLU visera à encourager les constructions écologiques (bio-climatisme, etc.), les réhabilitations conformes avec les principes du développement durable, adaptées au respect des caractéristiques architecturales locales, et le développement des énergies renouvelables. Il s'agit d'agir en faveur de la réduction des gaz à effet de serre en se positionnant sur la réduction de la demande énergétique du territoire.

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.

Trouver des alternatives au tout Automobile

La commune souhaite affirmer une offre alternative à l'automobile en articulation notamment avec l'urbanisation de la commune et avec les périodes d'accueil intense de la population. Il conviendra de :

- **prévoir des liaisons cyclables et piétonnes au sein de l'existant mais aussi des opérations nouvelles.** Par ailleurs, de manière générale, une attention sera portée au fait que des **stationnements destinés aux deux-roues non motorisés** soient

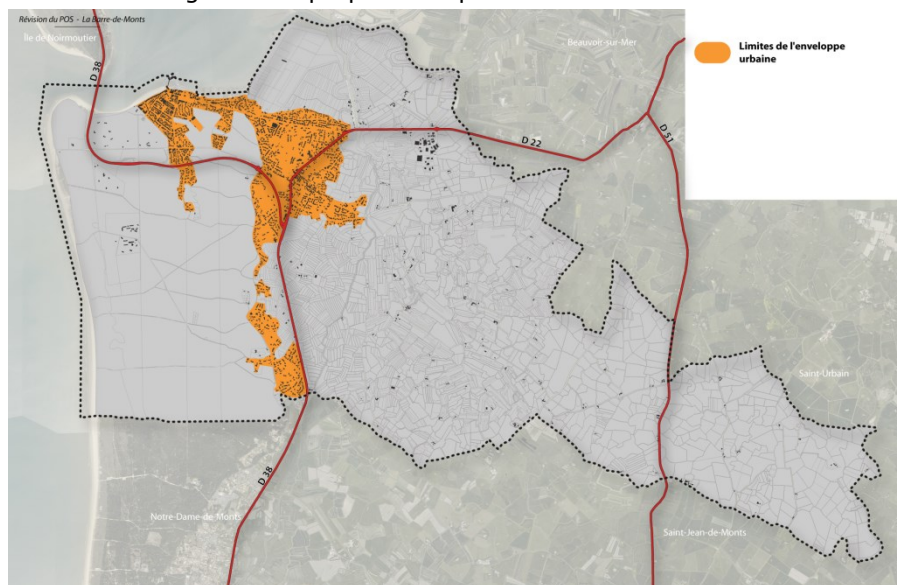
prévus en nombre suffisant dans les secteurs d'habitat collectifs et intermédiaires, les secteurs d'équipements...

- **Conforter la desserte en transports en commun**

LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES ET LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT SUR LES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS

Favoriser la diversité des formes bâties

Caractérisée par la quasi-exclusivité du modèle pavillonnaire individuel (a fortiori secteur de centre-bourg), la consommation d'espaces par le développement résidentiel s'est avérée relativement importante au cours des dernières années. Au regard des caractéristiques urbaines de la commune, il est à noter que l'essentiel du développement s'est réalisé au sein de l'enveloppe urbaine (importantes « dents creuses » laissées libres) pondérant l'importance de cette consommation d'espaces naturels ou agricoles à proprement parlé.



ENVELOPPE URBAINE DE LA BARRE DE MONTS

Le projet veillera, à travers ses dispositions réglementaires notamment, à encourager les formes urbaines innovantes ou moins consommatrices d'espace telles que l'habitat individuel dense (maisons en bande par exemple), l'habitat intermédiaire, les petits immeubles collectifs...

Cette diversification sera d'autant plus importante à mettre en œuvre que le projet sera situé à proximité des centralités urbaines du territoire (équipements, commerces, services...). Au-delà de l'intérêt que représente le rapprochement entre lieux de vie et lieux de consommation, de déambulation... (limitation des déplacements motorisés, mutualisation du stationnement...), la densification des secteurs centraux permettra d'affirmer de manière forte le caractère de centralité joué par le bourg de la Barre de Monts (caractère aujourd'hui non exprimé et dépendant de la linéarité du bourg).

Ainsi, et conformément aux dispositions du SCoT, le projet veillera à mettre en œuvre des densités constructives de l'ordre de :

- **Environ 25 logements par hectare** pour les opérations situées en centre-bourg et à proximité des centralités
 - **Environ 20 logements par hectare** pour les opérations situées en extension ou à distance importante des centralités
- = objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Limiter l'extension des hameaux situés au sein des marais

Il s'agit de limiter fortement l'extension de ces entités, tout en confirmant la protection des cœurs de hameaux pour pérenniser les formes urbaines typiques qui participent à l'identité communale (bourrines, organisations particulières...). Afin de permettre de maintenir une vie dans ces hameaux (aucun village n'est identifié sur le territoire communal), la réhabilitation et le changement de destination dans le respect de leur typologie, de leur variété, ainsi que des matériaux et des structures traditionnelles des bâtiments ruraux pourront être permises.

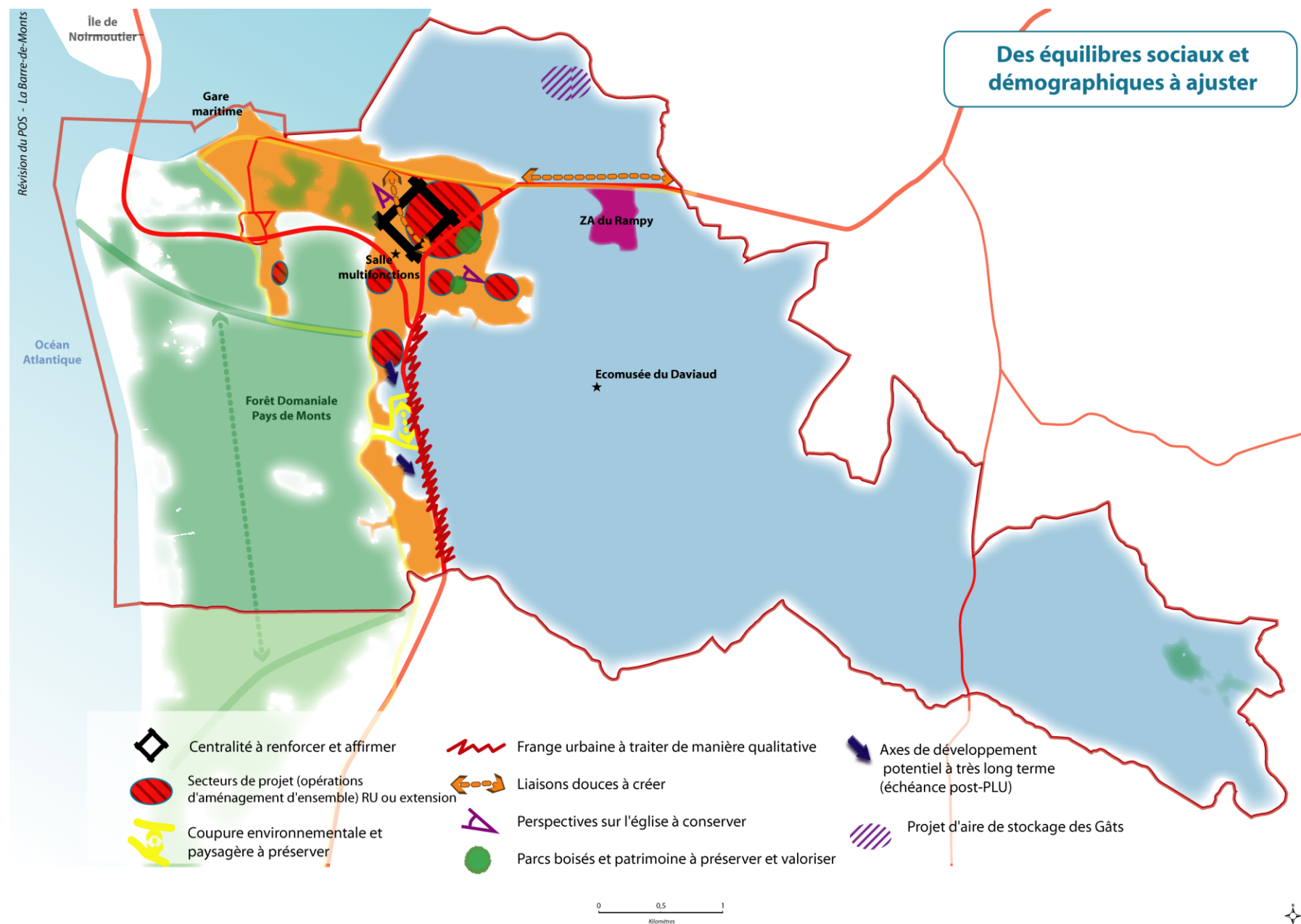
NB : les hameaux, identifiés au titre de la loi littoral, ne peuvent recevoir d'extensions de l'urbanisation.

Adapter les services et les équipements aux nouveaux besoins

Afin de continuer à accueillir des habitants dans les meilleures conditions, l'offre en services et en équipements doit sans cesse s'adapter aux évolutions sociales, démographiques et aux modes de vie, porteurs de nouvelles attentes. Dans cette optique, le confortement des équipements existants et la création de nouveaux équipements répondant à une population en croissance constitue un des objectifs de la politique communale (projet de redynamisation du bourg entre l'église / mairie et la salle multifonctions...). Une attention particulière sera portée à la question de la localisation de ces nouveaux équipements, de manière à en faciliter l'accessibilité et à organiser un véritable maillage.

Enfin, l'évolution des équipements d'infrastructure structurants et situés en dehors de l'agglomération devra être rendue possible (déchetterie, stations d'épuration...).

Fixer des limites claires et cohérentes entre enveloppe urbaine et secteurs de projets d'une part et espaces naturels et agricoles d'autre part



Axe3. Favoriser le développement économique local

Bénéficiant d'une situation littorale, au pied du pont de Noirmoutier, le long de la RD38 et au croisement des aires d'influence de Challans et Saint Jean de Monts / Saint Hilaire / Saint Gilles, la Barre de Monts dispose d'atouts indéniables afin de développer les différentes composantes de son tissu économique.

PERENNISER L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS EXISTANTE

La Barre de Monts dispose d'une capacité d'accueil importante en matière d'hébergements touristiques. La vocation actuelle des colonies et campings sera maintenue. L'extension limitée des campings pourra être autorisée, au cas par cas, et dans le respect des dispositions de la loi littoral.

Le cas de la Cité Joyeuse diffère légèrement des cas généraux cités ci-dessus. En effet, la vétusté des bâtiments actuels, au cœur de la forêt domaniale, couplée à l'impossibilité de procéder à quelque évolution significative de ce bâti au regard de son positionnement en discontinuité de toute agglomération ou village, semblent condamner ce site en tant que site d'hébergement collectif à vocation touristique. Ainsi, le projet de PLU affirme le retour à l'état forestier de ce site après disparition des bâtiments et inscrit un projet de développement de nouvelle structure d'hébergement pour enfants en continuité de l'agglomération de Fromentine. Ce projet, justifié au sein du rapport de présentation, devra viser l'exemplarité en matière d'intégration paysagère et environnementale (sensibilité des franges du site (milieu dunaire, forestier)).

Station balnéaire clairement identifiée, la commune capitalisera également sur les atouts culturels et naturels de son territoire (forêt domaniale, écomusée, aménagements le long de la Taillée...). Des

initiatives de découverte du territoire, de ses espaces naturels sensibles (à des fins de sensibilisation et de protection efficaces), de son patrimoine, de ses parcs conchyliques... seront utilement poursuivies et développées.

Dans le cadre du renforcement de l'attractivité communale, l'école de voile pourra être légèrement étendue afin de se conformer aux besoins des utilisateurs.

SOUTENIR L'ACTIVITE ARTISANALE, GENERATRICE D'EMPLOIS, POUR UNE VIE A L'ANNEE SUR LE TERRITOIRE

Important pourvoyeur d'emploi à l'échelle communale, l'activité artisanale se divise entre celle implantée au sein de la zone du Rampy et regroupant les activités actuelles des entreprises de « parcs de stationnement » et quelques activités artisanales autres d'une part et les activités implantées au sein du tissu urbain d'autre part. **La réalisation d'une nouvelle aire de stockage, secteur des Gâts, à proximité du Grand Etier de Sallertaine, permettra à la fois la régularisation des installations actuelles mais également devrait permettre la libération de foncier aujourd'hui occupé pour du stationnement au sein de la zone artisanale du Rampy (parcelles privées comme publiques).**

De ce fait, la zone artisanale du Rampy pourrait retrouver sa vocation initiale, d'accueil d'activités artisanales génératrices d'emplois locaux non «délocalisables» et contributifs de l'animation à l'année de la commune de La Barre de Monts.

Dans tous les cas, une attention particulière sera portée sur la densification de la zone artisanale du Rampy, en vue d'optimiser le

foncier et d'offrir des solutions adaptées à toutes les entreprises (taille des parcelles notamment).

Par ailleurs, et au regard de son positionnement, la zone artisanale du Rampy fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif côté Nord mais également au Sud pour une insertion paysagère réussie au sein des marais.

Enfin, le PLU prévoit la desserte des nouveaux secteurs d'habitat et d'activités par les réseaux numériques à haut débit et à très haut débit. Sont tout particulièrement ciblés les secteurs desservant des équipements structurants ou la zone d'activités du territoire en vue d'en renforcer l'attractivité. Si la desserte est dépendante de l'action menée, notamment par le Conseil Départemental, le PLU peut rendre moins onéreux les travaux futurs de raccordement en anticipant le déploiement des futurs réseaux sur le territoire communal.

PERMETTRE LE MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE IDENTITAIRE, ENTRE TERRE ET MER

Agriculture aux caractéristiques particulières, l'agriculture de la Barre de Monts n'en demeure pas moins intéressante, tant dans le rôle de gestionnaire du paysage qu'elle exerce que dans l'emploi (direct ou indirect) qu'elle génère.

Activité implantée en zone de marais, identifiée en tant qu'espace remarquable au titre de la loi littoral, le devenir et la pérennité de l'activité agricole sur le territoire de la Barre de Monts passeront nécessairement par les possibilités d'extension accordées aux sites d'exploitation existants. Afin de garantir l'exploitation de l'ensemble des terres présentant un intérêt agronomique et de lutter contre la disparition des sièges d'exploitation sur le territoire communal, l'implantation de nouveau(x) siège(s) d'exploitation agricole doit être rendue possible. Le PLU définit des espaces dédiés à ces installations.

Il conviendra également de soutenir l'activité conchylicole, identitaire de la commune, en tant qu'activité économique à part entière.

Par ailleurs, le patrimoine rural doit être valorisé lorsque les activités agricoles ont cessé. A ce titre, des changements de destination pourront être autorisés sous conditions (intérêt du patrimoine considéré notamment).

CREER LES CONDITIONS POUR LE MAINTIEN D'UN COMMERCE DE PROXIMITE VIVANT ET PERENNE

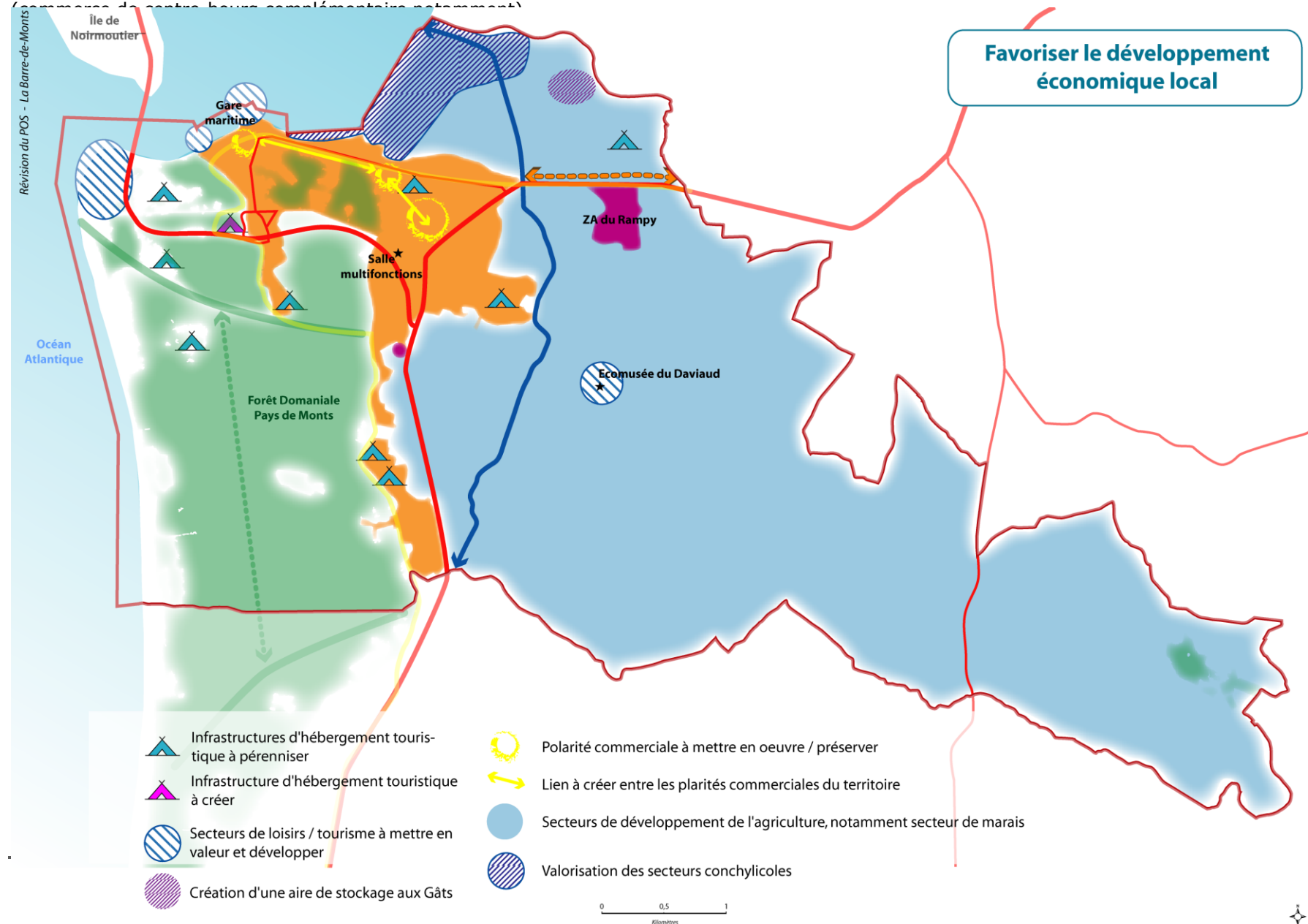
La spécificité de la Barre de Monts, commune littorale disposant d'une polarité touristique distincte de son centre-bourg fragilise le tissu commercial communal. En effet, ses commerces sont fortement dépendants de la saisonnalité et sont concurrencés par une offre voisine relativement dense (Beauvoir sur Mer, Notre Dame, Saint Jean de Monts, Challans...).

Si les commerces de Fromentine, et notamment ceux implantés au niveau de la gare maritime sont relativement identifiés, les commerces de centre-bourg, malgré un positionnement le long de la RD38, connaissent davantage de difficultés. Disposant d'une petite centralité située face à l'église et se composant d'une boulangerie, d'un tabac-presse, d'un fleuriste et d'un cuisiniste, le bourg de la Barre de Monts est globalement peu attractif d'un point de vue commercial. Ce défaut d'attractivité trouve à la fois son explication dans l'ancienneté des commerces, dans leur difficulté d'accès (arrêts minute...) et dans le manque de lisibilité de l'espace public associé.

Une réflexion devra nécessairement être menée quant au devenir du commerce en centre-bourg de la Barre de Monts. Une orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur du cœur de bourg permet de définir les conditions d'une attractivité nouvelle pour le tissu commercial de proximité.

Enfin, le projet devra garantir la pérennisation de la moyenne surface située avenue de l'Estacade entre le bourg et l'agglomération de Fromentine par la mise en valeur de cet axe (traitement de l'espace

public), de ses conditions de desserte en déplacements doux et du lien nécessaire avec les opérations développées en cœur de bourg (commerce de centre-bourg complémentaire notamment)



Axe4. Des milieux naturels entre océan et marais à préserver

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, GARANTS DU CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

Protéger les milieux naturels du territoire

Située à l'interface entre océan, forêt et marais, la commune de la Barre-de-Monts offre un environnement de qualité. La préservation de ces espaces remarquables permet le maintien d'une biodiversité riche et diversifiée mais également celui de l'image de qualité du cadre de vie de la commune.

Afin de préserver les milieux naturels, le PADD affiche pour objectifs :

- **la préservation des espaces remarquables**, et plus particulièrement ceux permettant la fonctionnalité de la **Trame Verte et Bleue** communale.

Ainsi, le projet de PLU fixe pour objectif la limitation de l'urbanisation au sein de ces « **cœurs de biodiversité** », milieux de vie de la faune et la flore. Ces espaces sont, pour la plupart, déjà connus et reconnus pour leur intérêt écologique. Le projet de PLU distingue deux types de « cœurs de biodiversité » : les cœurs majeurs (Natura 2000, ZNIEFF de type I, Espace Naturel Sensible, sites inscrits et classés) et les cœurs annexes (ZNIEFF de type II, ZICO, ONZH) susceptibles de recevoir des projets d'aménagement ponctuels, en adéquation avec une volonté d'exemplarité paysagère et environnementale.

Il s'agit également de maintenir des bonnes conditions d'exploitations pour l'activité agricole, essentielle à la bonne gestion et à la mise en valeur du marais.

- **la préservation et la valorisation des corridors écologiques**, liens fonctionnels entre les espaces naturels cités précédemment. Il convient donc d'éviter toute urbanisation de ces espaces qui porterait atteinte à

l'intégrité des milieux ou qui conduirait à la destruction d'éléments de nature dite « ordinaire » (boisements, haies, fossés, zone humide, ...).

- **le maintien des coupures d'urbanisation** identifiées au titre de la loi Littoral (secteur de l'Archambaud au Nord, de la Fortinière au Sud).

Maîtriser l'urbanisation à proximité des espaces naturels et agricoles

La protection des milieux naturels et agricoles et des paysages associés doit s'accompagner d'une définition claire de la limite de l'enveloppe urbaine. Le PADD fixe ainsi pour principe la limitation de l'urbanisation en lisière et au sein de ces espaces (villages agricoles).

Afin de préserver les qualités paysagères de ces milieux, le PADD affiche pour objectif une meilleure intégration du bâti à proximité de ces espaces. Pour ces mêmes raisons, il s'agira de limiter l'urbanisation linéaire en direction du Sud, le long de la RD38.

PERMETTRE UNE GESTION RAISONNÉE DE LA RESSOURCE EN EAU (OCEAN, MARAIS)

Dans un but de préservation de la ressource en termes quantitatif et qualitatif, le PADD inscrit les principes suivants :

- limiter l'urbanisation à proximité des milieux sensibles pour la gestion de l'eau (marais, ...)
- préserver et protéger les éléments naturels ayant un impact sur les écoulements et jouant un rôle dans l'épuration des eaux : haies, zones humides, fossés.
- favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle

- maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales vers les exutoires naturels
- limiter l'imperméabilisation des sols et permettre les techniques alternatives : création d'espaces verts, voiries drainantes, bassin d'infiltration ou de stockage, réseau de collecte à ciel ouvert (fossés, noues végétales, ...)

Il convient de définir les modalités d'évolution de ce patrimoine tout en préservant les caractéristiques initiales du bâti.

ASSURER UNE GESTION ADAPTEE DES RISQUES ET NUISANCES, LIES NOTAMMENT A LA SITUATION LITTORALE DE LA COMMUNE

La commune de la Barre-de-Monts présente sur son territoire plusieurs risques, essentiellement naturels (feu de forêt, submersion marine). Il s'agit donc d'adapter le projet aux risques encourus afin de limiter l'exposition des biens et des personnes. Ainsi, il convient de prendre en compte ces risques dans le choix des secteurs de développement.

Le PADD affirme la prise en compte des dispositions du PPRL Baie de Bourgneuf en vigueur sur le territoire communal. Par ailleurs, les projets urbains devront systématiquement être conçus selon une logique de résilience urbaine, à savoir l'adaptation du projet dans son ensemble à la notion de risque (notamment de submersion marine). Cet objectif de résilience s'entend à la fois à l'échelle de la construction (en lien avec le règlement du PPRL) mais également à l'échelle du quartier (organisation des secours, anticipation des mouvements de masses d'eau, adaptation des choix en matière de voirie, de stationnement, d'obstacles à l'écoulement, de mobilier urbain...).

AMELIORER LA CONNAISSANCE DU PATRIMOINE BATI AFIN DE LE PROTEGER

La Barre-de-Monts dispose d'un patrimoine bâti riche et diversifié, témoin de l'histoire de la commune (maisons rurales, bourgeoises, fermes, villas balnéaires, bourrines, ...). Le PADD affiche pour objectif l'identification de ces éléments et leur protection dans un souci de préservation de l'image de qualité du territoire.

Des milieux naturels entre océan et marais à préserver

