



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

La Guérinière

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 1 – Diagnostic et état initial de l'environnement

*Document approuvé par le Conseil Municipal, réuni en
séance le 14 novembre 2017*

La Maire de La Guérinière

LECOLE Marie-France

× **Historique du document d'urbanisme communal :**

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de La Guérinière a été approuvé le 19 décembre 1996, et a été modifié à cinq reprises en 2007, 2010, 2011, 2012 et 2014.

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration du POS			19.12.1996
Modification n°1			16.11.2007
Modification n°2			26.05.2010
Modification			25.06.2011
Modification simplifiée			09.03.2012
Modification simplifiée			16.09.2014
Élaboration du PLU	15.12.2014	7.12.2016	

Préambule

La commune de La Guérinière **est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols** approuvé le 19.12.1996. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions et n'est plus adapté au développement communal :

- D'une modification n°1 approuvée le 16.11.2007,
- D'une modification n°2 approuvée le 26.05.2010,
- D'une modification approuvée le 25.06.2011,
- D'une modification simplifiée approuvée le 09.03.2012,
- D'une modification simplifiée approuvée le 16.09.2014.

L'étude s'inscrit dans le respect des principes de développement durable définis par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'**article L. 101-2**, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Sommaire

DIAGNOSTIC URBAIN

1	Le contexte communal	8
1.1	Une commune littorale.....	8
1.2	L'historique du développement communal	10
1.3	Le contexte intercommunal et maillage administratif	12
1.4	Bilan du Plan d'Occupation du Sol.....	19
1.5	L'analyse de la consommation d'espace	21
2	Évolution démographique.....	25
2.1	Un rythme de croissance variable.....	25
2.2	Un phénomène de vieillissement de la population	28
3	Le parc de logements	31
3.1	La prédominance de la résidence secondaire	31
3.2	Une majorité de ménages sont propriétaires de leur logement ..	32
3.3	Un niveau de construction neuve en nette baisse	34
4	La morphologie du bâti.....	46
5	Un potentiel de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	56

6	Les réseaux numériques de télécommunication	58
7	La population active	60
7.1	Un taux de chômage en baisse.....	60
7.2	Une commune attractive en terme d'emplois	61
7.3	Des flux migratoires importants sur l'île	62
7.4	Les activités industrielles.....	65
8	L'activité économique	68
8.1	L'offre commerciale	68
8.2	Des équipements variés et réparti sur l'ensemble du territoire ..	70
8.3	Les activités touristiques	73
8.4	Des activités primaires.....	79
9	Transports et déplacements	86
9.1	Des infrastructures de déplacements multiples.....	86
9.2	Des alternatives à la voiture individuelle ?	87

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1	Le milieu physique	97
1.1	Une différence de topographie entre le Nord et le Sud	97
1.2	Géologie	97
1.3	Climat.....	97
2	Les milieux naturels du territoire	99
2.1	Des milieux naturels d'intérêt, de multiples périmètres	99
3	Paysage.....	115

3.1	Les entités paysagères :	115	8.3	Une collecte à l'échelle de la Communauté de Communes	141
5	Le patrimoine bâti	118	8.4	Un traitement des déchets mutualisé à l'échelle de la Vendée .	142
5.1	Un patrimoine bâti de qualité à identifier et préserver.....	118	9	Les Risques	144
5.2	Un vestige du « Mur de l'Atlantique » labellisé « Patrimoine du XXème siècle »	118	9.1	Des risques littoraux importants sur le territoire.....	144
6	La ressource en eau	120	9.2	Un risque sismique modéré	147
6.1	Le contexte supra territorial	120	9.3	Un risque de feu de forêt moyen	148
6.2	Un réseau hydrographique composé par les marais	122	9.4	Un risque de transport de matière dangereuse lié à la 4 voies .	149
6.3	Les eaux littorales	123	9.5	Le risque météorologique	149
6.4	Alimentation en eau potable	124	10	Les Nuisances	150
6.5	Assainissement	126	10.1	Des sites potentiellement sources de pollution peu nombreux et regroupés.....	150
7	Les choix énergétiques.....	131	10.2	La RD 38 source de nuisances sonores.....	151
7.1	La maîtrise de l'énergie : une obligation en matière d'urbanisme	131	10.3	La qualité de l'air	151
7.2	Les documents cadres	132			
7.3	La politique supra communale	133			
7.4	Eléments de contexte local	134			
7.5	Potentiel et faisabilité d'approvisionnement en énergie renouvelables de la commune de La Guérinière	135			
8	La gestion des déchets	140			
8.1	Le cadre législatif	140			
8.2	Des compétences supra-communales	141			

Diagnostic urbain

1 Le contexte communal

1.1 Une commune littorale

Située dans le département de la Vendée, au centre de l'Île de Noirmoutier là où le territoire de l'île est le plus étroit, La Guérinière est une commune littorale de 7,82 km².

Constituée en partie sud par une longue plage de sable, sa partie nord est quant à elle protégée par une digue donnant sur la baie de Bourgneuf. Comme partout sur l'île, La Guérinière s'est urbanisée en fonction des contraintes naturelles existantes (espaces de marais ou zones inondables).

La commune est entourée par les trois autres communes de l'île, au sud-est par Barbâtre, au nord-ouest par l'Épine et enfin au nord par Noirmoutier-en-l'île. Elle est aussi séparée en deux parties par la route (RD948) venant du continent :

- ✓ l'une faite de dunes et de landes où se sont installés le village et les habitations côté ouest,
- ✓ l'autre souvent située en dessous du niveau de la mer qui accueille les marais salants : le passage du Gois praticable uniquement à marée basse côté est.

Comme Barbâtre et l'Épine, le bourg de La Guérinière est localisé en retrait du front dunaire.

La commune est composée deux bandes littorales nord et sud. La côte Nord-Est, ouverte sur la baie de Bourgneuf, est une zone de :

- Marais salants créés par l'homme où sont exercer des activités de cultures marines,
- D'assèchements créés à la suite du comblement du fond de la baie.

La côte sud, exposée aux vents dominants est essentiellement constituée de massifs dunaires, les dunes de la Tresson et des Sables d'Or marquent

le paysage. La dune du Bois des Éloux, correspond à un massif gréseux et s'élève à 22m d'altitude.

La commune bénéficie du dynamisme de la côte vendéenne en matière de tourisme balnéaire. Son positionnement stratégique sur l'Île-de-Noirmoutier explique en grande partie l'attrait de la commune et son développement économique au cours de ces dernières décennies.

FICHE D'IDENTITE

Superficie : 7,82 km²

Densité moyenne : 186 habitants par km² (INSEE 2011)

Population : 1 460 habitants (INSEE 2011)

Taux de croissance démographique annuel moyen 2006-2011 :
- 1,1% entre 2006 et 2011

Part des plus de 60 ans : 38% en 2011

Nombre de personnes par ménage : 2,9 personnes par ménage en 1968 contre 2 en 2011

Typologie de logements : 695 logements dont 30,2% ont plus de 4 pièces
- 7,5 hectares de terres consommées pour l'habitat entre 2001 et 2013.

Parc de logements : 76,3 % de résidences secondaires et uniquement 2,4% de logements sociaux. Les objectifs du PLH sont : la construction de 8 résidences principales et 12 résidences secondaires par an.

Actifs : 188 personnes habitent et travaillent sur la commune.

Agriculture : 3 agriculteurs sur la commune.

Situation administrative : Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier formée le 19 décembre 2001 regroupant les 4 communes de l'Île (Noirmoutier, l'Épine, Barbâtre et La Guérinière).

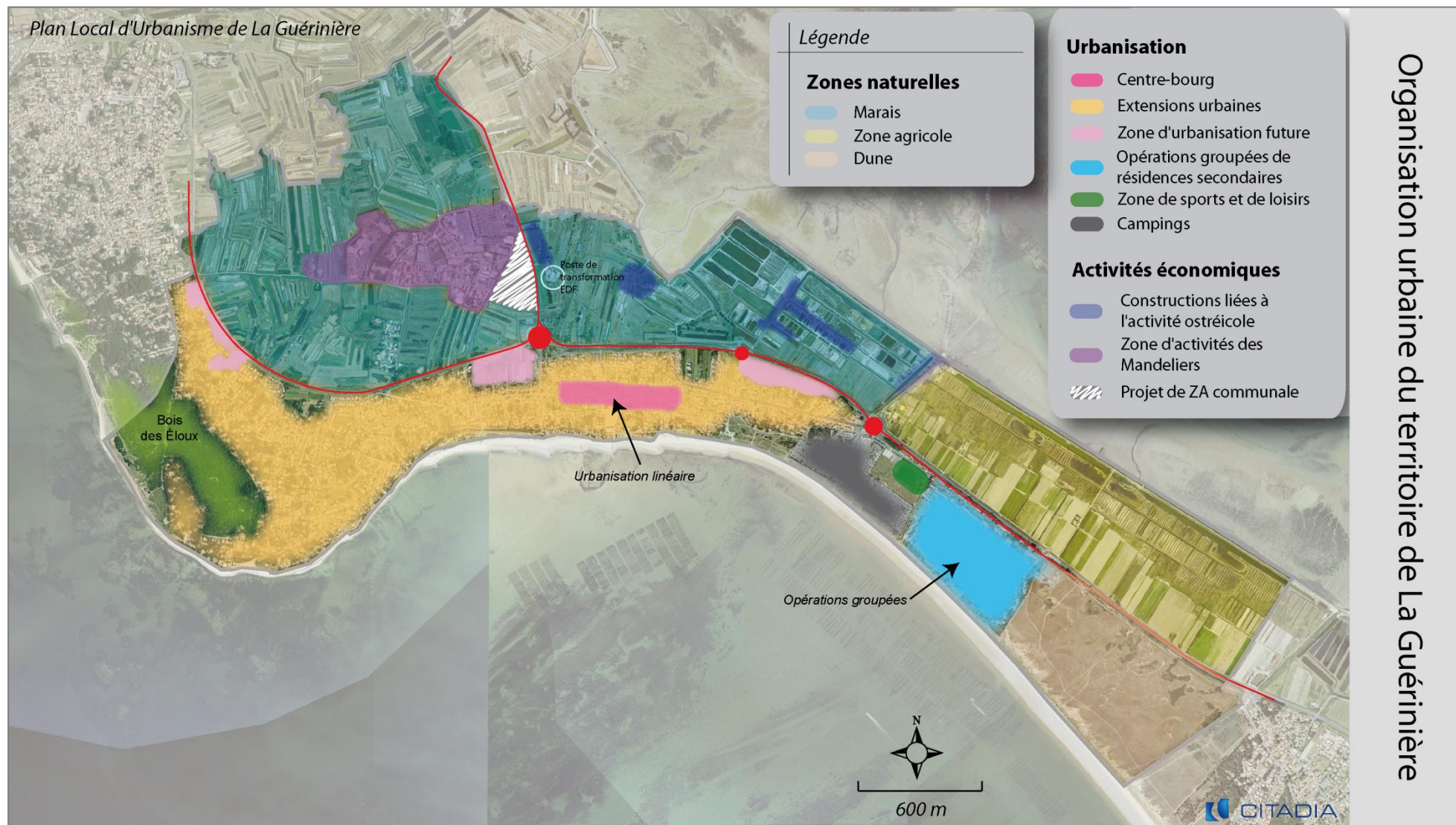


1.2 L'historique du développement communal

1.2.1 Les différentes étapes de l'urbanisation

Aujourd'hui, la continuité urbaine entre le bourg d'origine et les extensions de l'urbanisation amène à percevoir une seule et unique zone agglomérée, son urbanisation linéaire est caractéristique des « villages rues » traditionnels. Mais ce ne fut pas toujours le cas, en effet, le bourg « identitaire » s'est structuré le long de la Rue Nationale et se caractérise par une urbanisation dense et en alignement : cette structure originelle forme le centre historique et commercial avec la présence de l'église, de la Mairie et de quelques commerces et services encore installés dans le bourg de La Guérinière.

- Jusque dans les années 1950, les extensions de l'habitat se sont développées en privilégiant l'ensoleillement des constructions et l'intimité des parcelles. Ainsi, les façades principales sont ouvertes au sud et les murs et annexes protègent du vent et des regards.
- Dans les quartiers anciens, les murs de clôtures créent un enchevêtrement de rues auxquelles s'ajoutent des venelles entre les parcelles pour rejoindre le marais et/ou la mer.
- Les quartiers d'habitations récents se caractérisent par une discontinuité du bâti et une homogénéité des matériaux. A défaut de continuité bâtie, les clôtures jouent un rôle déterminant pour l'intégration de nouvelles constructions.



1.3 Le contexte intercommunal et maillage administratif

1.3.1 La Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier

Créée le 19 décembre 2001, la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier associe les 4 communes de l'île :

- Barbâtre
- La Guérinière
- L'Épine
- Noirmoutier-en-l'île

Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupe en 2011, 9 508 habitants sur une superficie de 48 km².



1.3.2 Articulation avec les documents d'ordre supérieur

La Guérinière s'inscrit dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale de l'Île de Noirmoutier approuvé en 2008. L'Île de Noirmoutier a, par la suite, intégré le périmètre du Syndicat Mixte Nord-Ouest Vendée, dont le Schéma de Cohérence Territoriale est en cours de réalisation (périmètre arrêté). Le SCoT de l'Île de Noirmoutier demeure cependant applicable et exécutoire, jusqu'à l'approbation du SCoT Nord-Ouest Vendée.

Les questions d'habitat et de logement de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier sont également encadrées par le Programme Local de l'Habitat de l'Île de Noirmoutier approuvé la même année que le SCoT.

Le PLU de la commune de La Guérinière devra par ailleurs être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne et des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf.

- LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'ÎLE DE NOIRMOUTIER (SCOT)

Principaux objectifs du SCOT :

- Objectifs de population : Le maintien d'une population permanente sur l'île via une population d'accueil en conséquence est affirmé par le PLH et est repris à son compte par le SCoT. Cette politique particulièrement volontaire d'accueil a pour objectif primordial de permettre de garder sur place une population diversifiée notamment de familles et d'actifs et d'interférer sur le vieillissement.

Les objectifs du PLH visent à « faire progresser la population sur un rythme dynamique (0,5%) annuel de 2007 à 2013, puis à 0,64% en deuxième période (2014-2019), équivalent aux périodes précédentes. »

- **Gérer de manière équilibrée et économe le territoire de l'Île de Noirmoutier** pour offrir des perspectives de développement aux générations futures, au-delà des perspectives du SCoT.
 - Maîtriser les extensions urbaines pour les consacrer à la politique publique du logement
 - Maîtriser les extensions urbaines pour favoriser le renouvellement urbain et une utilisation plus économe de l'espace déjà urbanisé
 - Aller vers une plus grande maîtrise de la « pression estivale » sur les milieux naturels et sur le réseau de circulation de l'Île
 - **Permettre le maintien d'une population jeune et active diversifiée à l'année**
 - **Permettre le maintien et le développement d'un tissu économique viable à l'année, notamment à l'appui des ressources naturelles du territoire**
 - **Prendre en compte la problématique maritime de l'île de Noirmoutier**
- LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL NORD-OUEST VENDEE (SCoT)

Un projet de planification urbaine à l'échelle du Nord-Ouest Vendée. La Communauté de Communes s'est associée en 2011 avec cinq autres intercommunalités : 5 communautés de communes, 28 communes, regroupant près de 80 000 habitants sur 83 000 hectares, afin de planifier le développement du Nord-Ouest Vendée.

L'objectif de ce travail commun est d'organiser **l'aménagement du territoire** dans le souci du respect du Grenelle de l'Environnement en structurant le territoire tout en **limitant la consommation d'espaces** naturels et agricoles.

DEUX OBJECTIFS MAJEURS :

- Une meilleure structuration du territoire pour harmoniser **l'aménagement** (habitat, équipements publics, environnement,

agriculture, zones économiques, commerces, Très Haut Débit, nouvelles technologies...).

- Une **réelle prise en compte du Grenelle de l'Environnement** pour une qualité de vie préservée.
- **Le Document d'Orientations et d'Objectifs** est en cours d'élaboration.

- PLH A L'ECHELLE DE L'ÎLE DE NOIRMOUTIER :

Un Plan Local de l'Habitat est en vigueur à l'échelle de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier. Le PLH a été réalisé en même temps que le SCoT de l'Île de Noirmoutier. Le diagnostic a permis de faire émerger les grandes tendances du territoire.

Au regard de la construction récente, du pourcentage affecté à l'accueil de ménages, d'une moindre consommation des logements par les effets du desserement et sur une base de plus grande diversification de l'offre, l'hypothèse retenue est la suivante :

- 57 résidences principales par an
 - 6 *locatifs privés*
 - 19 *locatifs sociaux ou publics*
 - 10 *accessions libres à la propriété*
 - 22 *accessions aidées à la propriété*
- 68 résidences secondaires par an

La consommation foncière annuelle, estimée au regard de la diversification des logements produits, et d'une recherche de renforcement de la densité, est portée à 4,4 hectares soit 26 hectares pour la durée du PLH.

Extrait du PLH :

TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Répartition annuelle par commune des différents types de logements à produire :

	Locatifs sociaux	Accession aidée	Locatifs privés	Accession libre	Total Résidences Principales	Résidences secondaires
Barbâtre	3	4	1	2	10	12
L'Epine	3	4	1	2	10	12
La Guérinière	2	3	1	2	8	12
Noirmoutier en l'île	11	11	3	4	29	32
	19	22	6	10	57	68

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Les orientations discutées au sein du comité de pilotage le 7 avril 2006 sont :

- Développer la capacité de logements pour satisfaire les besoins locaux des jeunes, des ménages familiaux et des personnes âgées par des logements adaptés ;
- Maintenir une capacité de croissance démographique et économique ;
- Réduire la consommation foncière des logements et des opérations d'aménagement ;
- Réduire fortement la production de résidences secondaires dans la construction neuve ;
- Développer un parc de logements publics ;
- Envisager des processus de densification du bâti selon les secteurs et types d'opération ;
- Intégrer les contraintes territoriales majeures dans la progression des zones d'urbanisation future.

Ces orientations politiques peuvent se mettre en œuvre via la réalisation d'un plan d'actions articulé autour de trois axes majeurs :

- Maîtriser le rythme de production de logements sur le long terme.
- Diversifier les interventions pour garantir l'accessibilité au logement
- Structurer la compétence « habitat » de la Communauté

- LE PLAN DE PREVENTION DU RISQUE LITTORAL (PPRL)

Le Plan de Prévention des Risques « Littoraux » (PPRL) est un document de prévention des risques qui a pour objectif la sécurité des personnes et des biens, ainsi que la réduction des dommages en cas de crise (catastrophe naturelle).

L'élaboration du PPRL de l'île de Noirmoutier a fait l'objet d'une concertation avec les collectivités locales et l'ensemble des acteurs locaux participant à la prévention des risques au sein d'un comité technique et d'un comité de pilotage présidé par le préfet de la Vendée.

Le préfet de la Vendée a réuni le comité de pilotage du PPRL de l'île de Noirmoutier le 19 janvier 2015 et a validé le projet soumis à la présente concertation.

1. Depuis la prescription du PPRL (6 janvier 2011) :

- Les acquéreurs et locataires sont informés des risques auxquels leur bien immobilier est exposé.
- Les compagnies d'assurance ne peuvent plus majorer les franchises des contrats pendant 5 ans en cas de sinistre.

2. À compter de l'approbation du PPRL (second semestre 2015) :

- Les maires devront annexer le PPRL au document d'urbanisme communal en vigueur.
- Les mairies devront mettre en œuvre leur Plan Communal de Sauvegarde (PCS) dans le délai maximal de 6 ans.
- Les propriétaires auront 5 ans pour réaliser les éventuels travaux obligatoires de mise en sécurité.
- La réalisation des travaux obligatoires ouvre droit à des aides financières versées par l'État (40% du coût des travaux dans la limite de 10% de la valeur du bien).

Le PPRL de l'île de Noirmoutier a été approuvé en date du 30 octobre 2015. Les prescriptions de ce document s'imposent au PLU de la Guérinière.

Les objectifs du plan de prévention des risques littoraux

Le PPRL a pour objectif de maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones exposées à des risques en fixant les conditions d'utilisation et d'occupation des sols. Ces zones à risques sont déterminées en confrontant les enjeux, c'est-à-dire, la présence humaine, les activités économiques ou environnementales, avec les aléas.



Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui s'applique au document d'urbanisme de la commune (Plan d'Occupation des Sols - POS ou Plan Local d'Urbanisme - PLU) et à toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme : permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, certificat d'urbanisme...

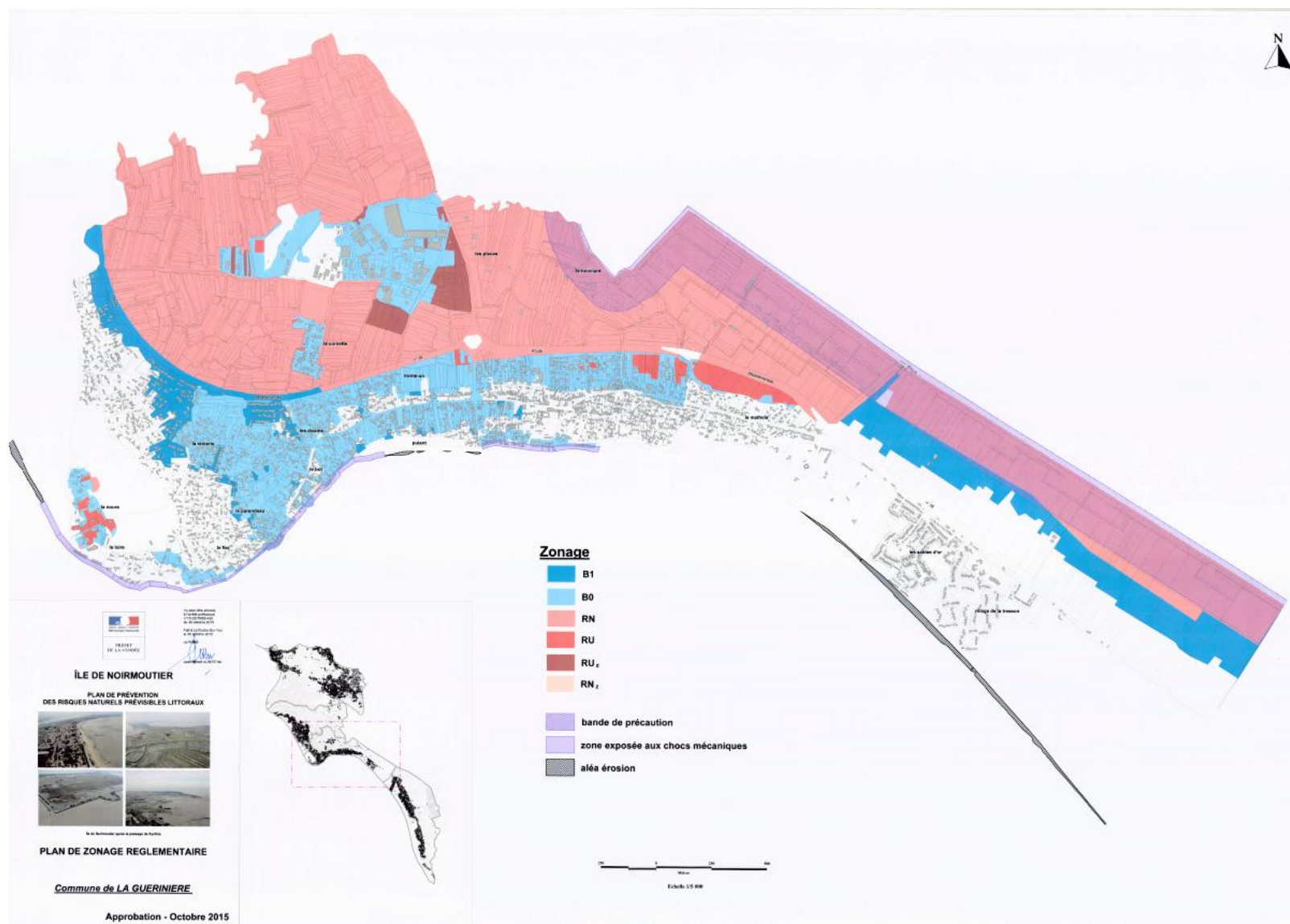
Le PPRL vise notamment à :

- ne pas augmenter la population dans les zones les plus dangereuses
- protéger la population exposée
- réduire les dommages aux biens en :
 - réglementant l'urbanisation pour la rendre compatible avec les aléas étudiés.
 - adaptant au risque le bâti existant le plus vulnérable, en particulier par la création de zone refuge.
 - améliorant la gestion de la crise par l'instauration de mesures de sauvegarde de la population.

Les références réglementaires

L'élaboration du PPRL et la caractérisation des aléas sont régies par :

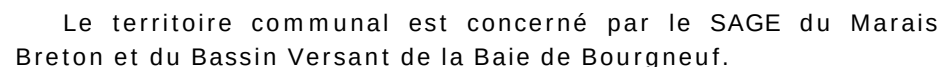
- Les articles L-562-1 à L-562-9 du code de l'environnement
- Le guide méthodologique d'élaboration des PPRL en date du 27 mai 2014
- La circulaire du 27 juillet 2011



Cartographie du PPRL approuvé en octobre 2015

- LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), d'initiative locale, mettent en œuvre le SDAGE dans des zones géographiques correspondant à des sous-bassins ou ensemble de bassins, formant des unités cohérentes. Ils déclinent les orientations et les dispositions, en les complétant ou en les adaptant si nécessaire aux contextes locaux.



Il a été adopté par la Commission Locale de l'Eau le 3 février 2014 et approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 mai 2014.

Le périmètre administratif du SAGE du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf s'étend sur 975 km² et concerne en totalité ou partiellement 39 communes réparties en Vendée (22 communes) et Loire-Atlantique (17 communes). Ce territoire comprend quatre grandes entités : l'amont du bassin versant (bocage), trois zones de marais (dont le Marais Breton), l'île de Noirmoutier et le littoral

Dans la perspective d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, le SAGE a identifié les principaux enjeux suivant :

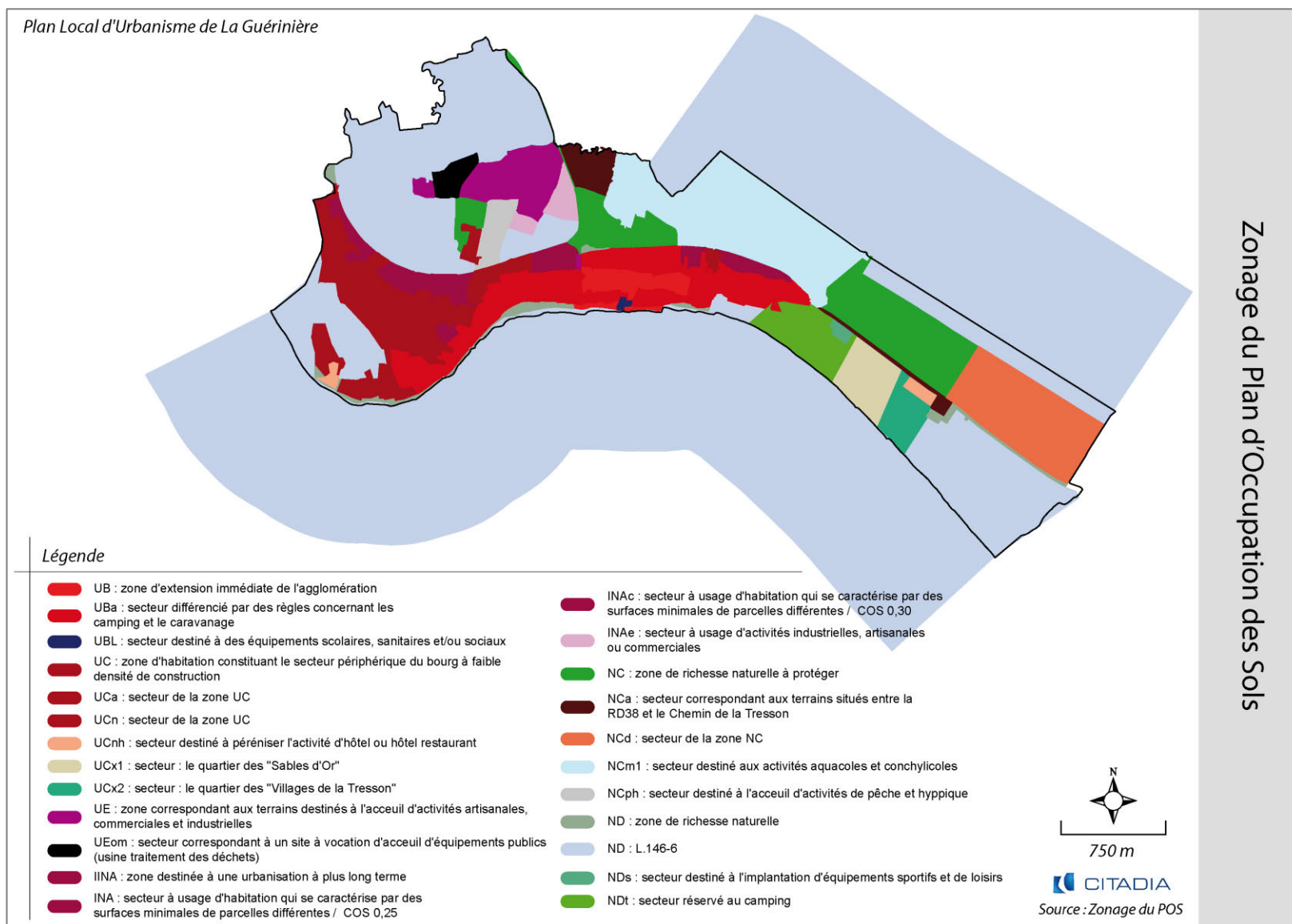
- Améliorer la gestion quantitative de l'eau
- Prévenir le risque inondation et submersion marine
- Améliorer la qualité des eaux
- Préserver et améliorer la qualité des milieux
- Améliorer la cohérence et l'organisation des actions

Introduit par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur **d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** est un instrument de planification à l'échelle des bassins hydrographiques. Depuis la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006, c'est aussi l'outil qui permet d'atteindre le bon état des eaux défini par la DCE. Juridiquement, le SDAGE s'impose aux décisions administratives en matière de police des eaux.

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** est un outil de gestion des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle du bassin versant. Cet outil doit permettre, à partir d'une analyse concrète des problématiques du secteur, de définir des objectifs et des actions dans la perspective de développer une gestion cohérente des milieux aquatiques et d'assurer un développement durable des usages. Il décline à l'échelle d'un périmètre opérationnel les orientations et prescriptions du SDAGE.

1.4 Bilan du Plan d'Occupation du Sol

1.4.1 Zonage du POS



1.4.2 Bilan des perspectives d'évolution et des besoins

Le Plan d'Occupation des Sols prévoyait des perspectives d'évolution en fonction des besoins en termes de démographie et de logement.

✖ Démographie

Les objectifs de capacité d'accueil théorique estiment à 3 220 habitants en plus à partir de 1971 (*analyse des capacités d'accueil théorique estimé sur la base du logement et du nombre de lits par logement : 3 220 lits pour 805 logements, avec 4 lits par logements, estimation sommaire du nombre d'occupants par logement*) pour les 40 ans d'application du POS.

D'après le recensement de 1968, la commune comptait 1162 habitants et 1460 habitants en 2011.

Sachant que la commune est composée à plus de 70% de résidences secondaires, cet objectif n'est pas représentatif du territoire et doit se baser exclusivement sur la population résidente à l'année sur la commune et non en fonction de la construction neuve.

✖ Logement

La capacité d'accueil ainsi définie est adaptée aux besoins de La Guérinière pour une période minimale de 40ans.

Sur cette base de 40 ans (800 logements potentiels), la capacité d'accueil est surtout concentrée :

- En zone UC : 300 logements
- En zone UBa : 224 logements
- En zone IINA : 161 logements

✖ Superficie urbanisable nouvelle

La consommation totale a été de presque dix hectares en 12 ans. La surface de plancher moyenne des constructions varie de 93 m² (zone UA) à 116 m² (secteur UCa), soit des valeurs très légèrement supérieure à la commune de Barbâtre.

La commune de La Guérinière connaît donc une construction sur des parcelles de plus petite dimension que d'autres communes comme Barbâtre ou l'Épine.

✖ L'assainissement

Les deux stations d'épuration de Noirmoutier sont largement dimensionnées, pour absorber la charge hydraulique (débit d'eaux usées qu'elles peuvent recevoir) comme pour traiter la charge polluante (concentration de la pollution) **qu'elles reçoivent**. Toutefois, la commune compte un nombre important de résidences secondaires, cet élément est donc à prendre en compte durant la période estivale.

Station	Dimensionnement	Débit moyen journalier	Charge polluante moyenne journalière
La Salaisière	36 000 EH (+13 500 EH en lagunage de secours) Charge hydraulique maximum : 5 400 m3/jr	3 900 m3	11 400 EH
La Casie	18 000 EH 2 850 m3/jr	930 m3	2 200 EH

0	UB	UBa	UC	Uca	Ucn	IINA	NAa	NAb
Surface disponible (en hectare)	1,25	18,3	24,2	6,8	2,6	12,9	0,23	1,8

1.5 L'analyse de la consommation d'espace

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 de La Guérinière, cette analyse est basée sur les données issues des fichiers fonciers de la Direction Générales des Finances Publiques (DGFIP, base de données « MAJICS ») renseignant la date de première construction sur chacune des parcelles de la commune (NB : seules les constructions à destination d'habitat sont renseignées dans cette base de données).

Cette base de données a permis de définir les parcelles construites sur la période 2001 – 2013 à La Guérinière.

Pour la commune de La Guérinière, cette base de données a permis de définir la vocation des sols en 2001. Le croisement avec les parcelles construites après 2000 a permis de définir le type d'espace consommé par le développement résidentiel entre 2001 et 2013.

Quelle répartition des milieux en 2001 ?

Selon la nomenclature, en 2001, le territoire de la commune se divise en 13 milieux qui ont été regroupés en 3 types principaux :

- Milieux naturels
- Espaces agricoles
- Tâche urbaine

Cette classification permet d'analyser les transferts de foncier entre ou au sein même des grandes catégories et de déterminer l'origine des terres consommées par l'urbanisation.

Le classement a été effectué au regard des définitions données pour chacune des entités. La tâche urbaine concerne 8 entités, les espaces naturels en comptent 8 également, tandis que le territoire agricole regroupe 6 entités (dont certaines peuvent être considérées comme étant à cheval entre espaces agricoles et espaces naturels). Un classement a posé des difficultés : les prairies ont été répertoriées en terres agricoles et non en milieu naturel ou semi naturel.

- Chiffres clés :

Entre 2001 et 2013, 14,5 hectares consommés au total dont :

- 52% pour l'habitat
- 36% pour les zones d'activités
- 9% pour les équipements
- 3% pour les exploitations agricoles

➔ Pour l'habitat :

Sur ces 14,5 hectares, 7,5 hectares concernaient le développement **de l'habitat**, soit 0,6 ha par an, dont :

- 26% en extension de la tâche urbaine dont 0,29 hectare sur des territoires agricoles
- 74% à l'intérieur de la tâche urbaine

➔ Pour les zones d'activités :

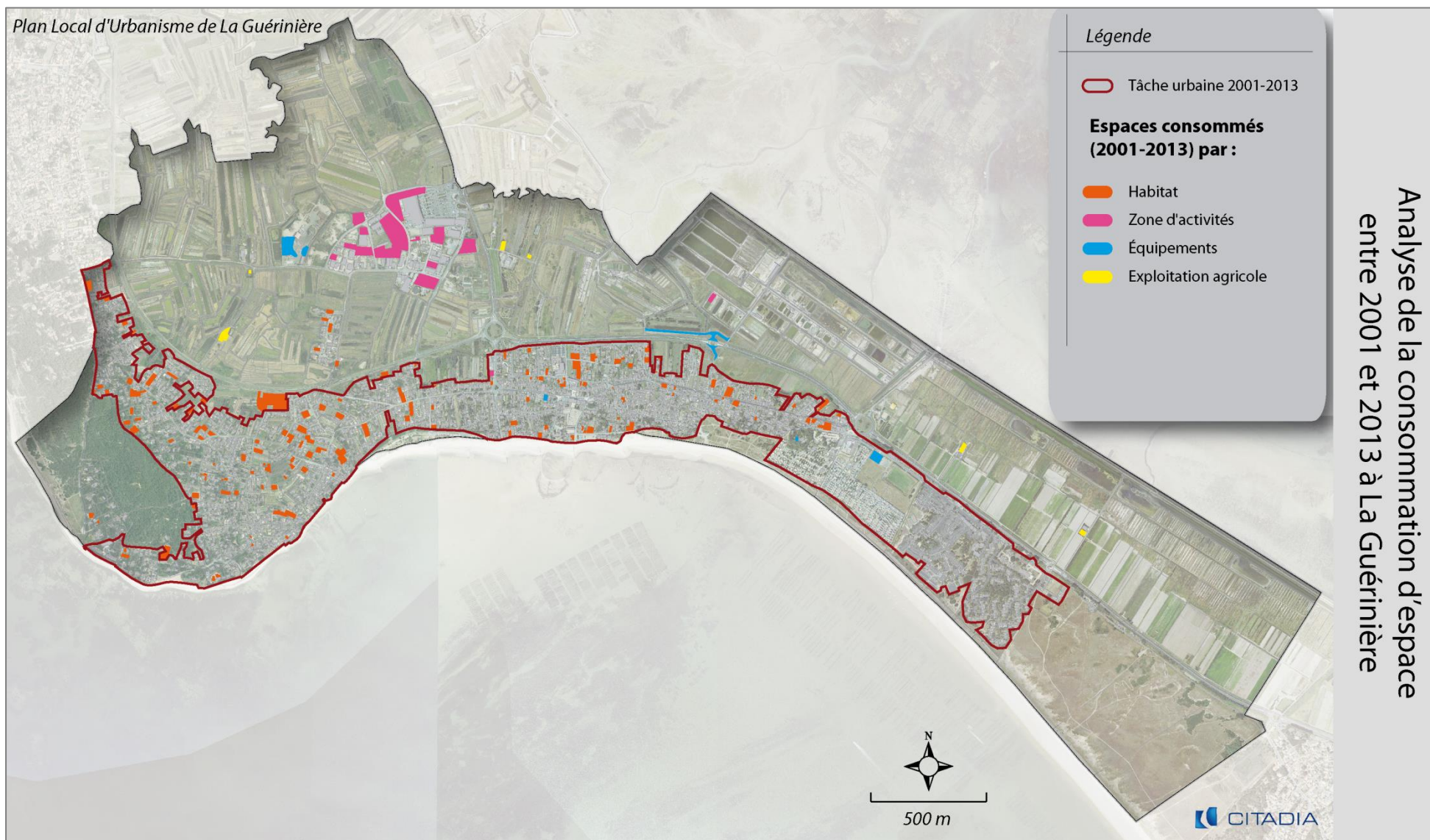
5,24 hectares concernent les activités économiques et en particulier la Zone d'Activités des Mandeliers.

Enfin, les équipements représentent 1,35 hectare sur la commune.

Analyse du POS :

La consommation totale a été de presque dix hectares en 12 ans. La surface de plancher des constructions varie de 93m² (zone UA) à 116m² (secteur UCa).

Consommation d'espace sur la Guérinière entre 2001 et 2013									
		<i>Habitat</i>		<i>Zones d'activités</i>		<i>Équipements</i>		<i>Exploitation agricole</i>	
		Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire
Tâche urbaine 2001	<i>Intérieur</i>	5,53	0,71%	0,06	0,01%	0,26	0,03%	-	-
	<i>Extérieur</i>	1,95	0,25%	5,18	0,66%	1,09	0,14%	0,43	0,05%
Total		7,48	0,96%	5,24	0,67%	1,35	0,17%	0,43	0,05%
(Surface commune 783,2 hectares)		14,50						1,85%	



Analyse de la consommation d'espace
entre 2001 et 2013 à La Guérinière

Que dit le SCoT de l'Île de Noirmoutier à propos de la consommation d'espace et des formes urbaines ?

Maîtriser les extensions urbaines pour favoriser le renouvellement urbain et une utilisation plus économe de l'espace déjà urbanisé.

Réduire la consommation foncière : conditionner l'ouverture à l'urbanisation aux besoins de la politique publique du logement, à la mise en œuvre de la mixité sociale du logement.

Les ouvertures à l'urbanisation, destinées aux zones d'habitat, ne doivent pas excéder 44 hectares pour les 10 ans d'application du SCoT pour l'ensemble des 4 communes.

Maîtriser le développement urbain pour limiter les besoins induits et préserver les espaces naturels et agricoles

Que dit le SCoT Nord-Ouest Vendée à propos de la consommation d'espace et des formes urbaines ?

↳ **Les objectifs de consommation d'espace :**

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace sont évalués à 730 - 740 hectares à l'horizon 2030.

Ces surfaces comprennent, selon les cas, 20 à 30 % d'espaces pour les équipements et les infrastructures primaires (en prenant en compte les contraintes environnementales).

↳ **Les objectifs d'utilisation du tissu urbain :**

La consommation d'espace déterminée par le SCOT tient compte d'un objectif de 40 % des besoins à trouver dans le tissu urbain existant, au travers, notamment de la réhabilitation des centre-bourgs.

2 Évolution démographique

NB : Les analyses réalisées dans le cadre du profil démographique et social des habitants de La Guérinière prendront comme territoires de comparaison :

- La Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier et le département pour élargir le champ d'analyse.

Les analyses sont basées sur différents types de données :

- L'analyse de l'évolution démographique est basée sur les données INSEE 2011,
- Le diagnostic sur le parc de logements sera quant à lui basé sur les données SIT@DEL.

2.1 Un rythme de croissance variable

2.1.1 Une évolution démographique qui s'inverse depuis quelques années....

La commune de La Guérinière comptait 1 460 habitants au recensement INSEE de 2011.

Depuis une vingtaine d'années, la commune a connu une légère augmentation de sa population soit une augmentation de 238 habitants entre 1982 et 2006. Durant cette période, la population n'a cessé de croître passant de 1305 à 1543 habitants (INSEE 2011), cette augmentation est notamment liée à l'ouverture du pont en 1971 qui a permis à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et de faciliter les déplacements vers le continent.

Toutefois, depuis 2006 une baisse de la population est à noter sur la commune. En effet, entre 2006 et 2011, date du dernier recensement, la commune a perdu 83 habitants. Cette baisse de la population s'explique en partie par la fermeture de l'établissement Notre-Dame de Bon Secours. En effet, plus de 60 lits ce qui représente environ une soixantaine d'habitants

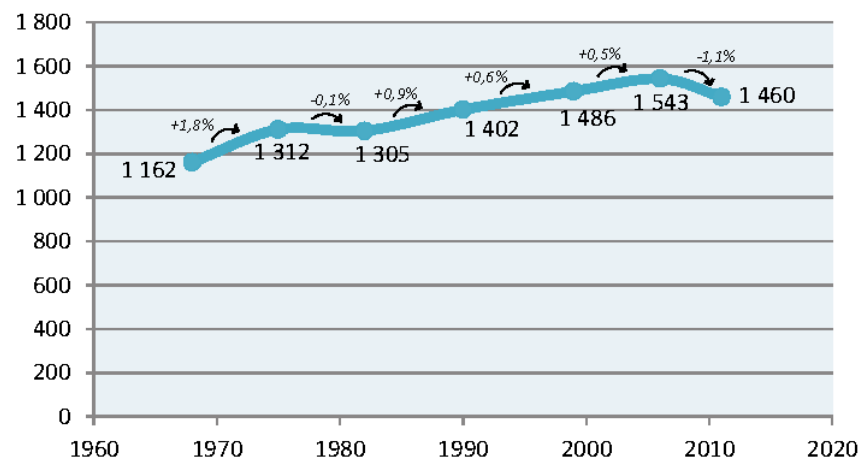
qui ont dû quitter la maison de convalescence et rejoindre les communes aux alentours.

Cependant, il a été annoncé qu'un accord de vente écrit entre l'association Eugénie Bodet, propriétaire du site, et l'établissement public foncier qui accompagne la commune dans le projet qui, en plus de l'accueil des personnes âgées, pourrait héberger d'autres services variés.

Outre cette explication, il apparaît que certaines familles ont quitté la commune, des familles de 4 personnes qui ont toutefois été remplacée par des retraités mais cela créé un déséquilibre dans la structure démographique de la commune.

Enfin, les données de l'INSEE témoignent d'une population intercommunale qui est également en baisse depuis 2006 (9813 habitants en 2006 et 9508 en 2011).

Un rythme de croissance de la population variable



Source : INSEE 2011

► DÉFINITION :

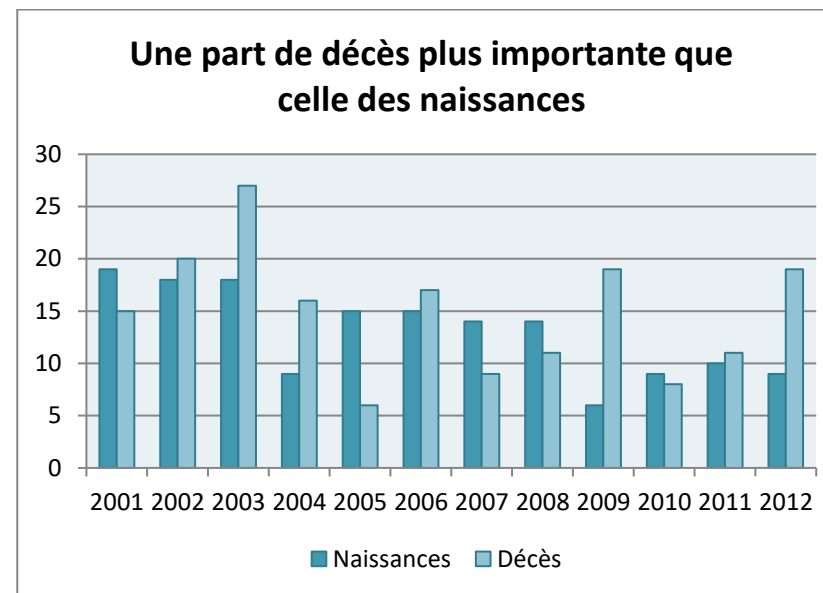
Le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) est un indice démographique qui identifie le rythme moyen d'évolution de la population entre deux recensements.

En effet, le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) est estimé à -1,1% par an sur la période 2006 – 2011 ce qui correspond à une décroissance de 1,1% chaque année sur la commune.

On peut noter que le TCAM de La Guérinière a, durant plusieurs années, été faible et n'a jamais dépassé les 1% de croissance annuelle.

La phase de décroissance que connaît actuellement la commune de La Guérinière depuis 2006 a également été observée à l'échelle de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (-0,6% par an pour la période 2006-2011) tandis qu'à l'échelle de la Vendée la croissance est positive, de l'ordre de 1,4% chaque année.

2.1.2 ... mais dont la croissance était essentiellement liée à des apports extérieurs



Source : INSEE 2011

En effet, depuis 2009, on constate que le nombre de décès est supérieur au nombre de naissances.

	Solde naturel		Solde migratoire	
	1999-2006	2006-2011	1999-2006	2006-2011
La Guérinière	+0,1%	-0,1%	+0,5%	-1%
CC de l'Île de Noirmoutier	-0,4%	-0,5%	0,7%	-0,1%
Vendée	+0,2%	+0,3%	+1,2%	+1,2%

Source : INSEE 2011

Par conséquent, entre 2006 et 2011, le solde naturel est négatif, de plus sa part dans la croissance démographique reste très faible depuis les années 1968 ceci s'explique en partie par la proximité du littoral.

L'analyse du nombre de naissances et de décès sur la commune de La Guérinière ainsi que celle des variations des soldes naturel et migratoire entre 1968 et 2007, permet d'identifier les facteurs liés à l'évolution globale de la population.

Comme abordé précédemment, le taux de croissance de la commune ainsi que celui de la Communauté de Communes sont tous les deux négatifs depuis 2006.

Différents facteurs permettent de mettre en avant une explication de ce solde négatif sur la commune :

- ↳ Une baisse des naissances depuis 2009 avec au contraire une augmentation du nombre de décès (un pic de décès sur la commune en 2009). Ce phénomène entraîne un solde naturel négatif depuis 2006, et est à corréler avec la structure démographique de la commune, relativement déséquilibrée en raison de son caractère littoral et touristique.
- ↳ Un solde migratoire qui est également négatif depuis 2006 mais qui était auparavant positif entre 1999 et 2006, ce qui ne permet pas de contrebalancer les pertes de population liées au solde naturel.

Ce déséquilibre s'explique par l'arrivée importante de retraités (résidences secondaires) et par la migration des jeunes vers le continent, lié essentiellement au prix du foncier à bâtir sur l'île.

► DÉFINITION :

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

Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties sur une période de temps définie.

2.2 Un phénomène de vieillissement de la population

2.2.1 Une part importante de 60 - 74 ans

L'analyse des données démographiques relatives aux différentes classes d'âges permet de faire apparaître la prédominance des 60 – 74 ans sur le territoire communal (23,9%).

On recense 58,2 % de plus de 45 ans dont 38 % de plus de 60 ans.

L'analyse des Indices de Jeunesse permet de faire apparaître un indice de 0,48 pour la commune de La Guérinière en 2011 tandis que la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier compte quant à elle un indice de jeunesse de l'ordre de 0,44.

	La Guérinière	CC de l'Île de Noirmoutier	Vendée
Indice de jeunesse en 2006	0,69	0,55	0,96
Indice de jeunesse en 2011	0,48	0,44	1,33

Source : INSEE 2011

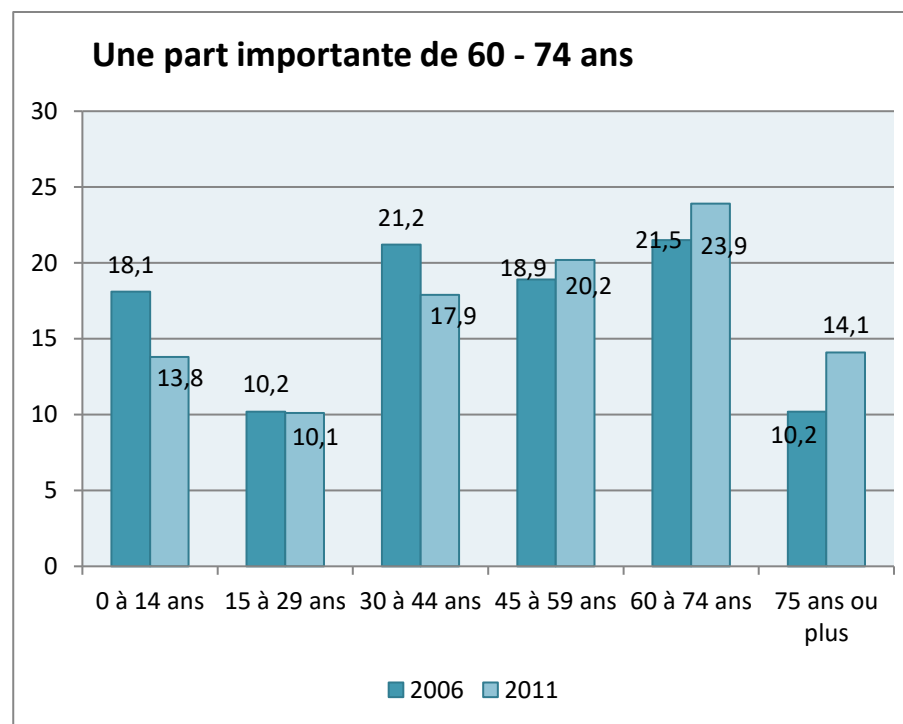
Cette baisse de l'indice de jeunesse n'est pas spécifique au territoire de la commune, il se retrouve aussi au niveau de la Communauté de Communes tandis qu'au niveau départemental il augmente au cours de la période.

► DÉFINITION :

L'Indice de Jeunesse est un bon indicateur du vieillissement ou non de la population. Il correspond au rapport entre population de moins de 20 ans et population d'au moins 60 ans. S'il est supérieur à 1, on compte plus de personnes de 60 ans et plus de personnes de moins de 20 ans.

La Guérinière dispose d'une structure démographique déséquilibrée, où la part des moins de 60 ans représente plus de 62% de la population totale en 2011 selon l'INSEE.

Cependant le vieillissement de la population est réel depuis 2006, puisque la part des moins de 45 ans diminue au profit de la part des plus de 60 ans.

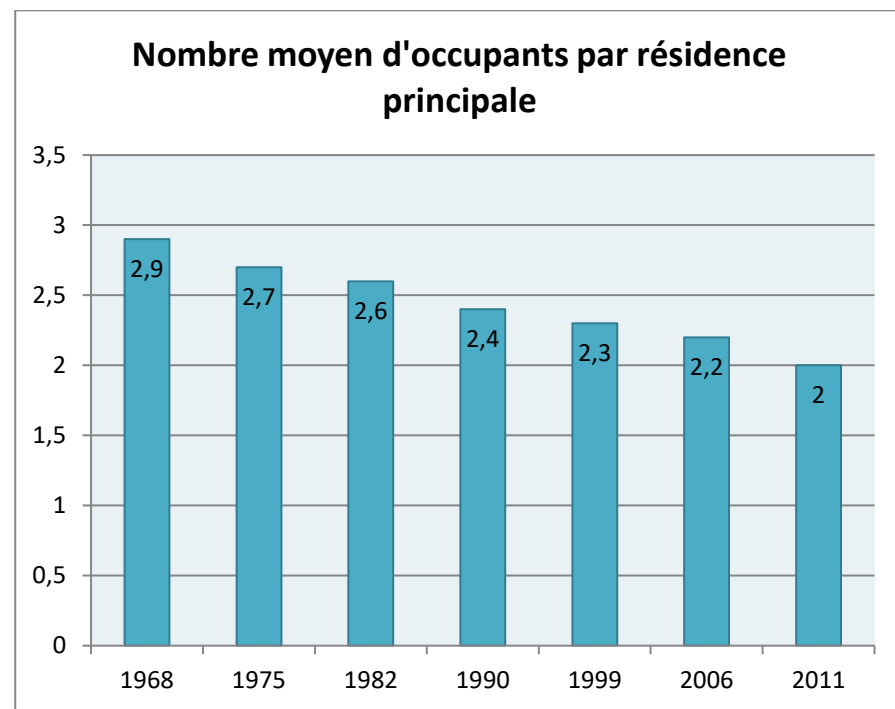


Source : INSEE 2011

En effet, l'évolution de la structure par âge de la population à La Guérinière est nette, les chiffres de 2011 confirment la baisse des 0 – 59 ans au profit de la hausse des plus de 60 ans et plus.

Cette tendance se traduit par la diminution de la taille des ménages. Alors qu'ils étaient composés de plus de 2,9 personnes en 1968, ils ne sont plus composés que de 2 personnes en 2011.

Parallèlement à la diminution de sa population, la commune connaît un desserrement des ménages, entraînant une augmentation de la part des petits ménages sur son territoire qui se traduit par l'arrivée de retraités.



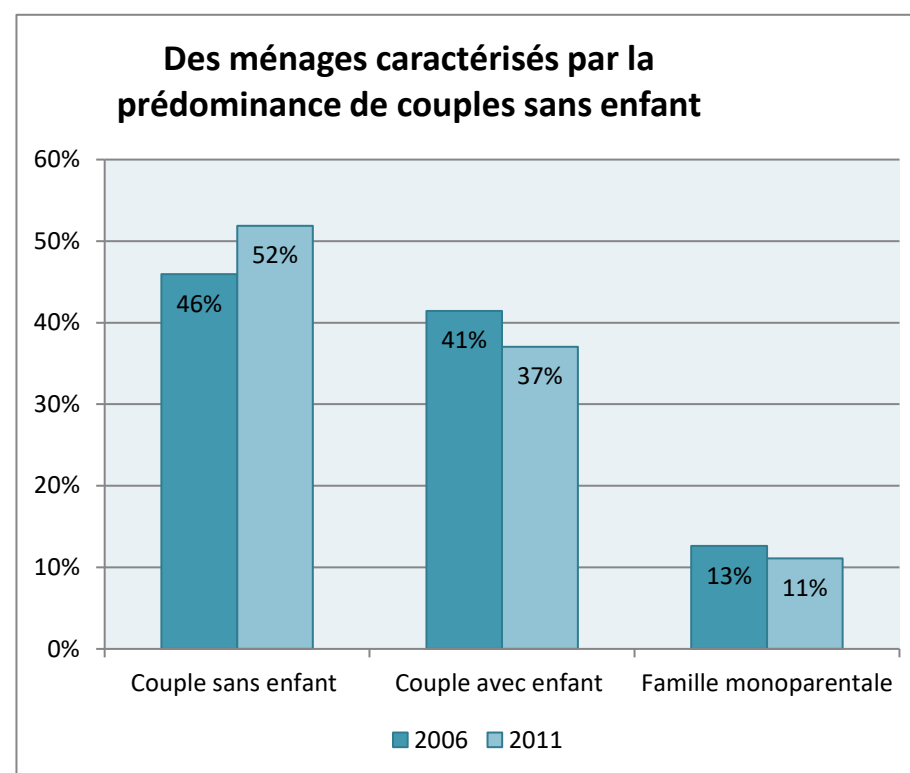
Source : INSEE 2011

Ces évolutions sont également visibles au niveau de la Communauté de Communes, du département et même au niveau national dans une moindre mesure. Ce phénomène de « desserrement » des ménages peut s'expliquer par l'évolution des comportements sociaux : vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, augmentation des familles monoparentales, part importante de retraités, etc...

2.2.2 Des ménages caractérisés par la prédominance de couples sans enfants

Les couples sans enfants représentent 52% en 2011 contre 37% de couples avec enfants, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (34,1%).

Cette observation témoigne du vieillissement de la population constaté précédemment et de la baisse du nombre de personnes par ménages.



Source : INSEE 2011

Synthèse – Évolution démographique

Constats :

- Après une progression de la population entre 1982 et 2006, la commune connaît un ralentissement avec une chute de population depuis plusieurs années,
- Un taux de croissance annuel moyenne négatif sur la période 2006 – 2011,
- Un solde naturel et migratoire négatif avec pour conséquence un phénomène de vieillissement de la population,
- Des ménages caractérisés par la prédominance de couples sans enfants et un taux important de retraités.



Enjeux :

- Favoriser l'accueil de jeunes ménages afin de permettre le renouvellement de population
- L'augmentation du nombre de personnes âgées implique de réfléchir au développement des équipements en place : maison de retraite, foyer logement...

Chiffres clés :

Sur la période 2006-2011

1460 habitants en 2011

Un taux de croissance annuel moyenne de -1,1%

Un solde naturel de -0,1%

Un solde migratoire de -1%

23,9% de la population totale a entre 60 – 74 ans

58,2% de plus de 45 ans dont 38% de plus de 60 ans

Un indice de jeunesse de 0,48 en 2011

Une taille des ménages qui diminue : 2 personnes par ménages en 2011

52% des ménages sont des couples sans enfants

3 Le parc de logements

3.1 La prédominance de la résidence secondaire

La Guérinière, commune littorale, est directement touchée par le phénomène balnéaire : le parc de logements est donc très majoritairement composé de résidences secondaires (73,6% en 2011 par l'INSEE).

La Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier compte quant à elle 66,2% de résidences secondaires, les tendances sont donc sensiblement les mêmes à l'échelle de la Communauté de Communes. En effet, les communes appartenant à la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier sont littorales, ce qui explique la faible part de résidences principales (31,1% à l'échelle de la CC de l'Île de Noirmoutier).

Le parc de logements vacants représente 0,3% du parc de logements, une valeur inférieure à 5% et proche de zéro signifie que le marché est tendu.

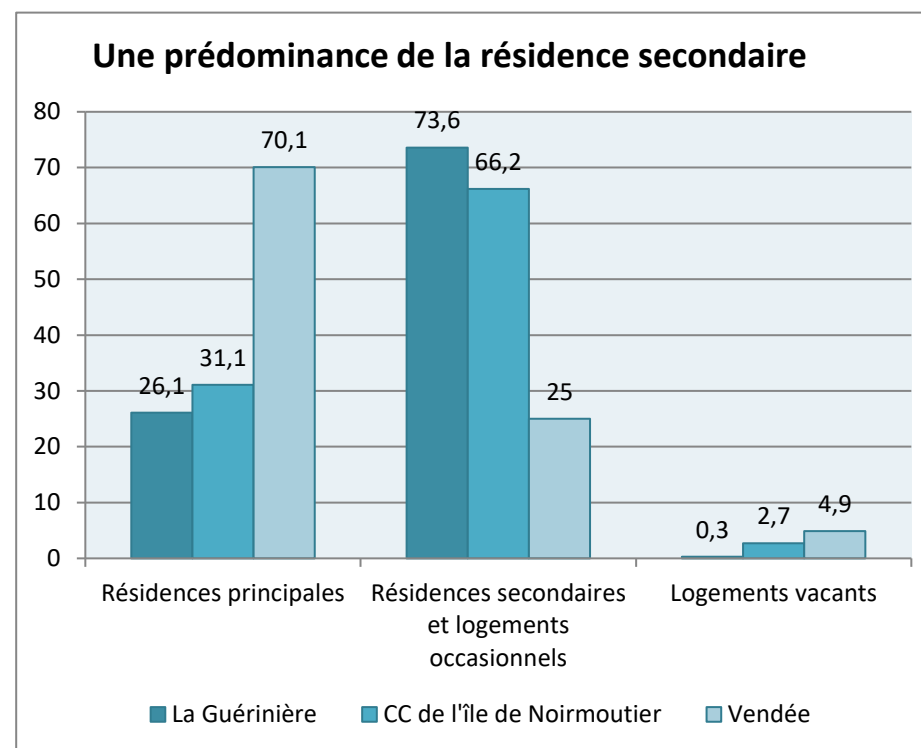
Cette valeur est beaucoup plus faible que celle observée à l'échelle de la Communauté de Communes et celle à l'échelle départementale (2,7% pour la Communauté de Communes et 4,9% à l'échelle du département).

D'après le recensement effectué par la commune pour l'année 2014, 67 logements vacants ont été recensés sur La Guérinière : toutefois il apparaît un décalage entre la valeur fournie par l'INSEE (9 logements vacants) et celle de la commune (67 logements vacants).

La raison à cela s'explique en partie par le fait que le parc de logements est constitué à plus de 70% de résidences secondaires. Le recensement à La Guérinière s'effectuant en janvier, les résidences secondaires sont occupés en grande partie durant la saison estivale et non durant l'hiver. Il est donc difficile de catégoriser un logement vacant sur un territoire constitué en grande partie par des résidences secondaires.

► DÉFINITION :

On parle traditionnellement de 5% de logements vacants comme d'une valeur permettant une bonne rotation. Une valeur inférieure est signe de marché et/ou du foncier tendu et une valeur supérieure témoigne d'une diversification d'une partie du parc ou du manque d'attractivité exercée par un territoire donné.



Source : INSEE 2011

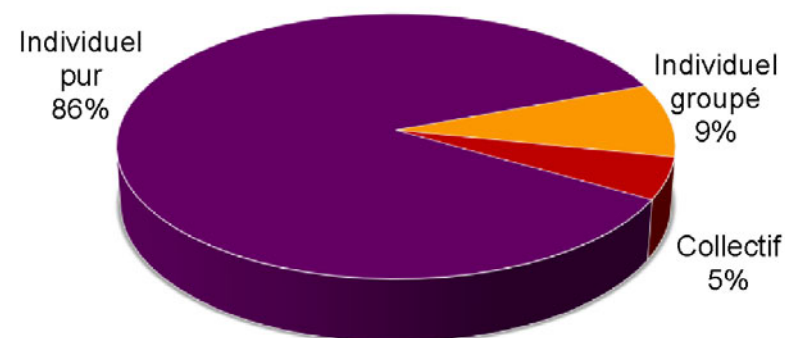
3.2 Une majorité de ménages sont propriétaires de leur logement

En 2011, 79,1% des résidences principales qui ont été recensées par l'INSEE sur la commune de La Guérinière sont occupées par leurs propriétaires, ce qui correspond à la part importante de résidences secondaires sur la commune (73,6% en 2011). On peut donc dire qu'une grande majorité des ménages sont propriétaires de leur logement. Par ailleurs, la part de locataires est relativement faible sur la commune (16,6% en 2011 par l'INSEE).

	La Guérinière		Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	695	100	4616	100
Propriétaire	550	79,1	3452	74,8
Locataire	116	16,6	1012	21,9
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	17	2,4	146	3,2
Logé gratuitement	29	4,2	153	3,3

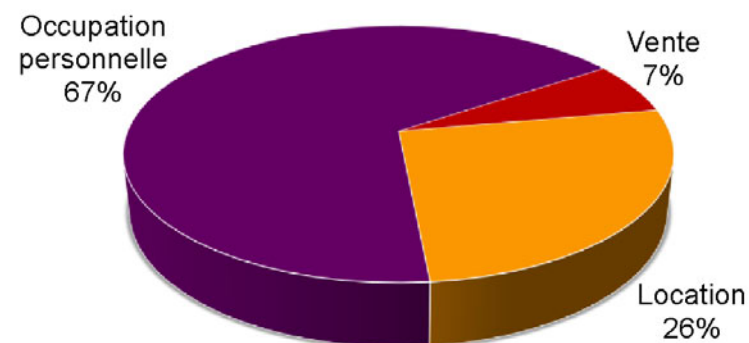
Source : INSEE 2011

► Prédominance des logements individuels...



Source : DREAL Sitadel2 2007-2012

► ... destinés à l'occupation personnelle

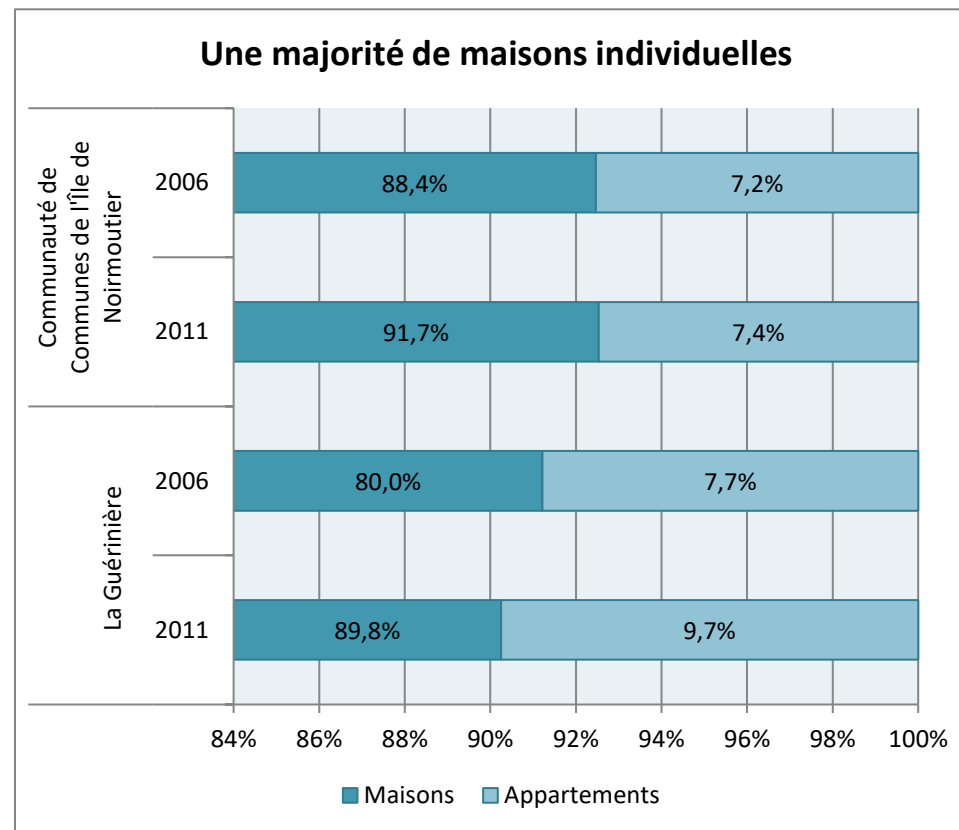


Source : DREAL Sitadel2 2007-2012

En effet, on estime à 89,8% la part de maisons sur la commune contre seulement 9,7% d'appartements. Les observations sont sensiblement les mêmes à l'échelle de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (91,7% de maisons individuelles et 7,4% d'appartements). Les maisons contrairement aux appartements correspondent aux formes urbaines de l'Île de Noirmoutier.

Sur la période 2006 – 2011, le nombre d'appartements est passé de 225 à 259 soit une augmentation de 34 appartements sur la commune en cinq ans.

Cette augmentation témoigne de la politique de densification menée par la collectivité sur le territoire de La Guérinière. Cette politique se retrouve par le biais de nouveaux programmes menés par Vendée Habitat dans le centre-bourg. En effet, depuis 2003 la commune avait environ 17 logements sociaux sur son territoire, et 2 de plus depuis 2012. Un parc social cependant insuffisant pour répondre aux demandes des populations aux revenus plus faibles.

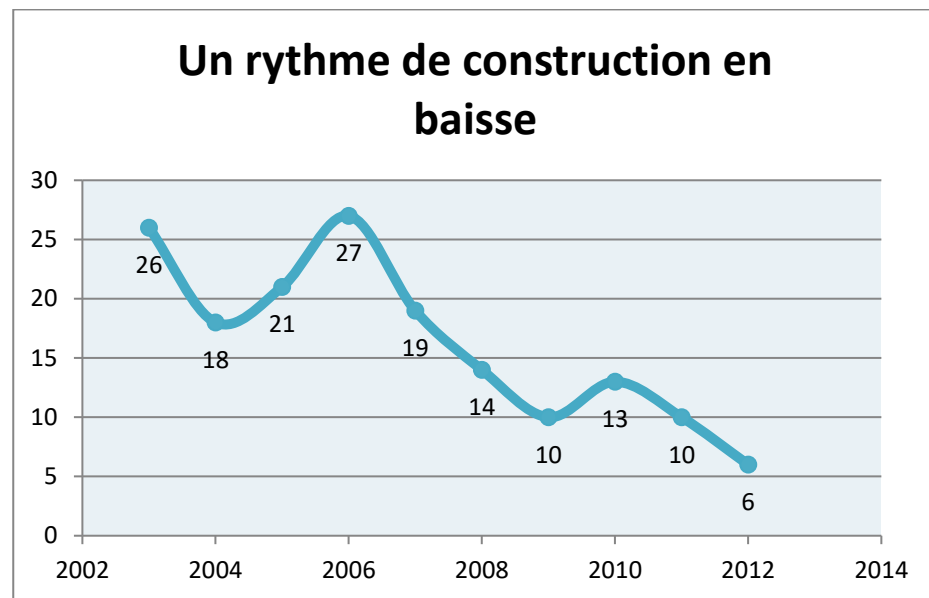


Source : INSEE 2011

3.3 Un niveau de construction neuve en nette baisse

3.3.1 La construction neuve en faveur de la maison individuelle

Depuis quelques années, le rythme de construction neuve est en baisse sur la commune.



Source : DREAL – Pays de la Loire (Sit@del) – 2003-2012

En moyenne, sur la dernière décennie, 18 logements ont été construits chaque année sur le territoire de La Guérinière.

Analyse et bilan du POS :

Au cours de la période 1982-1993, La Guérinière a construit en moyenne 22 nouveaux logements. Un rythme proche de celui sur la période 2003-2012 qui est de 20.

La capacité d'accueil ainsi définie est adaptée aux besoins La Guérinière pour une période minimale de 40ans.

Sur la base de 40 années (800 logements potentiels), la capacité d'accueil est surtout concentrée :

- En zone UC : 300 logements
- En zone UBa : 224 logements
- En zone IINa : 161 logements

800 logements potentiels sur 40 ans correspondent à 20 nouvelles constructions en moyenne chaque année. En comparaison avec ce qui a été réalisé précédemment, la commune de La Guérinière a juste qu'ici remplit les objectifs fixés par le POS.

Une baisse de la construction neuve s'observe depuis 2010 liée notamment à la tempête Xynthia qui a touché la côte.

Depuis Xynthia, l'État a engagé une politique de protection contre le risque de submersion marine, ce qui limite fortement l'extension et l'urbanisation dans les zones rouges et bleues inscrites dans le PPRL.

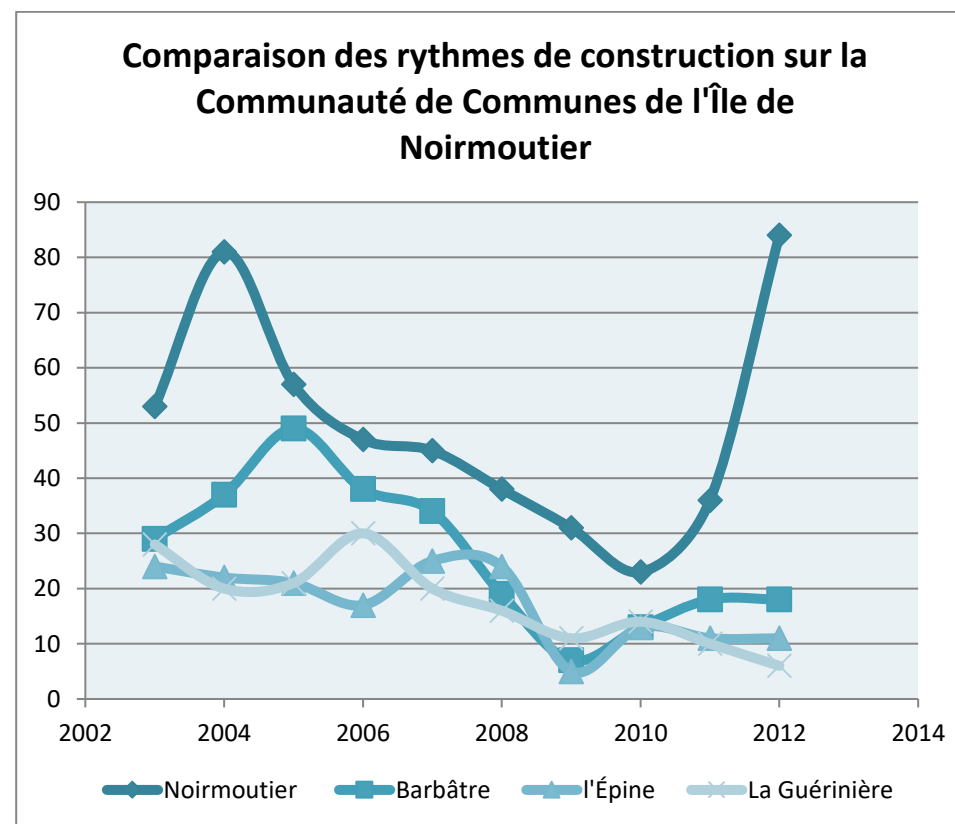
La commune est donc fortement contrainte en termes d'extension urbaine lié notamment au risque de submersion marine et au zonage de la loi littoral.

La baisse de la construction se confirme avec l'observation faite sur le nombre de permis de construire accordés : 61 en 2011 contre seulement 23 en 2014 : trois fois moins de permis de construire en 3 ans.

	2011	2012	2013	2014
Permis de construire	61	48	14	23
Permis de construire modificatif	7	8	0	0
Déclaration préalable	77	77	78	94
Certificat d'urbanisme d'information	57	112	90	105
Certificat d'urbanisme opérationnel	30	32	19	28
Permis d'aménager	2	0	2	1
Droit de Préemption Urbain (DPU)	86	58	55	81

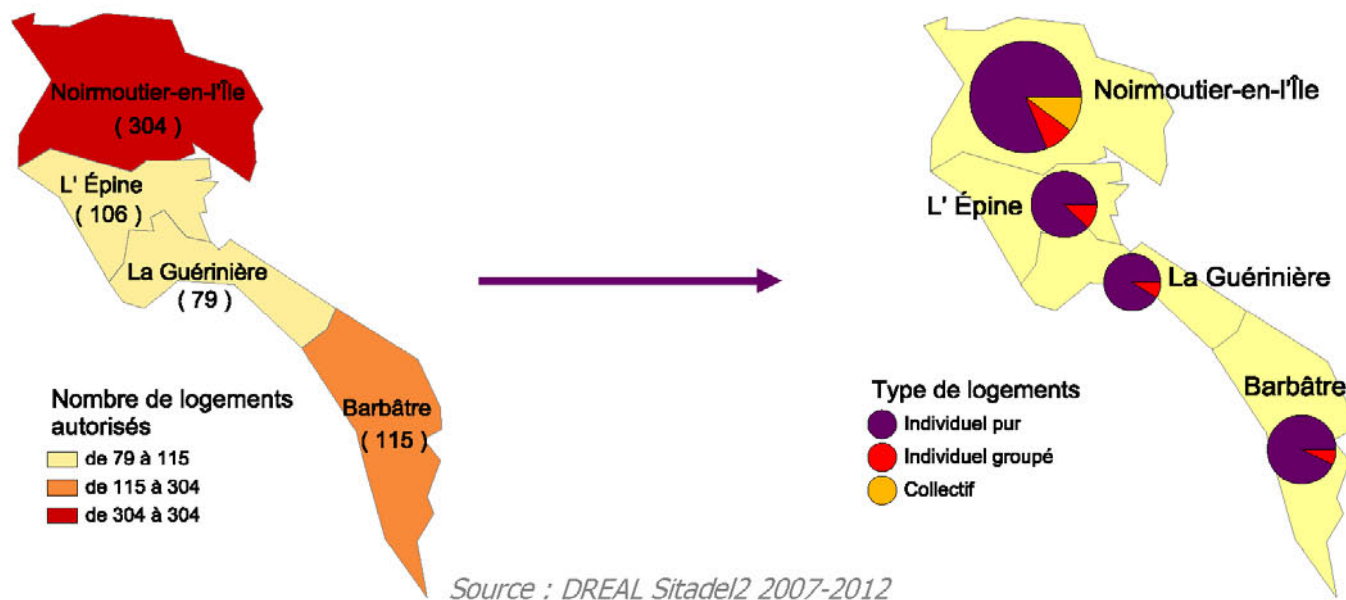
Source : Commune de La Guérinière

En comparaison avec les trois autres communes de l'EPCI, La Guérinière est la seule commune qui a vu son rythme de construction neuve baisser. De fait, le zonage du PPRL est plus contraignant sur son territoire que sur les communes voisines.



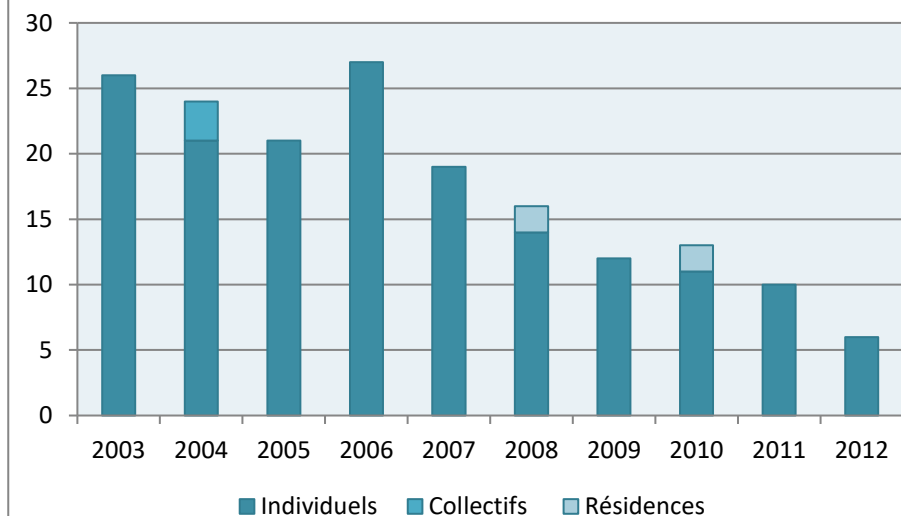
Source : DREAL – Pays de la Loire (Sit@del) – 2003-2012

► Nombre de logements autorisés sur la période 2007-2012 et type de logements



Les cartes de comparaison à l'échelle de la Communauté de Communes confirment l'observation faite précédemment. En effet, comme La Guérinière est fortement contrainte en termes de développement depuis l'application du PPRL, elle comptabilise donc un rythme de construction plus faible que les communes voisines.

La construction neuve en faveur de la maison individuelle (Sit@del)



Source : DREAL – Pays de la Loire (Sit@del) – 2003-2012

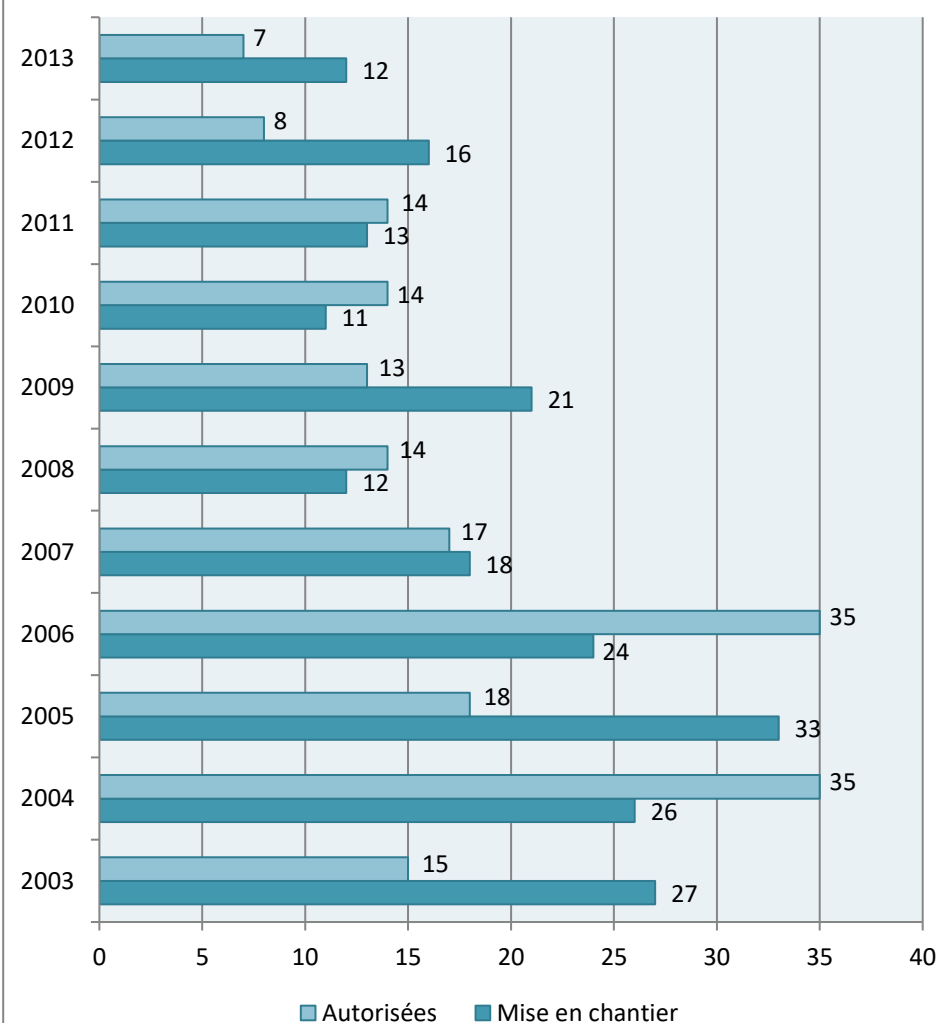
La construction neuve se poursuit globalement en faveur de la maison individuelle (97% de la production entre 2003 et 2012).

Actuellement, les chiffres concernant la construction neuve sur le territoire de La Guérinière ne permettent pas d'observer une diversification des typologies de logements lors de la dernière décennie.

Enfin, sur l'ensemble des 15 permis de construire accordés sur la Guérinière entre le 1er novembre 2013 et le 31 octobre 2014, seulement 5 permis de construire concernent la construction d'une maison d'habitation.

Les 10 autres permis de construire ont été déposés pour des extensions ou surélévation par exemple.

Évolution des construction de logements à La Guérinière



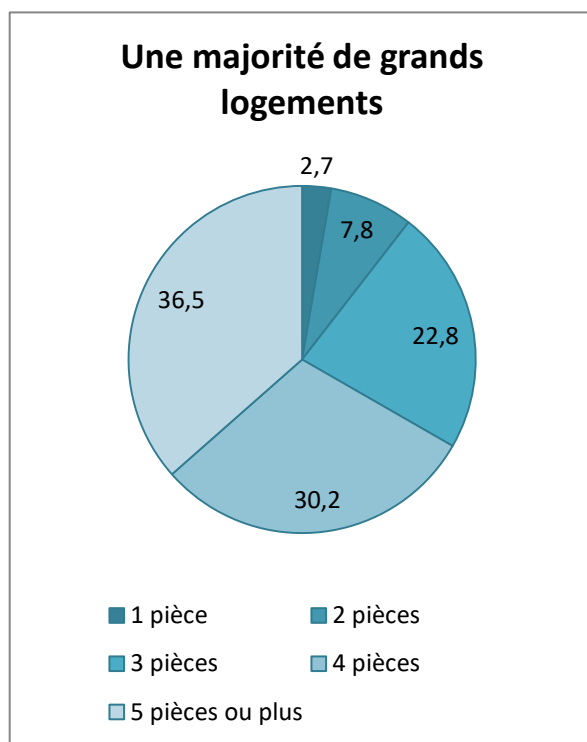
Source : DREAL – Pays de la Loire (Sit@del) – 2003-2012

3.3.2 Des tailles de logements peu adaptées à l'évolution de la structure démographique

Les évolutions socio-démographiques en cours sur la commune (*vieillissement de la population, installation de retraités, etc.*) ont pour effet de réduire la taille des ménages. Ainsi, les ménages les plus représentés sont actuellement les ménages de 1 ou 2 personnes (plus de 65% des ménages installés sur la commune en 2011).

Mis en corrélation avec les chiffres relatifs à la taille moyenne des logements, il apparaît une inadéquation entre structure démographique et structure du parc de logements. En effet, plus de 66% des logements de La Guérinière dispose de 4 pièces ou plus.

Ces chiffres sont toutefois à pondérer au regard du caractère familial du tourisme pratiqué à La Guérinière, en effet, contrairement à d'autres territoires littoraux, les résidences secondaires présentes sur le territoire de La Guérinière sont utilisées en tant que maisons pour l'accueil des familles durant la période estivale et non exclusivement pour la location touristique.

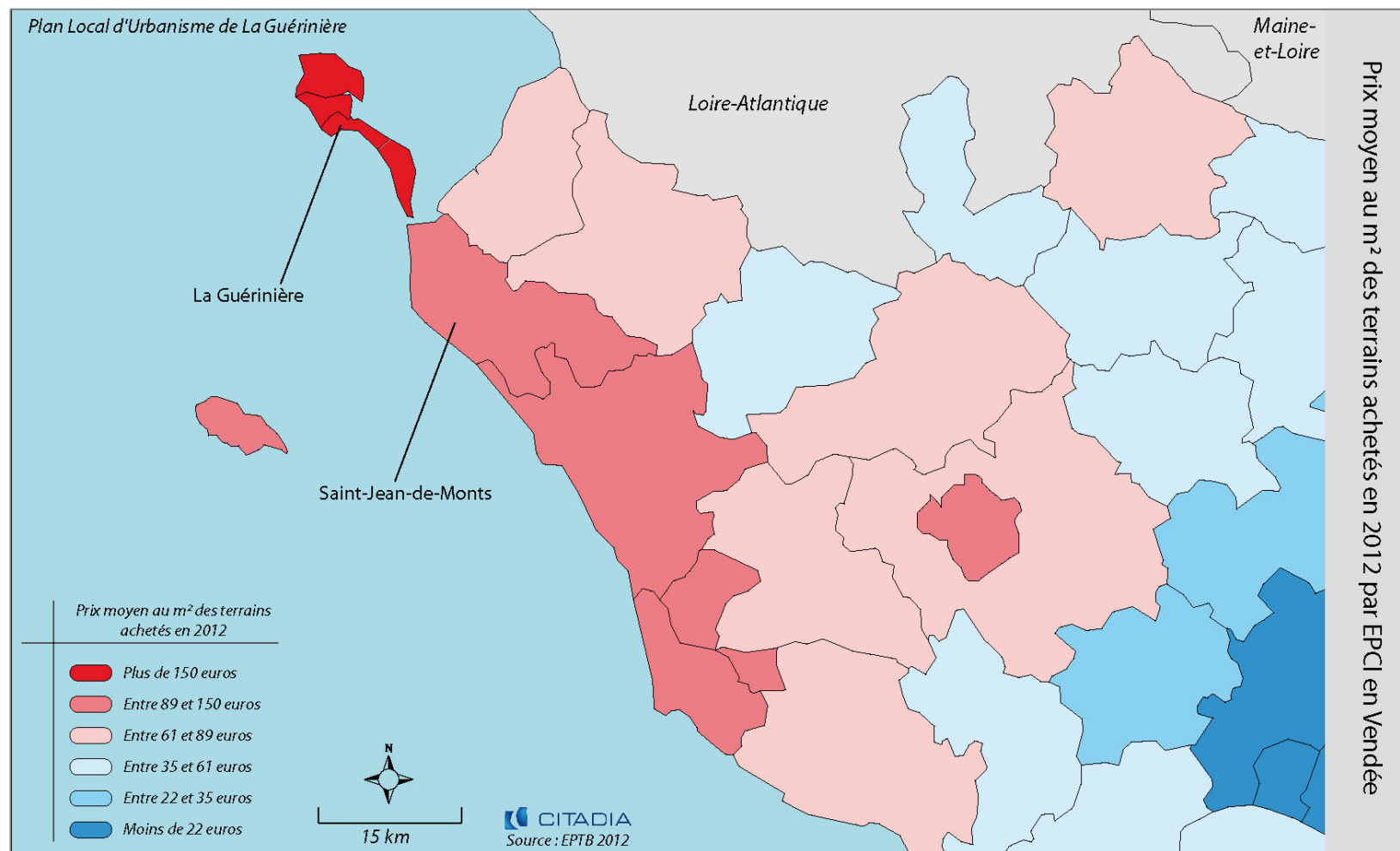


Source : INSEE 2011

3.3.3 Une accession au foncier et au logement difficile pour les ménages aux ressources modérées

Les prix des terrains à bâtir à La Guérinière sont les plus élevés du département avec un prix au m² de plus de 150 euros.

En 2012, selon l'EPTB (Étude sur le Prix des Terrains à Bâtir), le prix moyen du m² sur l'Île de Noirmoutier est de plus de 150€ le m². Un prix relativement élevé comparativement à ceux pratiqué sur le continent. En effet, si l'on prend par exemple, le prix du m² à Saint-Jean-de-Monts, il est compris entre 89 et 150€, et plus on s'éloigne de la côte vendéenne, plus les prix baissent.



3.3.4 L'analyse des caractéristiques des parcelles bâties sur le territoire de La Guérinière

La surface moyenne des parcelles bâties est de 613 m² au POS. Une taille des parcelles inférieure à celles des communes voisines, 773 m² à Barbâtre et 894 m² à L'Épine. La surface moyenne des parcelles bâties par zone du POS est de :

Taille des parcelles	Zone du POS
387 m ²	UB
591 m ²	UBa
594 m ²	UC
862 m ²	UCa
957 m ²	NA

Toutefois, en analysant des données plus récentes, et plus précisément celles de la DREAL Sit@del 2007 – 2012, on constate que la taille des parcelles a encore diminué.

En effet, elle est d'environ 115m² habitable en moyenne, pour un terrain de 462 m² en 2013.

Commune	Surface moyenne de terrain	Surface de plancher moyenne
Barbâtre	515	107
L'Épine	490	120
La Guérinière	462	115
Noirmoutier-en-l'Île	575	128
Cdc Île de Noirmoutier	256	123

Source : DREAL – Pays de la Loire (Sit@del) – 2003-2012

3.3.5 Terrain à bâtir sur la commune de la Guérinière

Source : ADIL 85

Lots autorisés : 4
Lots disponibles : 4

Surface des lots : 400 à 402 m²
Prix des lots : 133 212 à 133 871 euros

Lot	Surface	Prix net vendeur	Situation
1	401	133 541	Disponible
2	400	133 212	Disponible
3	400	133 212	Disponible
4	402	133 871	Disponible

La commune de la Guérinière dispose d'une offre en terrain à bâtir très limitée. Seulement 4 lots sont disponibles sur la commune, dont le prix est relativement élevé, de l'ordre de 300€ le m². Ce qui ne permet pas à de jeunes ménages de venir s'installer sur le territoire.

Le prix des terrains à bâtir apparaît relativement élevé sur la commune, mais ceci s'explique en partie par le fait que l'offre en terrain à bâtir se fait de plus en plus rare sur le territoire lié notamment au zonage du PPRL et à la loi littoral qui restreint fortement les zones d'ouverture à l'urbanisation à La Guérinière.

3.3.6 Les projets en cours sur la commune

- **Projet « Bon Secours »** (Source : EPF Vendée)

La commune de La Guérinière réfléchit à l'avenir de la maison de repos « Bon Secours ». La commune et l'EPF de la Vendée ont signé une convention de veille foncière en vue de réaliser un projet de centre médico-social.



Bâtiment actuel

Aux termes de cette convention, la commune confie à l'EPF, une mission d'acquisition et de portage foncier du site Notre Dame de Bon Secours. L'EPF assurera également la maîtrise d'ouvrage d'une étude de faisabilité, menée en partenariat avec la commune, qui permettra de préciser le projet.

À terme, ce projet vise à répondre aux besoins de la population locale en termes de services de santé et de logements pour personnes âgées.

- **Projet de lotissement « Les Vignes Froides »**

La commune de La Guérinière a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de la Vendée sur le secteur des Vignes Froides. Une convention opérationnelle de veille foncière avec l'EPF a été mise en place pour la réalisation de « logements abordables ».

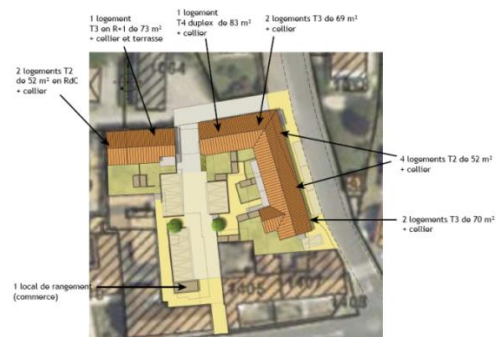
Le périmètre de l'étude représente une superficie de 17084 m² en zone 1NA du POS.

↳ [Projet encore à l'étude.](#)

- **Projet de logements sociaux « Paquet »** (Source : Vendée Habitat)

L'étude de faisabilité propose la réalisation de 12 logements : 1 T4 en duplex (83m²), 4 T2 (52m²) et 4 T3 (69,5m²) répartis dans un ensemble de logements intermédiaires + 2 T2 (52m²) surmontés d'un T3 (73m²) dans un autre ensemble.

L'implantation des constructions est proposée selon une orientation nord-sud pour les 6 logements situés au nord de l'îlot, et est/ouest pour les 6 autres logements à l'est de l'îlot en alignement sur la rue de l'Anglée.



Vue du projet (étude faisabilité)

- **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH) A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ÎLE DE NOIRMOUTIER

Depuis 2010, la Communauté de Communes travaille à la mise en place d'un Programme d'Amélioration de l'Habitat. Il s'agit, sur un programme de trois ans, de réhabiliter 120 logements dégradés ou insalubres, pour des propriétaires occupants ou bailleurs.

Les élus de la Communauté de Communes ont lancé la démarche dès 2010, en constatant les difficultés de logement sur l'Île de Noirmoutier, avec des personnes occupant des habitations dégradées, sans les moyens de réaliser

les travaux de rénovation nécessaires. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou OPAH a donc démarré par une phase d'étude et de diagnostic, puis la Communauté de Communes a voté au mois d'avril 2012 un plan d'actions sur trois ans, en partenariat avec le Département de la Vendée et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat. A travers le financement de travaux de rénovation, l'enjeu est de maintenir l'habitat permanent sur l'île, accueillir de nouveaux résidents, sans forcément passer par la construction neuve, et tout en valorisant le parc « ancien ». Il s'agit d'augmenter l'offre de logements pour faire face aux besoins constatés.

Ce plan vise à soutenir la réhabilitation de 120 logements environ, autour de quatre axes principaux :

- la réhabilitation du parc locatif privé dégradé,
- la mise aux normes des logements occupés par leurs propriétaires en matière de sécurité, de salubrité et d'autonomie,
- la réduction de la précarité énergétique (travaux d'économies d'énergie),
- la lutte contre l'habitat indigne.

Une action est également prévue en faveur du logement saisonnier.



L'OPAH, une opération programmée d'amélioration de l'habitat mise en œuvre par la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier

La Communauté de Communes a décidé de **soutenir le secteur du logement** sur l'île de Noirmoutier en lançant ce programme d'envergure. Il s'agit de faire **face aux difficultés rencontrées par de nombreux îliens** pour se loger correctement sur notre territoire. L'enjeu est donc d'augmenter l'offre de logements sur l'île et améliorer la qualité des logements existants, en valorisant le parc ancien.

La démarche lancée avec le Département de la Vendée, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, et le cabinet Habitat et Développement devrait permettre de **réhabiliter 120 logements en trois ans**. Au final, ce sont près de 3 M d'€ de travaux qui pourront être réalisés, induisant la création d'une trentaine d'emplois dans le secteur du bâtiment et provoquant un vrai effet de levier sur l'économie locale.

Que disent le PLH et le **SCoT de l'Île de Noirmoutier** à propos de la production de logements ?

Répartition annuelle par commune des différents types de logements à produire :

	Locatifs sociaux	Accession aidée	Locatifs privés	Accession libre	Total Résidences Principales
Barbâtre	3	4	1	2	10
L'Épine	3	4	1	2	10
La Guérinière	2	3	1	2	8
Noirmoutier en l'île	11	11	3	4	29
	19	22	6	10	57

Ces objectifs sont fixés par le PLH pour les 6 ans à venir et pour les 10 prochaines années concernant le SCoT.

Répondre à l'objectif majeur du SCoT : mener une politique publique du logement pour une réelle mixité social du parc : Faciliter le logement des jeunes actifs et familles pour maintenir une population permanente.

Prolonger les objectifs de production de logements sociaux, locatifs aidés et locatifs privés prévus au PLH pour la durée de vie du SCoT (horizon 2017-2020)

Que dit le SCoT Nord-Ouest Vendée à propos de la production de logements ?

↳ Les objectifs **de production de logements** à l'échelle de la **Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier**

Le SCoT prévoit la production de 55 logements par an soit 5% de la production totale à l'échelle du SCoT.

↳ Les objectifs **de densité de logements** à l'échelle de la **Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier**

Le SCoT prévoit une densité de 24 logements à l'hectare et 45% des constructions dans le tissu urbain existant.

Ces densités résultent d'une diversité des formes urbaines, prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain mitoyen et aboutissant, par exemple, à des densités :

- de 35 à 40 logements à l'hectare au sein de l'enveloppe urbaine des villes les plus importantes du territoire ;
- de 25 à 30 logements à l'hectare au sein de l'enveloppe urbaine de bourgs
- de 18 à 22 logements à l'hectare en périphérie ou en extension urbaine.

• Les objectifs de diversité de qualité résidentielle :

L'objectif du SCOT est de faciliter l'accès à un logement de qualité, en particulier pour les populations actuelles et pour les nouveaux actifs. Cet objectif se traduira par un effort spécifique sur le logement social et intermédiaire, ainsi que sur l'accession aidée, et sur les logements à prix maîtrisés. L'objectif interpelle la capacité des collectivités à maîtriser le foncier dans un contexte de pressions qui continue d'augmenter, et dans un contexte où les bilans des opérateurs de logement social peuvent difficilement supporter des surcoûts par rapport à une opération simple de construction.

Synthèse – Le parc de logements

Constats :

- Un parc de logement très majoritairement composé de résidences secondaires,
- Un taux faible de logements vacants,
- Un rythme de construction neuve en baisse,
- Un prix du m² des terrains à bâtir élevé comparativement à ceux du continent,
- Un parc locatif social insuffisant pour répondre aux demandes des populations à revenus plus faibles
- Un manque de diversité de l'offre de construction, notamment en direction de jeunes ménages, ce qui ne permet pas un renouvellement satisfaisant de la population jeune
- Une opération programmée de l'amélioration de l'habitat à l'échelle de l'Île de Noirmoutier



Enjeux :

- Permettre l'accueil d'une population diversifiée et notamment de jeunes ménages avec enfants : développement des logements locatifs sociaux et conventionnés, proposer une offre de terrains à construire mixte.
- Préserver et renforcer la mixité sociale et générationnelle par la poursuite d'une offre diversifiée et adaptée de logements

Chiffres clés :

Sur la période 2006 – 2011

73,6% de résidences secondaires

26,1% de résidences principales

0,3% de logements vacants

79,1% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires

18 logements ont été construits entre 2003 et 2012

36,5% de 5 pièces ou plus

+ de 150€ le m² sur l'Île de Noirmoutier

4 La morphologie du bâti

Source : Le patrimoine des communes de Vendée, Ed. Flohic, 2011.

« Né au XIII^e siècle, La Guérinière se compose de plusieurs hameaux comme le Bot ou le Fier. Voisine de l'Épine au nord, La Guérinière partage avec elle un cordon dunaire boisé, les Éloux, une bande de terres cultivables et des marais salants. Le village a longtemps été dépendant de la paroisse de Barbâtre, limitrophe au sud. À partir du XVIII^e siècle, d'importantes campagnes de poldérisation permettent d'augmenter sa superficie tout en assurant sa défense contre la mer. Paroisse indépendante, La Guérinière devient une commune en 1919. Patrie des long-courriers puis des ostréiculteurs, le bourg compte aujourd'hui une zone artisanale, des commerces de proximité et se consacre au tourisme et à l'agriculture. »

De son histoire, La Guérinière a su conserver des éléments du patrimoine bâti de qualité, qu'il est indispensable de protéger, mais aussi de valoriser.

La valorisation de ces bâtiments passe par la réhabilitation des maisons, le traitement des espaces publics, mais aussi par la mise en place d'animations.

- Les monuments importants : église de Notre-Dame-de-Bon-Secours du XIX^e siècle, moulins en pierres du XIX^e siècle sur les dunes,
- Un site pittoresque : le port du Bonhomme, consacré à l'activité ostréicole, avec ses cabanes traditionnelles,
- Le **musée d'art et de traditions populaires**,
- Ensembles bâtis anciens de qualité présentant une structure architecturale et urbaine cohérente qui méritent d'être protégés.

L'organisation urbaine de La Guérinière se caractérise aujourd'hui par une urbanisation linéaire, à l'image d'un « village rue » traditionnel. En effet, les extensions du bourg ont progressivement rejoint les quelques hameaux pour ne former qu'une seule entité urbaine.

• Le bourg :

Structuré le long de la Rue Nationale, le bourg « identitaire » s'est réalisé de façon linéaire à partir du bourg ancien, jusqu'à rejoindre les quelques hameaux existants. Jusque dans les années 1950, les extensions de l'habitat se sont développées en privilégiant l'ensoleillement des constructions et l'intimité des parcelles. Ainsi, les façades principales sont ouvertes au sud et les murs et annexes protègent du vent et des regards.

En dehors de la zone agglomérée du bourg, la construction est liée principalement à l'activité ostréicole, salicole ou agricole. À noter la présence dans le marais du parc d'activités économiques intercommunal. Cette zone, à la jonction entre la RD38 et RD948 détonne avec le paysage traditionnel du marais. En périphérie du bourg, l'activité touristique a développé une nouvelle occupation du territoire depuis le XX^e siècle à savoir l'implantation de campings, d'hôtels et de villages-vacances.

• Les quartiers anciens :

Les murs de clôtures créent un enchevêtrement de rues, auxquelles s'ajoutent des venelles entre les parcelles pour rejoindre le marais ou la mer.

• Les quartiers d'habitation :

Ils se caractérisent par une discontinuité du bâti et une homogénéité des matériaux. À défaut de continuité bâtie, les clôtures jouent un rôle déterminant pour intégrer les nouvelles constructions.

De fait, deux quartiers se distinguent à La Guérinière :

- Les villages des Sables d'Or et de la Tresson, formés uniquement de résidences secondaires, sont construits à l'écart du bourg au sud du

territoire. L'habitat construit est dense et plus haut que l'habitat traditionnel et la circulation y est en vase clos.

- Les habitations construites dans le bois des Éloux. Ces quartiers ont majoritairement de grandes parcelles avec des constructions en retrait. La végétation importante sur ces parcelles intègre mieux les constructions sur ce site remarquable.

- **Les formes urbaines complexes :**

Ce sont des formes anciennes de développement de l'urbanisation, souvent linéaires, mises en place sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des droits à construire. Elles comptent plus de maisons que les hameaux, et sont peu reliées aux centralités de la commune. La commune de Barbatre compte 2 entités bâties s'apparentant à des formes urbaines complexes.

- **L'agglomération des Mandeliers**

La zone des Mandeliers est la zone d'activité de la commune de la Guérinière. La densité de bâti qui la caractérise, ainsi que la présence d'habitations permettent de la catégorisée en tant qu'agglomération (au titre de la circulaire du 14 mars 2006 traitant de la loi littoral).

ENTREES DE VILLE

La route départementale 38 est un axe central pour la desserte de l'île et les circulations vers le continent. Quatre carrefours centraux sont des entrées de villes à la commune de La Guérinière.



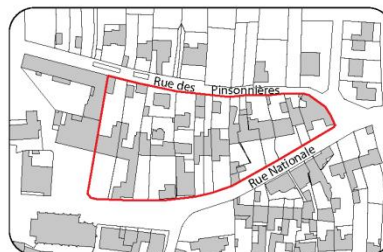
CENTRE ANCIEN

A l'échelle de l'Île, chaque commune possède un ou plusieurs centres constitués progressivement autour des institutions publiques et religieuses ainsi que des commerces et des services ; malgré la concurrence des grandes surfaces, ils sont encore très fréquentés par les habitants comme par les touristes ; ils rendent la mémoire et le symbole de l'identité des diverses communautés de l'île. Pour cela, ils doivent préserver leur identité propre mais celle-ci ne doit pas faire oublier les caractéristiques et la qualité de base de tout espace urbain.

- La continuité des constructions,
- Le confort du piéton,
- La qualité des façades,
- La présence d'une végétation adaptée.



Le centre de La Guérinière garde un caractère plus aéré



Principaux indicateurs :

Superficie de la zone : 0,75 hectare

Hauteur du bâti : R+1

Taille de parcelles : 410 m² en moyenne

Implantation du bâti : en recul par rapport à la voie

Densité de logements à l'hectare : 20 logements à l'hectare

Zonage au POS : UB



LA GUÉRINIÈRE : (Simulation)

La Guérinière (Simulation) - Habiter l'Île de Noirmoutier



Rue des Pinsonnières



Rue Nationale

QUARTIERS D'HABITATION ANCIENS

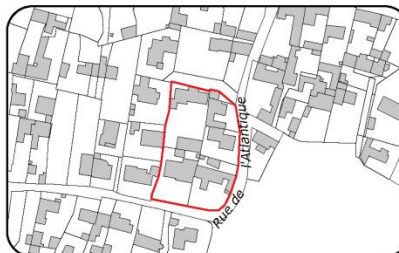
En dehors du centre de Noirmoutier et des rues principales des autres bourgs, où les constructions s'ordonnent le long des voies selon une logique commerciale, les anciens quartiers sur l'île se sont développés en privilégiant l'ensoleillement des constructions et l'intimité des parcelles... qualités encore précieuses pour l'habitat aujourd'hui. Les dispositifs de base sont simples mais autorisent de nombreuses variantes.

- Les façades principales sont ouvertes au sud,
- Les murs et les annexes protègent du vent et des regards,
- Les murs assurent la continuité d'un paysage à dominante minérale,
- La végétation ponctue le paysage.



Rue Nord/Sud. Constructions perpendiculaires à la voie.

Alignement des constructions



Principaux indicateurs :

Superficie de la zone : 0,25 hectare

Hauteur du bâti : R+1

Taille de parcelles : 450 m² en moyenne

Implantation du bâti : en recul par rapport à la voie

Densité de logements à l'hectare : 20 logements à l'hectare

Zonage au POS : UBa



Rue de l'Atlantique

QUARTIERS D'HABITATION RECENTS

Depuis 20 à 30 ans, l'Île a dû s'adapter à une très forte demande d'habitat individuel (tant principal que secondaire) ; pour cela d'importantes surfaces, anciennement agricoles, ont été urbanisées. Ces nouveaux quartiers, en pleine constitution, présentent encore un aspect assez banal, leur amélioration passe par la prise en compte non seulement de l'architecture des constructions mais de l'ensemble des éléments qui constituent le paysage.

- La discontinuité du bâti,
- L'homogénéité des matériaux,
- Les clôtures jouent un rôle déterminant dans la constitution des paysages.



Principaux indicateurs :

Superficie de la zone : 0,25 hectare

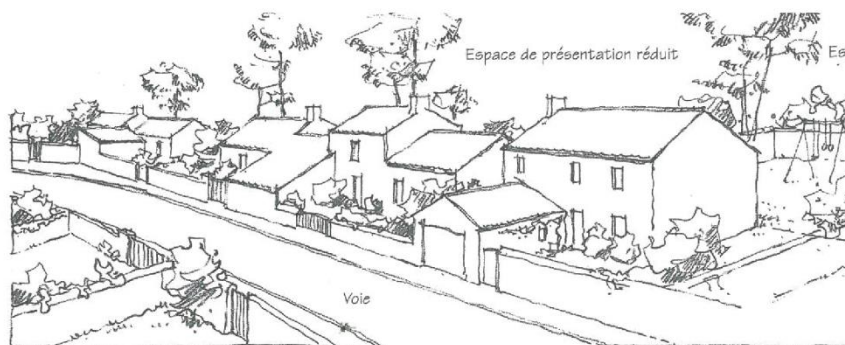
Hauteur du bâti : R+1

Taille de parcelles : 340 m² en moyenne

Implantation du bâti : en recul par rapport à la voie

Densité de logements à l'hectare : 20 logements à l'hectare

Zonage au POS : UC



Quartiers sur parcelles de 300 à 600m²



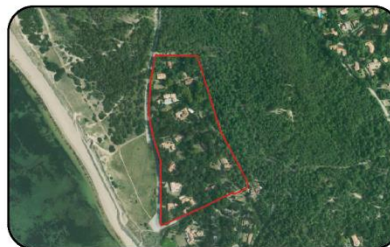
Rue des Francs

MASSIFS BOISES : LE BOIS DES ELOUX

Les premiers estivants ont construit leur villa au Bois de la Chaise, plus tard leur exemple sera suivi au **Bois des Éloux** et au Bois de Luzérond. Ces paysages restent les plus représentatifs de l'île : lieux de résidence de quelques privilégiés, ils sont des espaces de promenades pour tous.

Le boisement de pins et de chênes verts constitue la base même de ce paysage, il doit absolument être préservé et renouvelé par ses propriétaires :

- Les constructions doivent rester au second plan noyées dans la végétation, ce qui implique de grandes parcelles et des marges de recul importantes.
- Les clôtures sont constituées de haies, de talus plantés, et éventuellement de murets en pierre ; les grillages ou fils barbelés de clôtures doivent rester discrets. Les haies et bosquets formant des écrans visuels peuvent se situer aux abords des villas, de façon à en préserver l'intimité tout en maintenant des perspectives sur les boisements.



Principaux indicateurs :

Superficie de la zone : 3,85 hectares

Hauteur du bâti : R+C

Taille de parcelles : 2 300 m² en moyenne

Implantation du bâti : au milieu de la parcelle

Densité de logements à l'hectare : 5 logements à l'hectare

Zonage au POS : UCn



Parcelles supérieures à 600 m²



Bois des Éloux

Formes urbaines complexes

Les formes urbaines complexes sont d'anciennes formes de développement de l'urbanisation, souvent linéaire, mise en place sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des droits à construire. La commune compte 1 entité répondant à ces critères. Il s'agit du secteur de la Cornette.



Principaux indicateurs

Superficie : 2900m²

Hauteur du bâti : Rez-de-chaussée à R+1

Taille moyenne des parcelles : 500 m²

Implantation de bâti : aligné ou en nœud sur la voie, quelques propriétés implantées en limites séparatives

Densité : 14 logments/hectare

Vue du secteur de la Cornette depuis la Rue de la Cornette



Le secteur de la Cornette

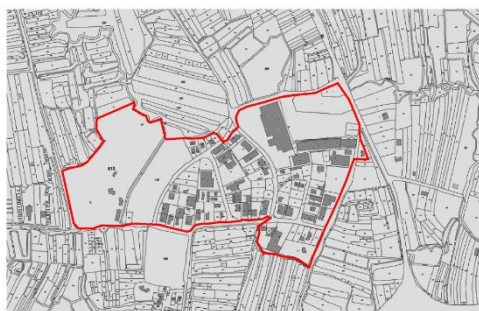
L'ensemble des bâtiments sont visibles depuis la voies. Les habitations respectent les caractéristiques emblématiques de l'architecture Noirmoutine.

L'entité urbaine est bien délimitée et desservie par deux voies, une interne et une externe.

Le secteur de la Cornette présente des possibilités de constructions nouvelles en dents creuses.

Agglomération des Mandeliers

Au sens de l'article L. 146-4, la notion d'agglomération peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village, et bien sûr, une ville ou un bourg important. La zone des Mandeliers, par sa densité de construction, la présence de bâtiments d'activité et d'habitations est considérée comme une agglomération.



Vue depuis la Rue des Mandeliers



Vue depuis la Rue de la Cloison



Vue depuis la Rue de la Version

Principaux indicateurs

Superficie : 30 ha

Nombre de bâtiments : Une cinquantaine

Taille moyenne des parcelles : Très variable en fonction des besoins des activités

Implantation de bâti : Aligné par rapport aux voies de desserte et avec un recul quasi-systématique

Infrastructure : Proximité de la D948

La zone des Mandeliers

La zone des Mandeliers est majoritairement composée de bâtiments à vocation activité. Toutefois quelques habitations subsistent.

Cette zone s'étendant sur une surface totale de 30 hectares est bordée de routes et bien desservie par les réseaux.

La typologie de bâti correspond à la vocation de la zone. La diversité des activités exercées participe à la pluralité des formes architecturales.

Que dit le SCoT de l'Île de Noirmoutier ?

- Porter une attention spécifique aux entrées de l'Île et d'agglomération ainsi qu'aux « franges » urbaines.

Le développement urbain représente le support de la transformation la plus importante des paysages noirmoutrins.

La qualité des entrées de villes, de bourg et du territoire a des impacts multiples : image des communes et de l'Île de Noirmoutier, qualité du cadre de vie, sécurité routière, intégration urbaine des quartiers périphériques.

Les espaces de transitions (franges) entre les secteurs urbanisés, et leur environnement rural et naturel méritent une attention particulière car ce sont des secteurs privilégiés de la perception de la qualité urbaine de chaque commune, et les secteurs qui sont amenés ponctuellement à connaître des mutations.

5 Un potentiel de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Afin d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes à La Guérinière, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé.

L'analyse suivante a donc pour objectif de :

Répérer, au sein du potentiel de densification en zone urbaine, les secteurs à enjeux,

Définir des objectifs de densité pour certains secteurs pour ainsi obtenir une estimation du nombre de logements.

La méthodologie de repérage et d'analyse a donc été partagée. Tout d'abord, le bureau d'études a réalisé l'inventaire des potentialités et dans un second temps, la mairie les a vérifiées au regard de leurs connaissances plus précises du territoire.

Quatre types de secteurs ont été identifiés :

- Les dents creuses stratégiques : des terrains à bâtir d'une grande superficie où s'appliquera une certaine densité de logements à l'hectare,
- Les cœurs d'îlots
- Les dents creuses diffuses, par exemple un terrain seul au milieu d'un ensemble d'habitations,
- Les parcelles densifiables dont les fonds de parcelles sont souvent sous-occupés.

Sur certains espaces du territoire comme le Bois des Éloux, l'analyse a été différente. En effet, comme ce sont des espaces protégés, les parcelles dont la superficie est parfois importante (près de 3 000 à 5 000 m²) comparée à d'autres terrains sur le territoire, n'ont pas été recensés en tant que parcelles densifiables pour ne pas compromettre le paysage.

La philosophie portée par l'analyse du potentiel constructible en renouvellement urbain s'inscrit dans une logique de projection au plu près du réalisable. L'analyse vise également à permettre la préservation des sites ayant des caractéristiques paysagères spécifiques.

La commune de la Guérinière a été mise à contribution afin de spécifier des contraintes d'aménagement précises sur chacune des parcelles repérées. Initialement, le référentiel foncier faisait état de 166 parcelles constructibles en renouvellement urbain.

La commune s'est rapprochée des propriétaires de chacune de ces parcelles afin de présager au mieux de leur potentielle dans les 10 ans d'application du PLU. Cette démarche a permis de spécifier la dureté foncière de chaque espace. Les parcelles ayant une dureté foncière moyenne et faible sont considérées comme potentiellement constructibles dans le temps du PLU, les parcelles ayant une dureté foncière forte ne sont pas considérées comme constructibles dans le temps du PLU.

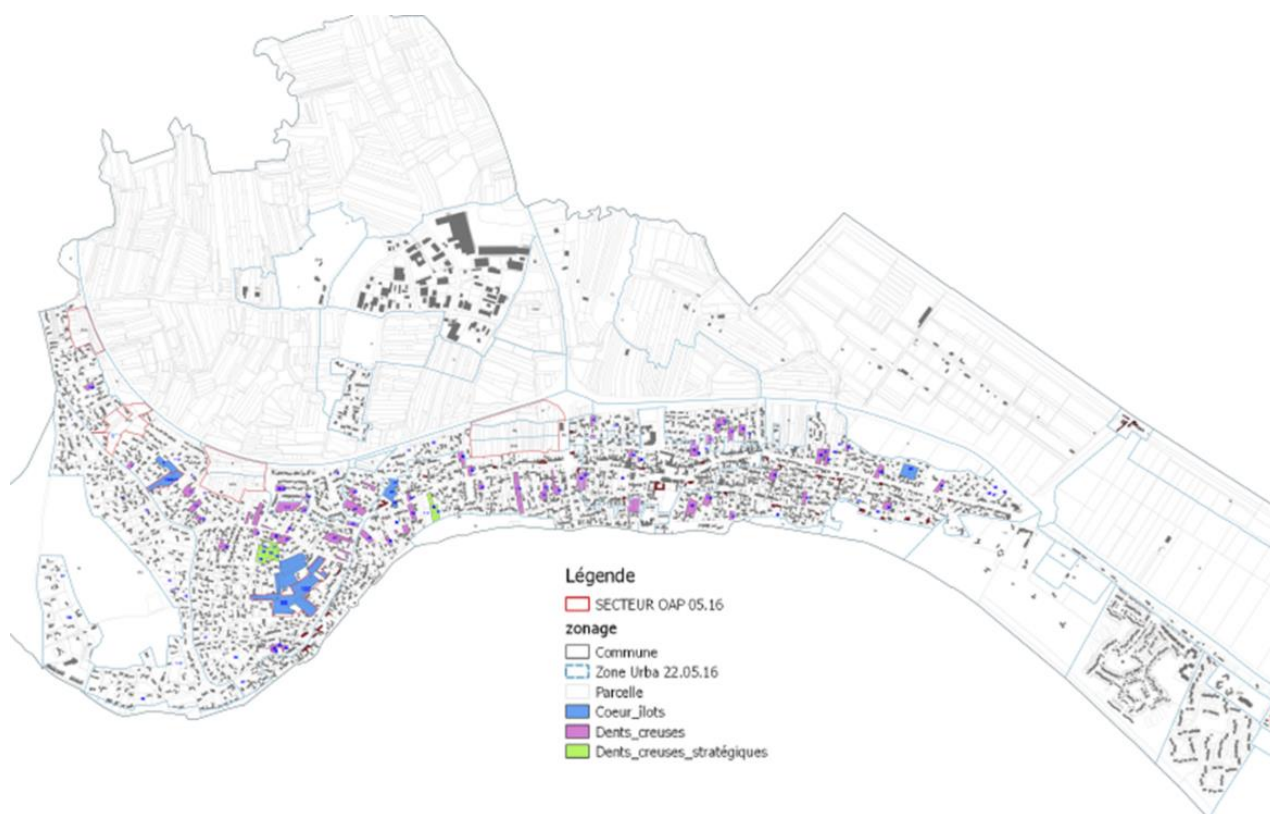
Extrait du tableau d'analyse de la dureté foncière

N° dent creuse	N° parcelle associée	Niveau de dureté foncière*	Nom des propriétaires	Caractéristiques	FAIBLE	MOYEN	FORT	Exemples caractéristiques :	
1	AB	moyen				1		- Jardin/ potager	1
2	AB	fort		1			1	- Multiples propriétaires	2
3	AB	fort		1			1	- Prêt à la construction	3
4	AB	moyen				1		- Refus de vendre	4
5	AB	moyen				1		- Terrains familiaux conservés pour construction propre	5
6	AB	fort					1		
7	AB	fort		5			1		
8	AB	fort		4			1		
9	AB	fort		Succession			1		
10	AB	fort		4			1		
11	AB	moyen		3 Lots		3			
12	AB	fort		5			1		
13	AB	fort		Succession enfant sous tutelle			1		
14	AE	fort		5			1		
15	AE	fort		5			1		
16	AE	moyen				1			
17	AE	fort		4			1		
18	AE	moyen				1			
19	AE	fort		5			1		
20	AE	faible			1				
21	AE	fort		1			1		

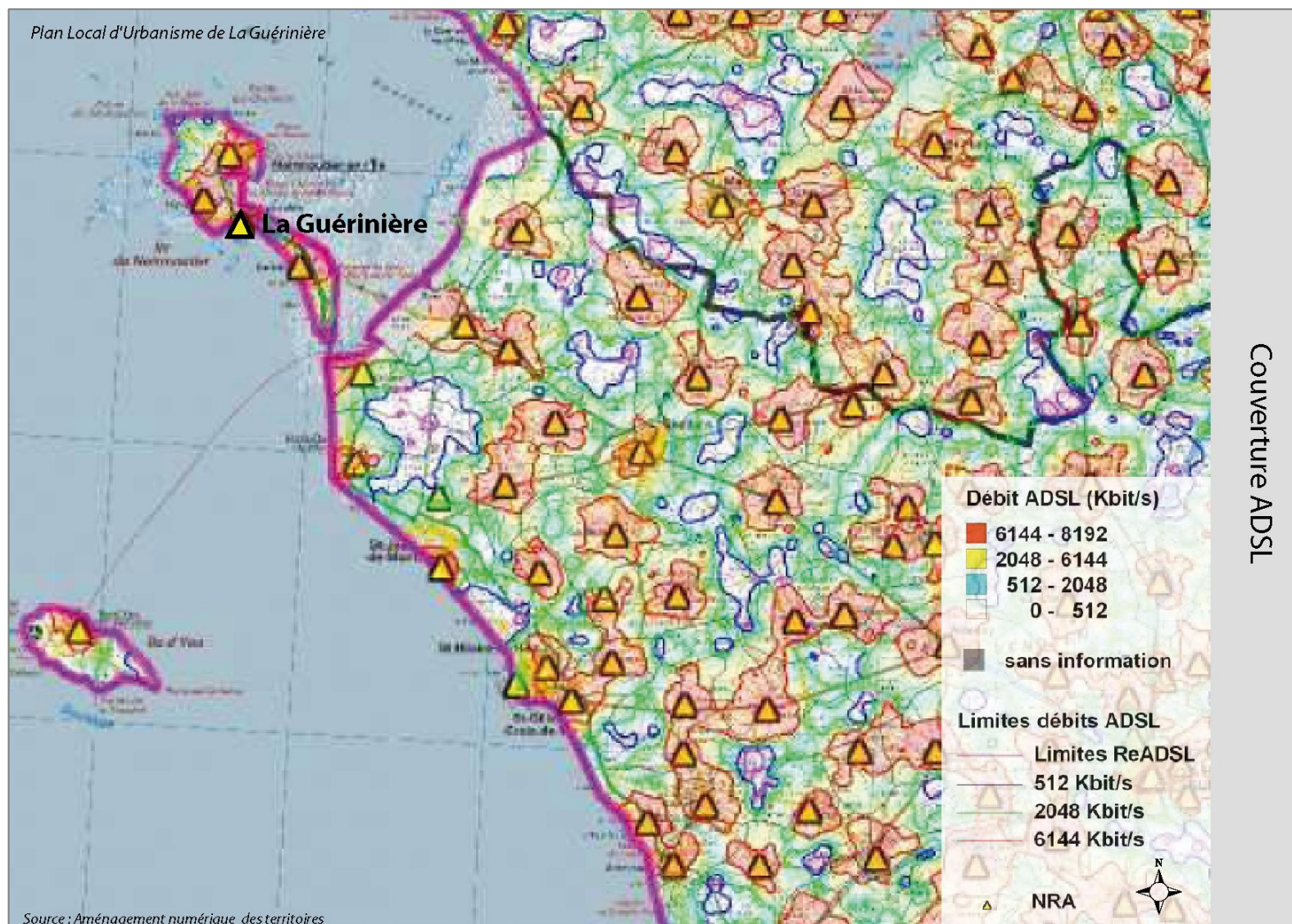
Le tableau a volontairement été retravaillé pour que les propriétaires restent anonymes.

Au regard de la difficulté de desserte de certaines parcelles, des localisations peu stratégiques, des contraintes spatiales, des constructions en cours (19 parcelles concernées) et du caractère privé de la propriété foncière de ces surfaces, les premiers résultats du référentiel foncier ont été corrigés. Cette réévaluation a permis d'intégrer le caractère hypothétique de la mobilisation de ces gisements (réticences des habitants à voir bâtir leurs fonds de jardins, problème de maîtrise foncière, contraintes d'aménagement...). **La version actualisée du référentiel foncier permet d'estimer la construction potentielle de 54 parcelles en renouvellement urbain.**

Carte des dents creuses potentielles



6 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.

7 La population active

7.1 Un taux de chômage en baisse

- ✓ Indicateurs de chômage :
Chômage (au sens du recensement) des 15 – 64 ans :

	2011	2006
Nombre de chômeurs	58	77
Taux de chômage en %	4,7	5,0

Source : INSEE 2011

La Guérinière dispose d'un taux de chômage élevé identique à celui du département (10,1% pour la Vendée), mais moins élevé que celui de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (11%).

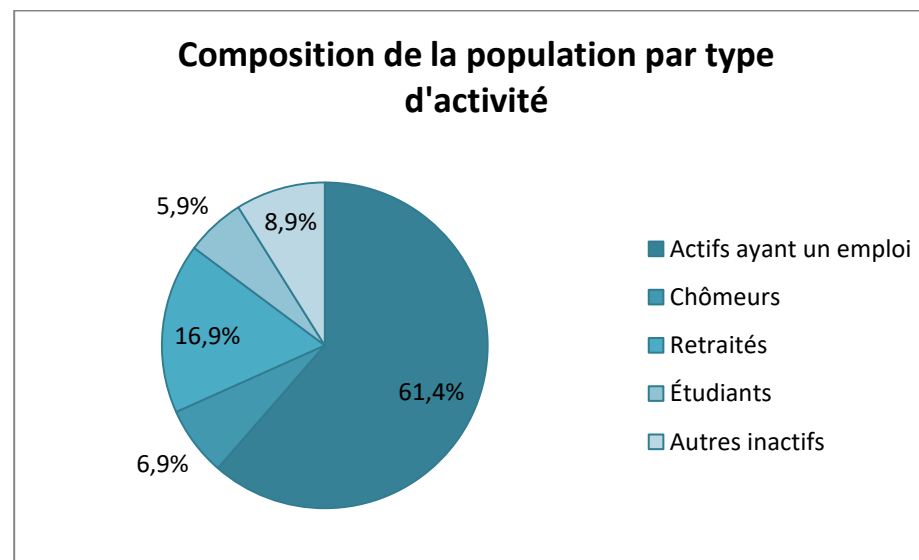
En 2011, la commune comptait **58 demandeurs d'emplois**. Mais ce taux est en baisse depuis 2006, passant de 12,4% à 10,1% en 2011 soit 19 demandeurs d'emplois de moins en 5 ans. Ce taux de chômage relativement élevé s'explique notamment par la conjoncture actuelle.

► DÉFINITION :

Le taux de chômage est le rapport entre la population active non occupée et la population active totale, cette dernière représentant 68,3% de la population des 15 - 64 ans à La Guérinière.

Les actifs composés des actifs ayant un emploi et des chômeurs représentent 68,3% de la population à La Guérinière en 2011 contre 69,6% en 2006. À l'inverse, la population inactive représente donc 31,7% de la population totale à La Guérinière. Elle correspond à 16,9% de retraités, à 5,9% d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés et de 8,9% d'autres inactifs.

La part des retraités est passée de 15,5% en 2006 à 16,9% en 2011. Cette observation confirme l'analyse précédente : l'arrivée importante de retraités sur le territoire de La Guérinière.



Source : INSEE 2011

7.2 Une commune attractive en terme d'emplois

Alors que 688 emplois étaient recensés sur le territoire communal en 2006, la commune de la Guérinière comptait 655 emplois en 2011 soit une baisse de 4,8% du nombre d'emplois en 5 ans.

Le nombre d'actifs résidant dans la zone a lui aussi connu une baisse notable sur la période 2006 – 2011 puisqu'il est passé de 561 en 2006 à 517 en 2011 soit une baisse de 7,8% en 5 ans.

Le nombre d'actifs a augmenté moins rapidement que le nombre d'emplois, l'indicateur de concentration d'emploi a sensiblement augmenté sur la commune de La Guérinière. Ainsi, il est passé de 122,6 en 2006 à 126,7 en 2011.

La Guérinière dispose d'un indicateur de concentration d'emploi relativement élevé et exerce une attractivité sur les territoires voisins. A titre de comparaison le tableau ci-dessous renseigne les indicateurs de concentration d'emploi entre 2006 et 2011 pour La Guérinière et des communes voisines de notre territoire d'étude.

Cet indice de concentration d'emploi élevé sur La Guérinière s'explique en grande partie par la présence de la Zone d'Activités intercommunale sur son territoire.

Chiffres clés

655 emplois sur la commune pour 836 actifs dont 41% occupent un emploi dans la commune.

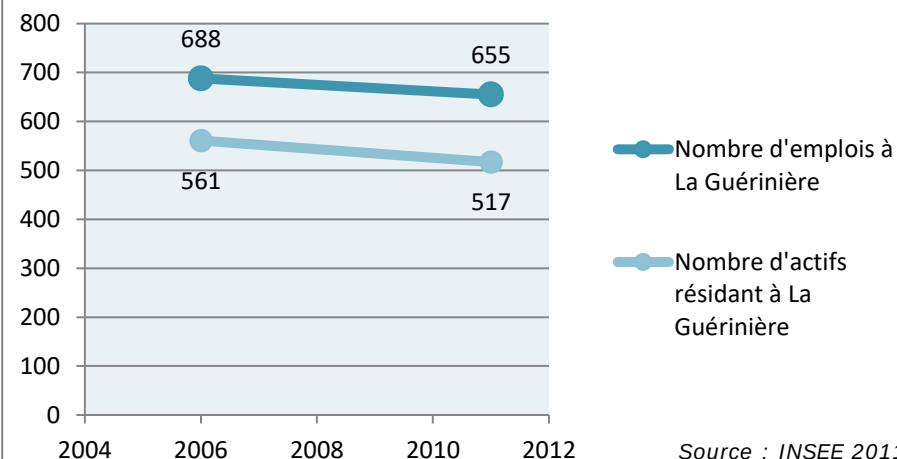
► DÉFINITION :

Un **indicateur de concentration d'emplois** inférieur à 100 témoigne de la faible représentation du nombre d'emplois par rapport au nombre d'actifs sur un territoire, tandis qu'un indicateur supérieur à 100 témoigne de l'attractivité exercée en terme d'emploi par un territoire sur les territoires voisins.

Indice de concentration d'emploi	2006	2011
La Guérinière	122,6	126,7
L'Épine	78,2	75,5
Barbâtre	49,9	48
Noirmoutier-en-l'Île	121,7	140
Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier	102,9	110,2
Vendée	98,3	97

Source : INSEE 2011

Évolution comparative entre le nombre d'emploi à La Guérinière et les actifs ayant un emploi qui réside à La Guérinière



Source : INSEE 2011

7.3 Des flux migratoires importants sur l'île

Si l'on analyse les deux cartes réalisées sur les flux domicile – travail, on remarque qu'une grande majorité des actifs de La Guérinière travaillent à Noirmoutier-en-l'Île.

En effet, sur 487 habitants actifs, 298 habitent dans la commune mais travaillent dans une autre commune, plus de 50% d'entre eux travaillent à Noirmoutier-en-l'Île, l'Épine se situe en seconde position avec 28,9%. Les flux se font donc pour l'essentiel sur l'île.

Enfin, 399 personnes travaillent dans la commune et habitent une autre commune, les résultats sont similaires aux précédents, puisque Noirmoutier se situe en première position des communes d'origine avec 38,9% des actifs de Noirmoutier qui viennent travailler à La Guérinière.

Ces flux se font pour une grande majorité avec la voiture, le camion ou la fourgonnette pour 76,6% des actifs, les deux roues se positionnent en deuxième position du mode de transport le plus utilisé par les actifs de La Guérinière.

Mode de transport	Effectifs	En %
Pas de transport	20	4,0%
Marche à pied	20	4,0%
Deux roues	63	12,9%
Voiture, camion, fourgonnette	373	76,6%
Transports en commune	12	2,4%
<i>Ensemble</i>	487	100%

Source : INSEE 2011

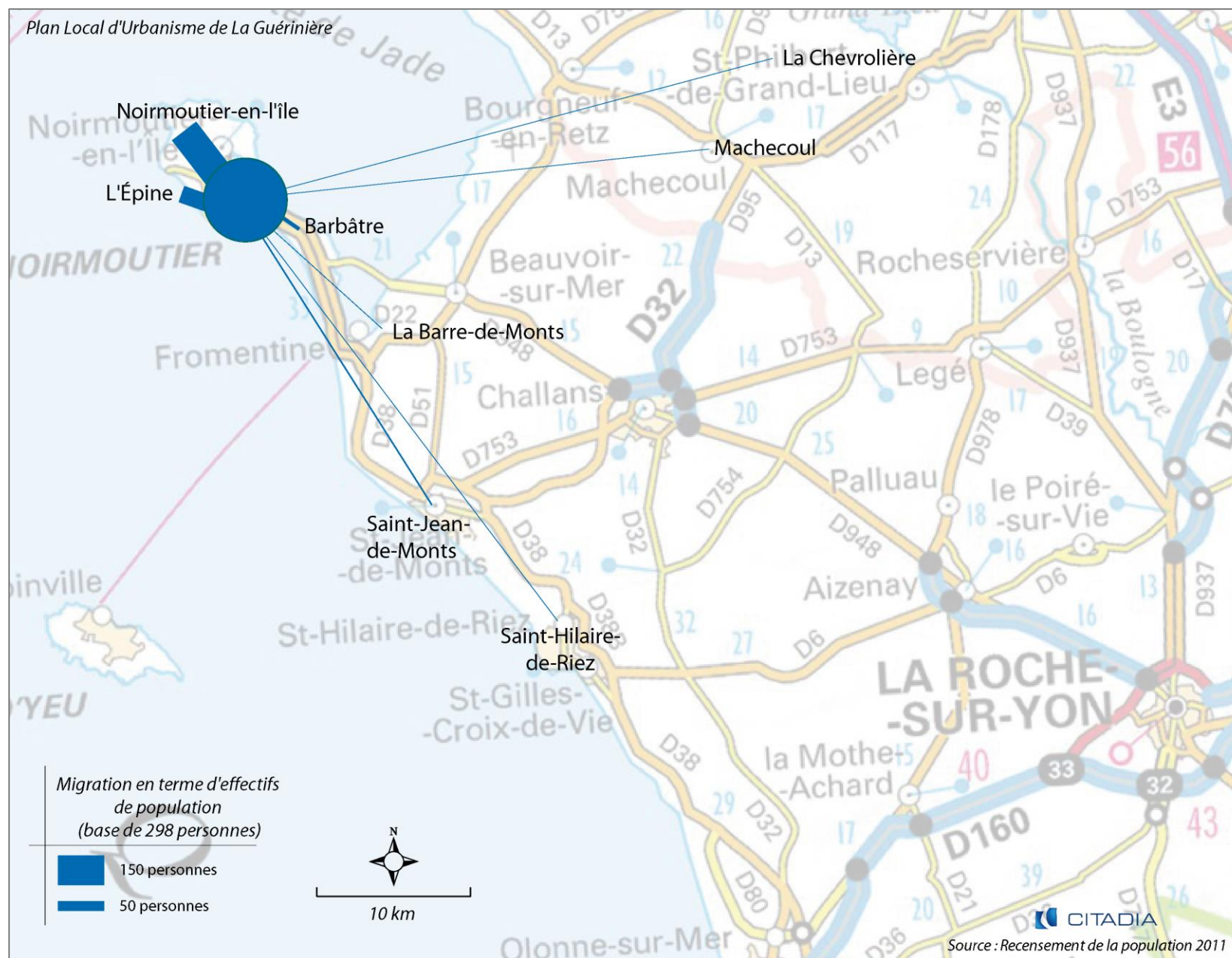
Les déplacements domicile – travail sont orientés vers Noirmoutier-en-l'Île et l'Épine en majorité mais cette attractivité est réciproque vis-à-vis des deux autres communes de l'île.

Distance parcourue :

- 298 personnes habitent dans la commune et travaillent dans une autre commune. La moitié d'entre elles parcourent au moins 3,9 km pour aller travailler.
- 399 personnes travaillent dans la commune et habitent dans une autre commune. La moitié d'entre elles parcourent au moins 3,9 km pour aller travailler.

On constate donc que la distance parcourue est la même (3,9 km) pour les personnes habitant la commune et travaillant dans une autre commune que pour celle qui travaillent dans la commune mais habitent une autre commune.

Les migrations domicile - travail depuis La Guérinière



Les migrations domicile - travail vers La Guérinière



7.4 Les activités industrielles

7.4.1 Parc d'Activités Économiques des Mandeliers

Situé sur la commune de la Guérinière, le parc d'activités économique d'une surface de 20 hectares a été créé en 1977 et accueille aujourd'hui environ 70 entreprises, industrielles, artisanales et commerciales.

Actuellement, la Communauté de Communes ne dispose pas de biens fonciers en vente sur ce parc, en effet, il est aujourd'hui totalement commercialisé. Toutefois, la commune a un projet de création d'une zone d'activités communale, en continuité du parc des Mandeliers.



7.4.2 Les secteurs d'activités

Selon l'étude de janvier 2014 réalisée par la CCI Vendée, les services sont le secteur qui regroupe le plus grand nombre d'établissements suivie par le secteur du commerce et enfin du bâtiment.

Le secteur artisanal est également très développé. La Guérinière rassemble 20% des artisans de l'île (derrière Noirmoutier-en-l'Île : 56%). La densité artisanale est élevée sur l'île (27 pour 1000 habitants), en raison de l'afflux touristique et du nombre de résidences secondaires. Le secteur du bâtiment est prépondérant avec 58% des entreprises de la commune. L'économie touristique est aussi importante, surtout en période estivale. Enfin, la commune de La Guérinière a un secteur primaire encore bien présent avec des produits de qualité faisant l'attrait de l'île (pomme de terre, huîtres, sel....)

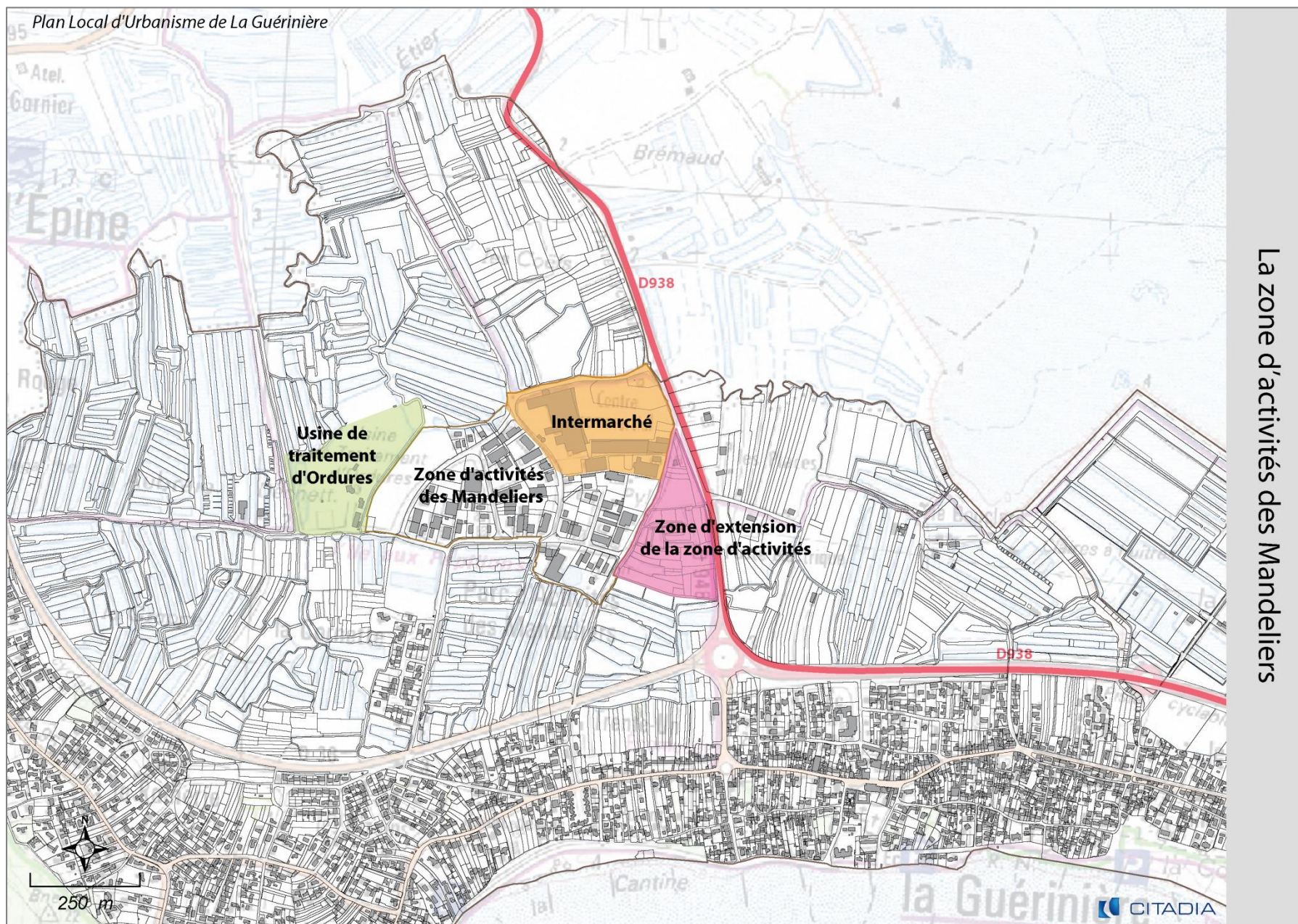
Secteur	Nombre d'établissements	%
Agriculture	6	5%
BTP	23	19%
Commerce	35	29%
Industrie	7	6%
Services	48	40%
Total	119	100%

Étude CCI janvier 2014

Mais c'est le commerce qui concentre le plus d'emplois suivi des services et enfin du bâtiment.

Secteur	Nombre d'emplois salariés	%
Agriculture	3	1%
BTP	80	24%
Commerce	129	38%
Industrie	28	8%
Services	96	29%
Total	336	100%

Étude CCI janvier 2014



La zone d'activités des Mandeliers

Synthèse – La population active

Constats :

- Une commune attractive en terme d'emplois,
- Un indicateur de concentration d'emplois relativement élevé qui témoigne de son attractivité,
- Une zone d'activités facile d'accès depuis la départementale 38



Enjeux :

- Répondre aux besoins de développement de l'activité économique locale, tout en respectant les contraintes environnementales,
- Un Zone d'Activités totalement commercialisée : les évolutions et les projets d'extensions de la zone d'activités doit être clairement identifiés dans le projet du PLU.

Chiffres clés :

Sur la période 2006 – 2011

Un taux de chômage de 10,1% en 2011

58 demandeurs d'emploi en 2011

68,3% d'actifs en 2011

15,5% de retraités en 2011 sur la commune

655 emplois en 2011

517 habitants actifs sur la commune en 2011

188 personnes habitent et travaillent dans la commune

Le parc d'activités économiques des Mandeliers d'une surface de 20 hectares qui compte 70 entreprises

8 L'activité économique

Le tissu économique de la Guérinière est assez atypique en raison de sa localisation littorale et son offre de commerces et de services est bien développée pour une commune de moins de 2 000 habitants.

8.1 L'offre commerciale

On trouve sur la commune quelques commerces de proximité comme une boulangerie, un tabac-presse, une pharmacie ou encore une boucherie.

Par ailleurs, la commune dispose d'un centre commercial : un Intermarché est situé dans la zone d'activités des Mandeliers où l'offre commerciale y est relativement développée.

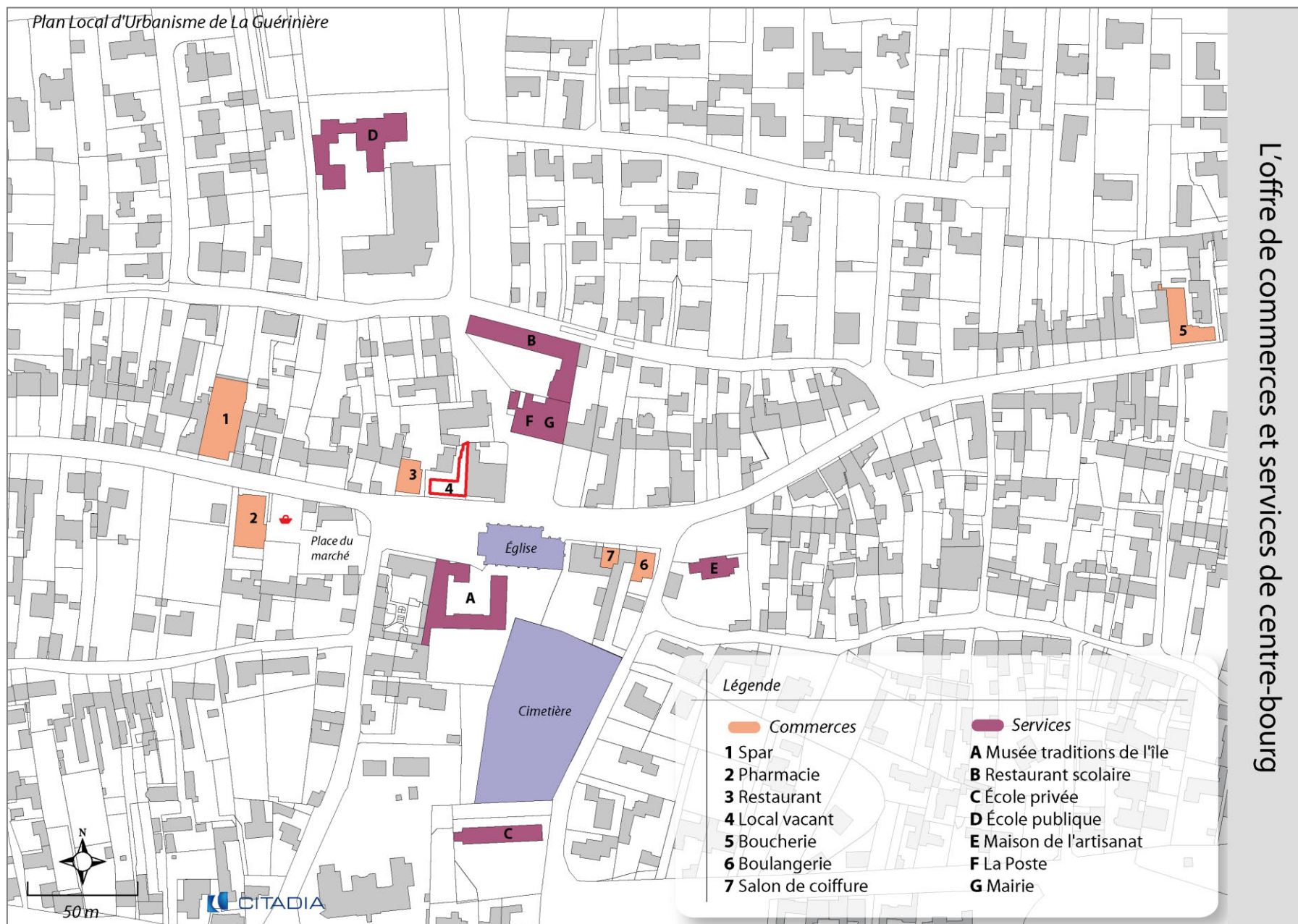
Toutefois, les habitants de La Guérinière doivent prendre leur véhicule pour s'y rendre, puisque le supermarché n'est pas accessible à pied depuis le centre-bourg.



Intermarché, Zone d'activités des Mandeliers – Source : Citadia



Rue Nationale – Source : Citadia



8.2 Des équipements variés et réparti sur l'ensemble du territoire

(Source : bulletin municipal de La Guérinière)

ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

- Salle des fêtes : « La Salicorne »
- La Poste

ÉQUIPEMENTS DE SERVICES

- Traitement des déchets
- Service Technique Municipal

ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

- École publique
- École privée

ÉQUIPEMENTS CULTURELS

- Musée des traditions de l'île
- Médiathèque communale et un espace informatique



Médiathèque et espace informatique - Source : Citadia

ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

- 2 campings
- 2 hôtels
- Chambre d'hôtes
- Aire de Camping-Car Escale de l'île

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- Village des sables d'or : terrains de sport
- Terrain de foot – tennis

Les équipements scolaires, administratifs et socio-culturels sont répartis en centre-bourg avec l'offre commerciale, ce qui lui confère un rôle important de centralité au sein de la zone urbaine. Seul le stade de foot se situe à la périphérie sud du bourg, à proximité des campings.

- ▶ Avec un taux de résidences secondaires important, la centralité des fonctions est positive car elle favorise le rassemblement des habitants et crée donc un sentiment de dynamique communale et ceci même en dehors de la saison estivale.

A	C4-C5	Anglie (Impasse de l')	F3	Mortier (Rue de)
	C5	Anglie (Rue de l')	D3-E3	Moutin (Rue de la)
	E3	Arce (Rue de l')	D5-D7	Moulins (Rue des)
B	D5-D6	Atlantique (Impasse de l')	E2	Moulins de la Loire (Imp. du)
	D6	Atlantique (Rue de l')	D5	Moulin Rouge (Rue du)
	D6	Bernardini (Rd. de la)	D4-D7	Nationale (Rue)
C	D7	Bonhomme (Lit. de la)	A2-C3	Neimoutier (Route du)
	D7	Bonhomme (Rue du)	C3	Neimoutier (Rue de la)
	D5	Bosse Verte (Rue de la)	D1-E1	Nouze (Rue de la)
D	D1-E1	Both (Rue du)	C5-B6	Nouvelle Bâtie (Route de la)
	B4-C5	Boucard (Route du)		
	E1	Boucardie (Rue de la)		
E	D7	Calvaire (Rue du)		
	E1-D3	Centrale (Rue de la)		
	D5	Cap-Horniers (Rue des)		
F	D3-D4	Centrale (Rue)		
	D5	Chantier (Vallée du)		
	D1	Chartan (Rue de)		
G	E2-E3	Chauferre (Rue de la)		
	D2	Chedeville (Rue de la)		
	D2	Cloison (Rue de la)		
H	C2-D2	Cloison (Rue de la)		
	D5	Clos des Septs (Lot. de)		
	D6	Cloudy Treit (Imp. du)		
I	D2	Clozet (Résidence du)		
	F2	Coquette (Imp. de la)		
	F2	Coquette (Rue de la)		
J	D5	Cogallie (Imp. de la)		
	C1	Corvette (Lot. de la)		
	C1-D1	Corvette (Rue de la)		
K	D5	Cour (Rue de la)		
	D1	Croix Blanche (Imp. de la)		
	D1-D2	Croix Blanche (Rue de la)		
L	D2	Croix Verte (Imp. de la)		
	D2-D3	Croix Verte (Rue de la)		
	D3-E3	Corinne (Rue de la)		
M	D1-E2	Eglise (Place de)		
	C3	Eglise (Rue des)		
	C3	Europe (Rond-Point de l')		
N	D2-D3	Esne (Route de l')		
	D4	Espace des Pins		
	D2	Etelles (Rue des)		
O	D1	Faisans (Rue des)		
	B2	Fausseiroie (Imp. de la)		
	C2	Fausseiroie (Rue de la)		
P	F2-E3	Fer (Rue du)		
	E3	Fier (Imp. du)		
	D1-D2	Forêt (Chemin de la)		
Q	D1-E2	Forêtzie (Allée)		
	E2	France (Imp. des)		
	E2-E3	France (Rue des)		
R	F2	Gîte Fer (Rue des)		
	C4-C5	Genêts (Rue des)		
	D1	Grande Rue (Rue de la)		
S	C4-E3	Gobots (Rue des)		
	C5	Grande Rivière (Rte. de la)		
T	F2-F3	Harneau de Féas (Lot. du)		
	E2-F2	Harneau de la Loire (Imp. du)		
	E2-F2	Harneau de la Loire (Rue du)		
U	E1	Homardiers (Rue des)		
	D2-E2	Lancée (Rue de la)		
	D3-D4	Lauries (Place des)		
V	D2	Loire à la Version (Rte de la)		
	B2	Mandelliers (Rue des)		
	A1-B2	Marais des Bonhommeys (Ch. du)		
W	B1-B2	Marais Neufs (Rue des)		
	E3	More (Imp. de la)		
	E3	More (Rue de la)		
X	D5	Marine (Rue du)		
	C5-E1	Mathis (Rue de la)		
	D5-D6	Mathis (Impasse du)		
Y	E1	Mer (Rue de la)		
	D2	Mimosas (Rte. des)		
Z				



- **Les écoles : année scolaire 2014/2015**

Source : bulletin municipal de la commune – site internet

ÉCOLE PUBLIQUE



L'école publique communale de la Guérinière compte 3 classes :

- Une classe de maternelle qui comprend la toute petite section, la petite section, la moyenne et la grande. L'effectif se monte actuellement à 23 élèves,
- Une classe de CP/CE1/CE2 à 25 élèves,
- Une classe de CM1/CM2 à 24 élèves.

ÉCOLE PRIVÉE



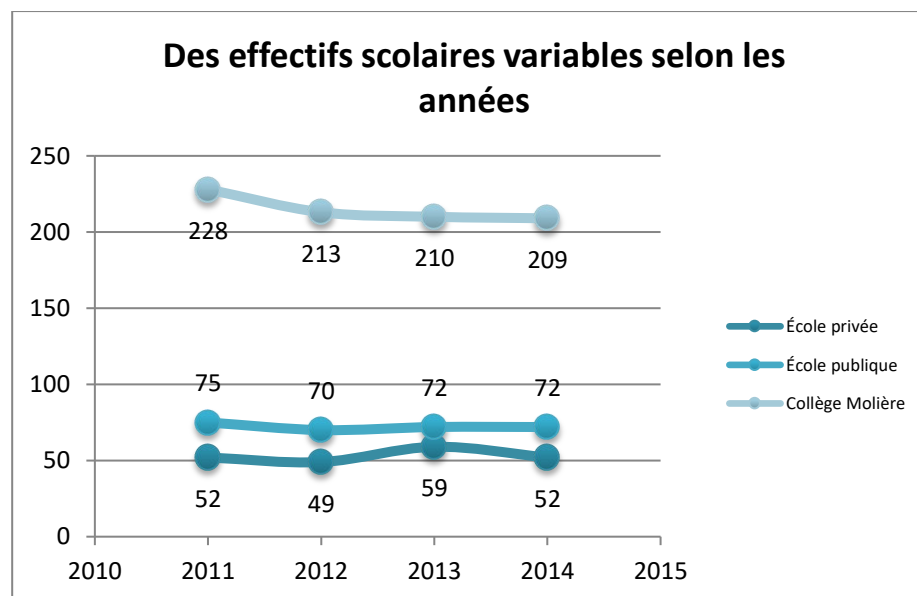
Année scolaire
2014/2015

L'école privée se compose de 3 classes également avec 52 élèves :

- Une classe de petite, moyenne et grande section de 22 élèves,
- Une classe de CP/CE1 avec 12 élèves,
- Une classe de CE2/CM1/CM2 avec 18 élèves.



La commune ne dispose pas de collège sur son territoire, mais deux collèges sont toutefois présents sur l'île. Le collège privé Catholique, Les Sorbets et le collège Molière de Noirmoutier-en-île qui accueillent les élèves de La Guérinière.



Source : Commune de La Guérinière

Les effectifs scolaires sont variables. En effet, alors que les effectifs scolaires de l'école publique stagnent (environ 70 élèves depuis 2011), ceux de l'école privée sont en légère baisse. Toutefois, on constate que la variation des effectifs scolaires est très légère, ainsi la commune de La Guérinière comptabilise des effectifs sensiblement constants depuis quelques années.

Cependant, le collège Molière situé à Noirmoutier recense une baisse de ses effectifs depuis 2011.

8.3 Les activités touristiques

- Aire de camping-car : l'escale de l'île



Une aire de camping-car attenante au camping avec 49 emplacements accueille les vacanciers toute l'année.

- Équipements touristiques : les deux campings comptent 607 emplacements au total

Le tourisme de l'île est avant tout balnéaire. Toutefois, de nombreux lieux de visites, des monuments, témoins de l'histoire, constituent la richesse du patrimoine de l'île. A la Guérinière, on peut citer les vieux moulins, les marais salants et le réseau hydraulique, le port du Bonhomme et le musée des traditions de l'île. Des équipements récréatifs se rajoutent à cette offre, tels que les plages aménagées, etc...

Autour de ces atouts touristiques, une offre d'hébergements s'est fortement développée : 2 campings, soit 691 emplacements, des gîtes et chambres d'hôtes et 2 hôtels. A ajouter le nombre important de résidences secondaires, puisque plus de 70% des logements (INSEE 2011) sont des résidences secondaires à La Guérinière. Cette forte population estivale profite fortement à l'offre de restauration mais aussi aux commerces et services de proximité présents dans le bourg.

Le camping Caravan'île :

Situé au cœur de l'Île de Noirmoutier, le Camping Caravan'île 5***** familial et convivial accueille les vacanciers du 15 mars au 15 novembre et compte 385 emplacements répartis sur 8,5 hectares.



Vue aérienne du camping – Source : site internet du camping

Le Domaine Les Moulins :

C'est le camping municipal de La Guérinière niché dans un environnement d'exception les pieds dans l'eau dans un environnement s'étalant sur 5 hectares situés au cœur de l'Île de Noirmoutier.



Vue sur le domaine Les Moulins - Source : site internet du camping

↳ Nombre de lits entre 2008 et 2013

	2008	2013
Campings	2073	1821
dont campings classés	2073	1821
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	2073	0
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	1821
Aires de camping-car	39	147

Source : Vendée Expansion

• Hôtellerie

La commune compte deux hôtels soit 97 chambres pour 194 chambres au total (Source : Vendée Expansion).

- ❖ HOTEL PUNTA LARA ****
- ❖ HOTELS DES DUNES ***

↳ Nombre de lits entre 2008 et 2013

Entre 2008 et 2013	2008	2013
Hôtellerie	230	194
dont hôtels classés	160	194
1 étoile	38	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	122	74
4 étoiles	0	120
5 étoiles	-	0

Source : Vendée Expansion

On constate sur la commune une baisse du nombre de lits entre 2008 et 2013, 15,7% de moins durant cette période, passant de 230 lits en 2008 à 194 en 2013.

Cela s'explique par le fait qu'un hôtel a fermé à La Guérinière. En effet, il comptait 38 lits et justifie la perte du nombre de lits sur la commune. Cet hôtel va faire l'objet d'un projet de logements sociaux par Vendée Habitat



Ancien hôtel

• Autres hébergements

↳ Nombre de lits entre 2008 et 2013

	2008	2013
Locations de vacances meublées	45	96
dont		
locations de vacances classées	13	7
Labellisées gîtes de France	0	4
Labellisées Clé vacances	32	74
Chambre d'hôtes	9	8
Résidences secondaires	1650	1946

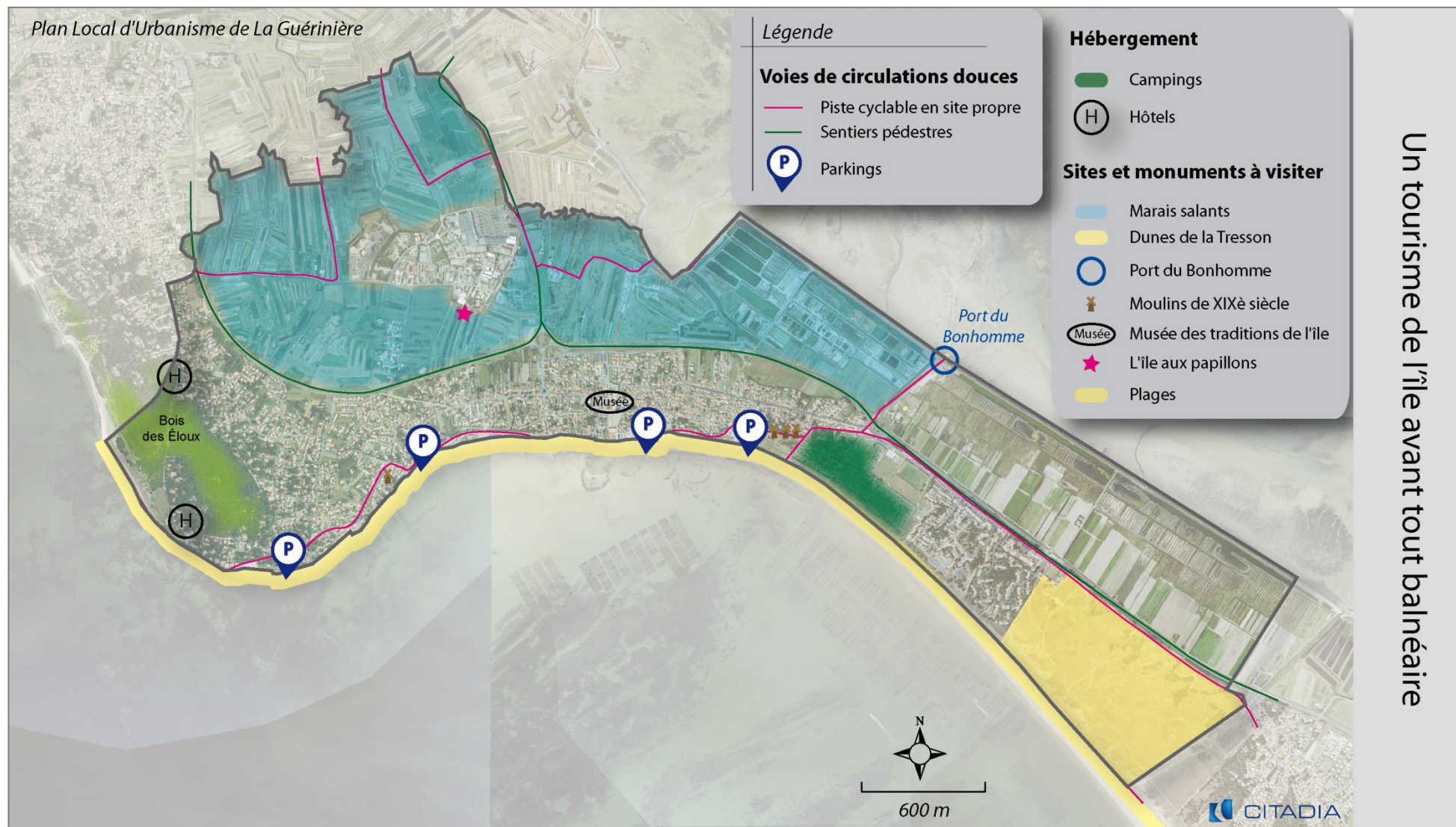
Source : Vendée Expansion

Contrairement à l'hôtellerie, les autres hébergements touristiques, locations de vacances meublées, gîtes ou résidences secondaires, sont en augmentation entre 2008 et 2013.

- Données de fréquentation de sites touristiques sur La Guérinière entre avril et septembre 2014

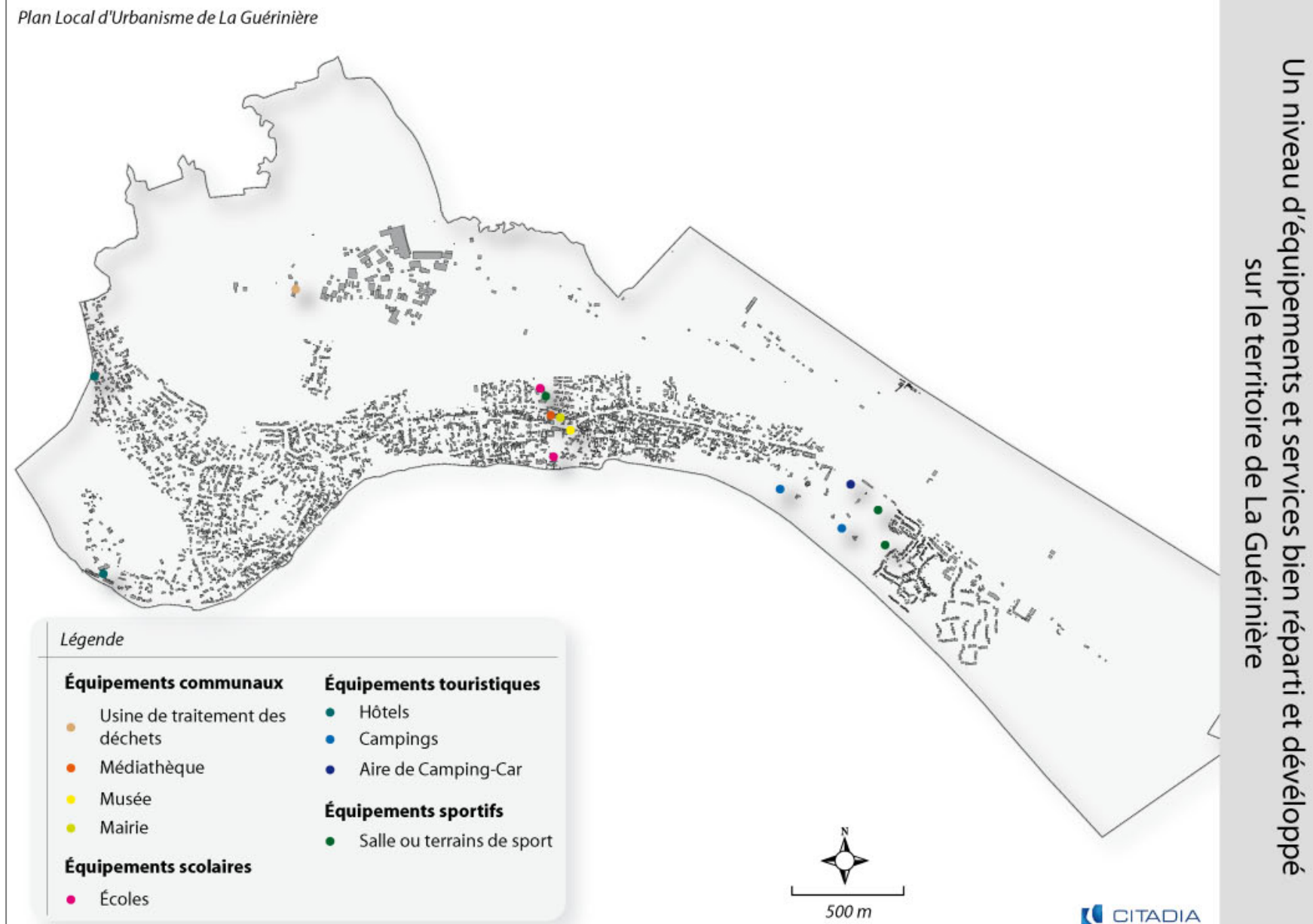
Hôtels	<i>Punta Lara : 176 lits marchands</i> <i>Des Dunes : non communiqué</i>	5 373 chambres - 11 755 nuitées d'avril à septembre 2014 Non communiqué
Chambres d'hôtes	<i>19 lits marchands pour 6 chambres d'hôtes inscrites à l'office de tourisme</i>	68 chambres - 123 nuitées, uniquement un propriétaire d'avril à septembre 2014
Camping	<i>418 lits marchands pour le Caravan'île</i> <i>581 lits marchands pour le Domaine des Moulins</i>	10 899 emplacements - 11 927 locatifs Non communiqué
Meublés	<i>163 lits marchands pour 36 meublés classés ou labellisés inscrits à l'Office de tourisme</i>	Non communiqué

Source : Cdc Île de Noirmoutier



Un tourisme de l'île avant tout balnéaire

- Synthèse :



8.4 Des activités primaires

A la Guérinière, l'activité agricole est peu présente, en effet, la Surface Agricole Utilisée est faible, de l'ordre de 25 hectares.

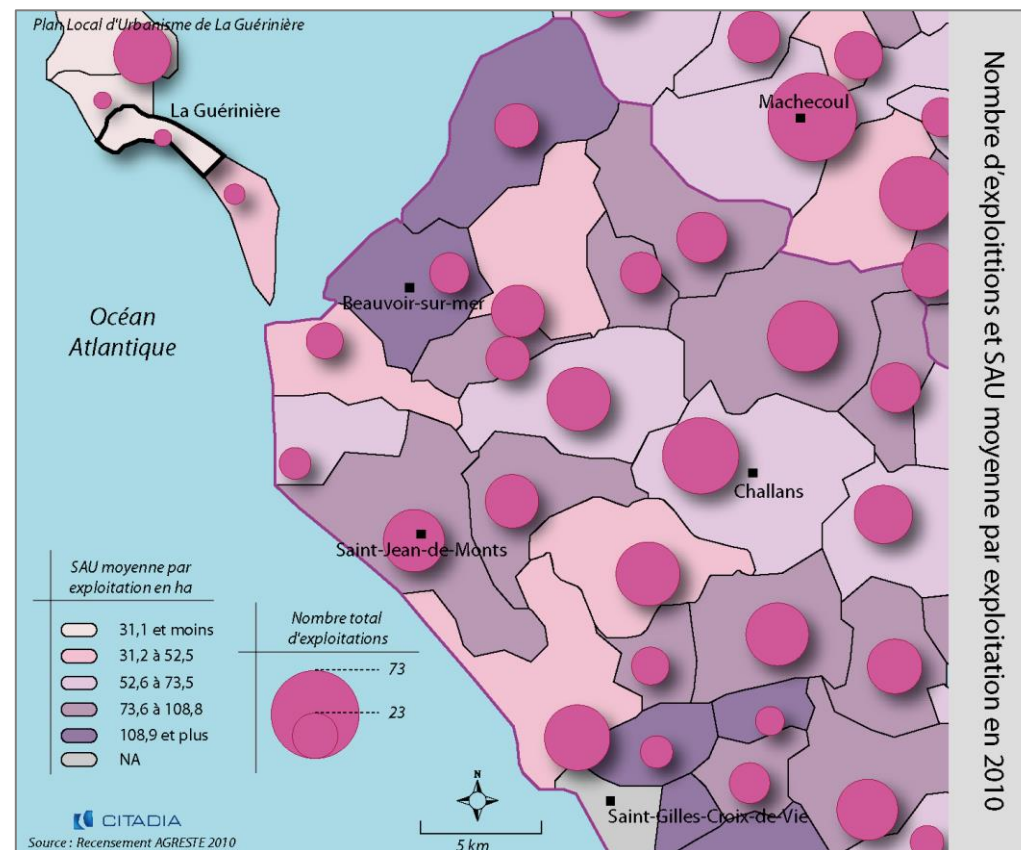
Surface Agricole Utilisée en hectare		
2010	2000	1988
25	30	128

Source : Agreste 2010

Par ailleurs, seules 3 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire. Leur nombre est en baisse depuis plusieurs décennies.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		
2010	2000	1988
3	5	11

Source : Agreste 2010



L'activité agricole est donc peu importante sur la commune au regard des territoires voisins.

Elle se partage entre quelques terres labourables et les surfaces toujours en herbe.

Trois exploitants ont été recensés par la commune sur son territoire dont un siège d'exploitation, un site d'exploitation et un site désaffecté.

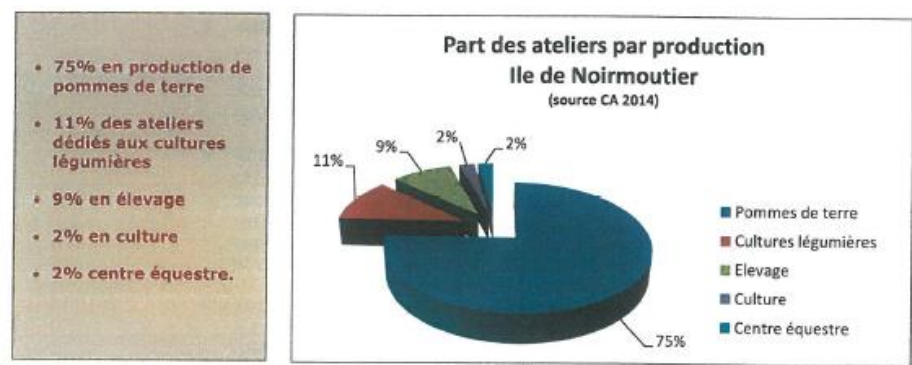
Toutefois, ces terres agricoles ont un enjeu important à l'échelle de l'île car elles ont un potentiel agronomique fort pour la culture de la pomme de terre, qui est un produit à forte valeur ajoutée. Aucun bâtiment d'élevage n'a été recensé sur le territoire.

Les parcelles localisées au lieu-dit de la Tresson font l'objet d'un projet « d'Indication Géographique Protégée » par l'Institut National des Appellations d'Origine.

En raison de la pression urbaine importante sur l'île, il convient de prendre en compte la valeur agricole de ces terres en les préservant de l'urbanisation dans le projet de PLU.

A l'échelle de l'île la production est dominée par la culture avec : 75% de la production est composé de pommes de terre , 11 % aux légumineuses et seulement 9% à l'élevage.

Production à l'échelle de l'île



Source : Accompagnement pour le maintien et le développement de l'agriculture à Noirmoutier, Chambre d'agriculture, Synthèse 2014.

L'activité portuaire sur la commune est restreinte au port du Bonhomme. Ses conditions naturelles et l'étendue de son estran rendent impossible le mouillage de navires d'important tonnage. Mais il est essentiel à l'île car il constitue la principale voie d'accès aux parcs conchylicoles.

L'activité ostréicole s'est développée sur l'île depuis la fin de la seconde guerre mondiale. L'île de Noirmoutier compte une soixantaine d'entreprises ostréicoles et produit en moyenne 1000 à 15000 tonnes d'huîtres par an, ce qui représente près de 10% de la production en Baie de Bourgneuf.

L'exploitation des marais salants est une activité ancienne et traditionnelle de l'île de Noirmoutier. L'île comptabilise 10 000 œillets environ ; parmi ceux-ci, 4000 sont exploités ou en cours de restauration. Les marais dédiés à cette activité se situent plutôt en périphérie.

La culture marine insulaire ...

La culture marine regroupe les activités conchylicoles, salicoles, ostéicoles, l'aquacoles et myticoles. Ces activités font partie intégrante des pratiques culturelles de l'île et façonnent ses paysages.

L'île de Noirmoutier est un site de captage de naissain de moules d'importance nationale. Une grande part des cordes de naissains de moules sert à garnir les bouchots des autres bassins de production français.

L'île de Noirmoutier représente le deuxième pôle conchylicole de la région. La moitié des conchyliculteurs de l'île est essentiellement concentrée sur la commune de la Guérinière, dans les zones de la Nouvelle Brille et du Bouclard.

L'autre moitié des conchyliculteurs est dispersée dans les marais du Centre-Est de l'île, sur les communes de Noirmoutier-en-l'Île, de l'Epine et de la Guérinière. Le Port du Bonhomme représente le point de départ principal des navires conchylicoles vers les concessions de cultures marines.

La Guérinière abrite les deux lotissements aménagés spécifiquement pour la profession conchylicole de l'île.

Un terroir diversifié ...

La majorité des entreprises conchylicoles du secteur ont une double activité ostréicole et mytilicole. Les conchyliculteurs noirmoutrins exploitent parfaitement le potentiel de leur île, qui représente un site de captage de naissain de moules très important à l'échelle nationale. Une part importante des cordes de naissains de moules sert à garnir les bouchots des autres bassins de production français.

Les conchyliculteurs de Noirmoutier exploitent 95 hectares de parcs ostréicoles et 37 km de linéaires de bouchots et produisent 1 700 t d'huîtres, 700 t de moules et 10 t de palourdes. L'île de Noirmoutier dispose également de nombreuses claires qui sont exploitées par les ostréiculteurs.





**Accompagnement pour
le maintien et le
développement
de l'activité agricole
sur l'île de Noirmoutier**

FEVRIER 2014

**Localisation des
exploitations
Commune de
LA GUERINIÈRE**

Légende

EXPLOITATIONS

VOCATION

DE MOUCH

DE MOUCH ET HANGAR DE STOCKAGE

HANGAR DE STOCKAGE

TUNNEL

TERRE

COTTEUR EXPLOITATION

POS

TYPE

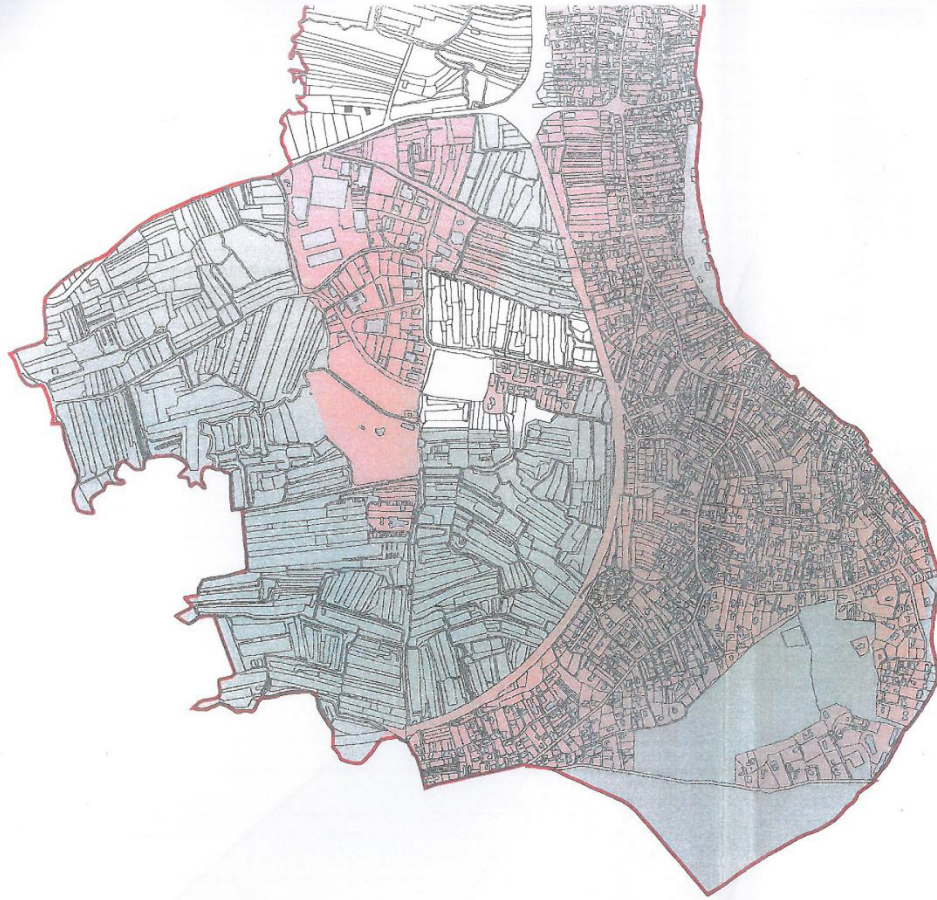
Zones AGRICOLES

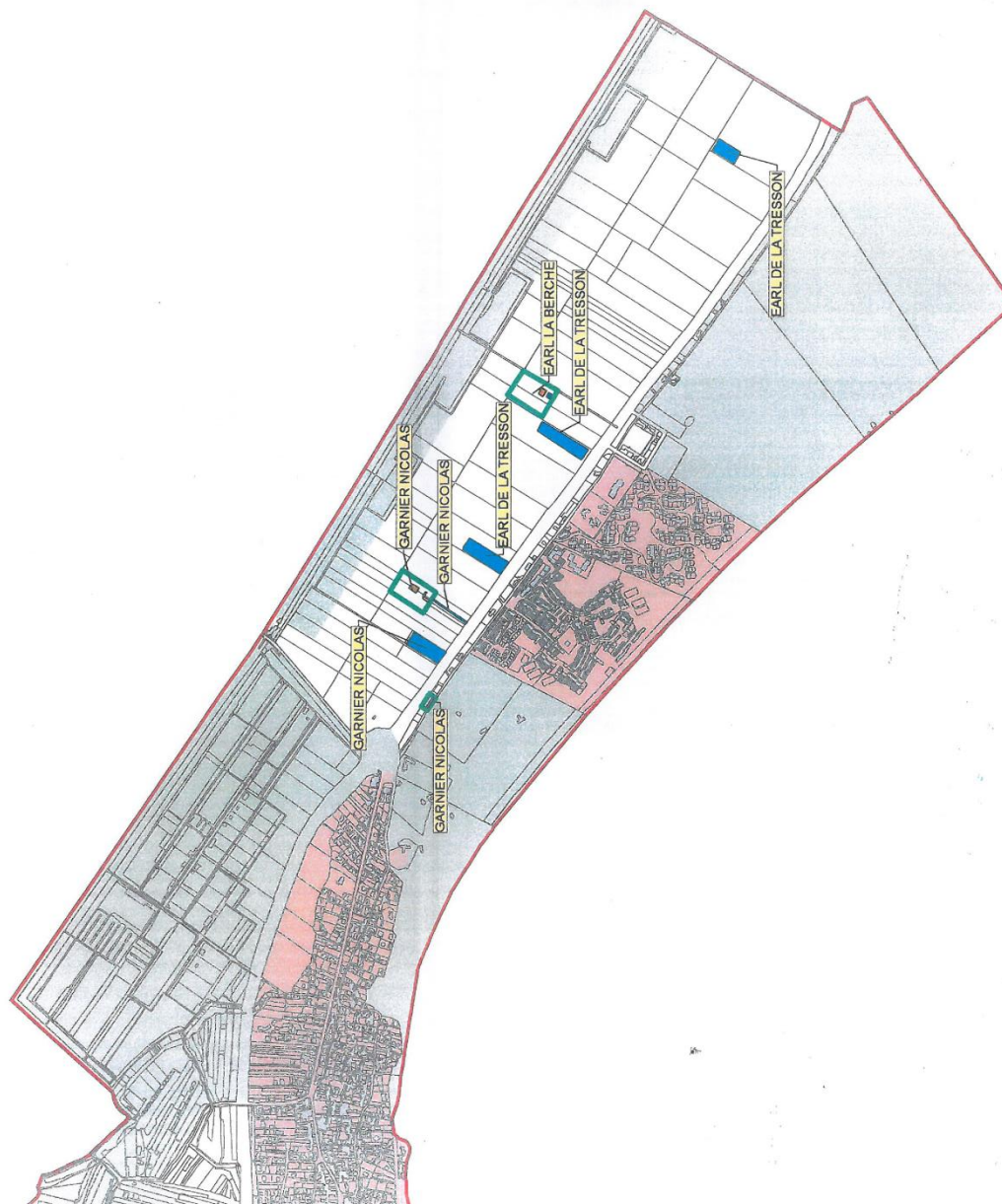
Zones HABITUELLES

Zones URBAINISEES ou A URBANISER

1:12 000

0 0,125 0,25 0,5 Kilomètres





Réalisation Chambre d'Agriculture de la Vendée - FEVRIER 2014

Synthèse – L'activité économique

Constats :

- Une offre commerciale de proximité suffisante dans le centre-bourg,
- Une activité touristique avant tout balnéaire avec une offre d'hébergement développée,
- Une activité agricole peu présente sur la commune, mais dont la culture de la pomme de terre est une production traditionnelle à forte valeur ajoutée,
- Le Port du Bonhomme représente le point de départ principal des navires conchylicoles vers les concessions de cultures marines.
- La Guérinière abrite les deux lotissements aménagés spécifiquement pour la profession conchylicole de l'Ile.



Enjeux :

- Conforter l'équilibre de l'offre commerciale de proximité existante (zone commerciale des Mandeliers et le centre-bourg) et permettre son évolution
- Conforter l'offre touristique et maintenir une capacité d'accueil en hébergement de plein-air marchand
- Assurer la pérennité des sièges d'exploitation
- Préserver les activités ostréicoles et mytilicoles en tant qu'activité économique et pour l'entretien du marais.

Chiffres clés :

2 campings soit 607
emplacements au total

2 hôtels soit 97
chambres

5 gîtes et chambres
d'hôtes

9 Transports et déplacements

9.1 Des infrastructures de déplacements multiples

Le territoire de La Guérinière est structuré par la D38 qui permet de relier l'Île de Noirmoutier au continent. Deux passages sont alors possibles :

- Le passage du Gois est une chaussée submersible selon la marée et qui est située dans la Baie de Bourgneuf.



Vue du passage du Gois à marée basse – Source : wikipédia

- Le Pont de Noirmoutier relie les communes de Barbâtre située au sud de l'Île de Noirmoutier à la Barre-de-Monts sur la côte nord-vendéenne. Il est ouvert au trafic depuis juillet 1971 et permet d'offrir une autre alternative au passage du Gois en cas de marée.



Pont de Noirmoutier - Source : Vendée.fr

Le pont de Noirmoutier est un axe majeur et très fréquenté en Vendée, il reçoit plus de 8 000 véhicules par jour, dont 5 % de poids-lourds.

En période estivale, le trafic peut atteindre les 21 000 véhicules par jour.

(Source : commune de la Guérinière)

9.2 Des alternatives à la voiture individuelle ?

9.2.1 Les modes de déplacements doux

- Pistes cyclables

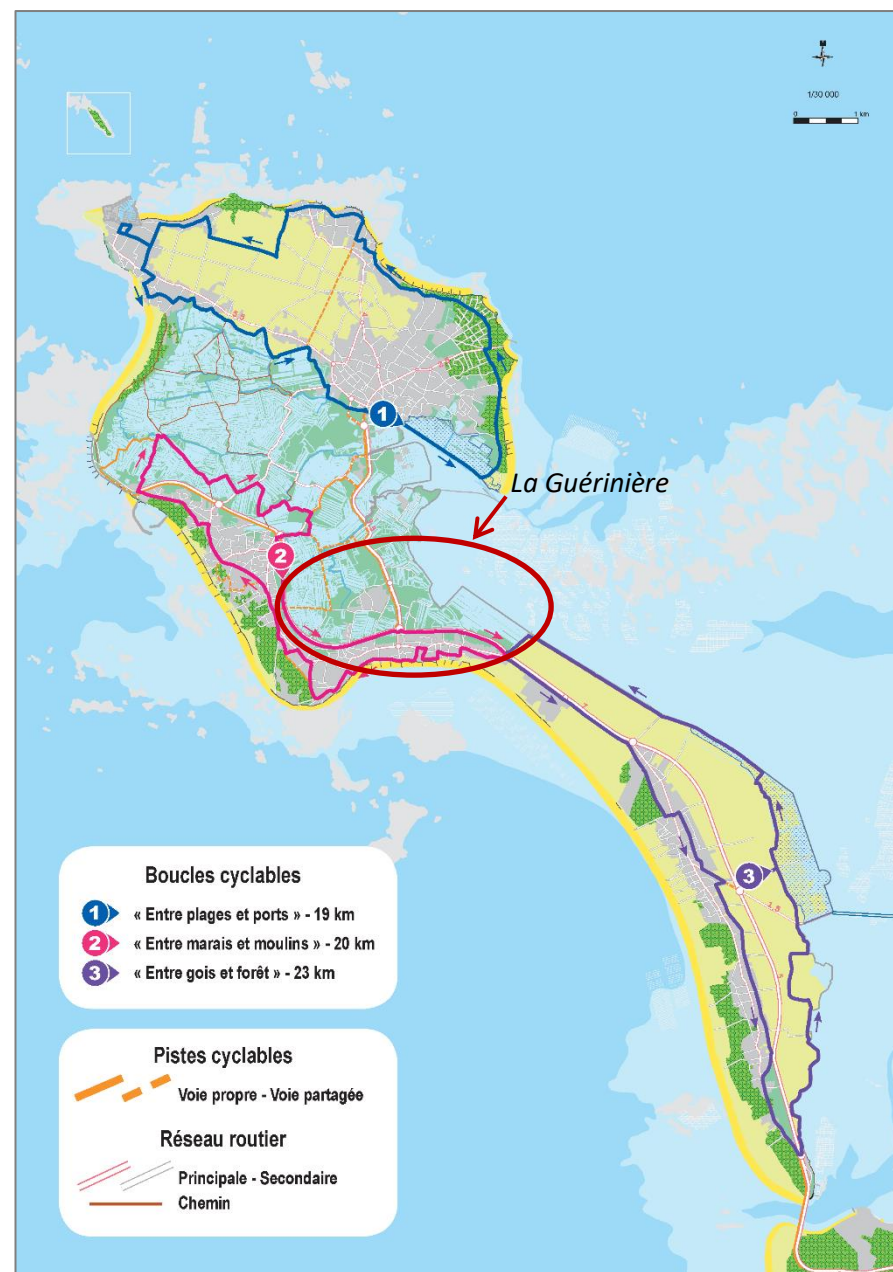
Afin de valoriser l'environnement de l'Île de Noirmoutier en maîtrisant les problèmes de déplacements sur l'ensemble de son territoire tout en proposant aux cyclistes une découverte de l'Île à vélo, un réseau important de pistes cyclables, près de 80 kms, a été développé par les communes, la Communauté de Communes et le Département de la Vendée.

Les pistes cyclables sont :

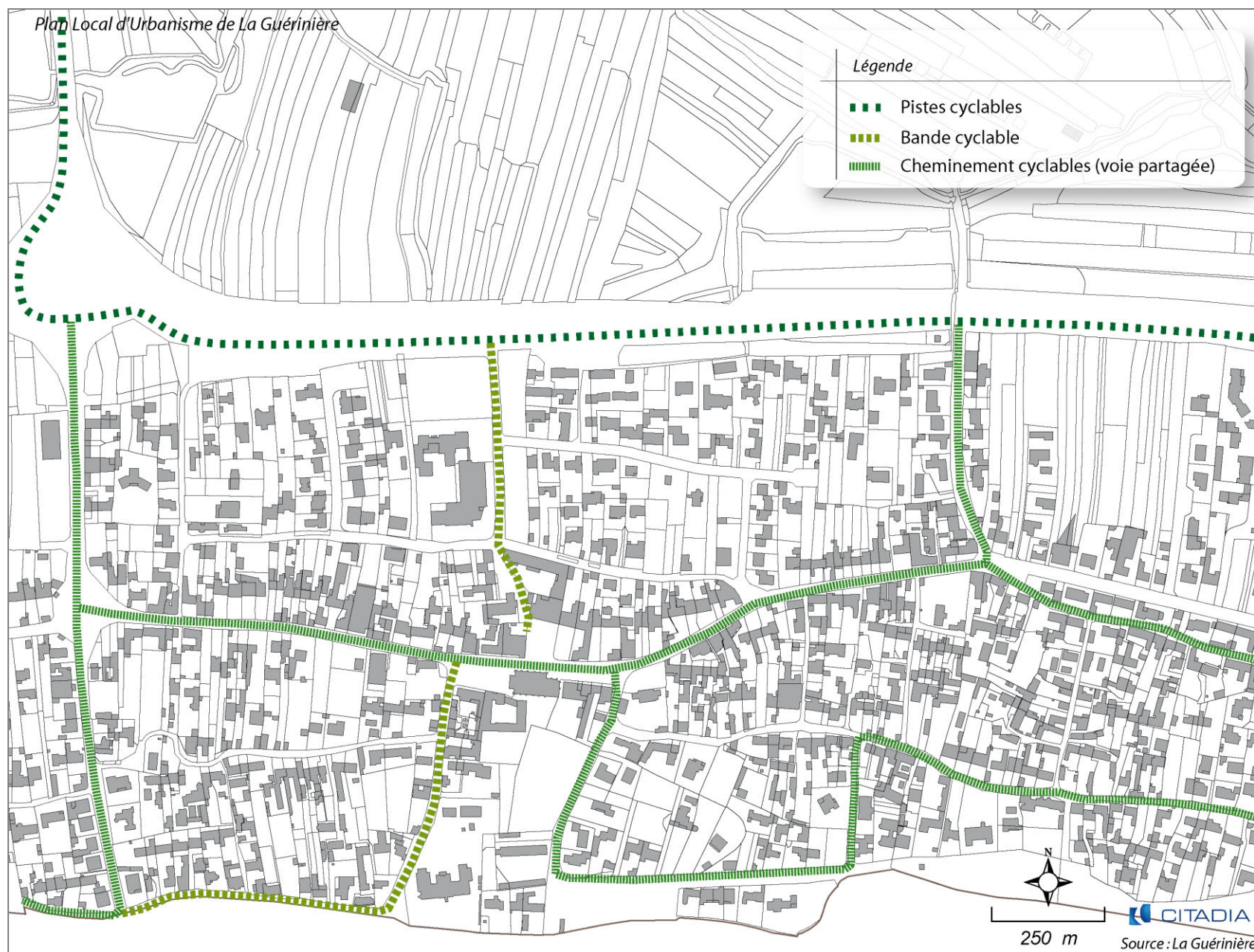
- sur les communes de Barbâtre et de La Guérinière, le sentier reliant le **rond-point de la Fosse (l'entrée de l'Île de Noirmoutier)** aux cabanes ostréicoles du port du Bonhomme ;
- sur la commune de Barbâtre, le sentier entre le rond-point de la Maison Rouge et la Rue du camping, le long de l'Avenue des Pins ;
- sur la commune de L'Épine, le sentier longeant la route entre la commune de Noirmoutier en l'Île et L'Épine ;
- sur la commune de Noirmoutier en l'Île, le sentier démarrant derrière la Place Florent Caillaud et cheminant jusqu'à l'Herbaudière (Chemin du Marais de Luzay).

- Vélo électrique en libre-service

La location de ces vélos se fait à La Guérinière près de la Maison de l'artisanat d'Art. La collectivité met à disposition des vélos électriques qui permettent de rouler à l'électricité solaire.



Carte des pistes cyclables sur l'Île de Noirmoutier –
Source : Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier

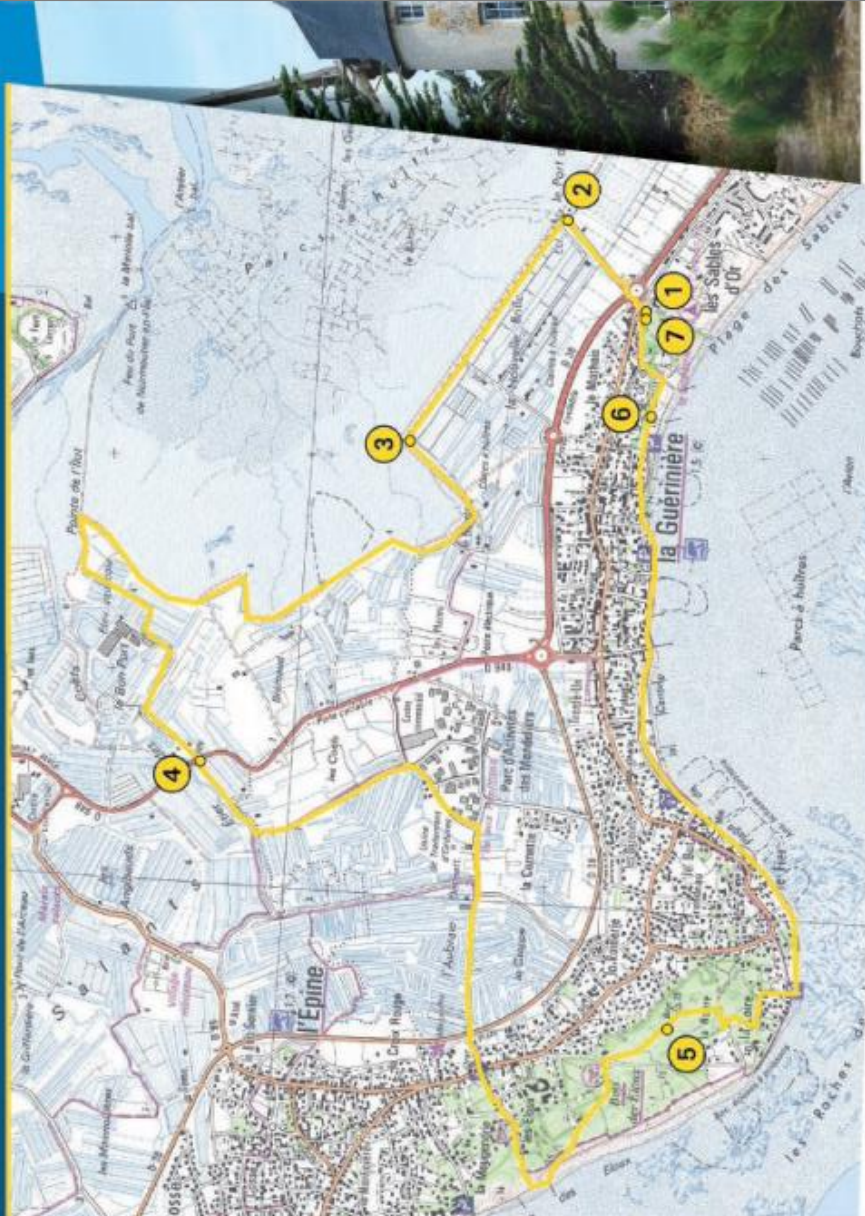


- Sentiers de randonnées

Départ: La Guérinière

EN PASSANT PAR LES MOULINS

15,1 km
3 h 30
balisage jaune
Difficulté : difficile



3 NOUVELLE BRILLE (1,9 KM)
 À vos pieds, les terres asséchées de la Nouvelle Brille et du Boudard servent de base à l'activité ostréicole. Si vous le souhaitez, vous pouvez y déguster sur place une douzaine d'huîtres ou vous reviendrez plus tard en acheter.

4 MARAIS SALANTS (6,2 KM)
 Vous êtes ici en plein cœur des marais salants (exploités pendant l'été). Paysages typiques de l'île de Noirmoutier, ils ont été façonnés par l'homme au fil des siècles. Ils représentent plus d'un tiers de la surface de l'île.

5 BOIS DES ÉLOUX – PÉ DE L'HERSE (10,9 KM)
 Traversez le bois des Éloux avant de rejoindre la côte. Dans l'odeur épicée de la pinède et de la dune grise, vous reconnaîtrez les giroflées mauves et les immortelles jaunes. Grimpez au Pé de l'Herse, point culminant de l'île (22 m).

6 MOULINS DE LA COUR (14,6 KM)
 Les quatre moulins de la Cour (XIX^{ème} siècle) surplombent la mer et sont situés au point le plus étroit de l'île.

7 arrivée (15,1 KM)

1 DÉPART
 Du parking situé devant les campings, rejoignez le port du Bonhomme. 43-75 Rue des Moulins, 85680 La Guérinière.

2 PORT DU BONHOMME (0,6 KM)
 Du port ostréicole du Bonhomme, vous découvrez le territoire des huîtres dans une succession de parcs qui quadrillent la mer et vous apercevez au loin le port de Noirmoutier et la masse plus sombre du Bois de la Chaise et ses plages.




Sentiers de randonnées sur le territoire de La Guérinière - Source : Office de tourisme de l'île de Noirmoutier

9.2.2 Transports collectifs

• Transports scolaires

6 circuits sont organisés entre les collèges et les différentes communes de l'île pour effectuer le ramassage scolaire :

- La Guérinière / L'Épine
- L'Herbaudière
- Barbâtre / La Guérinière
- Le Vieil
- L'Épine
- Barbâtre

• Transport à la demande

Le transport à la demande a été lancé au mois de novembre 2009 et connaît un franc succès. Il permet alors de favoriser les déplacements sur l'île de Noirmoutier, à leur domicile de toutes les personnes. Le coût est variable selon le nombre de personnes qui l'utilisent.

• Le bus de l'île

Pour un été sans voiture, 8 trajets quotidiens sont organisés pour traverser l'île à moindre coût aller – retour.

Du 5 juillet au 31 août 2014

LE BUS DE L'ÎLE

pour un été sans voiture ...

0,50€ le trajet

Billets en vente dans les bus



Horaires ligne 171		Barbâtre - La Guérinière - L'Épine - Noirmoutier	
Barbâtre - Rond Point de la Fosse	9h00	10h44	12h30
Barbâtre - rue de l'Estacade - Village Val	9h02	10h46	12h32
Barbâtre - La Croix Verte	9h03	10h47	12h33
Barbâtre - Salle des Nouras	9h04	10h48	12h34
Barbâtre - Croix de la Frandière	9h06	10h50	12h36
Barbâtre - 145 rue de la Fosse - Les Onchères	9h07	10h51	12h37
Barbâtre - 16 rue de la Fosse	9h08	10h52	12h38
Barbâtre - 83 rue de la Barre Raguideau	9h11	10h55	12h41
Barbâtre - rue de la cure - Mairie	9h13	10h57	12h43
Barbâtre - 41 rue de la Maison Rouge	9h14	10h58	12h44
La Guérinière - Tresson - Hôtel Les Dunes	9h18	11h02	12h48
La Guérinière - 161 rue Nationale - Rd Pt du Bonhomme	9h21	11h05	12h51
La Guérinière - 97 rue Nationale - Le Mathois	9h22	11h06	12h52
La Guérinière - rue du Pré Brochet	9h25	11h09	12h55
La Guérinière - 62 rue de la Croix Verte	9h27	11h11	12h57
La Guérinière - 47 rue des Francs	9h29	11h13	12h59
L'Épine - 8 rue des Eloux - Les 4 Vents	9h31	11h15	13h01
L'Épine - 1 rue de la Croix Rouge	9h32	11h16	13h02
L'Épine - Place des Ormeaux	9h36	11h20	13h06
L'Épine - Océanite - L'Éber	9h42	11h26	13h12
Noirmoutier - Centre - Gare Routière	9h46	11h30	13h16
Noirmoutier - La Houssinière	-	11h33	-
L'Herbaudière - Port	-	11h38	-
L'Herbaudière - Mairie	-	11h39	-
L'Herbaudière - Eglise	-	11h40	-
L'Herbaudière - Luzérond	-	11h41	-

Jusqu'à 8 bus par jour entre les communes de l'île

Imprimerie TESSEIER - 80700 St-Maixent de la Rivière

Renseignements à la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier au 02 51 35 89 89 et auprès de l'Agence SOVETOURS de St Jean de Monts au 02 51 58 28 51

Du 5 juillet au 31 août 2014

LE BUS DE L'ÎLE

pour un été sans voiture ...

0,50€ le trajet

Billets en vente dans les bus



Horaires ligne 171		Noirmoutier - L'Épine - La Guérinière - Barbâtre	
L'Herbaudière - Port	7h50	-	12h05
L'Herbaudière - Mairie	7h51	-	12h06
L'Herbaudière - Eglise	7h54	-	12h09
L'Herbaudière - Luzérond	7h56	-	12h11
Noirmoutier - La Houssinière	7h58	-	12h13
Noirmoutier - Centre - Gare Routière	8h03	11h30	12h18
L'Épine - Océanite - L'Éber	8h06	11h33	12h21
L'Épine - Place des Ormeaux	8h12	11h39	12h27
L'Épine - 1 rue de la Croix Rouge	8h15	11h42	12h30
L'Épine - 8 rue des Eloux - Les 4 Vents	8h16	11h43	12h31
La Guérinière - 47 rue des Francs	8h18	11h45	12h33
La Guérinière - 62 rue de la Croix Verte	8h20	11h47	12h35
La Guérinière - rue du Pré Brochet	8h22	11h49	12h37
La Guérinière - 97 rue Nationale - Le Mathois	8h25	11h52	12h40
La Guérinière - 161 rue Nationale - Rd Pt du Bonhomme	8h26	11h53	12h41
Barbâtre - Tresson - Hôtel Les Dunes	8h29	11h56	12h44
Barbâtre - 41 rue de la Maison Rouge	8h32	11h59	12h47
Barbâtre - rue de la cure - Mairie	8h33	12h00	12h48
Barbâtre - 83 rue de la Barre Raguideau	8h35	12h02	12h50
Barbâtre - 14 rue de la Fosse	8h38	12h05	12h53
Barbâtre - 145 rue de la Fosse - Les Onchères	8h39	12h06	12h54
Barbâtre - Croix de la Frandière	8h40	12h07	12h55
Barbâtre - Salle des Nouras	8h42	12h09	12h57
Barbâtre - La Croix Verte	8h43	12h10	12h58
Barbâtre - rue de l'Estacade - Village Val	8h44	12h11	12h59
Barbâtre - Rond Point de la Fosse	8h46	12h13	13h01

Jusqu'à 8 bus par jour entre les communes de l'île

Imprimerie TESSEIER - 80700 St-Maixent de la Rivière

Renseignements à la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier au 02 51 35 89 89 et auprès de l'Agence SOVETOURS de St Jean de Monts au 02 51 58 28 51

- Transport ferroviaire



La ligne autocar régionale 13 dessert l'île de Noirmoutier depuis la gare SNCF de Nantes. Elle propose toute l'année depuis la gare TGV de Nantes la desserte de l'île de Noirmoutier. Jusqu'à 25 cars par jour sont proposés en été.

Par ailleurs, en correspondance avec les trains en gare de Nantes, les départs et arrivées des cars régionaux sont calculés en fonction de ceux des TGV et permettent les correspondes.

En juillet et août, pour un aller-retour dans la même journée, le service d'autocar est gratuit sur certains services de la ligne autocar régionale 13, Nantes – Fromentine – Noirmoutier.

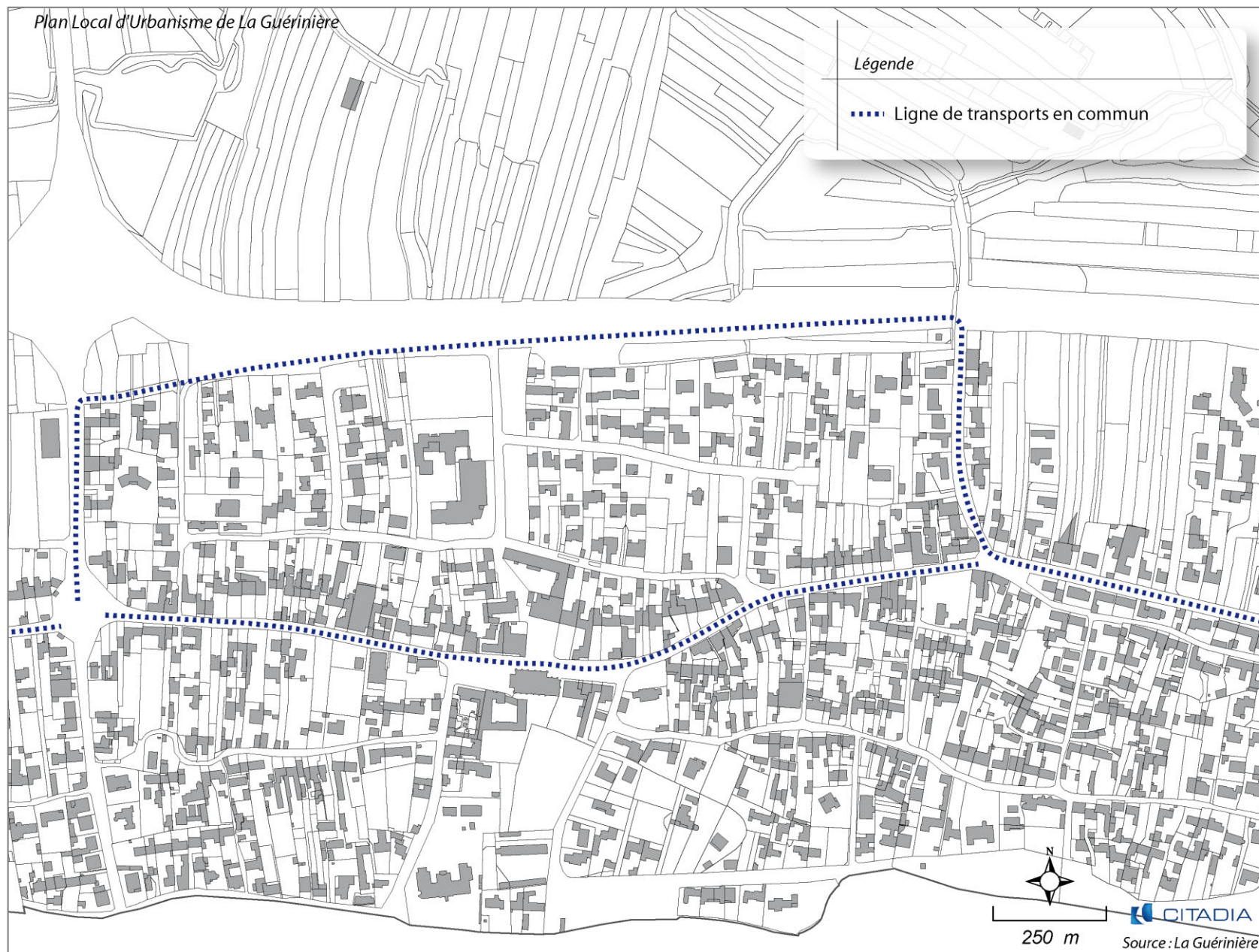
13 Nantes ◀▶ Noirmoutier
Nantes / Fromentine en **1h15** - Nantes / Noirmoutier en **1h40**
Jusqu'à 25 cars par jour en été
Correspondance avec les bateaux et hélicoptères vers l'Île d'Yeu

↳ Horaires des trajets :

Autocars bénéficiant de l'offre estivale du lundi au vendredi (cf ci contre)	Lun et Sam (1)(2)	Lun au Sam (2)(3)(4)	Lun au Dim (4)(5)	Lun au Dim	Lun au Dim	Lun au Dim (5)	Lun au Sam (2)	Lun au Dim (7)	Lun au Dim (3)(4)(5)	Lun au Dim	Lun au Dim	Lun au Dim	Lun Je au Di & fêtes (1)(3)	Lun au Dim (9)	Ven, D & fêtes (6)(10)	Ven (10)
NANTES (GARE SNCF)	07:15	08:00	09:25	10:15	11:25	12:30	13:20	14:30	15:15	16:30	17:25	18:30	19:30	20:30	21:25	
LA BARRE-DE-MONTS (FROMENTINE GARE MARITIME)	08:30	09:15	10:40	11:30	12:40	13:50	14:35	15:45	16:30	17:45	18:45	19:45	20:45	21:45	22:25	
NOIRMOUTIER EN-L'ÎLE (GARE ROUTIÈRE)	08:55	09:40	11:05	11:55	13:05	14:15	15:00	16:10	16:55	18:10	19:10	-	21:10	22:10	22:55	
	Lun (1)	Lun au Ven	Sam (2)	Lun au Sam (2)	Lun au Ven	Sa/D & fêtes	Lun au Dim	Lun au Sam (2)	Lun au Dim	Lun au Dim	Lun au Sam (2)	Dim & fêtes (6)	Lun au Sam (2)(3)(4)	Lun au Dim (8)	Ven (10)	Dim & fêtes (6)
NOIRMOUTIER EN-L'ÎLE (GARE ROUTIÈRE)	05:00	05:55	06:55	07:55	08:55	09:20	10:45	11:45	12:50	14:55	15:55	16:10	16:55	17:50	18:55	19:35
LA BARRE-DE-MONTS (FROMENTINE GARE MARITIME)	05:35	06:30	07:30	08:30	09:30	09:55	11:20	12:20	13:25	15:30	16:30	16:45	17:30	18:25	19:30	20:10
NANTES (GARE SNCF)	06:45	07:45	08:45	09:45	10:45	11:10	12:35	13:35	14:40	16:45	17:45	18:10	18:45	19:40	20:45	21:40

Retrouvez tous les horaires et les correspondances sur www.voyages-sncf.com ou sur www.destineo.fr

Source : Cdc île de Noirmoutier

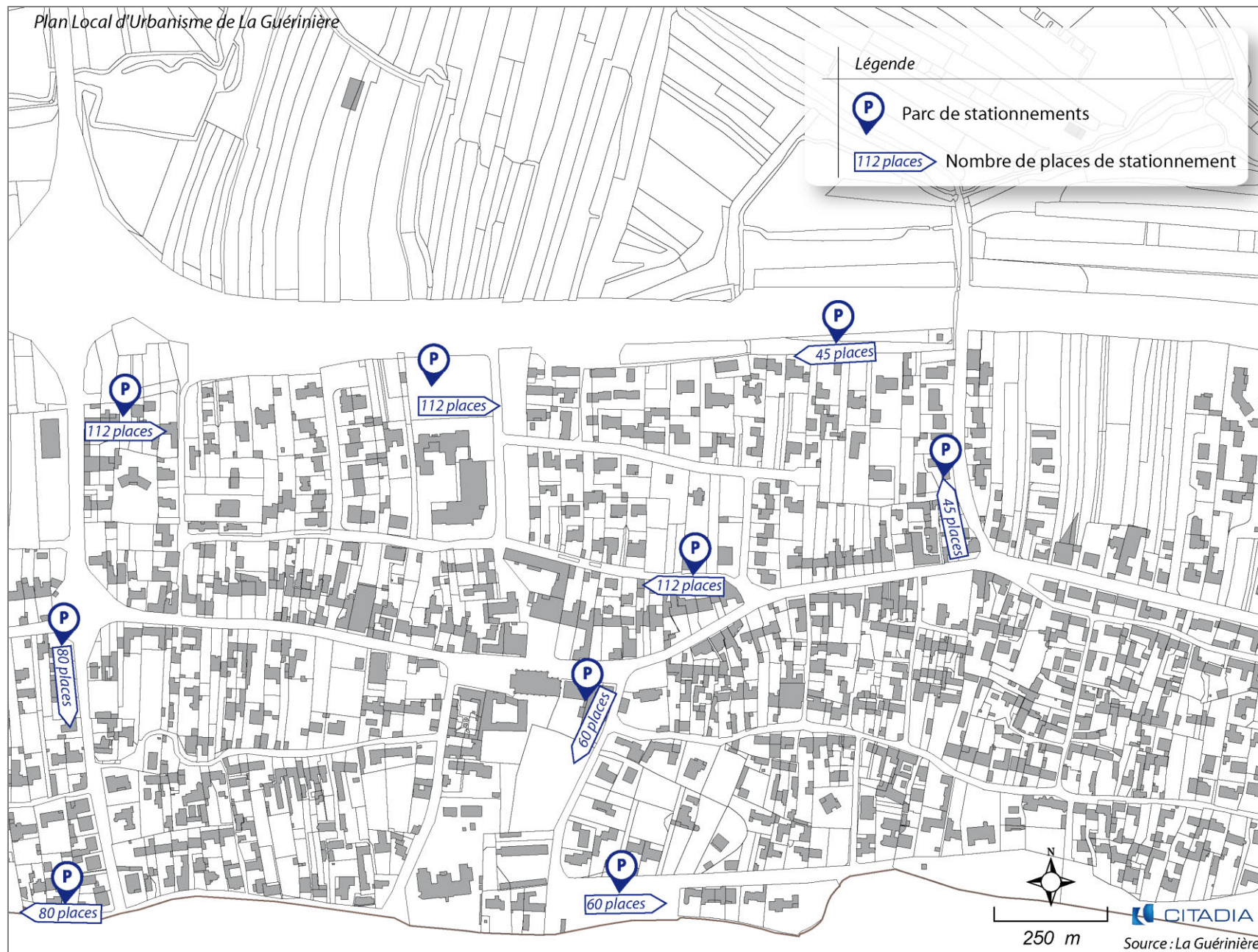


- Analyse des capacités de stationnements

Les capacités en termes de stationnements dans le centre-bourg ont été recensées par la commune.

Au total, 706 places sont présentes en centre-bourg. Pour une commune de moins de 2000 habitants cela semble plus que correcte.

Toutefois, il apparaît quelques difficultés de stationnement plus importantes l'été puisque La Guérinière est une commune littorale qui accueille durant la période estivale de nombreux touristes.



Les capacités de stationnements

Synthèse – Les déplacements

Constats :

- Deux accès possibles pour accéder à la commune : passage du Gois et le Pont de Noirmoutier.
- Des modes de déplacements doux :
 - pistes cyclables
 - sentiers de randonnées
- Des capacités de stationnements suffisantes à l'année mais quelques difficultés de stationnements durant la période estivale.



Enjeux :

- Conforter l'offre de transports sur la commune,
- Préserver les sentiers pédestres et leur interconnexion,
- Faciliter les liaisons entre le bourg et les extensions urbaines : mise en place de circulations douces,
- Intégrer des cheminements piétons, cyclables au sein de la zone urbaine et dans les zones d'urbanisation futures.

Chiffres clés :

80kms de pistes
cyclables sur l'île

Un circuit de transports
scolaires sur la
commune

Un service de transport
à la demande

La ligne autocar
régionale 13 dessert l'Île
de Noirmoutier depuis la
gare SNCF de Nantes

État initial de l'environnement

1 Le milieu physique

1.1 Une différence de topographie entre le Nord et le Sud

Le territoire communal peut être divisé en deux parties.

La partie Nord est ouverte sur la baie de Bourgneuf. C'est une zone de marais salants créés par l'homme et de polders apparus à la suite du comblement du fond de la baie. Les pentes y sont très faibles. Concernant les secteurs de la Nouvelle Brille et de La Tresson, les espaces situés derrière les digues se trouvent sous le niveau de la mer et l'ensemble de ces secteurs est compris entre 0 et 3m NGF. Plus en retrait, La Cornette, La Grappe et l'Aubraie se situent entre 2 et 4 mètres NGF.

La côte Sud est essentiellement composée de massifs dunaires sur lesquels l'urbanisation s'est développée. Les dunes de La Tresson et des Sables d'Or culminent à 11 et 12m d'altitude.

Le point haut de la commune est situé sur la colline du bois des Eloux, à 22m d'altitude.

1.2 Géologie

Source : [Infoterre.brgm.fr](http://infoterre.brgm.fr) – site du BRGM, consulté en mars 2015

La lecture de la carte géologique de France (propriété du BRGM) permet de caractériser les grandes caractéristiques de sous-sols de La Guérinière. Le territoire communal repose majoritairement sur deux formations bien distinctes.

La frange littorale Nord de la commune qui correspond aux secteurs de marais salants reposent sur du « bri » correspondant à des alluvions marins.

La partie Sud de La Guérinière est composée de massifs dunaires.



Géologie, source : infoterre.brgm.fr

1.3 Climat

Source : wikipedia.org – Ile de Noirmoutier

Le climat de l'île est particulièrement doux grâce à l'influence de l'océan Atlantique. Les hivers sont doux et les étés sont tempérés. Le nombre d'heures d'ensoleillement est important : il est comparable à celui de Carcassonne avec 2 100 heures pour l'année dont 550 heures pour les mois de juillet et août.

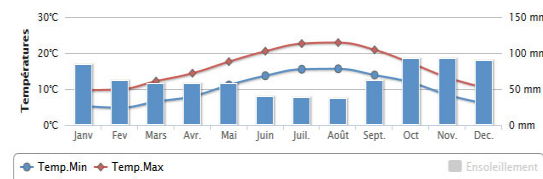


Figure 1 : Normales annuelles de la station l'Ile d'Yeu

source : météofrance.com/previsions-meteo-france/la-gueriniere/85680

Commune de la Guérinière



Légende

Altitude (en mètres)



Point haut



even
Conseil

Topographie

2 Les milieux naturels du territoire

2.1 Des milieux naturels d'intérêt, de multiples périmètres

2.1.1 Les périmètres d'inventaire

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF entrent dans le cadre d'un inventaire du patrimoine naturel national établi à l'initiative et sous le contrôle du ministère de l'environnement. Elles ne produisent pas d'effets juridiques par elles-mêmes mais constitue un outil de connaissance du patrimoine naturel de France concernant les groupements de végétaux ou d'espèces animales ou végétales remarquables. Il est du devoir des collectivités publiques de veiller à leur préservation effective. 4 ZNIEFF concernent le territoire communal.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune de La Guérinière est concernée par 4 Zones **Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** de Type1, et une ZNIEFF de type 2.

ZNIEFF de Type1 :

- N° 50210003 : Marais salants de Noirmoutier, La Bosse, Luzeronde
- N° 50210009 : Marais de la Nouvelle Brille du Bonhomme et de la Berche
- N° 50210014 : **Dunes et bois de la côte Ouest de l'île de Noirmoutier**, de Barbatre à la Guérinière
- N° 50210008 : Marais de Mullembourg, Pointe des Sableaux et estran voisin

ZNIEFF de type 2 :

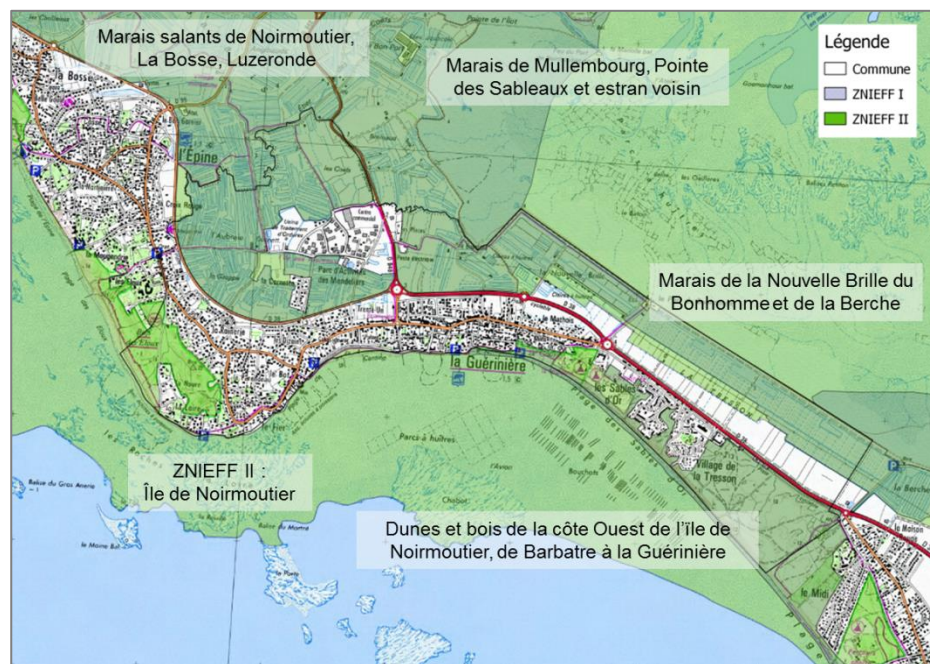
- N° 50210000 Île de Noirmoutier

- **ZNIEFF de type II n° 5021 0000 « Ile de Noirmoutier »**

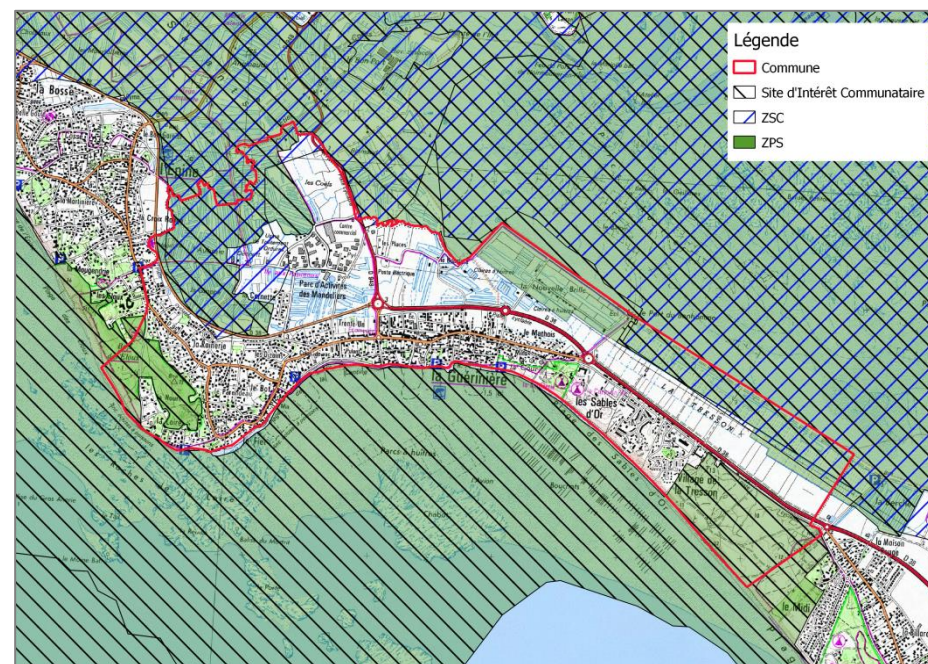
L'ensemble des ZNIEFF de type I présentes sur la communes sont inscrites dans cette ZNIEFF de type II. Celle-ci concerne l'ensemble des milieux remarquables de l'Île comprenant des rochers littoraux, des vasières littorales, des cordons dunaires, des bois de chênes verts et de pins maritimes, des secteurs de marais salants exploités ou à l'abandon, des prairies humides. Une grande partie des espaces naturels de la Guérinière est concerné par ce zonage.

Nom	Description	Intérêt Ornithologique	Intérêt Mammalogique	Intérêt Botanique
n° 50210003 Marais salants de Noirmoutier, La Bosse, Luzeronde	La zone englobe l'ensemble des anciens marais salants (partiellement remis en activité) situés au nord de l'île de Noirmoutier ainsi que des prairies subhalophiles (prairies naturelles inondables) plus ou moins humides.	Zone importante pour la nidification de plusieurs espèces (Avocette, Echasse, Chevalier Gambette, Canard Souchet) ainsi que celle du Gorgebleue à miroir blanc de la sous-espèce namnetum" (taxon endémique)	Présence de la loutre d'Europe et du Campagnol Amphibie	Diversité des milieux Présence de quelques espèces rares ou menacées (Glycérie rupestre, Armoise maritime et le Trèfle de Michélie(protégé).
N° 50210009 Marais de la Nouvelle Brille du Bonhomme et de la Berche	Marais littoral endigué composé de prés salés, de fossés d'eau saumâtre et de bassins aquacoles actuellement très appauvri par le sous-pâturage mais également par une gestion hydraulique inadaptée.	Zone autrefois importante pour la nidification des Laro-limicoles patrimoniaux (avocette, Echasse, Chevalier gambette, Sterne pierregain...) Présence de la Gorge bleue à miroir blanc de la sous-espèce namnetum"	Présence de la loutre d'Europe	Peu élevé du fait de l'abandon du pâturage Abondance d'Inula crithmoïdes en bordure de bassin et de fossés
N° 50210014 Dunes et bois de la côte Ouest de l'île de Noirmoutier, de Barbatre à la Guérinière	Vaste ensemble dunaire centre-atlantique, montrant des séquences complètes d'habitats dunaires de l'océan à la dune boisée	Nidification du Pipit rousseline, espèce patrimoniale rare en France, du Cochevis huppé (en raréfaction nette en Vendée). Nidification du Tadorne de Belon. Site de halte migratoire pour plusieurs espèces de passereaux. Les plages constituent, en hiver et en période de migration, des sites importants de reposoir pour les petits limicoles (Bécasseau sanderling, Tournepierré à collier, Bécasseau variable...)	/	Riche cortège d'espèces rares ou menacées, Les communautés végétales d'arrière dune couvrent des surfaces considérables, en dépit d'une fréquentation humaine assez intense en été et partiellement canalisée pour l'accès aux plages.
N° 50210008 Marais de Mullembourg, Pointe des Sableaux et estran voisin	Marais de Müllembourg, Réserve Naturelle Nationale située derrière la digue (zone de marais salants, salés et saumâtres), le secteur dunaire des Sableaux et une zone de vasière fréquentée par les limicoles et les anatidés	Zone très importante à l'échelle de la baie de Bourgneuf et de la région pour la nidification de plusieurs espèces Site d'étape migratoire et d'hivernage La Réserve Naturelle est l'un des 3 sites cruciaux de reposoir des limicoles par haute mer de vive eau. Depuis quelques années le site concentre en particulier l'essentiel des effectifs de sarcelles d'hiver de la baie	/	Grand nombre d'espèces à forte valeur patrimoniale Sur le plan floristique, présence de plusieurs taxons rares/ menacés dont beaucoup sont toutefois liés à des habitats fortement anthropisés (décombres, digues, chemins piétons)

La ZNIEFF des Marais salants de Noirmoutier, La Bosse, Luzeronde présente en plus un intérêt entomologique : Présence du Leste à grands stigmas, espèce rare et localisée en France, inscrite sur la liste rouge ainsi que du Criquet des salines, rarissime en France.



ZNIEFF sur le territoire communal



Réseau Natura 2000

2.1.2 Les périmètres règlementaires

• Le réseau Natura 2000

En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Avec près de 25 000 sites terrestres et marins, il s'agit du plus vaste maillage de sites protégés au monde. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" de 1979 et de la Directive "Habitats" de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs. Un inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) a été mené en France, il sert de base à la définition des ZPS qui sont ensuite désignées par arrêté ministériel.

Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats". La première étape de la désignation de sites a été l'inventaire des sites éligibles à l'intégration du réseau Natura 2000. C'est pour partie sur la base de cet inventaire que sont définies les propositions de Sites d'Importance Communautaire (pSIC), transmises par chaque Etat membre à la Commission européenne. Celle-ci sélectionne dans la liste de sites proposés les Sites d'Importance Communautaire (SIC). Ils sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêté ministériel.

Une fois désignés, ces sites Natura 2000 doivent être gérés de façon à garantir la survie à long terme des espèces et des habitats en faveur desquels ils ont été désignés.

La Commune de la Guérinière est concernée par :

- la ZPS Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts
- La ZSC Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts
- la ZPS marine Estuaire de La Loire – Baie de Bourgneuf

ZPS « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts » FR 212009

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site.

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

Vulnérabilité :

- Déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs).
- Forte pression urbaine et touristique sur le littoral.
- Enjeux de défense contre la mer peuvent induire des aménagements excessifs au détriment des dunes et de l'estran.
- Dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers).

ZSC « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » FR5200653

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%

L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.

Vulnérabilité :

Menaces sur la conservation du fait de la déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs) : des opérations

locales agri-environnement sont en cours pour ralentir ce phénomène, limité cependant par la médiocre qualité des sols qui n'offrent que peu de possibilités d'intensification (à l'exception des élevages hors-sol). La forte pression touristique sur le littoral induit divers aménagements (routes, campings...) et une pression urbaine importante, particulièrement sur l'île de Noirmoutier et la frange littorale.

ZPS « Estuaire de La Loire – Baie de Bourgneuf » 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 Boeufs au large de Noirmoutier), à l'exception des îlots de la Baie de la Baule (en Loire-Atlantique) et de l'île du Pilier (en Vendée).

Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie en Retz à Pornichet. Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire et est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Au sein du site comme à proximité immédiate, ces activités (navigation, zone d'attente des navires, dragages et immersions des sédiments dragués) sont présentes de très longue date. La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

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 prénuptial (mars et avril) sur des fonds de moins de 20 m riches en mollusques. Le Fou de Bassan est présent dans le secteur tout au long de l'année, mais avec des effectifs variables d'une saison à l'autre, les maxima étant notés en mai et juin pendant l'estivage des jeunes. Un important site d'estivage existe aussi au large du Croisic longeant le plateau du Four jusqu'aux îles bretonnes. Ce site est riche en nourriture (chinchards

et maquereaux) pour les juvéniles. La Sterne pierregarin et la Sterne caugek sont observées surtout pendant la période de reproduction mais également lors des deux passages migratoires. On les trouve essentiellement sur leurs sites d'alimentation, à l'embouchure de la Loire jusqu'au nord de Noirmoutier, sur des fonds inférieurs à 10 m. Cette distribution est liée à l'abondance des petits poissons dans les zones estuariennes. Le Grand Labbe est présent tout au long de son cycle annuel. On observe toutefois un pic d'observations au large de l'estuaire de la Loire à l'automne lors du passage postnuptial. La Mouette tridactyle est observée toute l'année. Pendant la saison automnale, elles se regroupent au large de l'estuaire de la Loire. Les observations augmentent à partir du mois de décembre dans le secteur, et plus précisément dans la zone d'attente, pour profiter des déchets des navires et de l'apport des nutriments par l'estuaire. Elles se situent près des fonds de 10 à 30 m de profondeur. La Mouette pygmée est également présente en hiver à la sortie de l'estuaire de la Loire au niveau du banc de Guérande. On peut également noter la présence de l'Eider à duvet. Pour cette espèce, des zones de stationnements réguliers entre la Pierre Percée et les Grands Charpentiers et des zones de reproduction dans la baie de Baule et le plateau d'Evens existaient avant la catastrophe de l'Erika (1999). Depuis, cette espèce avait disparu du site mais elle tend à se réinstaller, en particulier dans le secteur situé près de l'île du Pilier au nord-ouest de Noirmoutier.

Vulnérabilité :

La zone de protection spéciale s'étend sur une vaste superficie et concentre dès lors de nombreux usages :

- les métiers de la pêche professionnelle et de la conchyliculture sont aussi pratiqués sur la zone et à proximité;
- le secteur côtier est le lieu d'activités de tourisme, nautisme et de plaisance (ports, mouillages, pêche récréative, sports de pleine nature...);

- les activités d'extraction de granulats sont présentes sur le secteur (Secteur des Charpentiers et zone d'extraction au large du Pilier);
- trafic maritime : risques de pollutions et de collisions accidentelles

Compte tenu de son caractère majoritairement marin, le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines.

2.1.3 Autres espaces

- Les secteurs à enjeux pour la Stratégie de Conservation des Aires Protégées (SCAP)

La SCAP (stratégie nationale de création d'aires protégées) est l'un des chantiers prioritaires du Grenelle de l'environnement. C'est une réponse au constat alarmant concernant la perte de biodiversité qui se poursuit en dépit des mesures déjà prises. Ce déclin rapide compromet gravement la possibilité d'un développement durable de l'humanité et, associé aux impacts du changement climatique, pourraient nous priver complètement des services que nous offrent les espèces vivantes et les écosystèmes.

Suite à une étude menée par les services de la DREAL avec l'aide du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel, les services de l'État ont construits un atlas régional des territoires à enjeu pour la conservation de la biodiversité. A partir d'une liste « scientifiquement fondée » des enjeux régionaux (espèces, habitats, sites d'intérêt géologique), cet atlas met en évidence des territoires prioritaires.

Cet atlas est un outil sur lequel les acteurs institutionnels peuvent s'appuyer pour protéger au mieux les espèces, les habitats et les sites d'intérêt géologiques non encore suffisamment protégés.

La Commune de la Guérinière est concernée par deux périmètres de SCAP :

- SCAP025 ; Ile de Noirmoutier, Forêt de Monts à la Barre-de-Monts et Marais Breton de Notre-Dame-De-Monts à Bouin
- SCAP057 ; **Secteur Nord de l'Île de Noirmoutier**

2.1.4 Les protections inscrites au plan d'occupation des sols

Cf. Carte Environnement et Plan d'Occupation des Sols ci-après.

- Les zones Naturelles

Les zones dites « zones N » sont les secteurs de la commune classés en zone naturelle et forestière protégées en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Toutefois dans les zones N deux types de zones sont à distinguer :

- Les zones NC : zones à protéger de par la valeur agricole des terrains
- Les zones ND : zones à protéger de par leurs richesses naturelles

Ce sont donc sur les zones ND que les espaces naturels sont actuellement protégés au niveau du POS. Ces zones ND doivent elles-même faire l'objet de distinctions dans leurs périmètres :

- Un secteur NDt réservé au camping et au camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement
- Un secteur NDs destiné à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs

- Une zone ND (L.146.6) qui délimite, au titre des dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

- **Les Espaces Boisés Classés**

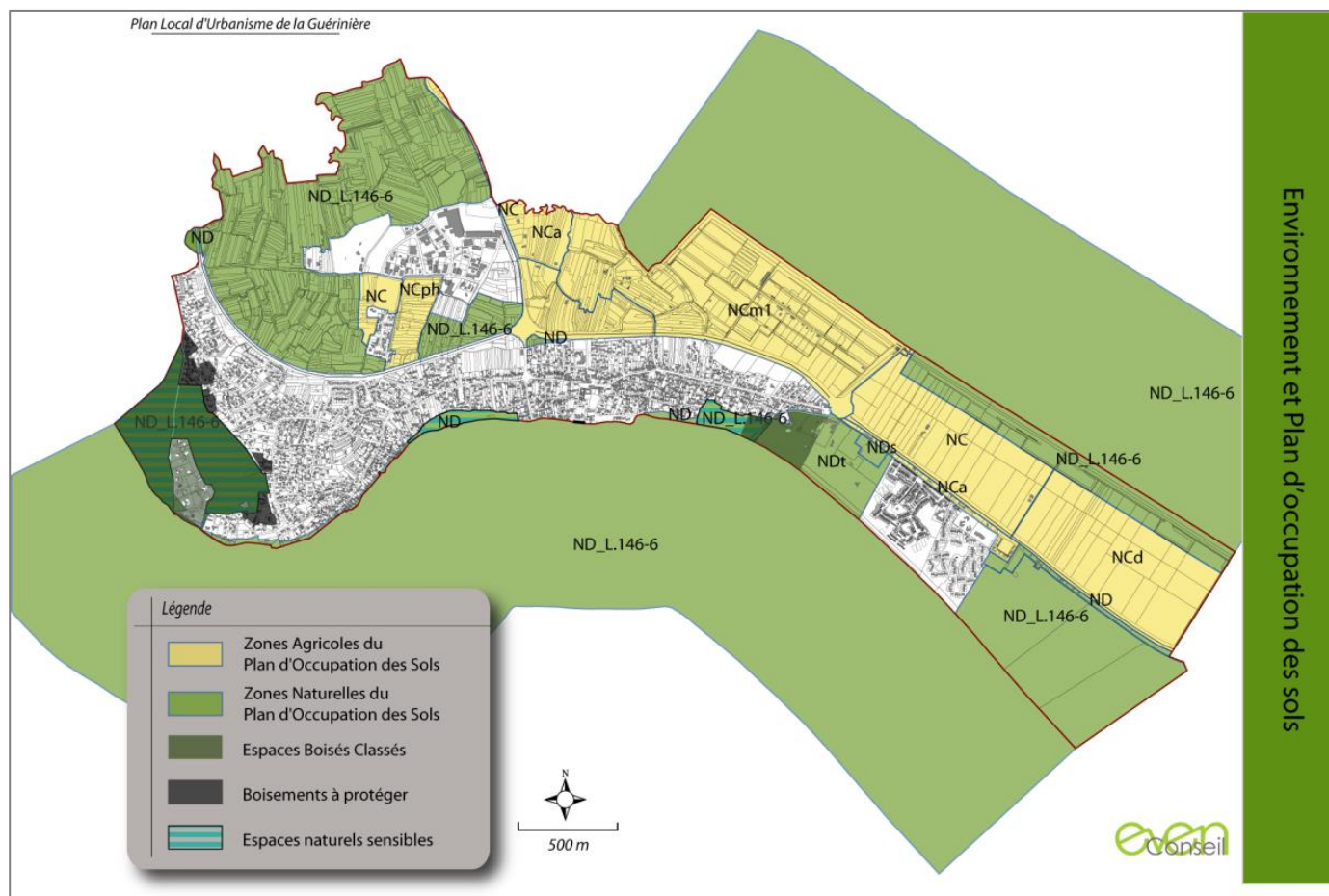
Article L-130-1 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements [...] ».

Le POS en vigueur identifie deux espaces boisés classés sur le territoire communal.

- le Bois des élox, la zone classée comprend aussi la partie urbanisée de celui-ci ;
- les alentours du bois dit des Moulins ; qui n'est actuellement boisé qu'en partie, et qui concerne les sites de camping de la commune.

Le POS identifie par ailleurs en zone urbanisée, des espaces boisés, dans lesquels tout arrachage ou défrichage ne peut se faire sans autorisation de la mairie (espaces boisés identifiés au titre de la loi Paysage).



Les zonages concernant l'environnement du POS

2.1.5 Les Zones humides

Marais, tourbières, prairies humides, lagunes, mangroves... entre terre et eau, les milieux humides présentent de multiples facettes et se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle. Ils abritent en effet de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, ils jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Leur préservation représente des enjeux environnementaux, économiques et sociaux importants.

- La Zone humide d'Importance Majeure « Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier »

Les sites de zones humides d'importance majeure ont été défini en 1991 à l'occasion d'une évaluation nationale et ont été choisis pour leur caractère représentatif des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain et des services socio-économiques rendus.

- L'inventaire des zones humides

Le SDAGE Loire-Bretagne demandait un inventaire des zones humides pour fin 2012 sur l'ensemble des SAGE. C'est ainsi que la Commission Locale de l'Eau (CLE) a validé en 2010 la méthodologie d'inventaire du SAGE du marais breton et de la baie de Bourgneuf. Elle reprend les critères de délimitation des zones humides définis dans l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié au 1er octobre 2009, à savoir le critère botanique et le critère pédologique (étude du sol). Ces inventaires ont été menés sur le bassin versant par des bureaux d'études ou par l'association qui avait mis à disposition des chargées de mission Zones Humides. Depuis le 2 décembre 2013, l'ensemble des inventaires communaux de zones humides sur le bassin versant du marais breton et de la baie de Bourgneuf est validé par la Commission Locale de l'Eau.

Les zones humides identifiées ont été classées en 4 classes selon leurs fonctions et les menaces s'exerçant sur ces dernières. Les 4 classes se

définissent ainsi (Guide méthodologique pour la réalisation des inventaires, SAGE du marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf):

- Classe1 : Ces zones humides présentent des fonctions hydrauliques et écologiques altérées et sont le lieu d'activités économiques. Elles ne jouent pas un rôle particulier pour le fonctionnement des écosystèmes ou pour l'atteinte du bon état des masses d'eau ;
- Classe 2 : Ces zones humides présentent des intérêts écologiques modestes ou ponctuels et peuvent être le lieu d'activités économiques. Elles peuvent par exemple avoir des fonctions hydrauliques pour l'écroulement des crues ou des fonctions chimiques d'épuration naturelle ;
- Classe 3 : ces zones humides présentent des fonctionnalités intéressantes et peuvent jouer un rôle important dans le fonctionnement écologique des écosystèmes du bassin versant. Elles pourront présenter notamment des intérêts écologiques tels que la présence d'habitats ou d'espèces remarquables et peuvent être le lieu d'activités économiques ;
- Classe 4 : Ces zones humides présentent un intérêt très fort et sont indispensables au bon fonctionnement du milieu. Ces zones humides peuvent être indispensables à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Ces zones seront principalement celles bordant les cours d'eau, présentant en outre un rôle important pour la continuité écologique.

Les zones prospectées sont représentées sur la carte suivante :



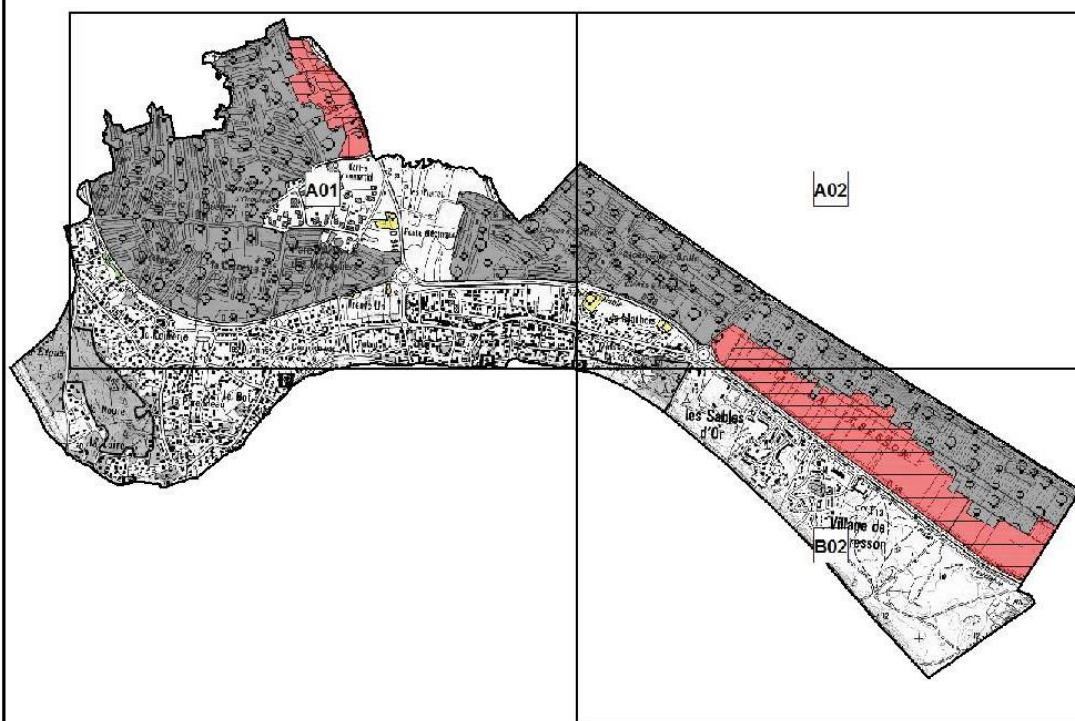
LEGENDE:

Habitats (Typologie CORINE Biotopes):

-  1 : Habitats littoraux et halophiles
-  2: Milieux aquatiques non marins (Mares / Plans d'eau)
-  8: Terres agricoles et paysages artificiels (Cultures)

Classement des zones humides

-  Classe 1: ZH les moins fonctionnelles et présentant un intérêt biologique moindre
-  Classe 2
-  Classe 3
-  Classe 4: ZH les plus fonctionnelles et présentant un intérêt biologique fort
-  Zones de marais non prospectées



0 0,25 0,5 1
Kilomètres

Source: SCAN 25
Réalisation: ADBVBB 2012

2.1.6 Continuités écologiques et fonctionnalité du territoire

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 agricole...) contraignent voire empêchent les possibilités de communication et d'échanges pour la faune et la 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 cela, 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, la région des Pays de la Loire élabore son schéma de cohérence écologique. Celui-ci devra 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.
- 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.*

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire**

Le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

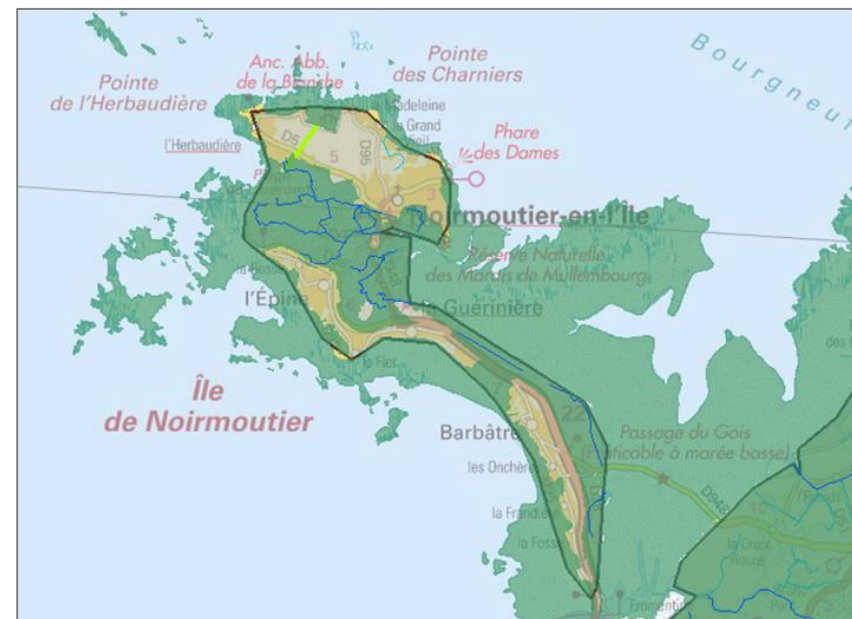
Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.

Il s'agit d'un document qui doit servir d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locales. Il doit être pris en compte par les SCoT et les projets publics.

Le SCoT Nord-Ouest Vendée étant en cours d'élaboration, il convient de prendre en compte également le SRCE dans la détermination de la Trame Verte et Bleue communale.

A l'échelle régionale, de nombreux espaces de l'île de Noirmoutier ainsi que certains de ces cours d'eau sont identifiés comme réservoirs de biodiversité.

Sur la commune de la Guérinière, le bois des Eloux, les dunes de la Tresson, et les espaces côtiers et de marais sont plus particulièrement identifiés.



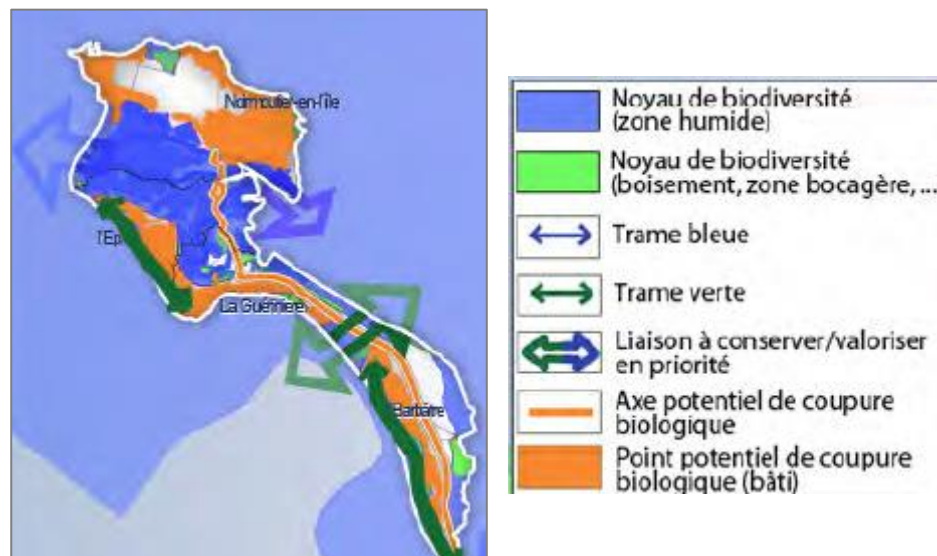
Réservoirs de biodiversité

-  Cours d'eau réservoirs de biodiversité
-  Réservoirs de biodiversité

SRCE des Pays de la Loire - Zoom sur l'île de Noirmoutier ; source : cartographie dynamique du SRCE

- La Trame Verte et Bleue du projet de SCoT Nord-Ouest Vendée

Le SCoT en cours d'élaboration réalise également l'identification de la Trame Verte et Bleue. Dans un souci de cohérence, l'identification de la Trame Verte et Bleue sur la commune devra s'appuyer sur ces 1ers éléments.

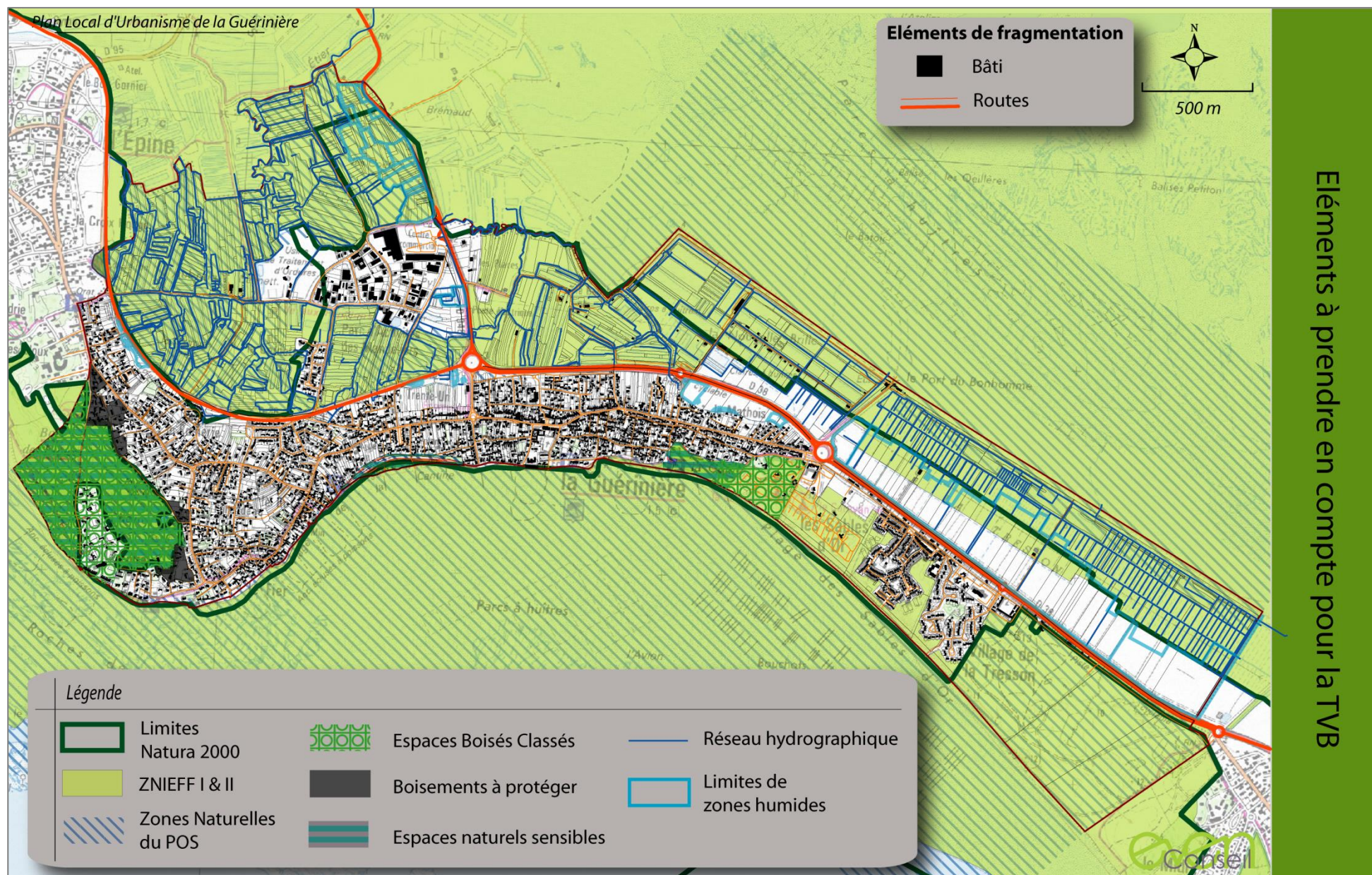


Projet de SCoT N-O Vendée - Préfiguration des trames vertes et bleues – **Zoom sur l'île de Noirmoutier; Etat Initial** de l'Environnement

A l'échelle du futur SCoT Nord-Ouest Vendée, l'île de Noirmoutier est identifiée comme milieu naturel remarquable.

Sur La Guérinière, les noyaux de biodiversité identifiés correspondent aux zones de marais et aux dunes de La Tresson. Le bois des Eloux quant à lui est englobé dans un corridor écologique. Le SCoT identifie par ailleurs les espaces bâtis et la RD38 comme points ou axe potentiels de coupure biologique. Une liaison à conserver ou à valoriser entre les parties Nord et

Sud du territoire communal est donc envisagée à la hauteur des dunes de la Tresson.



Synthèse – Les milieux physiques et naturels

Constats :

- Une géologie simple, bri au Nord, massifs dunaires au Sud, qui crée deux zones aux topographies distinctes : les marais au Nord, plats et dégagés ; les zones dunaires au Sud, au relief plus marqué (ne dépassant pas 22m)
- Un climat de type océanique à étés tempérés, hivers doux, avec un ensoleillement important et de faibles précipitations
- Des espaces naturels de qualité, de fort intérêt ornithologique et botanique
- La quasi-totalité des espaces naturels reconnus par des périmètres d'inventaires ou de protection
- Le bois des Eloux, milieu boisé unique sur la commune
- Un territoire reconnu comme réservoir de biodiversité aux échelles de la Vendée et du SCoT Nord-Ouest Vendée
- La RD38, coupure dans les espaces naturels du territoire



Enjeux :

- Prendre en compte la topographie dans l'aménagement des espaces urbains
- Eviter ou limiter au maximum les impacts négatifs sur les espaces naturels (urbanisation, tourisme...)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt européen et local
- Favoriser et développer les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire

Documents cadres

DOCOB des sites Natura 2000 : « Marais Breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noir moutier et forêt de Monts » et « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf »

SRCE Pays de la Loire

SCoT Nord-Ouest Vendée
(en cours)

Chiffres clés

4 ZNIEFF de type I

1 ZNIEFF de type II

Natura 2000 : 2 ZPS, 1 ZSC, 1 site d'importance communautaire

3 Paysage

Source : *Habiter l'Île de Noirmoutier – Une Ile en héritage*, District de l'Île de Noirmoutier (1998) ; *Rapport de présentation – révision du Plan Local d'Urbanisme*, Paysages de l'Ouest (2008) ; Terrain, Even Conseil (avril 2015)

L'ossature du paysage est constituée par les caractéristiques physiques de l'Île. A l'instar de la géologie et de la topographie du territoire, le paysage s'organise lui aussi globalement selon deux parties :

- Une partie Nord qui correspond à un paysage ouvert aux vues dégagées jusqu'aux digues, marquée par les haies « brise-vent » et le bâti présent.
- Une partie Sud aux vues limitées de part et d'autre des dunes, qui se ferment rapidement dans les parties urbanisées (habitations, haies, murets..)

Ces deux espaces sont séparés par la Route Départementale 38

3.1 Les entités paysagères :

Dans ces deux parties de la communes, l'analyse des composantes naturelles du territoire met en relief les entités paysagères suivantes :

- Le cordon littoral boisé et construit
- La Zone d'activité des Mandeliers
- Le Polder agricole et conchylicole
- Les marais
- Le bois des Eloux et de la Mougendrie, site inscrit

- Les Dunes de la Tresson
- Les Plages

3.1.1 Le cordon littoral boisé et construit

Des vues limitées de part et d'autre des dunes, fermées par les habitations, les haies et les murets dans les zones urbanisées. Le bâti et les espaces boisés viennent marquer le paysage verticalement.

3.1.2 Le Polder Agricole

Ce paysage est issu de diverses campagnes de dessèchement. Les terres conquises sur la mer étaient à l'origine vouées aux cultures céréalières ce qui explique la présence de moulins. Les cultures actuelles (principalement de pommes de terres) offrent un paysage plan et ouvert, ponctué de quelques bosquets, haies végétales, rares bâtiments et par la ligne à haute tension. La vue s'arrête sur la digue au pied de laquelle se trouvent des espaces en eaux et les zones de conchyliculture.



Champ de pommes de terres - Polder Agricole ; Even Conseil - avril 2015

3.1.3 Les Marais

Comme pour le Polder agricole, cette entité paysagère est le résultat du travail des hommes. Le paysage s'est constitué autour de l'exploitation du sel qui a cédé sa place à l'ostréiculture autour de la Nouvelle Brille.

L'espace est ouvert, dominé par des lignes de forces horizontales et ponctué par des microreliefs (bosses, salines), et les bâtiments. Il se caractérise par une végétation herbacée rase et une complexité de formes hydrauliques à l'origine d'une luminosité et de variations de couleurs exceptionnelles.



Marais ; Even Conseil - avril 2015

3.1.4 Le Bois des Eloux et de la Mougendrie, site classé et inscrit

Site littoral inscrit depuis 1972, le Bois des Eloux et de la Mougendrie est un espace boisé principalement composé de pins maritimes. Situé sur le point haut de la commune, sa masse boisée marque le paysage communal.



Le Bois des Eloux, Even Conseil - avril 2015

3.1.5 Les dunes de la Tresson

Le paysage se compose en fonction de la topographie des lieux. Quelques bosquets viennent ponctuer les vues qui sont dégagées depuis les hauteurs ou limitées par ces dernières.



Dunes de la Tresson, Even Conseil - Avril 2015

3.1.6 Les espaces côtiers

Les vues sont dominées par l'horizon. La structure concave d'une majeure partie des espaces côtiers offre des covisibilités entre ceux-ci, marquées par les espaces boisés et l'implantation du bâti.



Plage des Moulins, Even Conseil - avril 2015

Synthèse – Paysage et patrimoine bâti

Constats :

- De multiples entités paysagères, offrant des espaces et des vues distincts
- Un paysage directement lié à la topographie : plaines agricoles et marais aux vues dégagées, espaces dunaires et construits aux vues limitées par le relief
- Une présence de l'eau qui offre des variations quotidiennes au sein même des espaces paysagers (littoral, marais)
- Des secteurs urbains anciens intéressants, intégrant un patrimoine à conserver
- Des paysages dégagés, sensibles aux constructions et infrastructures
- La RD38, véritable coupure de la commune



Enjeux :

- Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine d'intérêt
- Assurer un développement ou un renouvellement urbain cohérent et respectueux du paysage et du patrimoine traditionnel

Chiffres clefs :

7 entités paysagères

**3 moulins en pierre datants
du XIXème siècle**

6 La ressource en eau

6.1 Le contexte supra territorial

6.1.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, le SDAGE est entré en application fin 1996. Il a fait l'objet d'une première révision en 2009 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. Une nouvelle révision a été réalisée en 2015 et a permis d'aboutir au SDAGE 2016-2021 actuellement en vigueur.

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 10 ou 15 prochaines années :

- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- Maîtriser les prélèvements en eau,
- Préserver les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatique,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,

- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

La Directive cadre sur l'eau (DCE), directive européenne transcrite en droit français en 2004, impose le bon état écologique de toutes les masses **d'eau** (cours d'eau, eaux souterraines, eaux estuariennes et de transition) d'ici à 2015 sur les paramètres physico-chimiques, biologiques, morphologiques et hydrologiques.

La DCE définit le "bon état" d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.

L'état écologique d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (par exemple les indices invertébrés ou poissons en cours d'eau).

L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et pas bon (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses et 33 substances prioritaires

Cet objectif ambitieux se décompose en 4 volets :

- gérer de façon durable les ressources en eau,
- prévenir toute dégradation des écosystèmes aquatiques,
- assurer un approvisionnement suffisant en eau potable de bonne qualité,
- réduire la pollution des eaux souterraines, les rejets de substances dangereuses.

Le SDAGE traite également de la préservation du littoral au travers de son orientation 10 et notamment la disposition 10D visant à restaurer et/ou

Les collectivités et organismes publics doivent se conformer au **SDAGE dans toutes leurs décisions d'aménagement. La police de l'eau s'y réfère dans la délivrance des autorisations.**

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), d'initiative locale, mettent en œuvre le SDAGE dans des zones géographiques correspondant à des sous-bassins ou ensemble de bassins, formant des unités cohérentes. Ils déclinent les orientations et les dispositions, en les complétant ou en les adaptant si nécessaire aux contextes locaux.

Il a été adopté par la Commission Locale de l'Eau le 3 février 2014 et approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 mai 2014.

Dans la perspective d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, le SAGE a identifié les principaux enjeux suivant :

- Améliorer la gestion quantitative de l'eau
- Prévenir le risque inondation et submersion marine
- Améliorer la qualité des eaux
- Préserver et améliorer la qualité des milieux
- Améliorer la cohérence et l'organisation des actions

Les Plans Locaux **d'Urbanisme doivent être compatibles avec les** objectifs, les orientations et les documents cartographiques du Plan **d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SDAGE.**

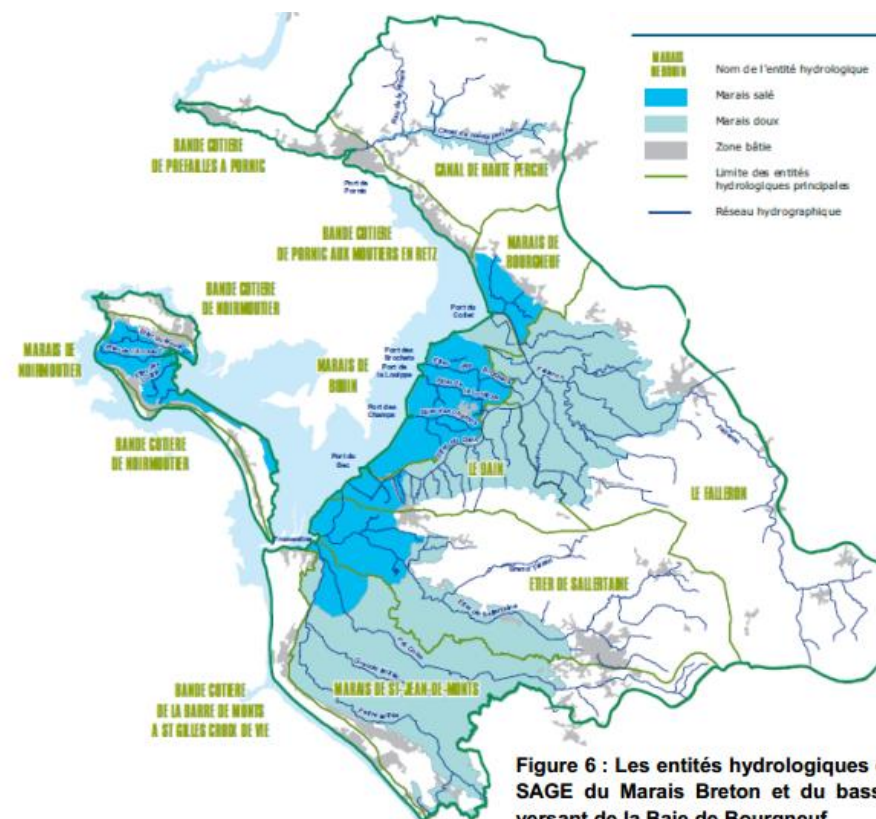
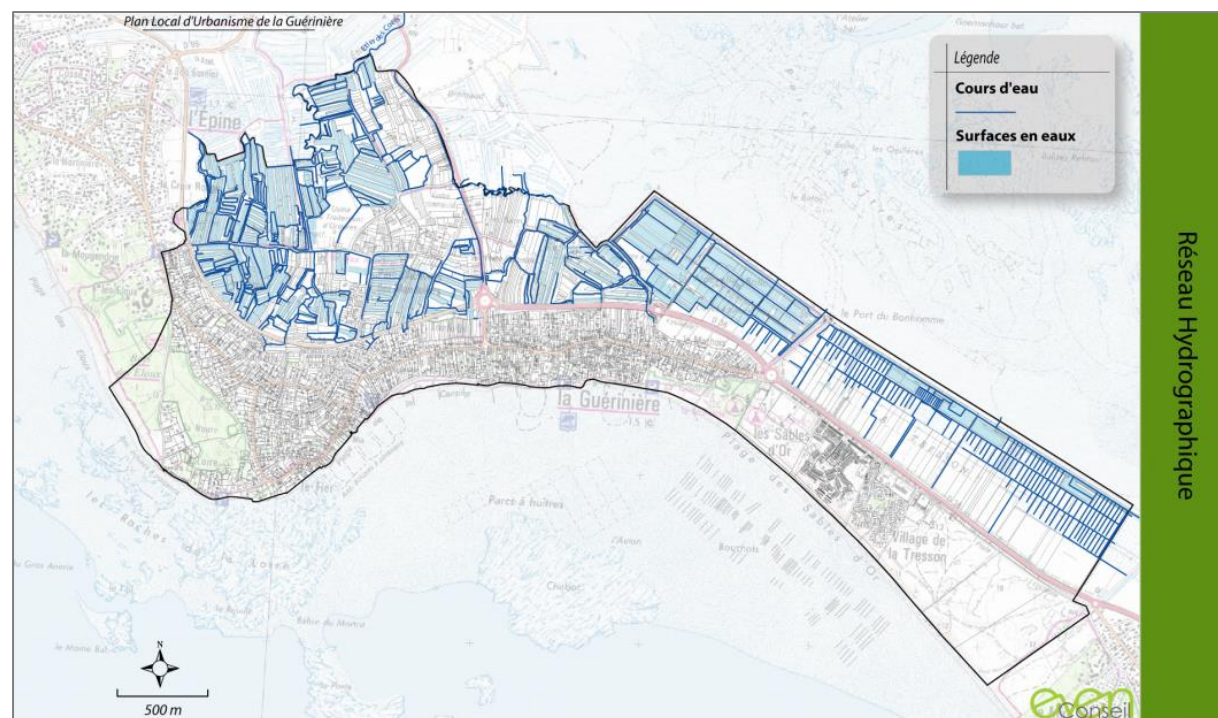


Figure 6 : Les entités hydrologiques du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf

6.1.3 Le protocole de gestion de la nappe d'eau souterraine salée

L'île de Noirmoutier présente la particularité d'avoir une nappe d'eau salée dans son sous-sol. Dans les années 1990 l'accroissement des prélèvements sur cette nappe a entraîné des abaissements de la nappe et des affaissements de la couverture argileuse. Afin d'éviter toute surexploitation ou désordre géotechnique, un protocole de gestion de la nappe a été mis en place depuis 2001. Il fixe des quotas de pompage (débit, volume, cote piézométrique) et organise la surveillance de la nappe en fonction d'un découpage établi au vu des connaissances hydrogéologiques et des activités piscicoles.

6.2 Un réseau hydrographique composé par les marais



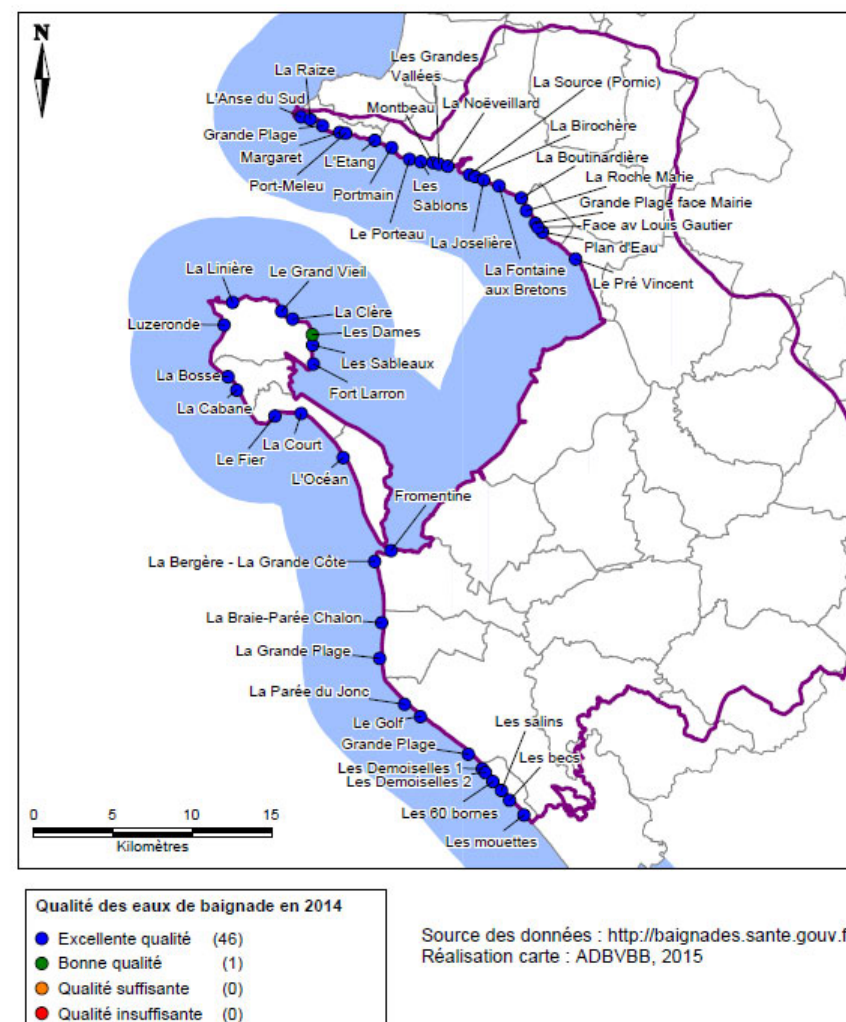
6.3 Les eaux littorales

6.3.1 Une Excellente qualité des eaux de baignade

Le contrôle de la qualité des eaux de baignade s'effectue par prélèvement d'échantillons d'eau par l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou les laboratoires agréés par le ministère chargé de la santé. Un premier prélèvement a lieu entre 10 et 20 jours avant l'ouverture de la saison, pendant laquelle au moins 4 prélèvements doivent être effectués, avec un minimum d'un prélèvement par mois.

Les prélèvements réalisés sur les plages du Fier et de la Court ont permis de classer ces eaux de baignades dans la catégorie « Excellent » lors des saisons 2013 et 2014 (du 15 juin au 15 septembre).

Classement des sites de baignade en 2014 sur le littoral du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf



6.3.2 Une qualité correcte des zones de production de coquillages

Le classement des zones de production de coquillages distingue 3 groupes de coquillages :

- Groupe 1 : les gastéropodes (bulots, ...), les échinodermes (oursins) et les tuniciers (violets)
- Groupe 2 : les bivalves fouisseurs (palourdes, coques...)
- Groupe 3 : les bivalves non fouisseurs (huîtres, moules...)

Le territoire n'est pas concerné par le groupe 1. Concernant les groupes deux et trois, l'arrêté du 12 octobre 2016 définit les classements sanitaires des zones conchylicoles en Vendée.

Classement sanitaire des zones conchylicoles

Nom de la zone	code	arrêté	GP 1	GP 2	GP 3
BAIE DE BOURGNEUF - NORD-OUEST DU GOIS	85.01.01	Arrêté du 12/10/2016 - Préfecture de la Vendée	N	A	A
PAILLARD - LA GUERINIERE	85.03		N	N	B
SUD JETEE DES ILEAUX	85.01.02		N	B	A

Source : zones-conchylicoles.eaufrance.fr, consulté en mars 2015

 Zones A : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe.

 Zones B : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après avoir subi un traitement dans un centre de purification ou après reparcage en vue de satisfaire aux normes sanitaires requises pour des coquillages destinés à la consommation humaine directe.

 Zones C : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés, mais ne peuvent être mis sur le marché qu'après un reparcage de longue durée ou un traitement thermique adapté, en vue de satisfaire aux normes sanitaires requises pour des coquillages destinés à la consommation humaine directe.

 Zones N : Zones non classées

La qualité sanitaire des zones conchylicoles est correcte dans **l'ensemble mais mériterait d'être améliorée notamment concernant la bactériologie. L'état actuel de l'eau implique en effet des contraintes supplémentaires pour les professionnels.**

Au 4 mars 2015, l'ensemble des sites de pêche à pied de l'île de Noirmoutier était jugé de qualité satisfaisante pour l'ARS, excepté celui du Fort Larron où la pêche à pied est interdite.

6.4 Alimentation en eau potable

Sources : ARS, *Qualité de l'eau 2013 – Ile de Noirmoutier* ; Vendée Eau, *Rapport Annuel 2013 et annexes*

6.4.1 Une gestion de la distribution de l'eau à l'échelle Vendéenne

L'ensemble des syndicats intercommunaux d'alimentation en eau potable de la Vendée ont transféré leur compétence « distribution de l'eau potable » au Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable « Vendée Eau ». Celui-ci achète toute l'eau potable produite par les Syndicats Intercommunaux producteurs adhérents ainsi qu'une partie de celle des collectivités voisines non adhérentes (principalement Eau Potable Sud Loire).

Elle est ensuite distribuée par Vendée Eau aux abonnés situés sur le territoire des communes adhérentes. La Guérinière est située sur le territoire du Syndicat Mixte du Marais Breton et des Iles. Elle dépend de l'unité de distribution « Ile de Noirmoutier » dont la gestion est assurée par la SAUR pour le compte de Vendée Eau. Le contrat de délégation de service publique arrive à échéance le 31/12/2015.

6.4.2 Une ressource en eau provenant de l'extérieur du territoire

L'eau distribuée provient de deux captages d'eaux de surface. Celui du barrage d'Apremont (75%) qui capte l'eau du Fleuve La Vie, et celui du barrage du Jaunay (25%) édifié sur le cours d'eau éponyme et situé sur la commune de Landevieille. Ces deux captages bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

L'unité de Distribution de l'Île de Noirmoutier dispose de 3 réservoirs d'eau :

- 2000 m3 à l'Herbaudière (Noirmoutier en l'Île)
- 5000 m3 pour la bache de la Guérinière
- 1500 m3 à la fosse (Barbâtre)

6.4.3 Une eau produite de bonne qualité

Les eaux brutes captées aux barrages d'Apremont et du Jaunay subissent un traitement complet avant distribution.

Les prélèvements réalisés au cours de l'année 2013 indiquent que l'eau produite au barrage d'Apremont est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique et conforme aux limites de qualité fixées par le code de la santé publique. Seule la qualité fixée pour le carbone organique total a été dépassée à deux reprises en 2013.

En 2013, l'eau produite au barrage du Jaunay est de bonne qualité physico-chimique et est conforme aux limites de qualité fixées par le code de la santé publique.

6.4.4 Une eau distribuée de bonne qualité

L'exploitant doit surveiller ses installations et la qualité de l'eau qu'il distribue. L'Agence Régionale de Santé est réglementairement chargée du contrôle de la qualité de l'eau distribuée. Au cours de l'année 2013, 74 prélèvements ont été réalisés par l'ARS.

L'arrêté du 11 janvier 2007 distingue deux niveaux de conformité :

- Conformité par rapport à des limites de qualité pour quelques paramètres analyses (E. Coli, Entérocoques, nitrates, pesticides, plomb, cuivre, ...)
- Conformité par rapport à des références de qualité sur une liste de 23 paramètres témoins du fonctionnement des installations de production et de distribution d'eau (dont le fer, l'aluminium, le carbone, ...)

Les analyses réalisées en 2013 concernant l'eau distribuée ont permis à l'ARS de faire les appréciations suivantes (ARS, *Qualité de l'eau 2013 - Ile de Noirmoutier*) :

Paramètre	Appréciation
Bactériologie	Très bonne qualité bactériologique ; Taux de conformité : 100%
Nitrates	Eau de qualité satisfaisante
Pesticides	Eau conforme ; Taux de conformité : 100%
Fluor	Teneur faible en fluor, un apport complémentaire est possible après avis médical
Dureté	Eau peu calcaire
Trihalométhanes	Eau de qualité satisfaisante

L'eau distribuée en 2013 est de très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité fixées par la réglementation pour **l'ensemble des paramètres physico-chimiques** analysés.

6.4.5 Des variations saisonnières dans la consommation d'eau

Sur le secteur d'exploitation du Marais Breton et des Iles, la consommation d'eau potable par abonné est la plus faible du territoire de Vendée Eau avec

79,6m3 pour l'année 2013. Elle est d'environ 69,7 m3 par habitant ce qui se trouve au-dessus de la moyenne nationale (environ 54 m3/an/hab.) mais peut en partie s'expliquer par la fréquentation touristique de l'île.

Le coût du mètre cube d'eau consommé (hors abonnement, compteur et taxes) est identique au reste du territoire de Vendée Eau soit 1,08€ par mètre cube d'eau consommé (contre 1.51€/m3 en moyenne en France en 2008, source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr/lessentiel/ar/306/1168/prix-leau-domestique.html).

6.4.6 L'importance de la qualité de l'eau pour certaines activités traditionnelles

Les eaux jouent un rôle écologique et économique de première importance pour l'île. La préservation du marais, siège d'activités multiples, est vitale pour l'île, pour son potentiel biologique mais aussi esthétique. Plusieurs usages nécessitent un respect strict des normes de salubrité :

- la conchyliculture d'huîtres et de moules,
- la saliculture, qui connaît une nouvelle expansion depuis plusieurs années et utilise 50 % de l'espace des marais,
- l'aquaculture, activité plus récente d'élevages de coquillages, ou de poissons en intensif (société France Turbot) et extensif (alevinage contrôlé),
- le tourisme, principale ressource économique de l'île, qui nécessite notamment une qualité des eaux optimale pour la baignade comme pour la pêche à pied.

Les eaux souterraines sont de deux types :

- une ressource d'eau salée dominante disponible à faible profondeur et utilisée en pisciculture pour réchauffer en hiver et refroidir en été l'eau des bassins d'élevage pour maintenir une température favorable à la croissance et à la survie des poissons,

- une plus faible ressource d'eau douce captée par de nombreux puits particuliers pour l'arrosage des jardins.

6.5 Assainissement

Source : *Rapport Annuel 2013 sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement*, Ile de Noirmoutier

La communauté de communes de l'Ile de Noirmoutier est compétente pour la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées sur l'ensemble de son territoire. Elle a délégué la gestion de son service à la SAUR par un contrat d'affermage qui a pris effet le 1^{er} juillet 2010 et se terminera le 30 juin 2022.

6.5.1 Le zonage d'assainissement

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 impose aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, non-collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

La Communauté de Communes de l'Ile de Noirmoutier dispose d'un Zonage d'assainissement des Eaux Usées approuvé en septembre 2007.

6.5.2 Un assainissement collectif largement dimensionné

Devant l'enjeu environnemental et économique que représente une bonne qualité de l'eau, la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier a développé un service d'assainissement des eaux usées performant.

Le réseau de collecte de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier est de type séparatif. Ce système permet de collecter dans deux réseaux distincts les eaux pluviales issues des chaussées ou des toits et les eaux usées des habitations. Les premières sont directement acheminées vers le milieu naturel quand les secondes sont dirigées vers les stations d'épurations. L'impact sur le milieu naturel est ainsi limité (pas de débordement des réseaux lors des épisodes de forte pluie) et le volume et la charge polluante arrivant en station d'épuration sont mieux maîtrisés. Ce réseau est « coordonné » par informatique et le gérant peut ainsi gérer à distance la circulation ou le stockage (si nécessaire) des effluents dans le réseau.

Actuellement le réseaux de collecte des eaux usées est composé de 220,5 km de canalisation et de 115 postes de refoulement. Il achemine les eaux usées vers les deux stations de l'Île qui sont toutes deux équipées d'un traitement biologique par boues activées. La station de la Salaisière dispose en plus d'une deuxième filière de traitement mobilisable pendant la période estivale et d'une troisième par lagunage aéré, pour parer une possible défaillance des autres filières.

Les deux stations d'épuration de Noirmoutier sont largement dimensionnées, pour absorber la charge hydraulique (débit d'eaux usées qu'elles peuvent recevoir) comme pour traiter la charge polluante (concentration de la pollution) **qu'elles reçoivent**.

Station	Dimensionnement	Débit moyen journalier	Charge polluante moyenne journalière
La Salaisière	36 000 EH (+13 500 EH en lagunage de secours) Charge hydraulique maximum : 5 400 m3/jr	3 900 m3	11 400 EH
La Casie	18 000 EH 2 850 m3/jr	930 m3	2 200 EH

La commune de La Guérinière est raccordée à la station de la Salaisière, située sur la commune de Noirmoutier-en-l'Île.

En 2013, 100% des analyses sur les rejets de la Station de la Salaisière sont conformes à la réglementation. Les rendements épuratoires de la station sont tous supérieurs aux minimums demandés par l'arrêté préfectoral de rejets de la station.

Par ailleurs, L'Île de Noirmoutier s'est investie dans le développement de l'utilisation des eaux usées pour l'irrigation agricole. Ce procédé innovant est suivi de près et, comme pour les rejets dans le milieu naturel, des niveaux de qualité des eaux réutilisées sont définis par arrêté préfectoral. Les eaux traitées par les stations d'épuration sont pompées en sortie de lagunage pour irriguer les cultures uniquement lorsque tous les niveaux sont atteints. En 2013, les seuils fixés ont été respectés.

6.5.3 L'assainissement non-collectif

Les Services Publics de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) sont en charge des contrôles de conception des installations d'assainissement non collectif (notamment au cours du permis de construire), des contrôles de réalisation de la filière d'assainissement (lors de la déclaration d'achèvement de travaux) et du diagnostic des installations existantes.

Le SPANC de la Communauté de Commune de l'Île de Noirmoutier a été créé le 13 Avril 2005. Il a été mis en fonctionnement au premier janvier 2006 avec un comité de pilotage pour suivre le résultat des contrôles.

Il y a 44 (principalement les cabanes ostréicoles sur fosse étanche) installations d'ANC, sur La Guérinière et 25 % d'entre elles sont non conformes (11).

6.5.4 La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être sources de pollutions et facteurs de risque d'inondation. En effet, une trop forte imperméabilisation des sols peut gêner l'infiltration de l'eau dans le sol et provoquer des ruissellements potentiellement polluants. Des précipitations abondantes peuvent aussi provoquer la saturation de réseaux anciens. Il est ainsi important d'entretenir les systèmes de gestion des eaux pluviales (fossés, zones humides ...) et de maintenir des bassins d'expansion des eaux afin de réduire la vitesses d'écoulement de diminuer les débits de pointe et de permettre une dépollution de l'eau.

La législation impose aux collectivités (article L.224-10 du code des Collectivités) la réalisation d'un plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il permet de délimiter :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

- Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La communauté de communes de l'Île de Noirmoutier a réalisé une étude préliminaire du schéma directeur des eaux pluviales en janvier 2014. Un document de zonage d'assainissement pluvial a été réalisé. Il se compose :

- D'une notice comportant des prescriptions quant à la gestion des eaux pluviales
- De cartes (1 par commune) localisant les zones sur lesquelles s'appliquent ces prescriptions, ainsi que les ouvrages préconisés au schéma directeur et les espaces réservés nécessaires à leur réalisation

Les prescriptions édictées dans le zonage pluvial s'articulent autour de 2 grands axes :

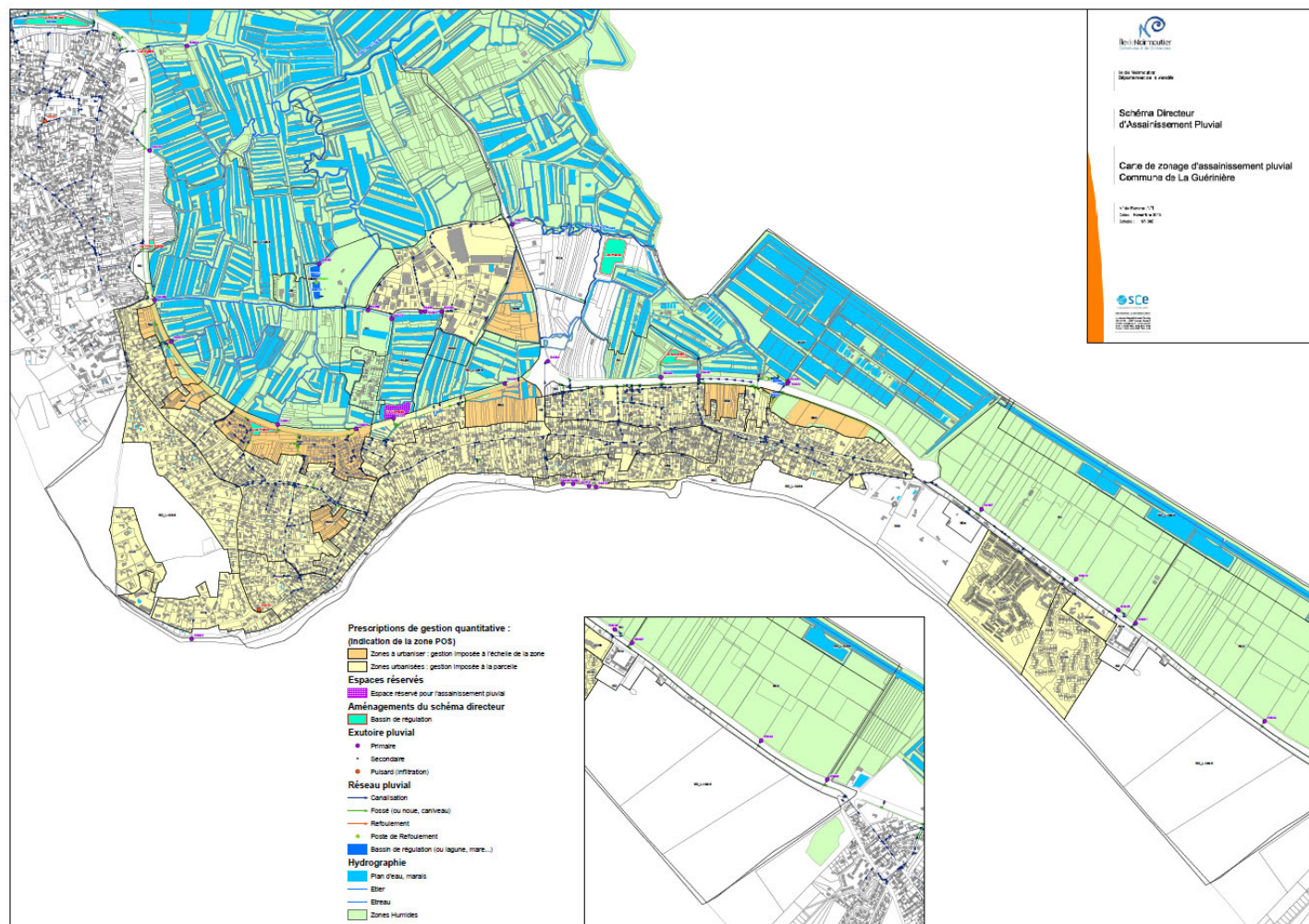
Principe de la gestion à la parcelle imposée :

- Sur les zones urbanisées, la gestion des eaux à la parcelle est imposée :
 - o Pour toute nouvelle construction
 - o Pour les extensions significatives
- L'infiltration des eaux est demandée : 0 rejet
- En cas d'impossibilité d'infiltrer, il faudra :
 - o Le justifier
 - o Réguler ses rejets : cuve, noue, bassin de régulation avec rejet au
 - o réseau à débit régulé

Rationalisation des pratiques sur les zones d'urbanisation future :

- Un plan d'aménagement d'ensemble, intégrant les mesures de gestion des eaux pluviales sera demandée préalablement à l'urbanisation des zones :
 - o Permet d'éviter les aménagements au coup par coup sans cohérence, notamment hydraulique
 - o Permet de mutualiser les ouvrages pluviaux, de limiter leur nombre, de faciliter le contrôle et le suivi : efficacité accrue

- L'urbanisation de toutes les zones d'urbanisation future devra être compensée (dimensionnement sur la pluie décennale) :
 - o Infiltration des eaux pluviales sur la zone
 - o En cas d'impossibilité justifiée : régulation des rejets à 3 l/s/ha



Zonage d'assainissement pluvial de la Guérinière

Synthèse – La ressource en eaux

Constats :

- Un document cadre majeur en cours de révision
- De nombreuses activités économiques dépendantes de la qualité de l'eau (tourisme, conchyliculture, marais salants...)
- Une bonne qualité des eaux littorales mais insuffisante dans certains secteurs
- Une eau potable de bonne qualité provenant de l'extérieur du territoire
- Un assainissement des eaux usées géré à l'échelle intercommunal et largement dimensionné
- 44 assainissements non-collectifs dont ¼ évalués non-conformes
- Les recommandations quant à la gestion des eaux pluviales favorisent la gestion à la parcelle



Enjeux :

- Limiter au maximum les incidences négatives de l'urbanisation sur la qualité de l'eau
- Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource
- Préserver les milieux sensibles (zones humides et marais notamment) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et permettant leur dépollution

Documents cadres

SDAGE Loire-Bretagne
2016-2021

SAGE du Marais Breton et du
Bassin Versant de la Baie de
Bourgneuf

Chiffres clés

79,6 m³ d'eau consommés
pour l'année 2013

Le coût de l'eau est de 1.08
euros par m³ d'eau

11 systèmes d'assainissement
collectifs non conformes

7 Les choix énergétiques

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.

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.

7.1 La maîtrise de l'énergie : une obligation en matière d'urbanisme

7.1.1 Le rôle du PLU

Le PLU est un document d'urbanisme possédant un rôle prépondérant sur la capacité à construire des bâtiments performants du point de vue énergétique. Il doit donc permettre de décliner au niveau de la commune les objectifs forts qui ont été pris en matière de Maîtrise de l'Energie à des niveaux supérieurs : internationaux, nationaux et locaux.

En ce qui concerne le PLU, c'est au niveau du PADD que seront prises les décisions dirigeant la politique énergétique communale. Il semble indispensable que cet élément du PLU intègre les trois grands principes chronologiques des voies de la performance énergétique :

- **Première étape : réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre**

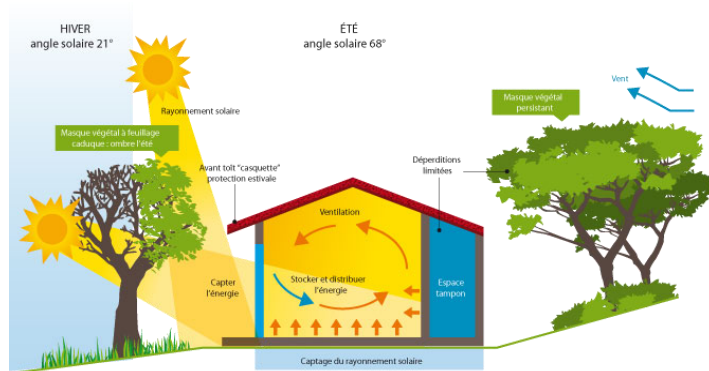
L'optimisation du niveau de performance énergétique dans l'habitat neuf bénéficie de trois bras de leviers majeurs :

- 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 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, ventilation double flux, éclairage basse consommation), limiter voire éliminer le recours à la climatisation...

En ce qui concerne le parc bâti 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 des caractéristiques de l'environnement autour du bâti. C'est ce que l'on appelle le bioclimatisme.

Le bioclimatisme consiste tout simplement à profiter du contexte géographique de la construction et d'en tirer un maximum d'avantages. On utilisera par exemple la pente ou des masques végétaux (ex : haie brise vent) pour se protéger des vents dominants, on placera de grandes façades vitrées au Sud correctement inclinées de façon à récupérer les flux solaires en hiver et à s'en protéger en été. On installera les pièces « tampons » (buanderie, atelier, garage etc.) du côté des vents dominants etc. L'implantation du bâtiment tente de s'effectuer en harmonie et non plus en conflit avec le milieu environnant.



Bâtiment profitant d'une conception bioclimatique, source :
explo.com

- **Deuxième étape : substitution des énergies fossiles par les énergies renouvelables**

Pour cela, un panorama des énergies renouvelables et de leurs potentialités sur le territoire communal est présenté par la suite.

- **Troisième étape : compensation des consommations spécifiques via la production locale d'énergie électrique**

Cette étape n'intervient que lorsque les deux précédentes étapes ont été complétées. Il s'agit alors de trouver un moyen de produire de « l'électricité de proximité ». Cela permet de dynamiser l'économie et les emplois locaux, de réduire voir supprimer les pertes dues au transfert d'électricité et permet d'utiliser des ressources locales de façon raisonnée. Des moyens de production tels que champs éoliens (offshore ou terrestre), usines marémotrices ou houlomotrices, panneaux solaires photovoltaïques, barrages hydroélectriques etc. constituent des technologies fonctionnelles.

7.2 Les documents cadres

Au niveau national, on recense plusieurs documents cadres, notamment l'ordonnance du 3 juin 2004, portant transcription de la directive européenne du 27 juin 2001, définissant la problématique énergétique

comme un thème essentiel et transversal. Elle impose aux documents d'urbanisme l'évaluation de leurs incidences sur l'environnement, et notamment sur les aspects énergétiques. Elle positionne donc clairement la prise en compte de l'énergie au cœur des considérations environnementales.

La loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique (dite loi POPE), du 13 juillet 2005 fixe des objectifs qualitatifs en matière de choix énergétiques et les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Entre autres mesures pratiques, la loi POPE clarifie le rôle que jouent les collectivités locales dans le traitement des enjeux énergétiques, qui voient ainsi leur champ d'intervention étendu. Elle insère également un nouveau chapitre dans le code de l'urbanisme, « dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat », qui :

- autorise la densification pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux équipements d'économie d'énergie,
- autorise la promotion des énergies renouvelables dans le règlement des documents d'urbanisme locaux.

D'autre part, les Lois Grenelle I et II ont permis de promouvoir un certain nombre de mesures favorisant des bâtiments énergétiquement efficaces et le développement des énergies renouvelables.

En effet, en ce qui concerne les secteurs du Bâtiment et de l'Énergie, nous pouvons citer les grandes orientations suivantes :

- le facteur 4 : division par 4 des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050
- 23% d'énergies renouvelables dans le cadre du « 3x20 » européen
- Intégralité du plan bâtiment, avec notamment la confirmation de la norme de 50 kWh/m²/an exprimée en énergie primaire.

Enfin, il est nécessaire de citer la Réglementation Thermique 2012 qui impose un certain nombre de points à respecter en termes de performance du bâti (depuis le 26/10/11 pour les bureaux, locaux d'enseignement et pour la petite enfance et les logements ANRU, à compter de Janvier 2013 pour l'ensemble des logements non ANRU).

7.3 La politique supra communale

7.3.1 Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

Véritable outil de territorialisation du Grenelle de l'environnement, le SRCAE définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

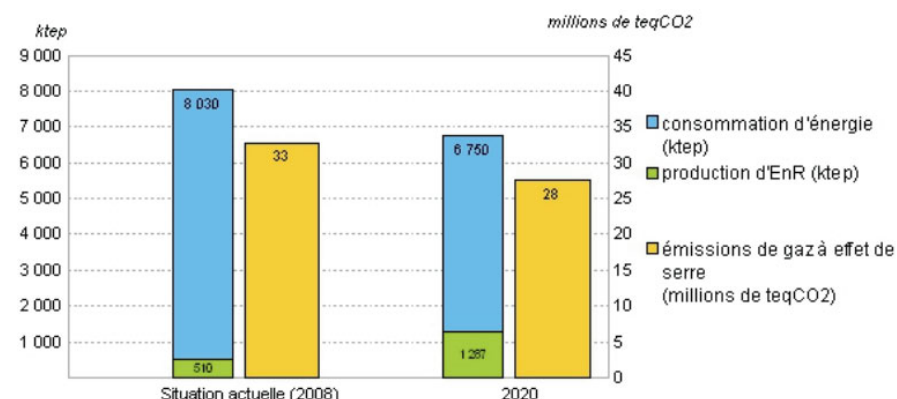
Élaborés en concertation avec les acteurs locaux, ces objectifs et orientations régionaux contribuent à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux de la France dans ces domaines. Il comprend aussi une annexe le "Schéma Régional Éolien terrestre" (SRE) qui vise à favoriser le développement de l'énergie éolienne terrestre en identifiant les zones favorables au développement de cette énergie.

Le SRCAE des Pays de la Loire lancés en juin 2011 a été adopté par arrêté du préfet de région en avril 2014. Il constitue la feuille de route de la transition énergétique et climatique pour les Pays de la Loire.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- une **baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie** par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;

- une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;
- un **développement de la production d'énergies renouvelables** conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.



Synthèse des objectifs chiffrés du SRCAE à l'horizon 2020

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue. Les actions qui en découlent relèvent des collectivités territoriales au travers des Plans climat-énergie territoriaux (PCET) et des Plans de déplacements urbains (PDU) qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE. À leur tour, les PCET seront pris en compte dans les documents d'urbanisme. Cet ensemble de planification régionale et locale aura ainsi un impact sur l'aménagement du territoire.

7.3.2 Plan climat-énergie collectivité (PCEC)

La Vendée s'est dotée d'un Plan Climat Energie Collectivité, de portée plus locale. Ce plan a l'ambition d'un outil global qui permet d'agir de manière directe sur les patrimoines des communes avec une vision à 5 ans. Ce PCEC se revendique en tant que « feuille de route des actions de maîtrise de

l'énergie et de développement de la production d'énergie à partir de sources renouvelables. » (Source : SyDEV)

En résumé, le PCEC est un « outil pragmatique qui permet à la commune ou l'Etablissement Public Local (EPL) de faire un état des lieux énergétique et de se fixer des objectifs d'économies d'énergie réalisables sur son patrimoine (bâtiments et éclairage public), de même que des objectifs en matière d'urbanisme. » (Source : SyDEV)

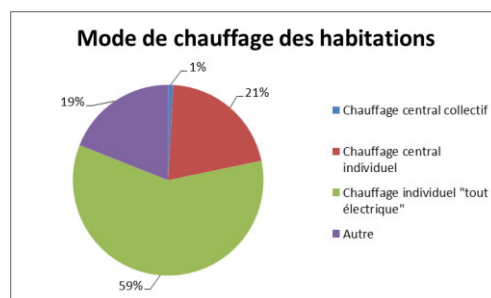
Suite à l'élaboration de ce document, de nombreuses actions ont été entreprises. Il est notamment pertinent de citer :

- la réalisation d'audits énergétiques,
- l'accompagnement des communes pour la construction de bâtiments publics « nouvelle génération » peu énergivores,
- la mise en œuvre d'actions de maîtrise de l'énergie sur le réseau d'éclairage public, etc.

7.4 Eléments de contexte local

7.4.1 Consommation d'énergie dans les habitations

Le premier poste de consommation d'énergie d'une habitation est le chauffage. En 2010, la majeure partie des résidences principales de La Guérinière utilisent le chauffage individuel tout électrique.



Mode de chauffage des habitations, source : INSEE, RP2011

7.4.2 Une faible production d'énergie renouvelable

Au 31 décembre 2013, les installations d'énergies renouvelables situées sur La Guérinière, et recensées par le Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et de l'Energie, faisait état de 12 installations, toutes solaires, pour une puissance installée de 0,04 MW.

7.5 Potentiel et faisabilité d'approvisionnement en énergie renouvelables de la commune de La Guérinière

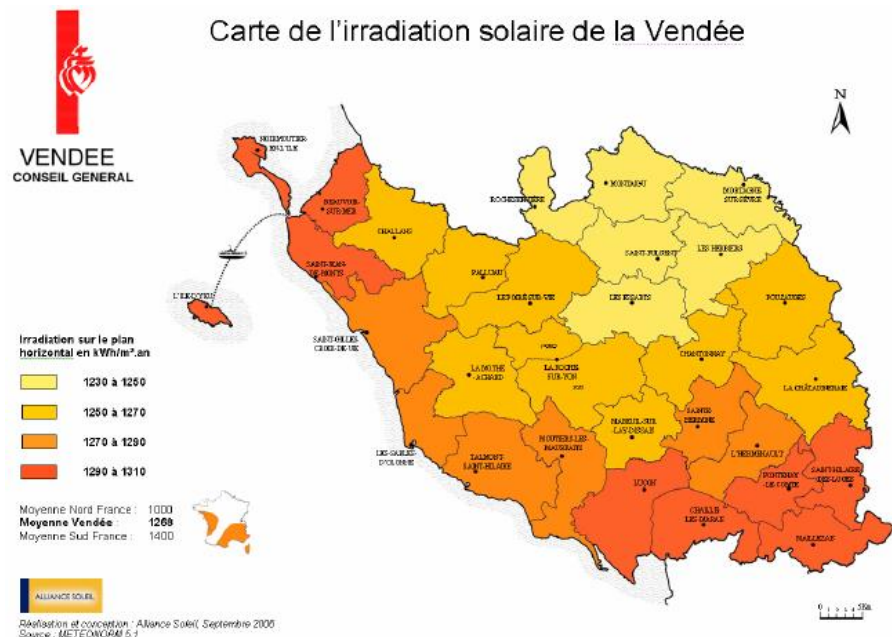
7.5.1 Le solaire : un potentiel important

L'énergie solaire est utilisée de 2 façons principales :

- Le solaire thermique : L'énergie est récupérée par des capteurs thermiques (ou « moquette solaire ») lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer le bâtiment. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires.
- Le solaire photovoltaïque : Il s'agit ici de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Cette énergie peut être stockée.

Des applications voient ainsi le jour sur les secteurs du tertiaire et de l'habitat ainsi que dans les collectivités, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire (équipements sportifs, cuisines centrales, hôpitaux, etc.).

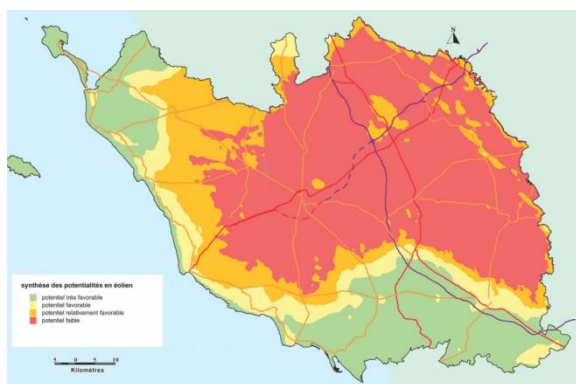
La Vendée, et plus particulièrement l'île de Noirmoutier possède un très fort potentiel solaire. L'irradiation est comprise entre 1290 et 1310 KWh/m².an quand celle du Nord de la France est d'environ 1000kWh/m².an et celle du Sud est en moyenne de 1400 kWh/m².an.



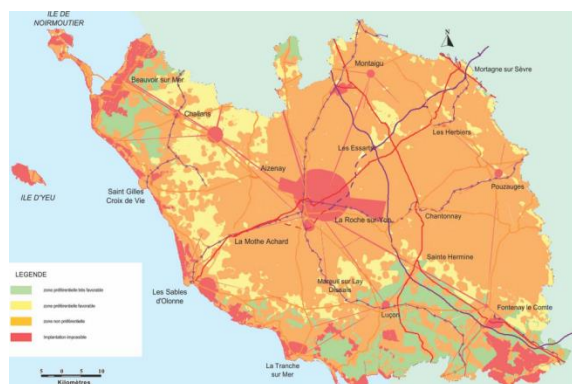
Etude du potentiel Vendée et des applications possibles de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque, CG 85, 2007

7.5.2 L'éolien : un potentiel certain mais des contraintes majeures

En 2003, la préfecture de la Vendée a rédigé la charte de développement de l'éolien à laquelle le SyDEV a apporté sa contribution au travers notamment de l'atlas du potentiel et des contraintes sur le département. Si les potentialités en éolien sont importantes, le contexte réglementaire concernant la commune en fait un secteur « non préférentiel à l'installation d'éoliennes » voir un secteur où l'installation est impossible.



Synthèse des potentialités éoliennes



Contraintes réglementaires pour leur implantation

- Niveau 1 : secteur préférentiel très favorable à l'installation d'éoliennes
- Niveau 2 : secteur préférentiel favorable à l'installation d'éoliennes
- Niveau 3 : secteur non préférentiel à l'installation d'éoliennes
- Niveau 4 : secteur impossible à l'installation d'éoliennes

Potentiel éolien Niveau de contrainte réglementaire	Potentiel éolien Très favorable	Potentiel éolien Favorable	Potentiel éolien Relativement favorable	Potentiel éolien Peu adapté à ce jour
Contrainte maximum	4	4	4	4
Contrainte forte	3	3	3	3
Contrainte moyenne	1	2	2	3
Contrainte modérée	1	1	2	3

Méthode de calcul des contraintes, (Source : Contribution aux réflexions pour un développement raisonné des éoliennes en Vendée, DDT 85, ADEME, Sydev, 2003)

- Le Schéma Régional Eolien des Pays de la Loire

Approuvé le 8 janvier 2013, ce document a cartographié les zones favorables au développement de l'éolien, en prenant en compte les sensibilités écologiques régionales. Le **territoire de La Guérinière n'a pas été identifié en zone favorable.**

Aucune installation de grande éolienne n'existe à l'heure actuelle sur la commune.

7.5.3 La géothermie

Le terme « géothermie » désigne les processus industriels permettant d'exploiter les phénomènes thermiques internes du globe pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur. On distingue généralement :

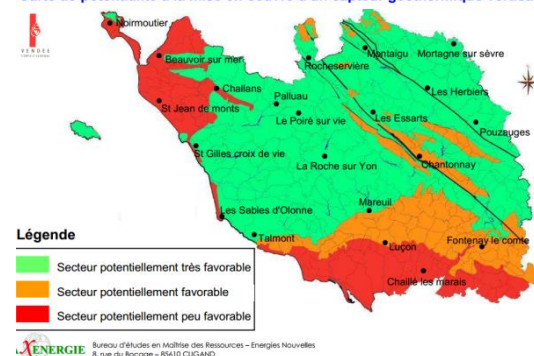
- La géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) avec recours aux pompes à chaleur
- Les géothermies basse et haute énergie (température entre 30 et 150°C) (utilisation industrielle).

La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de pompes à chaleur (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines contenues dans le sol (aquifères). L'énergie emmagasinée dans le sous-sol ou dans l'aquifère est captée puis véhiculée vers l'intérieur de du bâtiment jusqu'à la PAC grâce à un réseau de tubes enterrés dans le sol. Elle peut être utilisée pour chauffer ou rafraîchir des locaux.

Dans le cas d'une PAC sur eaux souterraines, le type d'usage est déterminé par la productivité de l'aquifère, elle-même fonction de son débit et de sa profondeur. Cette dernière influence également la rentabilité du projet puisque plus le forage doit être profond, plus l'installation est coûteuse.

La commune de La Guérinière est classée dans une zone déclarée comme « potentiellement peu favorable » au regard de la géothermie verticale et horizontale.

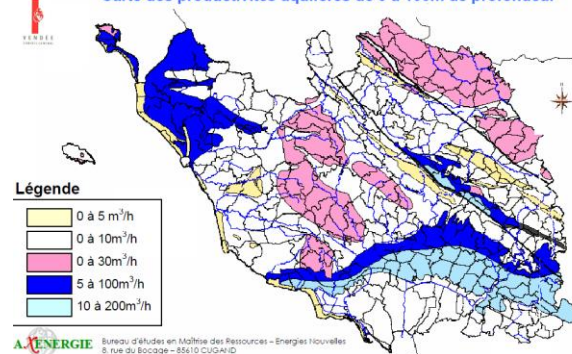
Carte de potentialité à la mise en oeuvre d'un capteur géothermique vertical



Etude du potentiel vendéen et des applications possibles de la géothermie et de l'aérothermie, CG 85, 2007

En ce qui concerne la situation plus particulière des pompes à chaleur sur eaux souterraines, la carte de potentialité des productivités aquifères suivante montre un potentiel intéressant sur l'ensemble de la commune avec une productivité de l'aquifère comprise entre 0 et 5m³/h sous le cordon dunaire et entre 5 et 100 m³/h sous les marais. Le développement de ce procédé nécessiterait une attention particulière concernant ces incidences sur la qualité de la nappe d'eau, utilisée par de nombreux acteurs économiques de l'île.

Carte des productivités aquifères de 0 à 100m de profondeur

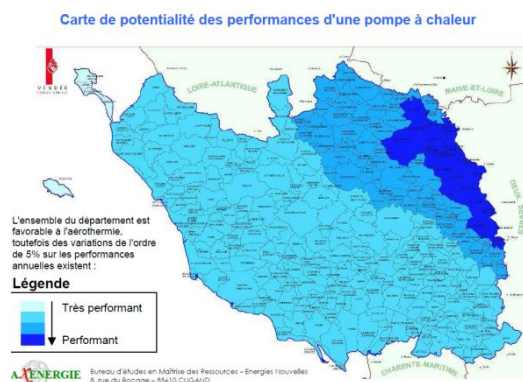


Etude du potentiel vendéen et des applications possibles de la géothermie et de l'aérothermie, CG 85, 2007

7.5.4 L'aérothermie : des possibilités sur la commune

L'aérothermie fonctionne sur le même principe que la géothermie à la différence près que l'aérothermie tire son énergie de l'air et non du sol comme la géothermie.

Globalement, l'ensemble du territoire de la commune de La Guérinière semble favorable à l'implantation d'une pompe à chaleur fonctionnant sur l'air.



Etude du potentiel vendéen et des applications possibles de la **géothermie et de l'aérothermie, CG 85, 2007**

7.5.5 Un faible potentiel de production de bois énergie sur le territoire

Source : *Bois Energie et collectivités en Vendée, Guide pratique, 2010*

La ressource ligneuse utilisable pour l'énergie peut provenir de trois filières :

- Les produits de la forêt en massif, des haies bocagères et des arbres d'alignement.
- Les produits connexes des industries du bois.
- Les déchets industriels banals de bois (DIB) qui sont les résidus de bois issus des filières de récupération de déchets (emballages usagés, les objets en fin de vie, palettes, refus de compost...).

Les entités productrices sont les exploitants forestiers, les agriculteurs, les éleveurs, les industriels, les collectivités et les collecteurs de déchets.

La Vendée dispose d'une ressource en bois-énergie importante. La commune de La Guérinière en revanche dispose de peu d'espaces boisés. L'approvisionnement en bois-énergie ne peut se réfléchir qu'à l'échelle départementale. La création d'une unité de chauffage au bois nécessitera une étude complémentaire pour sécuriser son fonctionnement.

Synthèse – Les choix énergétiques

Constats :

- Une nécessité d'agir à long terme pour diminuer la consommation d'énergie fossile et limiter le réchauffement climatique
- Des objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation d'énergie, de réduction des émissions de GES et de développement des énergies renouvelables
- Un parc de logements principalement chauffé à l'électricité
- Peu d'installations de production d'énergie renouvelable actuellement en place
- Un potentiel de développement des énergies solaires, du petit éolien, de l'aérothermie et du bois énergie



Enjeux :

- Réduire la consommation d'énergie fossiles du territoire
- Limiter les émissions de Gaz à effet de serre
- Adopter un urbanisme permettant la création d'habitat économe en énergie
- Permettre le développement des énergies renouvelables

Documents cadres

Loi Grenelle I et II

Règlementation thermique
2012 (RT2012)

SRCAE Pays de la Loire

Chiffres clés

12 installations solaires pour
0,04 MW de capacité de
production

Un ensoleillement annuel
compris entre 1290 et 1310
kWh/m²

59% des logements chauffés à
l'électricité

8 La gestion des déchets

8.1 Le cadre législatif

L'élimination des déchets doit satisfaire à un certain nombre de grands principes, rappelés pour la plupart par la loi du 13 juillet 1992, s'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable :

- La prévention et la réduction des déchets à la source; cet aspect fondamental est particulièrement important pour les industriels, les fabricants et les distributeurs de biens de consommation qui engagent des réflexions sur la façon de réduire les quantités de déchets produites ;
- Le traitement des déchets en favorisant leur valorisation au travers du réemploi, du recyclage ou de toute autre action de traitement permettant de produire de la matière ou de l'énergie ;
- La limitation en distance du transport des déchets par leur traitement au plus près du lieu de production (principe de proximité) ;
- L'information du public sur les opérations de collecte et d'élimination, leurs effets sur l'environnement et la santé, leur coût ;
- La responsabilité du producteur.

En outre, le décret du 13 Juillet 1994 fait obligation aux producteurs de déchets d'emballages industriels de les trier et les remettre à des collecteurs déclarés en vue d'une valorisation.

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 été grandement diminué, 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.

8.1.1 Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux

« La Région des Pays de la Loire met en œuvre une politique de protection de l'environnement dont l'efficacité repose sur des enjeux partagés avec les acteurs locaux.

Elle concerne entre autre la gestion des déchets dangereux, nouvelle compétence régionale, qui s'est traduite par l'adoption en janvier 2010 du Plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD) et d'un plan d'actions.

Ce PREDD, qui fait le bilan de la gestion des déchets dangereux sur le territoire régional s'est fixé des objectifs ambitieux à l'horizon 2019:

- Réduire de 4% la production de déchets dangereux en Région des Pays de la Loire;
- Collecter 80% des déchets dangereux produits en région contre 65% en 2006;
- Atteindre 40% des tonnages de déchets dangereux produits en région traités dans une filière de valorisation ;
- Atteindre 3 % du transport des déchets dangereux en mode alternative à la route.

En parallèle, la Région a souhaité via un plan d'actions contribuer aux objectifs du PREDD dans le cadre de ses politiques. Ce plan d'actions prévoit diverses mesures, notamment :

- Communication et information des différents publics;
- Lancement d'études complémentaires sur le gisement de déchet;
- Expérimentation de mode de collecte et de traitement;
- Formation des acteurs des déchets ;
- Prévention de la production de déchets dangereux en faisant la promotion de l'éco-conception notamment;
- Incitation au traitement des déchets dangereux dans plusieurs filières. » Source : Conseil Régional Pays de la Loire

8.1.2 Le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (Pedma) de la Vendée

Il fixe les orientations en matière de collecte et de traitement des déchets. Le Pedma a été voté en septembre 2006 ; il a fait l'objet d'une révision simplifiée en décembre 2011. Les principaux axes de ce Plan sont :

- La prévention et la réduction des déchets à la source
- L'amélioration des performances de collecte par l'optimisation des déchèteries, de l'organisation du tri
- Un objectif de valorisations matière et organique maximales
- Des installations exemplaires et de proximité
- Information, concertation et suivi

8.2 Des compétences supra-communales

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets de l'Île de Noirmoutier, CdC de l'Île de Noirmoutier

Les communes de l'Île de Noirmoutier ont transféré la compétence collecte à la Communauté de Communes depuis 2002. La compétence concernant le traitement des déchets a elle été transmise au Syndicat Mixte Trivalis.

8.3 Une collecte à l'échelle de la Communauté de Communes

La collecte est assurée en régie par la Communauté de Communes depuis le premier octobre 2011. Ce sont les 4 communes de Barbâtre, La Guérinière, L'Epine, Noirmoutier en l'Île qui sont desservi soit 9 508 habitants (source population municipale 2011). La collecte est très dépendante de la fluctuation saisonnière puisque la population peut être multipliée par 10 pendant la période estivale.

8.3.1 De moins en moins d'ordures ménagères collectées.

La collecte se fait en porte à porte, une fois par semaine de septembre à fin juin et deux fois par semaine pendant les mois de juillet et août. Il en va de même pour les professionnels (entreprises, magasins, campings...) à des fréquences différentes selon la quantité de production de déchets et le tarif choisi.

Entre 2009 et 2013 la quantité de déchets collecté sur la commune de la Guérinière a diminuée de plus de 19% pour être, en 2013, égale à 469,68 tonnes.

8.3.2 La collecte sélective

La collecte des emballages et des journaux-magazines a lieu 1 fois tous les 15 jours dans l'année et 1 fois/semaine en juillet et août.

Des points d'apports volontaires sont disponibles et permettent de collecter les flux de verre ainsi qu'une partie des emballages et des journeaux-magazines.

Les professionnels peuvent bénéficier d'une collecte de verre et de carton en porte à porte.

8.4 Un traitement des déchets mutualisé à l'échelle de la Vendée

Le traitement des déchets est assuré par le syndicat mixte Trivalis. Il regroupe les 282 communes de Vendée soit directement, soit par l'intermédiaire d'établissements publics de coopération intercommunale et de syndicats mixtes fermés.

Les déchets collectés transitent par le centre de centre de transfert de la Guérinière.

Les ordures ménagères résiduelles sont acheminés vers le centre de tri mécano-biologique de Trivalandes, à St Christophe de Ligneron, pour les . Cette usine prend en charge les ordures ménagères résiduelles pour en extraire les déchets fermentescibles. Les deux objectifs de ce traitement sont de valoriser en compost les déchets fermentescibles et de ne stocker que des déchets inertes non valorisables.

Les déchets recyclables sont envoyés au centre de tri de La Roche-sur-Yon. Des trieurs et du matériel de tri séparent les matériaux selon leur nature (plastique, acier, aluminium, carton) et extraient les indésirables (vaisselle, objets non recyclables,...). Les emballages sont ensuite compactés avant d'être envoyés vers les filières de recyclage dont les usines sont réparties sur le territoire français.

La commune de la Guérinière accueille aussi la déchetterie intercommunale. Les habitants peuvent y laisser : ferrailles, gravats, verres, cartons, encombrants volumineux, plastiques rigides et plastiques souples huile végétale, huile minérale, cartouches d'imprimantes, piles, déchets dangereux (peintures, solvants, enduits résine, liquides de refroidissement, produits phytosanitaires, bombes aérosol, tubes néon,

etc.). Les déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) qui ne doivent plus être jetés avec les encombrants « classiques » et ne sont plus collectés en porte-à-porte sont aussi gérés sur le site.



Déchetterie et centre de transfert à la Guérinière,
photo : Even Conseil, avril 2015

Synthèse –Gestion des déchets

Constats :

- Des objectifs nationaux et départementaux de réduction des déchets et de développement du tri sélectif
- Une collecte organisée par la communauté de communes qui connaît un pic en été
- Une gestion des déchets à l'échelle départementale
- Des déchets triés, valorisés et traités hors de la commune
- Un centre de transfert et une déchetterie situés sur le territoire communal



Enjeux :

- Limiter les points de nuisances (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets (ex : point apport volontaire)
- Poursuivre les efforts de diminution des tonnages d'ordures ménagères notamment grâce au tri sélectif et au compostage individuel.
- Gérer l'intégralité des déchets tout au long de l'année en période hivernale mais également estivale (touristiques)
- Poursuivre la sensibilisation des habitants mais également des touristes au tri et à la gestion des déchets responsables

Documents cadres

Lois Grenelle I & II

Plan Régional d'Élimination
des Déchets Dangereux

Plan Départemental
d'Élimination des Déchets
Ménagers et Assimilés

Chiffres clés

469 tonnes de déchets
collectés sur la commune en
2013

9 Les Risques

La commune a fait l'objet des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle suivants :

- Mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse entre 1989 et 1992
- Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues en décembre 1999 et février 2010
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 01/07/2005 au 30/09/2005

Le dossier départemental des risques majeurs indique que la commune est soumise aux risques suivants :

- Risques littoraux
- Risques sismiques
- Risques de feu de forêt
- Risques météorologiques
- Risque de transport de matières dangereuses (TMD)

9.1 Des risques littoraux importants sur le territoire

Plan de Prévention des Risques Littoraux

Comme les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles le montrent, le littoral important de la Guérinière peut être source de dangers. Suite à la tempête Xynthia de 2010, qui avait frappé les côtes atlantiques françaises et engendré de nombreux dégâts humains et matériels, et suite aux inondations qui ont eu lieu dans le Vars la même année, L'État a élaboré un Plan national des Submersions Rapides (PSR). Son objectif principal est d'inciter les territoires concernés par un risque de submersion marine, à bâtir des projets de prévention garantissant la sécurité des personnes. Dans ce cadre, le Préfet de Vendée a prescrit l'établissement d'un PPRL sur le territoire des 4 communes de l'île de Noirmoutier par arrêté du 6 janvier 2011.

Le PPRL de l'Île de Noirmoutier a ainsi été approuvé le 30 octobre 2015 et concerne les quatre communes de l'île. Il comprend un zonage réglementaire et un règlement que doit intégrer le PLU.

Pour chacune des zones réglementaires définies au paragraphe précédent, un règlement spécifique s'applique. Ce règlement distingue plusieurs catégories de mesures :

- Les mesures rendant obligatoires des travaux de réduction de la vulnérabilité des constructions existantes (L.562-1 II 3° et 4° du code de l'environnement) : ces mesures doivent néanmoins avoir une portée limitée et l'article R.562-5-III du code de l'environnement vient préciser que le coût des prescriptions ne peut pas excéder la limite de 10 % de la valeur vénale estimée du bien, à la date d'approbation du PPRL ;
- les règles s'imposant aux nouvelles constructions lorsque celles-ci nécessitent, en particulier, une autorisation régie par le code de l'urbanisme (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager). Selon la nature du projet, ces mesures peuvent s'imposer aux modifications de bâtiments existants

dès lors qu'elles sont décidées par les propriétaires (L.562-1 II 1° et 2° du code de l'environnement) ;

- les mesures de protection et de sauvegarde : elles concernent les interventions à prévoir sur les équipements ou ouvrages jouant un rôle dans la protection ou la sauvegarde des populations exposées. Elles fixent des règles organisationnelles devant être appliquées en cas de crise.

Ce PPRL Prend en compte les aléas submersion marine et érosion du trait de côte. Outre la notice de présentation, il est composé de deux documents : un plan de zonage réglementaire et un règlement. En fonction de l'aléa et des enjeux présents, le plan de zonage identifie 5 types de zones différentes sur La Guérinière. A chacun de ces zonages correspond une réglementation concernant les constructions futures ou existantes.

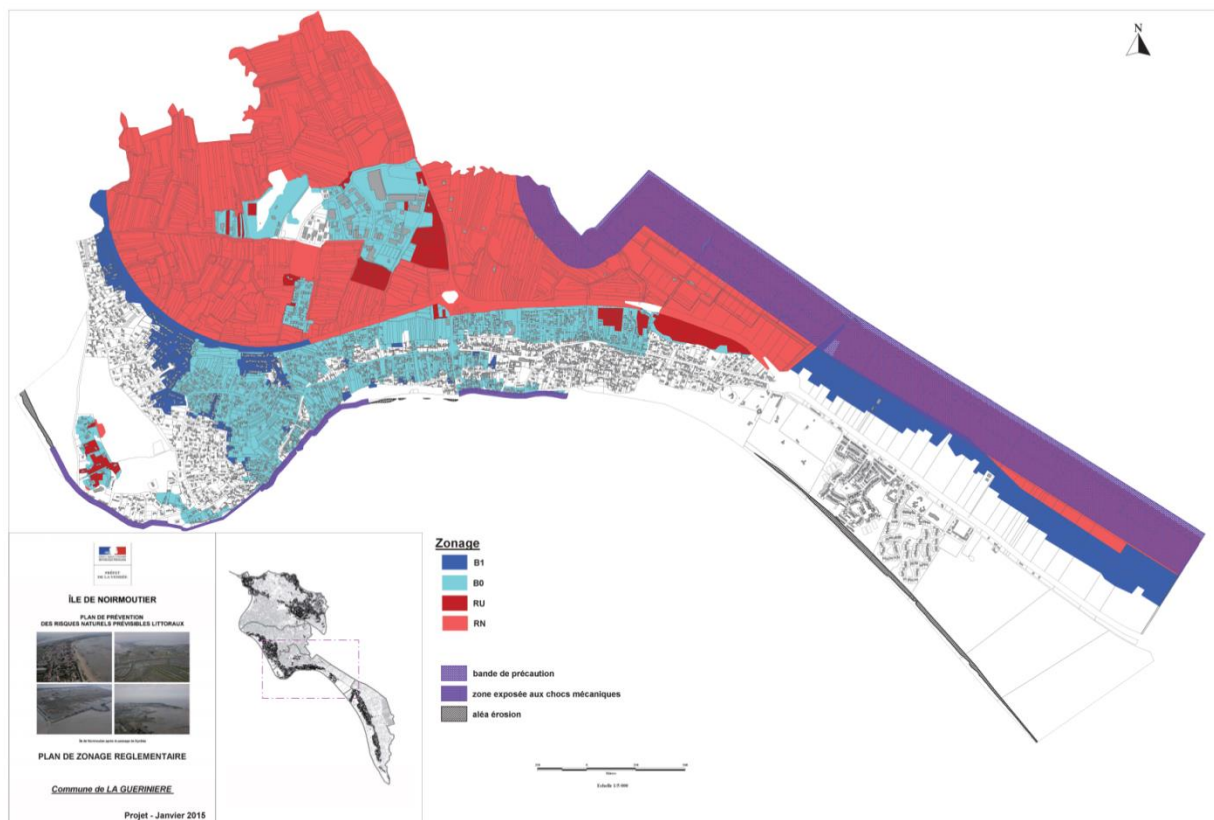
Zone	Prescriptions	Objectifs
Ru	L'ouverture à l'urbanisation est interdite (sauf certains cas particuliers) et les nouvelles constructions sont interdites dans les zones déjà urbanisées.	• préserver la fonction de bassins de rétention et de ralentissement des écoulements et ce, afin de ne pas augmenter les effets de l'aléa sur les zones urbanisées voisines ; • éviter l'apport de population nouvelle ; • ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente.
Rn		
Ruz		
B0	Le règlement autorise les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception, les dispositions constructives limitant leur vulnérabilité (définies au titre 3 du règlement). Toutes les constructions nouvelles y sont a priori admises, à l'exception des implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques	• admettre l'apport de population nouvelle ; • ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente ; • permettre la densification et le renouvellement urbain.
B1		

De plus, le PPRL inclus dans son règlement des bandes de précaution, correspondant à des espaces situés à proximité immédiates des digues, qui seraient fortement et rapidement impactés en cas de rupture de celles-ci. Le règlement du PPRL prévoit des dispositions particulières sur les secteurs couverts par ces bandes.

Plusieurs initiatives de prévention des risques ont été mis en place à l'échelle communale et intercommunale. La commune a également réalisé :

- son Document d'information communal sur les risques majeurs, qui reprend les risques existant sur le territoire et les démarches à suivre en cas d'occurrence de l'un d'eux ;
- son Plan Communal de Sauvegarde, véritable plan de mobilisation et d'action qui identifie les acteurs et les démarches à effectuer en cas de crise.

A l'échelle intercommunale un Plan d'Action et de Prévention des Inondations est en cours. Suite à un diagnostic de territoire, ce plan permet la réalisation d'actions de prévention du risque inondation. Il peut s'agir de sensibilisation comme de renforcement d'ouvrages.



Zonage du PPRL



Digues - Port du Bonhomme, Even Conseil
- Avril 2015



Réalisation d'épis – Plage des Eloux, Even Conseil
- avril 2015

Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)

La mise en œuvre de la directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation conduit à arrêter sur chaque grand bassin hydrographique un plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation. Il est élaboré par le préfet coordonnateur de bassin et couvre une période de six ans.

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. L'arrêté préfectoral a été publié au journal officiel du 22 décembre 2015. Il se structure en 6 objectifs généraux et 46 dispositions dont :

- 21 dispositions dans la continuité du SDAGE actuel, dont 6 communes avec le projet de SDAGE 2016-2021,
- 25 dispositions nouvelles propres au PGRI.

Les 6 objectifs généraux du PGRI du bassin Loire-Bretagne sont les suivants :

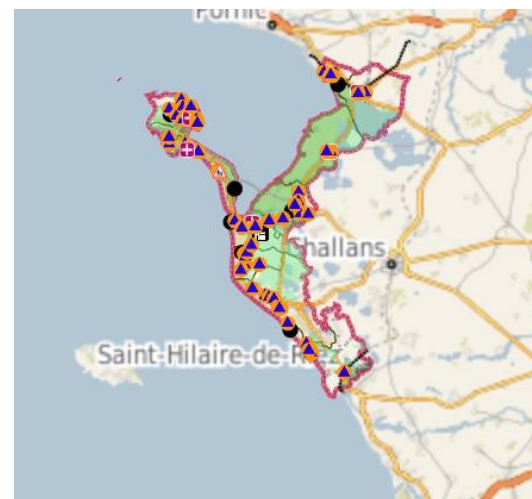
1. Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines,
2. Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
3. Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
4. Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
5. Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation des personnes exposées
6. Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale

Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée sur les documents de planification urbaine, les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Après un état des lieux du risque sur l'ensemble du bassin Loire Bretagne, la directive inondation a conduit à identifier vingt-deux territoires à risque d'inondation important (TRI*) où se concentrent fortement des enjeux exposés aux inondations. Ces secteurs ont été retenus à partir de critères nationaux et des priorités que se sont fixées les instances de bassin.

La sélection d'une partie d'une agglomération ou d'un bassin de vie dans un TRI souligne la nécessité d'intervenir pour diminuer le risque d'inondation. Elle engage l'ensemble des pouvoirs publics dans la recherche de cet objectif. À cette fin, pour chacun de ces territoires, une (ou plusieurs) stratégie(s) locale(s) de gestion du risque doit(nt) être élaborée(s), puis mise(s) en œuvre.

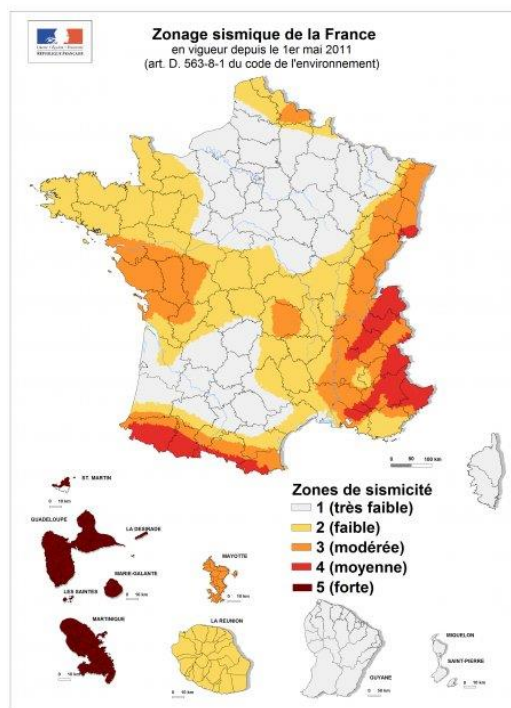
La commune de La Guérinière est concernée par le TRI « Noirmoutier-St Jean de Monts ».



9.2 Un risque sismique modéré

Source : planseisme.fr

La commune de la Guérinière comme l'ensemble du département de Vendée est classée en zone 3 – zone de sismicité modérée.

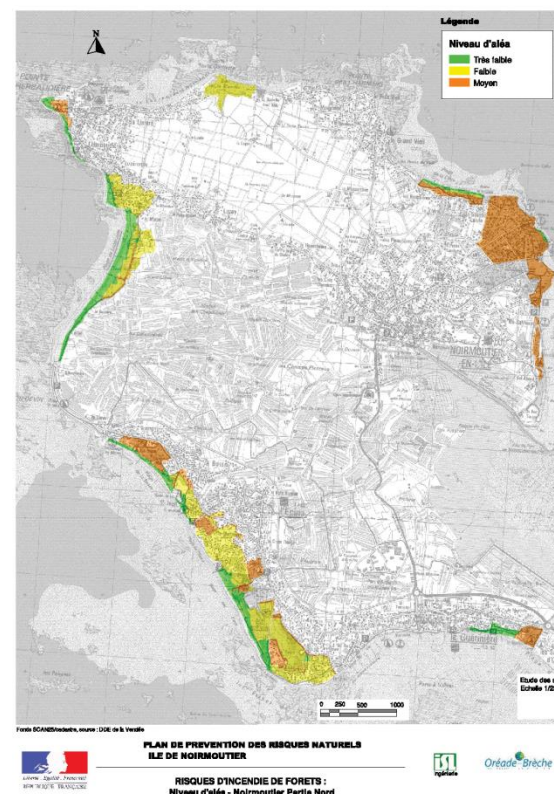


Zonage sismique de la France

Ce zonage implique le respect de normes parasismiques pour les nouvelles constructions.

9.3 Un risque de feu de forêt moyen

L'arrêté préfectoral en date du 6 janvier 2011 prescrivant le PPRL de l'Île de Noirmoutier prévoit un volet « risque feu de forêt ». Dans le cadre de ce PPRL, l'étude d'aléa « feu de forêt » n'a pas permis de conclure à la nécessité de réglementer les activités humaines par rapport à ce risque. A titre informatif, les cartes d'aléa feu de forêt ont été annexées à la notice de présentation du PPRL.



Annexe du projet de PPRL - Aléa Feu de forêt

Sur la commune de la Guérinière, seul le Bois des Eloux et le Bois des Moulins sont concernés. Les recommandations aux populations exposées à ce risque sont détaillées dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Vendée ainsi que dans le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) de La Guérinière.

9.4 Un risque de transport de matière dangereuse lié à la 4 voies

Le risque de transport de matière dangereuse est consécutif à un accident lors du transport par voie routière de matière dangereuse. Il peut se manifester par une explosion, un incendie ou le dégagement d'un nuage toxique.

Sur la commune, seule la D38 est identifiée à risque.

9.5 Le risque météorologique

L'ensemble du département de la Vendée est concerné par le risque météorologique qui regroupe l'ensemble des phénomènes exceptionnels et potentiellement dangereux liés à la météo :

- tempête
- tornade
- surcote (lorsque suite à une dépression météorologique, le niveau de la mer est plus élevé que prévu)
- sécheresse
- neige/verglas

La gestion du risque passe principalement par la diffusion quotidienne de bulletins d'information par Météofrance sur les phénomènes météorologiques dangereux susceptibles de se produire.

10 Les Nuisances

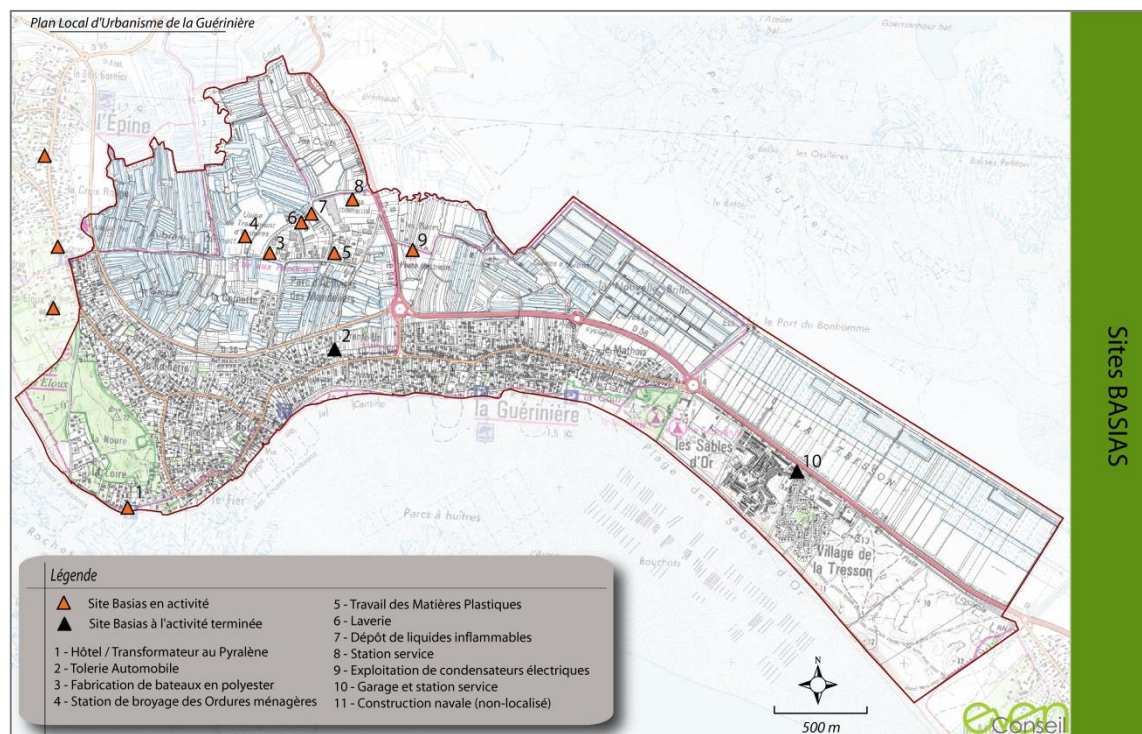
10.1 Des sites potentiellement sources de pollution peu nombreux et regroupés

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS/BASOL. La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services.

La Guérinière possède 11 sites répertoriés par BASIAS, dont 8 sont encore en activité aujourd'hui (voir cartographie ci-après). La quasi-totalité de ces sites est située dans la zone d'activité des Mandeliers.

La base de donnée BASOL ne recense aucun site présentant des sols pollués sur l'ensemble du territoire du PLU.

Comme indiqué dans le SCoT de l'île de Noirmoutier, il n'existe pas d'établissement soumis à la directive SEVESO sur l'île, mais certaines installations sont classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Sur la commune de La Guérinière, deux sites sont signalés : La serre à Papillon du site touristique « L'île aux Papillons », ainsi que la déchetterie intercommunales. Les ICPE sont des exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Etant situés dans la zone d'activité des Mandeliers, en dehors des secteurs urbains de La Guérinière, la gestion de leur cohabitation avec les riverains reste sans difficultés.



Sites répertoriés BASIAS sur la Guérinière, source : BRGM

10.2 La RD 38 source de nuisances sonores

« En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Les secteurs affectés par le bruit doivent être reportés sur les annexes informatives des Plans Locaux d'Urbanisme. » Site de la préfecture de la Vendée : vendee.gouv.fr

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Vendée a, en mars 2001, classé la RD38 en catégorie 3. Des normes d'isolement acoustique doivent être respectées dans la zone s'étendant de part et d'autre de l'infrastructure sur une largeur de 100m.

10.3 La qualité de l'air

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.

10.3.1 Cadre réglementaire

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 Code de l'Environnement (article L. 221-1 à L. 221-6) prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire.

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie

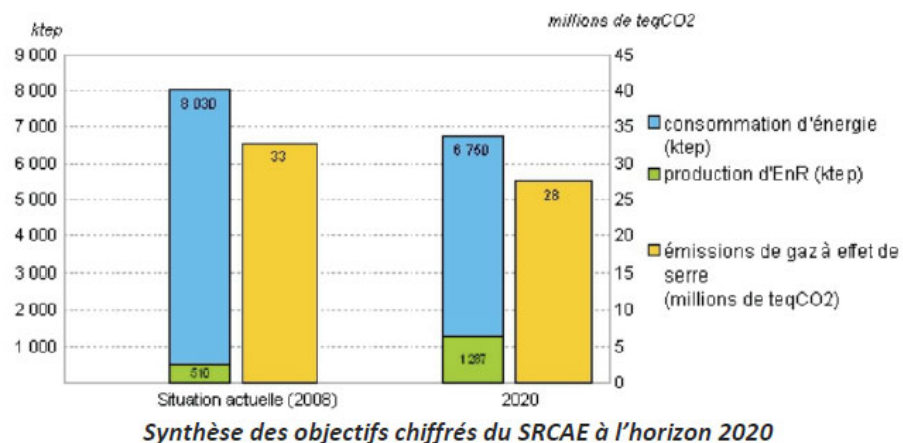
Véritable outil de territorialisation du Grenelle de l'environnement, le SRCAE définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Élaborés en concertation avec les acteurs locaux, ces objectifs et orientations régionaux contribuent à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux de la France dans ces domaines. Il comprend aussi une annexe le "Schéma Régional Éolien terrestre" (SRE) qui vise à favoriser le développement de l'énergie éolienne terrestre en identifiant les zones favorables au développement de cette énergie.

Le SRCAE des Pays de la Loire lancés en juin 2011 a été adopté par arrêté du préfet de région en avril 2014. Il constitue la feuille de route de la transition énergétique et climatique pour les Pays de la Loire.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;
- une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;
- un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.



Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en oeuvre la stratégie retenue. Les actions qui en découlent relèvent des collectivités territoriales au travers des Plans climat-énergie territoriaux (PCET) et des Plans de déplacements urbains (PDU) qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE. À leur tour, les PCET seront pris en compte dans les documents d'urbanisme. Cet ensemble de planification régionale et locale aura ainsi un impact sur l'aménagement du territoire.

10.3.2 Une qualité de l'air sensible aux particules fines

Dans les Pays de la Loire, l'association agréée par le ministère, en charge de la surveillance de la qualité de l'air (AASQA) est Air Pays de la Loire. Elle assure deux missions :

- la surveillance de la qualité de l'air par l'exploitation d'un réseau permanent de mesures fixes et indicatives, la réalisation de campagnes de mesure et l'usage de systèmes de modélisation numérique

- l'information du public et des autorités compétentes par la publication fréquente et rapide des résultats obtenus sur son site Internet

La Guérinière ne dispose pas de station de mesure. Les relevés pour la Vendée sont réalisés à La Roche-sur-Yon ainsi qu'à la Tardière (zone rurale).

Au cours de l'année 2013, le seuil de « recommandation-information » a été atteint concernant les particules fines PM₁₀ dans les deux stations vendéennes (plus d'une centaine de fois à l'échelle des Pays-de-la-Loire). Les objectifs de qualité concernant l'Ozone ainsi que les particules fines PM_{2,5} n'ont été respectés sur aucun des sites de mesures du Pays de la Loire.

Synthèse – Les risques et les nuisances

Constats :

- Un territoire exposé à de multiples risques : littoraux (submersion marine et érosion), de feu de forêt, sismiques, climatiques, de transport de matière dangereuse
- Des risques littoraux majeurs
- Des mesures de prévention des risques (PAPI) et de gestion de crises (PCS) mises en place
- Un projet de PPRL qui règlemente la construction neuve sur une grande partie du territoire
- Quelques sites potentiellement sources de pollutions regroupés dans la zone d'activité des Mandeliers
- La RD 38 source de nuisances sonores et de risque de transport de matières dangereuses
- Une qualité de l'air satisfaisante mais sensible aux particules fines



Enjeux :

- Limiter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances du territoire.
- Continuer les actions de prévention des risques littoraux
- Eviter les nuisances et pollutions pouvant porter atteinte aux marais, à leur bon état écologique et aux activités qui en dépendent

Documents cadres

PPRL de l'Île de Noirmoutier

Loi LAURE (qualité de l'air)

SRCAE

Chiffres clés

1 PPRL

11 sites BASIAS

2 ICPE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

La Guérinière

1. RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2 – Justification des choix retenus et Evaluation Environnementale

*Document approuvé par le Conseil Municipal, réuni en
séance le 14 novembre 2017*

La Maire de La Guérinière

LECOFF Marie-France



Sommaire

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1	Démarche d'élaboration	5
1.1	Démarche d'élaboration du PADD	5
2	Rappel des enjeux	6
2.1	Rappel des éléments de diagnostic et d'évaluation environnementale	6
3	Choix retenus pour l'élaboration du PADD	10
3.1	Les scénarios de développement	10
3.2	Les orientations du PADD	14
4	Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de construction en renouvellement urbain	45
4.1	Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces	45
4.2	Analyse des potentiels de renouvellement au regard des besoins résidentiels et économiques	46
5	Exposé des motifs retenus pour la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	49
5.1	La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le PADD	49
1	Justifications des délimitations de zones	58
1.1	Les évolutions du POS au PLU	58
1.2	Les différents types de zones	62
2	Explications des dispositions réglementaires	71

2.1	Les dispositions réglementaires	71
2.2	Les dispositions par zonage	73
2.3	Les dispositions complémentaires	89
2.4	Cohérence avec les documents supra-communaux	92

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1	Résumé non technique	97
1.1	Etat Initial de l'Environnement	97
1.2	Articulation du PLU avec les autres plans et programmes	99
1.3	Evaluation environnementale et indicateurs de suivi	99
2	Contexte réglementaire	101
2.1	L'évaluation environnementale, un dispositif récent	101
2.2	La méthode d'évaluation environnementale	102
3	Articulation du PLU avec les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	103
3.1	Orientations des documents cadres avec lesquels le PLU doit être compatible	103
3.2	Orientations des documents cadres que le PLU doit prendre en compte	105
3.3	Orientations des documents cadres que le PLU doit considérer	105
4	Evaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées vis-à-vis des conséquences éventuellement dommageables	108
4.1	Introduction	108
4.2	Trame Verte et Bleue et consommation d'espaces	109
4.3	Protection du paysage et du patrimoine	112

4.4	Qualité de l'air, consommation d'énergie et émissions de GES	113
4.5	Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances	115
4.6	Gestion de l'eau et des déchets	117
5	Evaluation environnementale des sites de projet	120
5.1	Les zones de développement urbain	121
5.2	La protection des espaces boisés	131
5.3	Les emplacements réservés	132
6	Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000	134
6.1	Description des sites Natura 2000 du territoire	134
6.2	Analyse des incidences du projet de PLU sur ces sites	137
6.3	Conclusion	140
7	Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU	141

Rappel des enjeux et choix retenus

1 Démarche d'élaboration

1.1 Démarche d'élaboration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est la pièce n°2 du PLU présente le projet de la Commune pour les années à venir. Il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par et pour la Commune de La Guérinière. Il n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement doivent lui être cohérent, en référence à l'article L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), **document "fondateur"** du PLU, expose le projet politique du territoire pour les dix années à venir. Les grands principes de développement durable, applicables à la Commune et retenus par les élus, y sont déclinés.

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. 101-2 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La commune de la Guérinière entend donc baser **son développement territorial sur des principes fondateurs d'un développement durable** : tant sur le plan économique, social qu'environnemental.

2 Rappel des enjeux

2.1 Rappel des éléments de diagnostic et d'évaluation environnementale

2.1.1 Synthèse du diagnostic

Consommation d'espace
↳ S'inscrire dans les objectifs de la loi ALUR : ↳ Limiter la consommation d'espace ↳ Accueillir prioritairement les constructions neuves dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, renouvellement urbain)
Evolution démographique
↳ Favoriser l'accueil de jeunes ménages afin de permettre le renouvellement de population

↳ L'augmentation du nombre de personnes âgées implique de réfléchir au développement des équipements en place : maison de retraite, foyer logement...
Le parc de logement
↳ Permettre l'accueil d'une population diversifiée et notamment de jeunes ménages avec enfants : développement des logements locatifs sociaux et conventionnés, proposer une offre de terrains à construire mixte. ↳ Préserver et renforcer la mixité sociale et générationnelle par la poursuite d'une offre diversifiée et adaptée de logements
La structure du territoire
↳ Préserver les formes urbaines existantes ↳ Limiter l'étalement urbain
La population active
↳ Répondre aux besoins de développement de l'activité économique locale, tout en respectant les contraintes environnementales, ↳ Un Zone d'Activités totalement commercialisée : les évolutions et les projets d'extensions de la zone d'activités doit être clairement identifiés dans le projet du PLU.
L'activité économique

- ↳ Conforter l'équilibre de **l'offre commerciale de proximité existante** (zone commerciale des Mandeliers et le centre-bourg) et permettre son **évolution**
- ↳ Conforter **l'offre touristique** et maintenir une capacité d'accueil en hébergement de plein-air marchand
- ↳ Assurer la pérennité **des sièges d'exploitation**
- ↳ Préserver les **activités ostréicoles et mytilicoles** en tant qu'activité économique et pour l'entretien du marais.

Mobilités

- ↳ **Conforter l'offre de transports** sur la commune,
- ↳ Préserver les **sentiers pédestres** et leur interconnexion,
- ↳ Faciliter les **liaisons entre le bourg et les extensions urbaines** : mise en place de circulations douces,
- ↳ Intégrer des **cheminements piétons, cyclables** au sein de la zone urbaine et dans les zones d'urbanisation futures.

2.1.2 Synthèse de l'état initial de l'environnement

Les milieux physiques et naturels

- ↳ Prendre en compte **la topographie** dans l'aménagement des espaces urbains
- ↳ Eviter ou limiter au maximum les impacts négatifs sur les **espaces naturels** (urbanisation, tourisme...)
- ↳ Préserver et **mettre en valeur le patrimoine d'intérêt européen et local**
- ↳ Favoriser et développer les **continuités écologiques** sur l'ensemble du territoire

Le patrimoine bâti et le paysage

- ↳ Préserver et valoriser les **paysages et le patrimoine d'intérêts**
- ↳ Assurer un **développement ou un renouvellement urbain cohérent et respectueux du paysage et du patrimoine traditionnel**

La ressource en eaux

- ↳ **Limiter au maximum les incidences négatives de l'urbanisation** sur la qualité de l'eau
- ↳ Limiter les **consommations pour une gestion quantitative** de la ressource
- ↳ **Préserver les milieux sensibles** (zones humides et marais notamment) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et permettant leur dépollution

Les choix énergétiques

- ↳ Réduire la **consommation d'énergie fossile** du territoire
- ↳ Limiter les émissions de **Gaz à effet de serre**
- ↳ Adopter un urbanisme permettant la création **d'habitat économe en énergie**

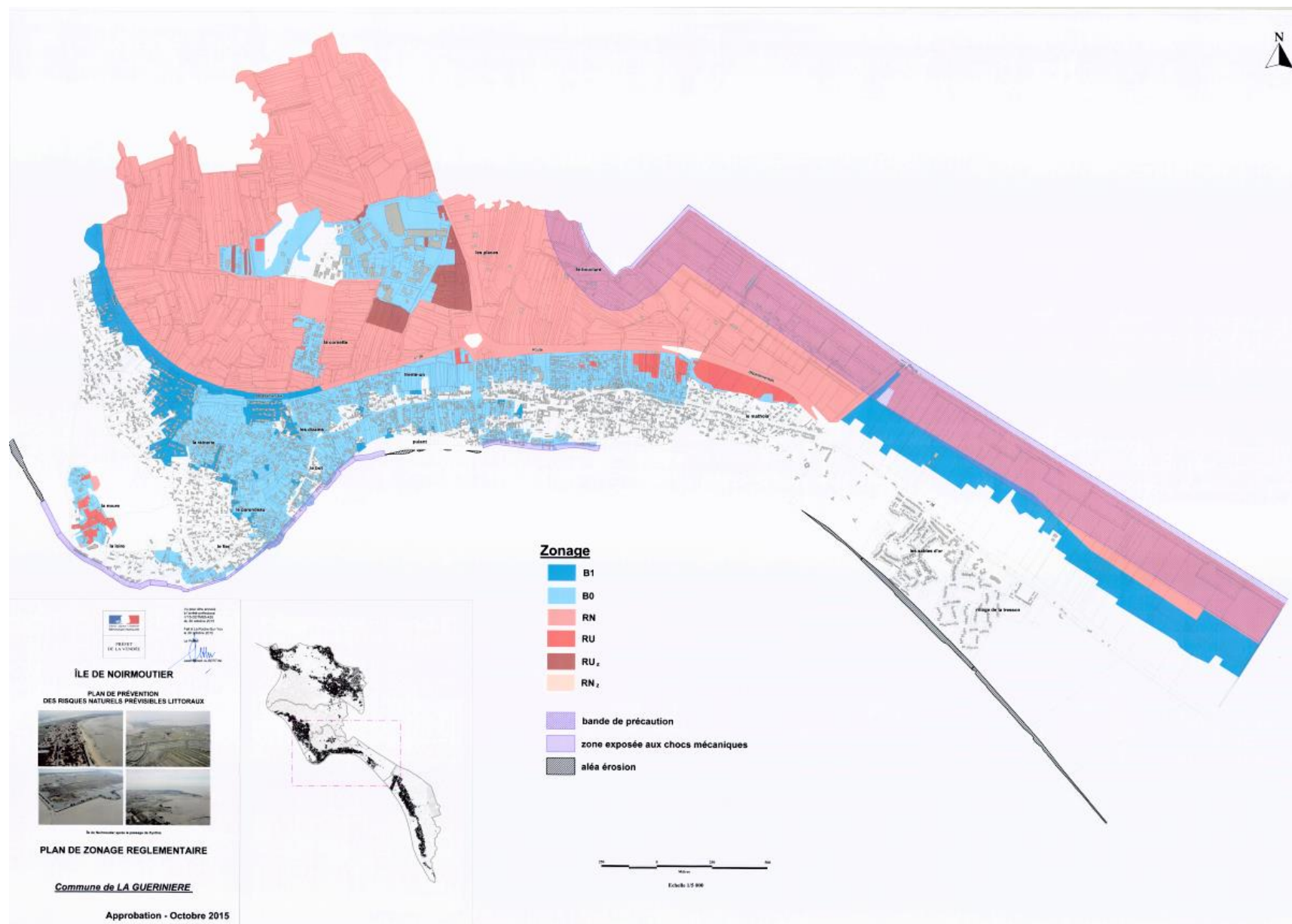
- ↳ Permettre le **développement des énergies renouvelables**

La gestion des déchets

- ↳ Limiter les points de **nuisances** (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets (ex : point apport volontaire)
- ↳ Poursuivre les efforts de **diminution des tonnages d'ordures ménagères** notamment grâce au tri sélectif et au compostage individuel.
- ↳ Gérer l'intégralité des déchets tout au long de l'année en période hivernale mais également estivale (touristiques)
- ↳ Poursuivre la **sensibilisation** des habitants mais également des touristes au tri et à la gestion des déchets responsables

Les risques et nuisances

- ↳ **Limitier l'exposition** de la population aux risques et aux nuisances du territoire.
- ↳ Continuer les actions de **prévention des risques littoraux** (voir plan ci-dessous)
- ↳ Eviter les **nuisances et pollutions** pouvant porter atteinte aux marais, à leur bon état écologique et aux activités qui en dépendent



Cartographie du PPRL approuvé en octobre 2015

3 Choix retenus pour l'élaboration du PADD

3.1 Les scénarios de développement

3.1.1 L'élaboration des scénarios

Sur la base des enjeux identifiés et afin d'élaborer un projet partagé, différentes variantes d'aménagement spatial de la commune et de développement ont été envisagées. Divers scénarios ont été proposés, le choix d'un scénario final s'est effectué sur la base de réflexions autour de grandes thématiques :

- ↳ Quelles perspectives démographiques pour une commune qui voit sa population diminuée?
- ↳ Quel potentiel de densification du tissu urbain existant, quelle valorisation ?
- ↳ Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière 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 ?
- ↳ Comment concevoir un développement limitant le recours à la voiture et les émissions de gaz à effet de serre ?
- ↳ Comment permettre à l'ensemble de la population d'avoir accès à la mobilité?
- ↳ ...

Ces variantes de développement ont été utilisées comme des outils d'aide à la décision, permettant de guider la commune dans le choix de son projet d'aménagement.

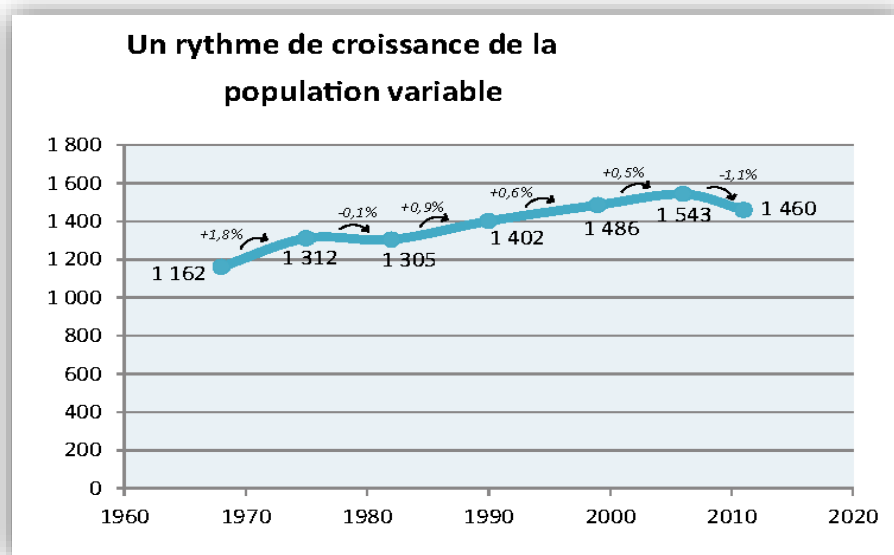
Ces scénarios sont présentés ci-après de manière synthétique.

3.1.2 Les constats du diagnostic

Le diagnostic a permis d'esquisser les grandes tendances en matière de démographie, de logements, d'évolution de la structure territoriale. L'ensemble de ces données a permis de projeter des scénarios de développement.

La démographie

La Guérinière fait face à un phénomène de baisse démographique depuis 1999 (**- 0,15% par an entre 1999 et 2011**). Cette diminution s'explique par le solde naturel négatif (-0.1%) mais surtout par un seuil migratoire égal à -1% (moyenne annuelle).

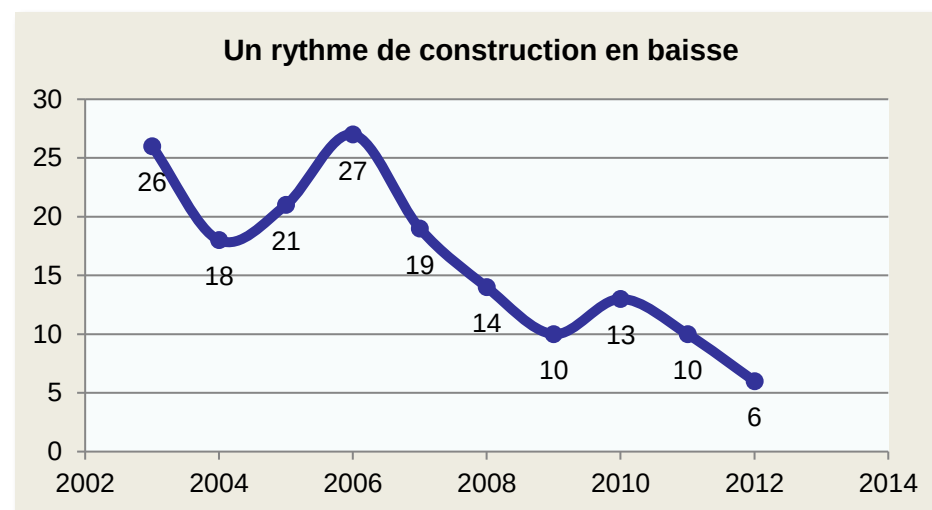


1 Extrait du diagnostic du PLU

Le logement

Le nombre de logements neufs construits par an est également en diminution. Entre 2001 et 2013, en moyenne **17 nouveaux logements par an ont été construits**.

Entre 1999 et 2011, le besoin théorique en logements pour maintenir la population était d'environ 21 logements par an or seulement 18 logements par an environ ont été construits sur cette période.



2 Extrait du diagnostic du PLU

Les évolutions du parc de logements n'ont pas permis de compenser les besoins. **On assiste à une hausse de la vacance et du nombre de logements secondaires.**

La consommation d'espace

Entre 2011 et 2013, 1,20 hectares étaient consommés annuellement pour l'habitat. **40% de cette surface était localisée dans la tâche urbaine existante.**

La superficie moyenne de la surface consommée par logement était de 360 m², voirie incluse. **Ceci nous donne une densité moyenne de 27 log/ha.**

Les objectifs du SCoT

Le SCoT prévoit la construction de **200 logements dans les 10 ans soit, en moyenne 20 logements par an.** Sur la totalité de ces logements produits, 40% doivent se situer en secteur de renouvellement urbain. Il préconise également la mise en place d'un gradient de densité :

- ↳ **25-30 logements/ha dans le centre bourg ;**
- ↳ **18-22 logements/ha dans le tissu pavillonnaire urbain ;**
- ↳ **15 logements/ha sur les autres espaces.**

3.1.3 Les hypothèses formulées

Le point mort permet de calculer le nombre de logements à produire pour maintenir la population résidente. Il prend en compte différents éléments prospectifs, l'évolution de la taille des ménages, l'évolution de la vacance des logements, l'évolution du nombre de résidences secondaires et le renouvellement urbain. Les hypothèses formulées dans le cadre de la projection du point mort s'appuient sur le diagnostic du territoire (Tome 1 du rapport de présentation). Les hypothèses du calcul du point mort sont les suivantes :

- ↳ **Taux de renouvellement du parc de logement qui reste nul** (la disparition de logements est compensée par la création de logements nouveaux par phénomènes de divisions)
- ↳ Taille des ménages commence à stagner, de 2 personnes par ménage en 2011 on projette **1.9 personnes** par ménage en 2026.
- ↳ Le taux de vacance des logements se maintient à **2,5%**
- ↳ La part de résidences secondaires qui est maintenu **70%** (soit une réduction du nombre de résidences secondaires en absolu)

L'ensemble de ces éléments nous permettent de projeter un point mort **moyen annuel de 4 logements.**

Le scénario démographique prévoit une augmentation de la population accueillie annuellement de l'ordre de 30 nouveaux habitants par an en moyenne. Avec une taille moyenne des ménages autour de 1.9 personnes par ménages, la commune devra produire annuellement **environ 15 logements** pour répondre à l'arrivée de nouvelles populations sur la commune de la Guérinière.

L'addition du nombre de logements à produire pour accueillir de nouvelles populations (15) et du nombre de logements nécessaires au maintien des populations résidentes (4) nous permet de projeter un objectif de construction de l'ordre de 20 logements annuel soit 200 logements sur les 10 années du PLU.

Cet objectif correspond à celui énoncé dans le PLH de l'île de Noirmoutier qui est de l'ordre de 22 logements par an en moyenne. Cet objectif semble cohérent avec le SCoT Nord-Ouest Vendée en élaboration (80 logements/an à l'échelle de l'île). En revanche il est supérieur à celui du SCoT de l'île de Noirmoutier qui prévoyait la construction de 8 logements/an. Pour rappel, le SCoT de l'île de Noirmoutier avait vocation à s'appliquer jusqu'en 2015.

Hypothèse retenue :

Période passée (2001-2011) Production de 17 logements par an	170 logements entre 2001 et 2011	1460 habitants en 2011 26 habitants en moins entre 1999 et 2011 soit un TCA de - 0.15% par an.
Production de 20 logements par an	200 logements entre 2016 et 2026	1 440 à 1 760 habitants en 2026 Soit + 300 hab. par rapport à la population communale en 2016 et une croissance moyenne annuelle de 1.3%

3.2 Les orientations du PADD

La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les scénarios ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic.

Le PADD, dont les orientations générales ont été débattues en Conseil Municipal, s'articule ainsi autour de quatre axes structurants :

- ↳ **Axe 1 : Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères**
- ↳ **Axe 2 : Garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire**
- ↳ **Axe 3 : Conforter les atouts économiques**
- ↳ **Axe 4 : Gérer durablement le territoire**

Ces quatre axes ont été déclinés de manière réglementaire et opérationnelle dans le Plan Local d'Urbanisme. La partie ci-après décrit de **manière synthétique** les choix réalisés et leur traduction dans le PLU.

3.2.1 Axe 1 : Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères

1. Des espaces naturels d'intérêt européen à préserver

a- Assurer la protection des espaces littoraux remarquables

Au cœur de grands ensembles naturels d'intérêt européen et située à l'interface entre océan, forêt, marais et dunes, la commune de La Guérinière 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. Enfin, une attention particulière doit être portée au maintien des coupures d'urbanisation identifiées au titre de la loi Littoral (Dunes de la Tresson).

Le PLU préserve l'ensemble de ses espaces naturels, noyaux de biodiversité, avec un zonage particulier spécifique aux espaces remarquables définis par la loi Littoral (anciennement article L. 146-6 du Code de l'urbanisme). Les marais, les dunes, leurs abords et la forêt domaniale sont ainsi zonés Nr au PLU et en A. Ce zonage est associé à un règlement compatible avec les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés en Espaces Remarquables.

« En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- 3° Les îlots inhabités ;
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;
- 8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique. »

Le PLU s'est en effet appuyé sur la définition des Espaces Remarquables assez aisément interprétable sur la commune :

Le zonage Nr, identifiant les espaces remarquables, permet la préservation de ces éléments naturels remarquables. Ce secteur a été étendu du POS au PLU, démontrant la volonté de la commune s'engager vers une préservation des éléments de nature remarquable.



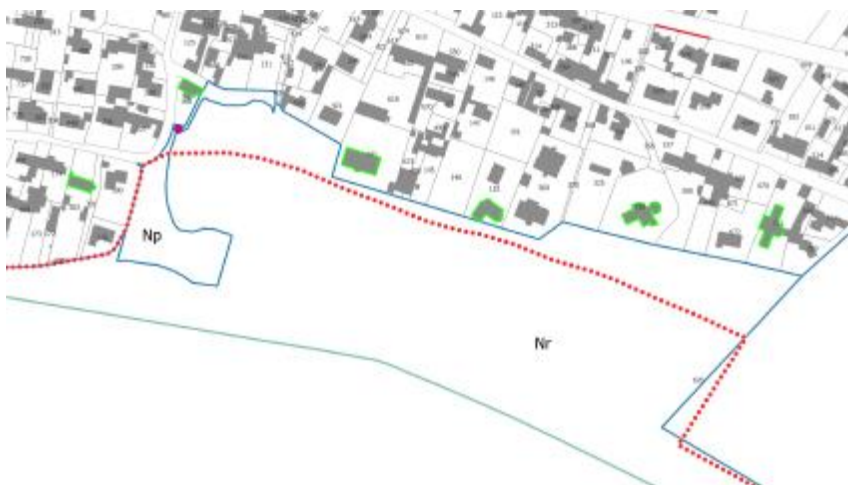
3 Cartographie de l'évolution des zones naturelles remarquables entre le POS et le PLU

Espaces remarquables ajoutés au PLU :

L'espace correspondant à la plage et aux boisements le long du boulevard de l'Océan classé en ND au POS.



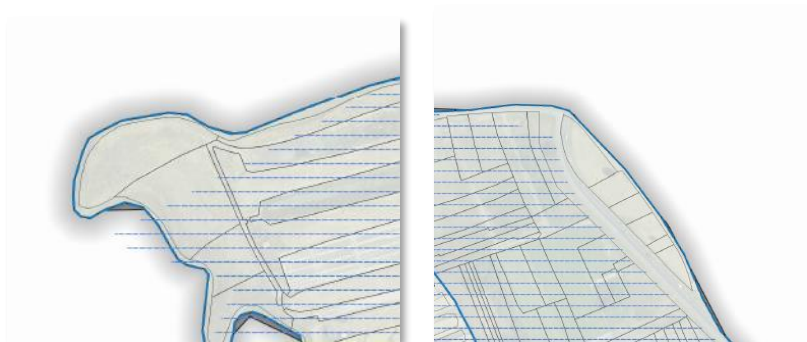
L'espace correspondant à la plage et aux boisements accessible par la rue de la Marine classé en ND au POS.



L'espace correspondant aux plages en dessous des campings pour assurer la cohérence et la continuité des espaces remarquables le long du littoral, classé en NDt au POS.



Les espaces qui n'étaient pas intégrer dans le découpage de la commune dans le POS. (2 zones au Nord de la commune)



Un espace à l'Est de la Cornette qui était classé en NCph (secteur destiné à l'accueil d'activités de pêche et hippique) et qui a été classé en Nr au PLU.



Un secteur anciennement classé en ND L146.6, a été classé en Aac au PLU en raison de la présence d'un siège d'exploitation conchylicole. Le classement

spécifique en Aac permet de cadrer l'usage et l'occupation du sol dans ce périmètre enclavé par du zonage Nr.



Au POS, il y avait cette distinction entre une zone ND et ND 146.6. Pour une homogénéité de traitement et de prise en compte, l'ensemble de la zone est passée en Nr. Cette zone se situe à l'Est du village de la Tresson



La création de la zone **Nrm** en vue de la gestion du domaine public maritime répond également à cet objectif. Le zonage Nrm correspond aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ce zonage s'applique jusqu'à 300 mètres des côtes.

La création d'un **zonage Nca**, sur les cales d'accès à l'eau de la commune a pour vocation de permettre les travaux de réfection de ces équipements. Ce zonage spécifique doit permettre la perpétuation des pratiques maritimes.

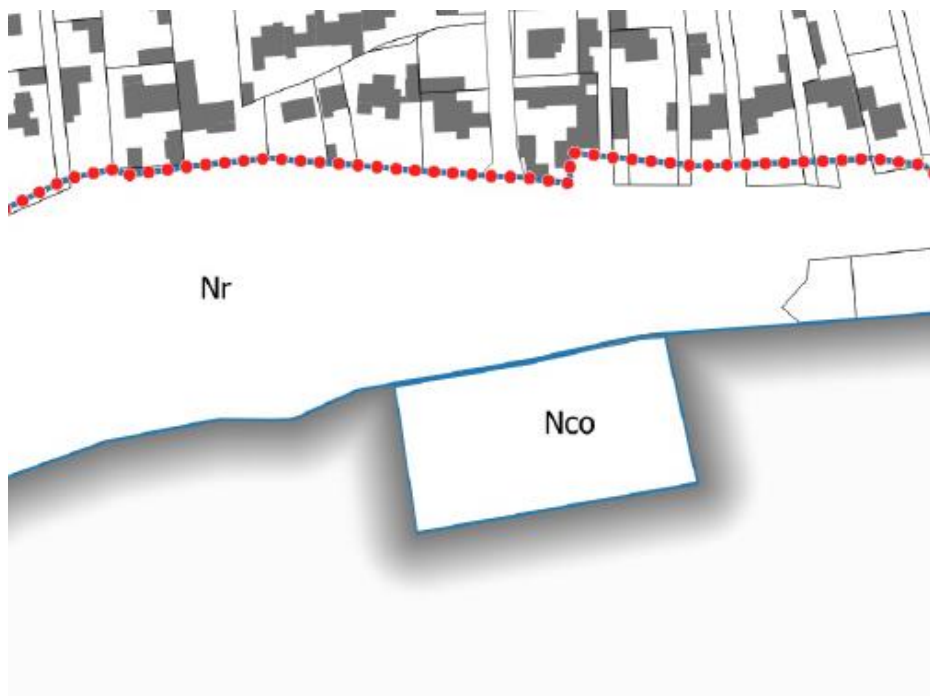
Un **secteur Np** a été créé au Sud de l'agglomération de la Guérinière qui concerne un espace de stationnement permettant également l'accès à la cale de la Cour. Le règlement autorise uniquement les structures démontables liées au stationnement qui une fois retiré permette que le site puisse retrouver son

état d'origine par la suite. Ce zonage respecte l'existant avec sa vocation de stationnement et permet de conserver la structure actuelle mise en place : toilette sèche démontable fortement utilisé pendant la période estivale notamment.



4 Secteur Np : extrait du zonage du PLU

Un **nouveau secteur NCo** est intégré au zonage du PLU et correspond à un site unique sur la plage le long du Boulevard de l'Océan. Le règlement permet les aménagements et équipements légers à vocation de loisirs, démontables et démontés à la fin de la saison estivale. Ce secteur de 0,37 ha, correspond à l'exploitation estivale avérée du site permettant de conserver cette activité.

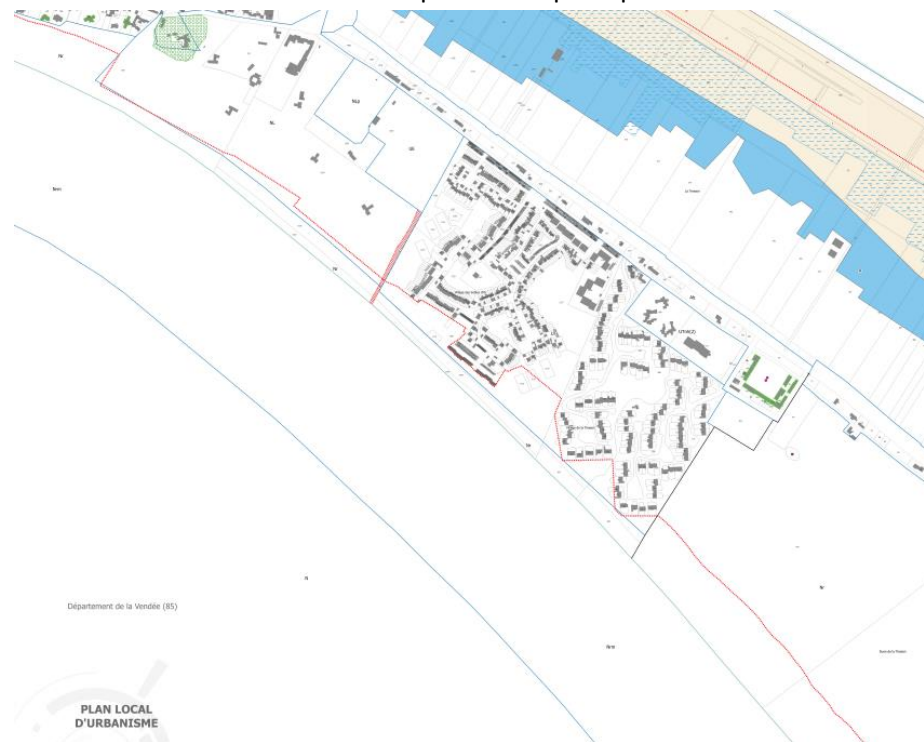


5 Secteur Nco : extrait du zonage du PLU

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Cette « **bande des 100 mètres** » issue de l'article L.121-16 est mise en application dans le PLU et matérialisée dans son zonage.

Le PLU prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation**. Cette coupure se situe au niveau de la Dune de la Tresson et permet la préservation d'un massif dunaire remarquable L. 121-22. Elle caractérise l'interruption de l'urbanisation entre les agglomérations de Barbâtre et la Guérinière et est matérialisée dans le zonage du PLU. Le tracé

de la bande des 100 mètres passe au plus près des bâtis existants.



6 Bande des 100 mètres et coupure d'urbanisation : extrait du zonage du PLU



L'ensemble de la commune de la Guérinière est classé en Espace Proche du Rivage dû à sa proximité avec la mer et les marais salants.

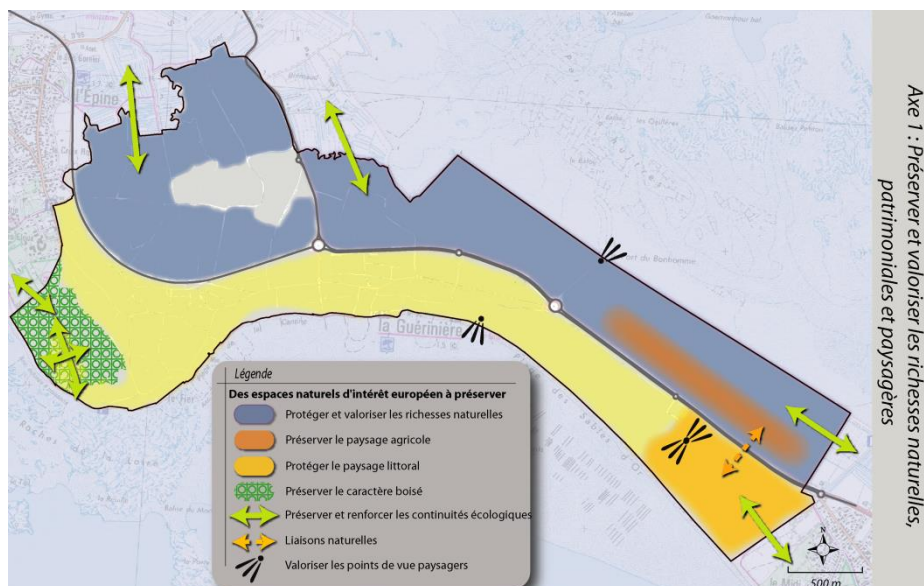
7 Carte des différentes zones et secteurs naturels au PLU



CITADIA Commune de La Guérinière > Rapport de présentation

b- Favoriser et développer les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire

Une large part du territoire de La Guérinière est identifiée comme « réservoir » ou « noyau de biodiversité ». Pour remplir ce rôle, la circulation des espèces doit être assurée à l'échelle communale. La préservation et la valorisation des corridors écologiques, liens fonctionnels entre les espaces naturels remarquables, est un objectif du PADD.



9 Cartographie de l'Axe 1 du PADD

Ces continuités écologiques sont assurées et traduites dans le PLU par un zonage N identifiant les zones naturelles (Nr, Nrm, N, ...), les zones Agricoles et les zones urbaines UAc (présence d'EBC, contraintes environnementales plus forte, et préservation du cadre environnementale).

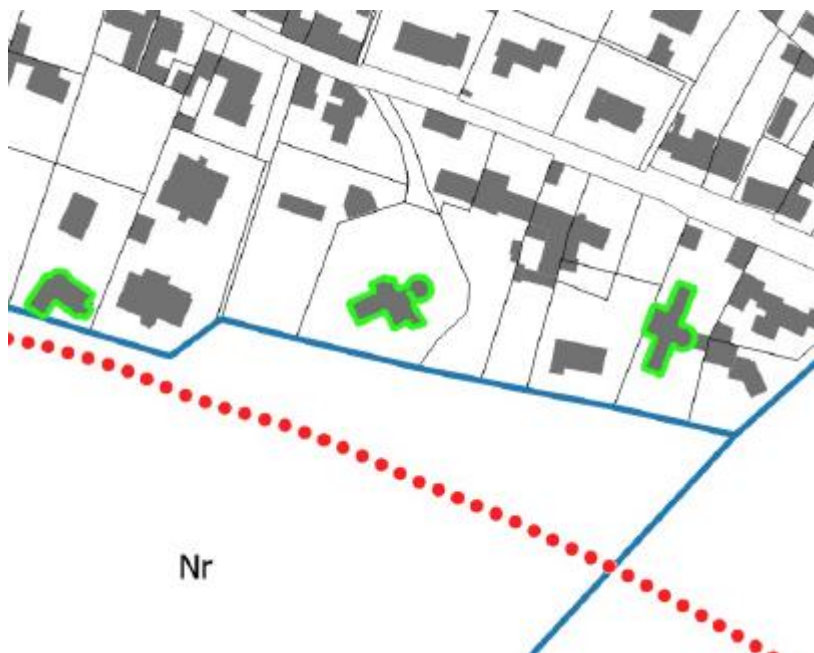
2. Préserver le petit patrimoine bâti de la commune

La Guérinière dispose d'un patrimoine bâti diversifié, témoin de l'histoire de la commune. Au-delà des bâtiments inscrits et classés sur la commune, il a été décidé par la commune d'appliquer un niveau de protection sur certains bâtiments ayant une valeur patrimoniale identifiée lors de l'inventaire.

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.

Un repérage du patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est identifié au zonage du PLU.

Cette orientation se traduit par un repérage de ce patrimoine sur le zonage du PLU. Elle concerne principalement le patrimoine des marais salant avec les caloges ainsi que certains bâtiments dans le bourg, porteurs de l'identité de la commune (Maisons anciennes, moulins...etc.).



10 Patrimoine : extrait du zonage du PLU

3.2.2 Axe 2 : Garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire

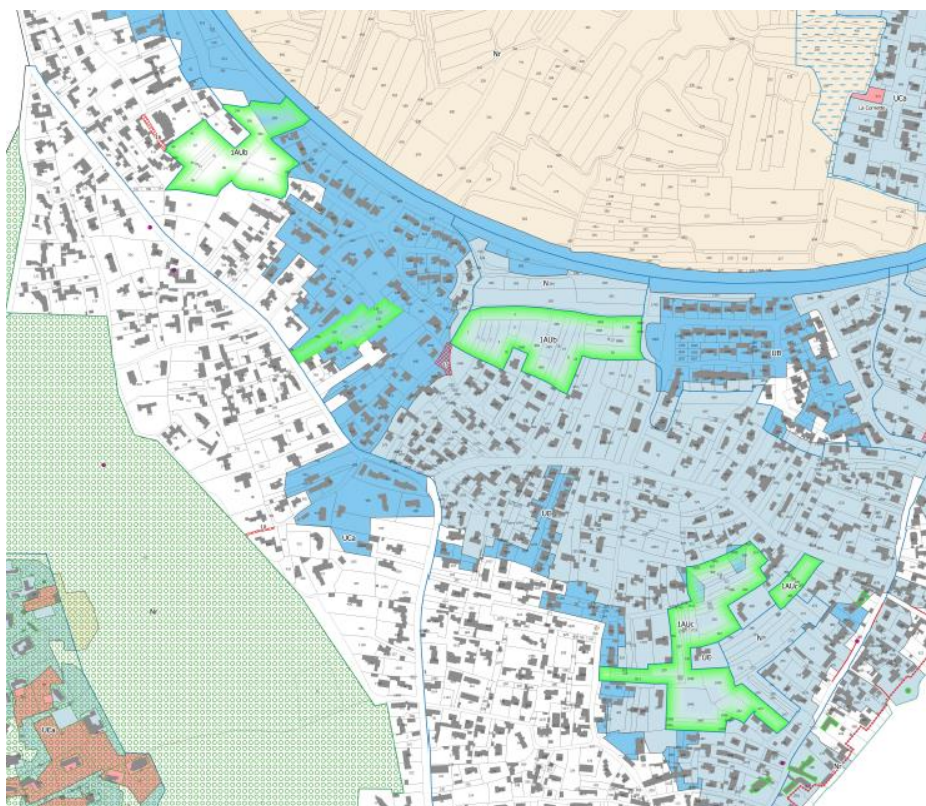
1. Favoriser la densification au sein du tissu urbain existant tout en respectant la morphologie urbaine du territoire

- a- Saisir des opportunités de renouvellement urbain et de comblement de l'enveloppe urbaine

Pour son développement, la commune s'appuiera en priorité sur le potentiel de densification du tissu urbain existant et le renouvellement de son centre-bourg.

Pour établir **le référentiel foncier**, la commune à contacter l'ensemble des propriétaires concernés pour connaître, leur projet, leur intention de construire ou de vendre les terrains qui ont été identifiés dans un premier temps comme disponible à la construction afin de se rapprocher des réalités opérationnelles. **56 logements potentiels ont été retenus dans ce cadre** (détails en point 5.2.2 du Tome 2 du RP).

Deux secteurs d'OAP, basé pour chacun un ensemble de gisements fonciers stratégiques, sont localisés en renouvellement urbain, **94 logements au total sont prévus sur ces sites.**



11 Secteurs d'OAP en renouvellement urbain : extrait du zonage du PLU

Environ 70% des logements prévus par le PLU se trouvent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et aucune STECAL n'apparaît au PLU.

2. Assurer un rythme régulier de production de logements

a- Produire en moyenne 20 logements par an.

L'échéancier prévisionnel, incluse dans le dossier des OAP, propose une répartition des opérations de constructions liées à chacune des OAP dans le

temps du PLU (court, moyen et long terme) afin de répartir au mieux la sortie des opérations dans le temps d'application du PLU. Cela permet d'assurer un rythme de construction continue en limitant la concurrence sur le territoire entre les différents secteurs stratégiques permettant la construction.

200 logements au total sont prévus sur le temps du PLU. Ils se répartissent sur les 6 OAP et dans les dents creuses issues du référentiel foncier.

b- Répondre à un objectif de croissance maîtrisé en privilégiant l'implantation de résidences principales

L'enjeu pour la commune de la Guérinière est de maintenir les populations résidentes amis également d'accueillir de nouvelles populations à l'année.

Il s'agit d'accompagner l'accroissement du nombre de résidences principales sur la commune en proposant des terrains et/ou logements à prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière, la construction de petits logements et en favorisant la création de logements sociaux au sein de futures zones à urbaniser.

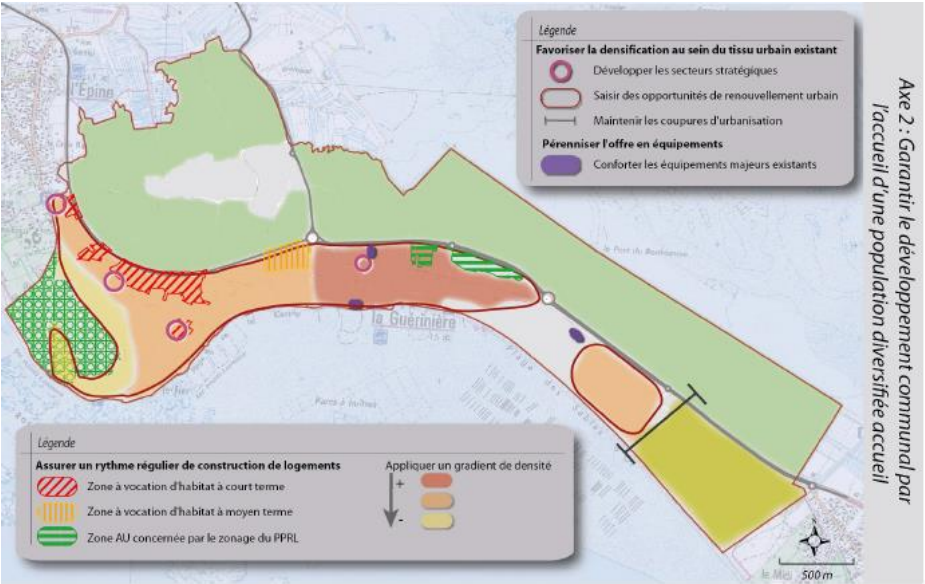
Le projet de territoire vise à favoriser la construction de résidences principales. Le PLH de l'île de Noirmoutier recommande la construction de 10 résidences principales pour 12 résidences secondaires. Le PLU n'ayant pas la capacité de définir le statut de l'occupant d'un logement vise à programmer une offre de logement au plus juste des besoins et aspirations pour répondre au mieux au parcours résidentiel et favoriser la construction de résidences principales (développement du locatif, réduction de la taille des logements...).

Ces dispositions sont reprises dans les OAP.

c- Fixer des objectifs de densité renforcés

Le projet communal de La Guérinière propose de fixer des objectifs de densité renforcés au sein du centre-bourg et à proximité afin de correspondre au tissu urbain existant et en vue d’optimiser le foncier. De fait, un gradient de densité s’applique suivant la proximité avec le centre-bourg (centralité, animation urbaine, commerces...), en accord avec les objectifs sur SCoT Nord-Ouest Vendée :

- ↳ **25 logements à l’hectare** au sein et à proximité immédiate du bourg
- ↳ **De 15 à 20 logements à l’hectare** en périphérie



12 Gradient de densité : Axe 2 extrait du PADD

Le zonage vient préciser pour chacun des secteurs et sous-secteurs des conditions d’implantation facilitant la mise en place de cette densité au travers notamment du Coefficient d’Emprise au Sol (CES), de la hauteur, des

règles de stationnement, de l’implantation en limites séparatives... favorisant la densité par rapport au POS.

Exemple : La zone UA correspondant au secteur de centre-bourg, anciennement une partie de la zone UB au POS, est passée d’un CES de 50% à la suppression de celui-ci. Il y est proposé également l’implantation en limite séparative ou à 1,9 m (code civil) au lieu de 3 m initialement.

Les orientations d’aménagement et de programmation fixent également les densités à atteindre au sein des principaux secteurs de projet retenus. **Une densité de 23 log/ha s’applique en moyenne sur l’ensemble des OAP.**

	Secteur	Surface constructible	Densité à atteindre	Nombre de logements potentiels
Dents creuses	Enveloppe urbaine du centre- bourg	/	/	56 logements
Zones U et AU au sein de l'enveloppe urbaine du bourg	Le Petit Franc	0,4	21 log/ha	8 logements
	Les Seps (3 secteurs)	2,1	24 log/ha	47 logements
	La Grande Rivière	0,7	20 log/ha	14 logements
	Les Vignes Froides	1	25 log/ha	25 logements
En renouvellement urbain				150 logements
Zone AU en continuité de l'enveloppe urbaine	La ZAC des Francs	1,6	24 log/ha	38 logements
	Trente Un	1,5	25 log/ha	37 logements
	Les Mandeliers - Zone économique	2,4		
En extension				75 logements
TOTAL	Toute la commune	7,3	23 log/ha	225 logements, soit environ 22 logements par an pendant 10 ans

13 Densité des OAP : Extrait du dossier OAP du PLU

3. Assurer une offre diversifiée en type de logements

a- Proposer des logements en adéquation avec la structure de la population

La création d'une offre de logements destinée à des populations spécifiques : personnes âgées et jeunes actifs par exemple est l'un des objectifs du PADD. Pour cela, l'accessibilité, la taille du logement, la proximité au centre-bourg...sont des facteurs sur lesquels la commune a souhaité engager une programmation spécifique. **Des secteurs stratégiques sont privilégiés comme celui des Vignes Froides**, projet communal en cours de réalisation qui a pour objectif d'accueillir 10 logements sociaux, 5 logements accessibles et 16 logements collectifs ou groupés. Un autre projet communal sur le site de la ZAC des Francs, en continuité de projets d'habitation communaux, permettra de favoriser le développement de logements adaptés et spécifiques.

Le fait de favoriser et de fixer des objectifs en termes de logements collectifs ou groupés permet de répondre dans un premier temps à la mise en place de ces petits logements. L'exemple de l'opération Vignes Froides, initié par la commune, concrétise les objectifs qu'elle s'est fixée dans son PADD en favorisant ce type de logements.

Deux autres secteurs ont été proposés en tenant compte de leur caractéristique et de leur potentiel, la zone UCa du Bois des Eloux et le secteur Trente-Un qui a fait l'objet d'une Orientation d'aménagement poussée en termes de densité et de typologie de logements, d'intégration paysagère et de prise en compte de l'énergie renouvelable.

Un secteur UCa a été créé en zone UC équivalant à la zone UCn au POS, afin de distinguer le quartier d'habitation du Bois des Eloux situé à l'Ouest de la

commune. Cette distinction permet la conservation maximale du caractère boisé et son caractère paysager tout en permettant l'accueil de nouvelle construction.

Ce site est concerné par la trame EBC ainsi que par les risques dans le PPRL. Les possibilités à construire dans les espaces restants sont au nombre de deux. Limitant de fait, l'impact sur l'environnement et le paysage du quartier.

Lorsque l'on traverse les ensembles bâtis depuis le centre-bourg, il n'apparaît pas de rupture avec le quartier du Bois des Eloux et l'apparition des boisements se fait de façon progressive dans le paysage donnant moins d'accès visuel sur les constructions au fur et à mesure de l'avancée. Cet effet est accentué par la volonté de la commune de conserver le retrait par rapport à la voirie de 5 mètres au lieu de 3 mètres en zone UC. (cf photos ci-dessous)





Le Bois des Eloux fait partie intégrante de l'agglomération. La continuité d'urbanisation n'est pas remise en question pour le quartier du Bois des Eloux, d'autant que des constructions récentes sont venues renforcer la structuration du quartier d'habitation qui forme la liaison avec le Bois des Eloux.



*Trame EBC sur le bois des Eloux et **continuité d'urbanisation** : extrait du zonage du PLU*

b- Assurer une offre en logements sociaux adaptée aux demandes locales

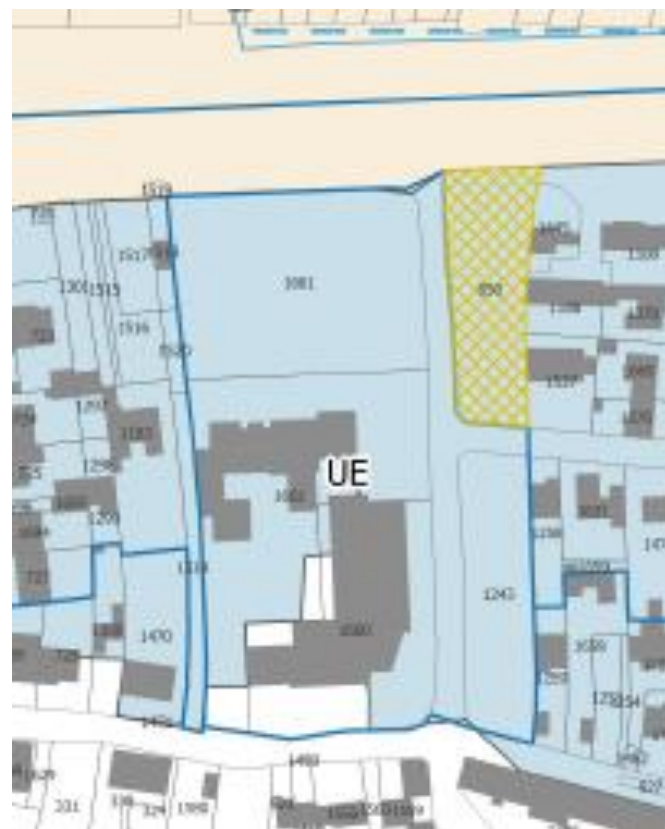
L'objectif de ce développement de l'offre sociale est de tendre **vers 7 – 8%** de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété sur l'ensemble de la commune. **Pour cela, la commune a pris des engagements forts au sein des OAP avec la proposition d'une répartition des logements sociaux, accessibles, et collectifs ou groupés.** Les OAP concernée par le foncier ou un projet communal, et les sites de projet de tailles importantes favorisant les opérations d'aménagement plus conséquentes, ont été privilégiés dans l'attribution de ces logements.

	Secteur	Surface constructible	Densité à atteindre	Nombre de logements potentiels	logements sociaux	logements accessibles	Logements collectifs ou groupés	Echéances prévisionnelles
Dents creuses	Enveloppe urbaine du centre- bourg	/	/	56 logements	/	/	/	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones U et AU au sein de l'enveloppe urbaine du bourg	Le Petit Franc	0,4	21 log/ha	8 logements	0	2	2	Court / Moyen terme
	Les Seps (3 secteurs)	2,1	24 log/ha	47 logements	3	2	6	Moyen/ Long terme
	La Grande Rivière	0,7	20 log/ha	14 logements	0	0	0	Moyen/ Long terme
	Les Vignes Froides	1	25 log/ha	25 logements	10	5	16	Court/Moyen terme
En renouvellement urbain				150 logements	Soit 70% du total de la programmation			
Zone AU en continuité de l'enveloppe urbaine	La ZAC des Francs	1,6	24 log/ha	38 logements	7	5	14	Moyen / Long terme
	Trente Un	1,5	25 log/ha	37 logements	5	3	12	Moyen/Long terme
	Les Mandeliers - Zone économique	2,4	/					Court / Moyen terme
En extension				75 logements	Soit 30% du total de la programmation			
TOTAL	Toute la commune	7,3	23 log/ha	225 logements, soit environ 22 logements par an pendant 10 ans	25 soit 13 %	17 soit 9 %	50 soit 26 %	Sur la durée de vie du PLU
	50 à 60 logements en densification du tissu existant 160-170 logements potentiels en secteurs de projet 200 logements potentiels au total (10 ans de production au rythme de 20 logements / an (objectif PADD))							

14 Distribution des logements spécifiques : extrait du document des OAP

Un secteur de mixité social à 100% est institué à proximité du centre-bourg afin de favoriser l'accessibilité aux équipements tels que l'école. Ce secteur est localisé dans un secteur où la pression foncière pourrait permettre l'intervention d'un opérateur privé pour le montage de l'opération. De plus,

ce secteur est localisé en continuité d'une opération déjà existante qui favorise les logements sociaux et qui s'est intégrée dans le paysage urbain de la Guérinière.



15 Secteurs de mixité sociale 100% : extrait du zonage du PLU

4. Pérenniser l'offre en équipements

Prévoir une offre en hébergement pour personnes âgées

Des besoins spécifiques en équipements adaptés au vieillissement seront nécessairement à prévoir au cours des prochaines années.

Le projet en cours sur le site de Notre-Dame de Bon Secours en est une réponse. Celui-ci intégrera normalement un pôle médico-social, un EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) d'environ 30 lits et 14 logements sociaux adaptés aux seniors.

Conforter l'offre en équipements scolaires existants sur la commune

Il s'agit de maintenir la capacité d'accueil des deux écoles présentes sur la commune et de préserver, voire d'aménager les équipements existants, notamment pour accueillir les activités périscolaires et sportives. **Le Zonage du PLU a anticipé sur les besoins futurs de ces équipements scolaires dans une possible évolution.**

Une zone UE est destinée à l'accueil d'équipements sportifs et/ou de loisir. Elle peut également intégrer des jardins partagés. Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle se situe dans la zone qui intègre les terrains de foot et les vestiaires actuels de la commune. **Ce secteur permettra, comme indiqué dans le PADD, d'accueillir un équipement de rayonnement intercommunal.** Cette vocation prend son sens dans l'utilisation actuelle de l'équipement qui dépasse les limites communales dans sa pratique, grâce à sa situation centrale sur l'île et sa proximité de zones touristiques. Le caractère stratégique de cet espace est notamment dû au potentiel de surface mobilisable « unique » sur l'île avec un terrain en partie maîtrisé par la commune.

L'extension de l'urbanisation devant se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à

l'environnement, cette zone a été envisagée en continuité de l'agglomération classée en UT des villages de la Tressons et des Sables d'Or, à l'Ouest de la commune vers le centre-bourg.



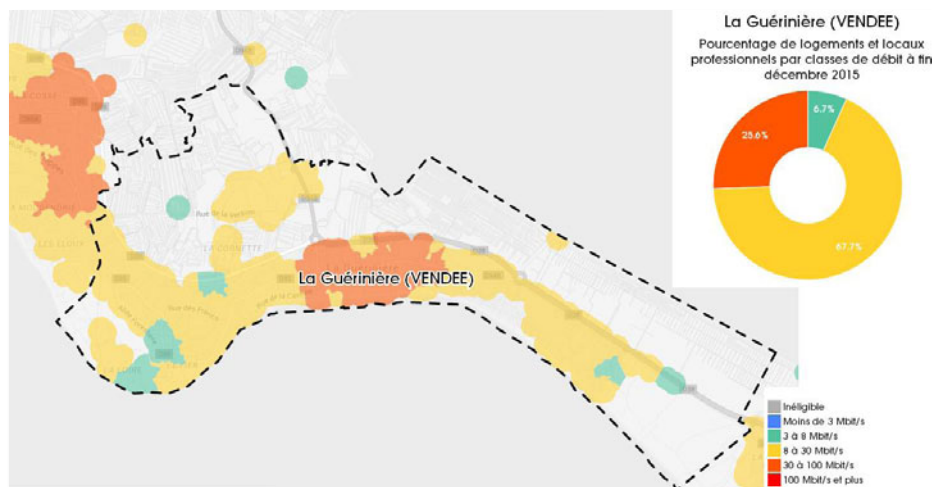
6 Zone UE : extrait du zonage du PLU

5. Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre, vers un réseau très haut débit

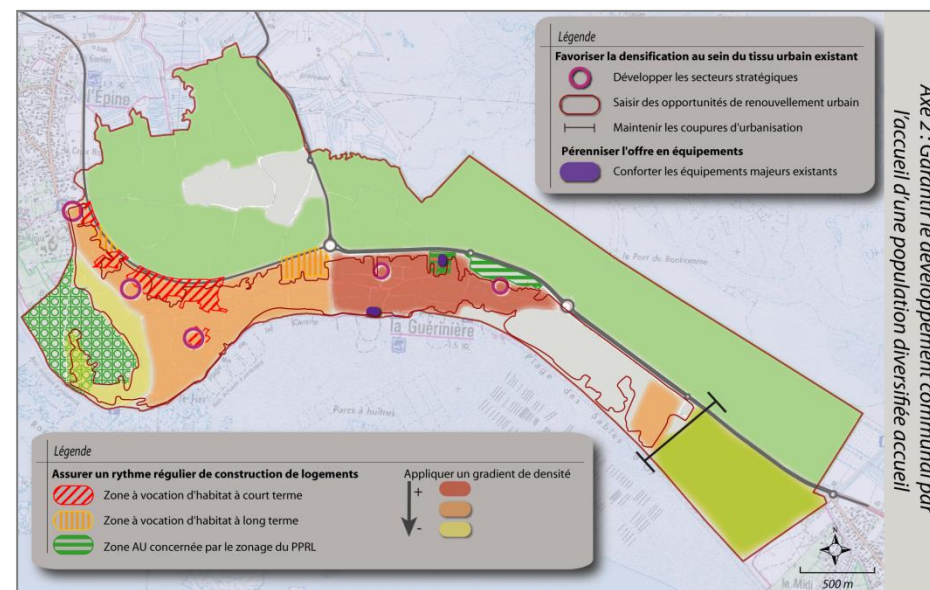
L'objectif est de tendre vers un réseau très haut débit en 2025 par :

- ↳ L'anticipation, le plus possible, du Très Haut Débit dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

- ↳ Le raccordement des zones concentrant des activités économiques et des services publics prioritaires.



17 Desserte numérique : extrait du diagnostic du PLU



5 Cartographie de l'axe 2 : extrait du PADD

3.2.3 Axe 3 : Conforter les atouts économiques

1. Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales

Au titre de la circulaire du 14 mars 2006, relative à l'application de la loi Littoral qui énonce que : « **zone d'activités**, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg **peuvent être qualifiées d'agglomération**. » **La zone des Mandeliers est considérée comme une agglomération.** Constituée d'une trentaine de constructions, disposant de voies d'accès internes et d'usages différents (entrepôts, artisanat, commercial, habitation, la zone d'activités des

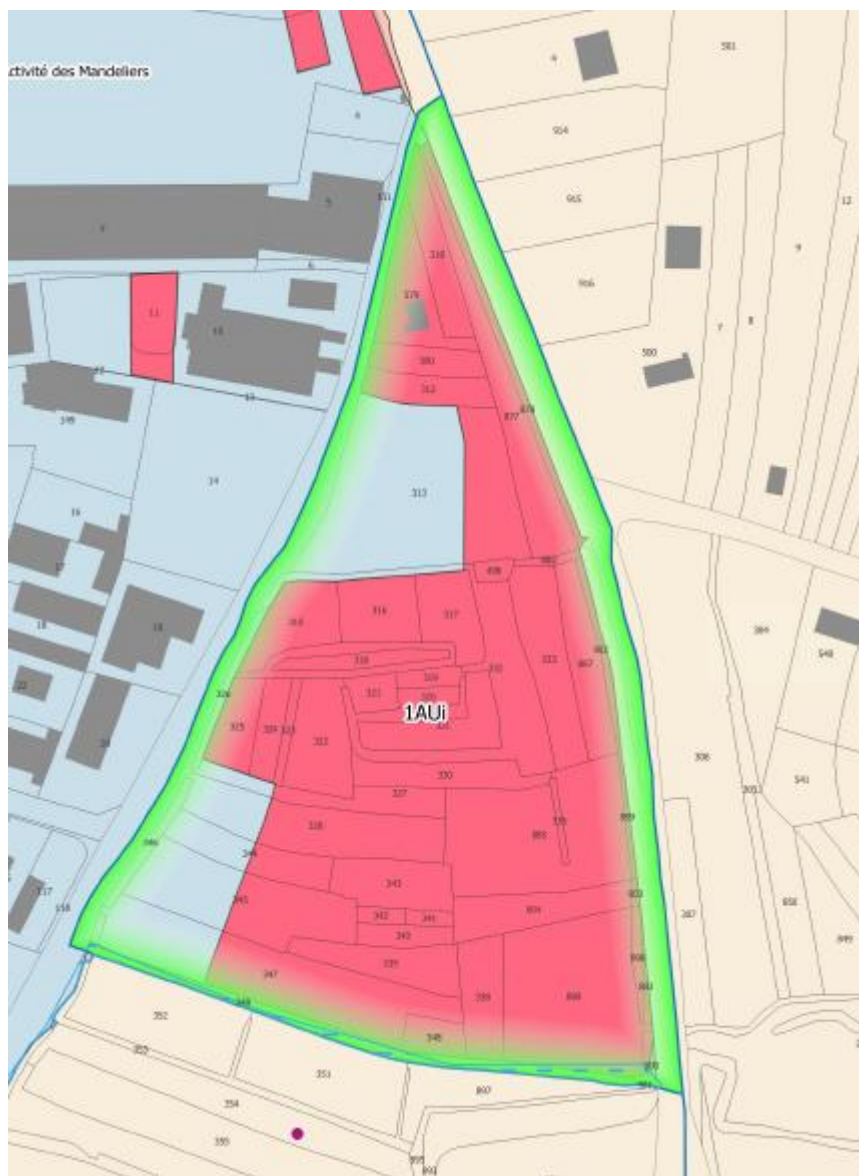
Mandeliers peut être considérée comme une agglomération et à ce titre, recevoir des extensions de l'urbanisation. Cette extension doit nécessairement présenter un caractère limité au vu du positionnement de la zone au sein des Espaces Proches du Rivage.

Un OAP prévoit l'extension de la zone des Mandeliers qui est aujourd'hui entièrement commercialisée. La saturation de ce site, ainsi que les différentes demandes provenant d'entreprises installées sur l'île que d'entreprises extérieures prouvent les besoins de trouver un site supplémentaire pour répondre à un minimum de demandes.

Le statut et le rayonnement de cette zone commerciale et artisanale à l'échelle intercommunale fait qu'elle doit répondre à un certain nombre de demandes spécifiques concernant le maintien (possibilité d'extension) et l'implantation d'entreprises sur l'île répondant ainsi en partie à la difficulté de maintenir les emplois sur celle-ci. Elle est située stratégiquement au centre de l'île et arrive aujourd'hui à saturation. Avec plus de 70 constructions, le site des Mandeliers accueille une mixité d'usage entre la l'habitat, le commerce (notamment une grande surface commerciale), l'artisanat et l'activité industrielle. Or cette zone arrive aujourd'hui à saturation en termes de capacité et ne peut répondre aux demandes d'implantations ou d'extension qui y sont faites. Ainsi, la communauté de communes de l'île de Noirmoutier (chargée de la compétence économique) et la commune de la Guérinière se sont saisi de cette problématique en prévoyant une extension de la zone.



18 Occupation du sol de la ZA des Mandeliers

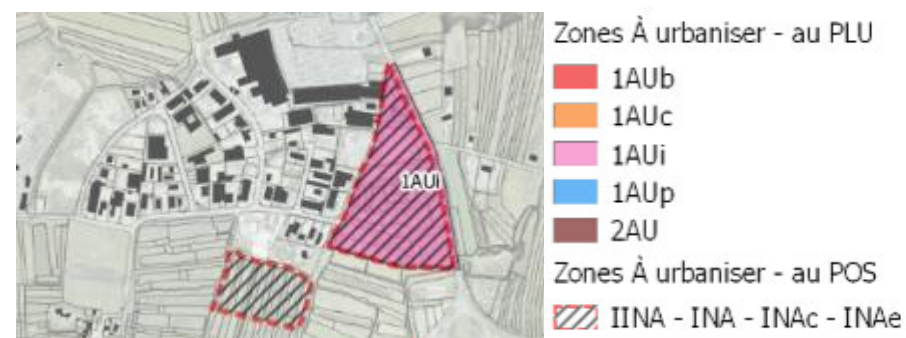


19 Occupation bâti de la ZA des Mandeliers : extrait du zonage du PLU

Une enquête récente sur les besoins en immobilier professionnel (besoins en locaux construits ou en terrains nus) a été réalisée à l'échelle intercommunale auprès de 600 entreprises de l'île en mai 2016.

Sur 41 réponses, 21 d'entre elles ont fait part d'un besoin en immobilier professionnel. **Plus de 40% des entreprises ayant précisé la localisation recherchée, souhaitent s'implanter sur la Guérinière ou au centre de l'île.**

La commune a redonné, dans le cadre de l'élaboration du PLU, des surfaces zonées au POS INAe à l'Ouest et au Sud de la ZA des Mandeliers, en espace naturel N ou Nr. Limitant dans le même temps les possibilités d'extension du site



20 Zones à urbaniser : Avant après du zonage PLU et POS



21 Zones économiques : Avant après du zonage PLU et POS

La seule possibilité d'extension pour la ZA des Mandeliers se trouve alors à l'Est du site, à proximité des différents réseaux (accès viaires, assainissement collectif, rond-point de desserte de la zone...).



22 Rond-point de desserte au Nord du site : photo de terrain 09 2016



23 Site d'extension des Mandeliers : photo de terrain 09 2016

Le site concerné par l'extension est actuellement déjà exploité par des entreprises implantées dans la ZA des Mandeliers et **correspond aujourd'hui à des espaces de stockage** (bois, bateaux, matériels agricoles..).



24 Espaces de stockage : photo de terrain 09 2016



25 Occupation de l'extension des Mandeliers

Une maison unique d'habitation se trouve en limite de ce site d'extension. Elle a été intégrée au sein de l'OAP malgré un zonage différent respectant sa vocation d'habitat (Nc) afin d'assurer la cohabitation entre l'activité économique du site et celle-ci. L'existant assure déjà une protection de celle-ci avec la présence de zones tampons végétales qui l'encadrent.



26 Maison d'habitation au Sud : photo de terrain 09 2016

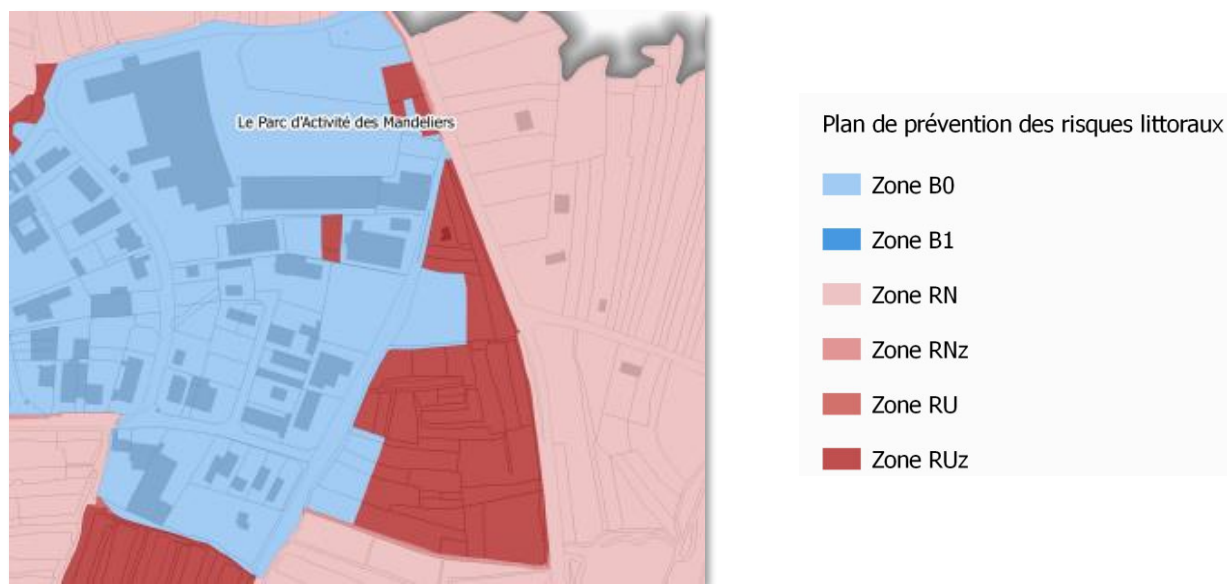
Une zone humide est présente au sein du site et a été intégré dans le projet. L'OAP permet de s'assurer de la prise en compte de celle-ci avec **la création d'une zone tampon avec l'activité économique, l'obligation de se raccrocher au réseau d'assainissement collectif et de gérer les eaux usées à la parcelle afin de protéger le système écologique et hydrologique de la zone humide.**

Afin de limiter l'impact depuis la route principale, **un recul par rapport à la voie de circulation fixé à 25m** par rapport à la RD 948 est imposé par le règlement et celui-ci devra s'accompagner d'un traitement paysager de qualité.

Le secteur est concerné par le risque inondation identifié dans le cadre du PPRL. La partie Sud de la zone étant classé en zone rouge Ru, l'OAP limite l'occupation au sud du site à du stockage malgré le fait que le règlement du PPRL autorise exclusivement en zone Ru et Rn les constructions nouvelles, leurs extensions sous condition que :

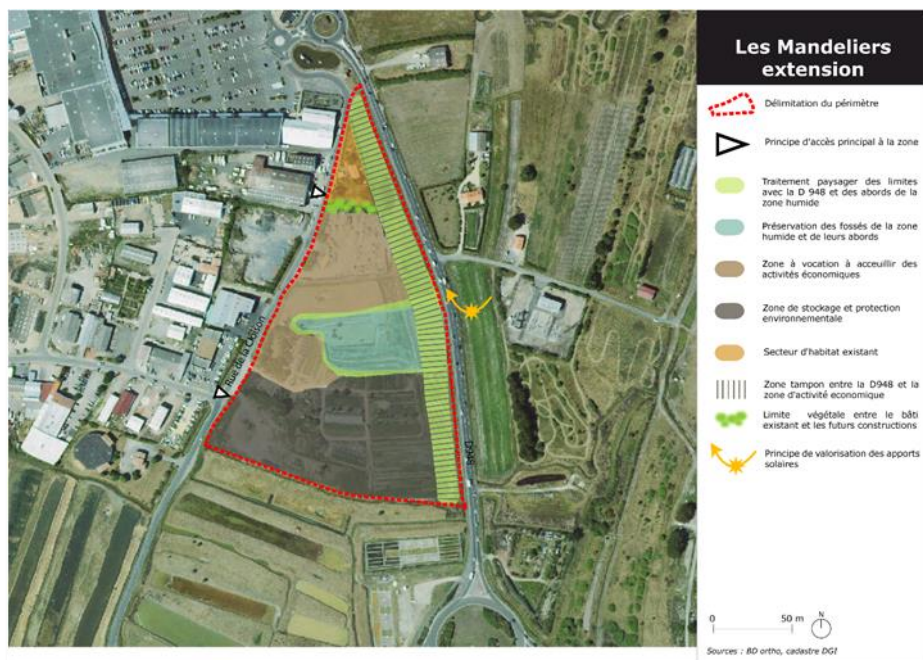
- Elles soient exclusivement liées à des activités n'employant ni produits dangereux, ni produits polluants
- Elles comportent une zone refuge
- Et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux de sommeil.

Le règlement du PLU et l'OAP autorisent uniquement des structures démontables qui n'ont pas d'impact sur l'environnement une fois retiré ainsi qu'une bonne insertion paysagère de celles-ci.



27 Extension des Mandeliers : extrait du zonage du PPRL

Il y a donc au final 2,4 ha de la surface de l'OAP constructible sur 5 ha total concernés.



28 OAP de l'extension des Mandeliers : Extrait du dossier OAP du PLU

L'extension de la déchetterie :

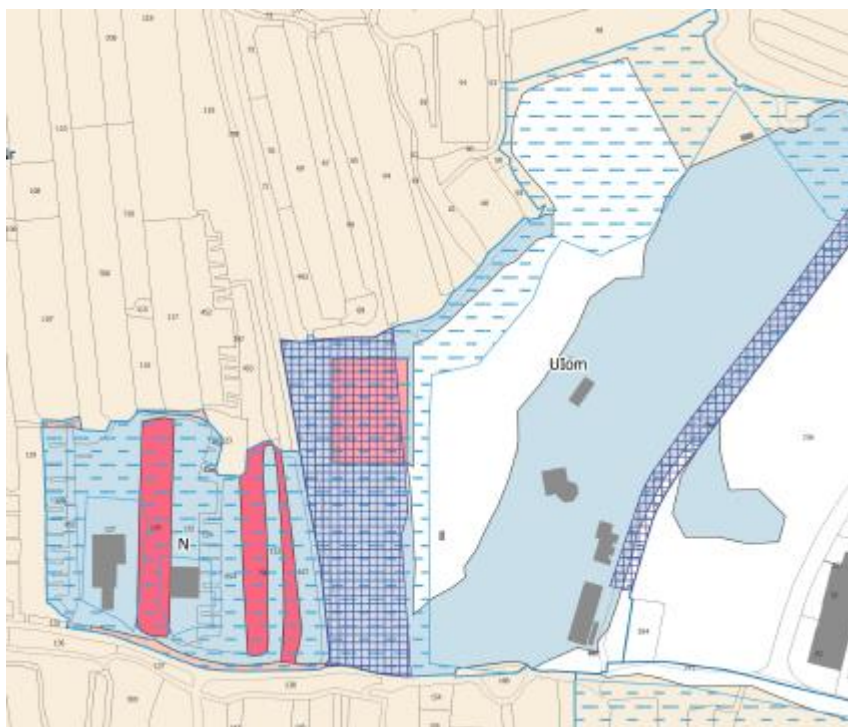
Dans le cadre du développement d'une activité spécifique déjà en place dans la zone des Mandeliers : la déchetterie, une extension du zonage Ulom a été intégrée au zonage pour accueillir le projet d'extension de celle-ci.



29 Occupation du sol de la déchetterie et son extension

Pour réaliser cette extension d'environ 1ha, une modification du zonage a été réalisée afin également d'assurer la correspondance entre la réalité de la zone et son classement. Classée en ND L 146.6 au POS, il a été proposé de la classer en Ulom par rapport à la nature du sol, à l'ancien usage qu'il a été fait du terrain et afin de permettre la réalisation de ce projet communautaire.

Une étude de sol a été réalisée en avril 2015. Cette zone n'est pas concernée par le périmètre de la zone Natura 2000 et correspond à des marais remblayés avant 1993. Elle est constituée de remblais de décharge avec un recouvrement argileux et un substratum calcaire.



30 Extension de la déchetterie : extrait du zonage du PLU

2. Organiser la complémentarité entre l'offre commerciale du centre-bourg et l'offre commerciale du parc d'activités de la zone des Mandeliers.

- a- Le parc d'activités de la zone des Mandeliers support des activités et de l'offre de grande distribution

Zone des Mandeliers : principale zone d'activités commerciales et artisanales de l'île de Noirmoutier qui se trouve aujourd'hui saturée. Or il y a de nombreuses demandes qui ont été recensés dans un premier temps auprès des entreprises de l'île existante qui auraient des besoins en extension et qui

souhaiterais s'implanter ou s'étendre sur la Guérinière. Cf. : OAP des Mandeliers.

b- Soutenir l'activité commerciale du centre-bourg

La commune a souhaité mettre en place un certain nombre d'action pour permettre le maintien ou favoriser l'implantation de l'activité commerciale dans le centre bourg.

Cela passe tout d'abord par la protection de linaires commerciaux avec l'identification de certains commerces clés ayant une localisation stratégique dans le maillage commerciale du centre-bourg. Ils sont repérés en bleu dans le zonage du PLU ci-après. Ce repérage interdit tout changement de destination pour les commerces visés. Cela permet à la fois de favoriser le maintien d'une continuité commerciale et de ne pas subir la forte pression foncière présente sur la commune, qui pousse notamment à la conversion de ces locaux en habitations.



31 Emplacements réservés et linéaires commerciaux : extrait du zonage du PLU

Il n'y aucune création de nouvelle zone commerciale prévu dans le PLU et l'extension de la zone des Mandeliers est réservée uniquement (tel que prévu dans le SCoT) à de l'activité artisanale. Il n'y a donc pas d'implantation de commerces prévue en dehors des zones UA, UB et UC.

Afin également de favoriser l'implantation de nouveaux commerces, **la réglementation a été allégée** et des outils proposés pour répondre aux freins actuels (exemple : stationnement). La norme exigée en nombre de place de stationnement au POS était en fonction des surfaces de ventes, pour la tranche de 0 à 200 m² : 5 places par 100m², ce qui apparaissait comme très contraignant pour de nouveaux commerces dans un centre-bourg déjà dense en urbanisation. La règle a été remplacée afin de s'adapter aux projets : « *Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.* »

Des emplacements réservés ont été proposés par la commune afin de pallier au manque de stationnement à proximité des commerces.

La suppression du CES en zone UA et l'augmentation en zone UB permet également de répondre aux difficultés rencontrées par les repreneurs des commerces.

3. Poursuivre l'affirmation de la vocation touristique du territoire

a- Préserver les symboles qui font l'identité de la commune

Ces secteurs à haute valeur territoriale sont identifiés et des outils de protection ont été mis en place dans le but de conserver l'histoire, le patrimoine et l'environnement :

- ↳ **La dune de la Tresson** : classée en Nr, elle est également protégée par l'identification de la coupure d'urbanisation

- ↳ **Le bois des Éloux** : la limitation de construction, le classement des EBC, la réglementation en termes de paysage et d'environnement (haies végétales...), la limitation du CES à 30% afin de respecter l'identité des lieux, la prise en compte du PPRL limitant fortement les constructions, sont amenés à conserver l'identité de ce quartier d'habitation.

- ↳ **Le patrimoine bâti littoral** : la caractéristique architecturale et identitaire de l'île est traduite pour la majorité du bâti dans le règlement et pour le bâti patrimonial spécifique, il est identifié au zonage du PLU pour y appliquer une protection.

- ↳ **Le port du Bonhomme** : L'identification de ce site spécifique et identitaire de l'activité de pêche de la Guérinière est d'abord faite dans le zonage et dans le règlement du PLU avec la création d'une zone Ao destinée uniquement aux activités conchyliques et aquacoles.

b- Diversifier et renforcer les différents types d'hébergements touristiques

La mise en place de zonages spécifiques UT, UTnh, NL et NLP va dans ce sens. En effet les nouveaux zonages du PLU sont venus définir plus précisément la destination de chacune de ces zones et occupations autorisées pour répondre aux besoins et limiter les possibilités de développement autres que ceux souhaités par la commune.

Le maintien des deux villages historiques en **UT** : le village de la Tresson et le village des Sables d'Or, mixant une population touristique et une population à l'année. **Ces deux sites représentent à eux seuls plus de 50 % de la population**

de la commune en saison estivale. Ils se situent en entrée de commune et caractérisent le secteur urbanisé le plus dense sur la commune (bâtiment R+2 unique sur la commune et constructions uniquement mitoyenne et de petite taille).



32 Village des Sables d'Or : photo de terrain 09 2016



33 Les villages de la Tresson et Sable d'or entrée d'agglomération : photo de terrain 09 2016



34 Zone UT : extrait du zonage du PLU

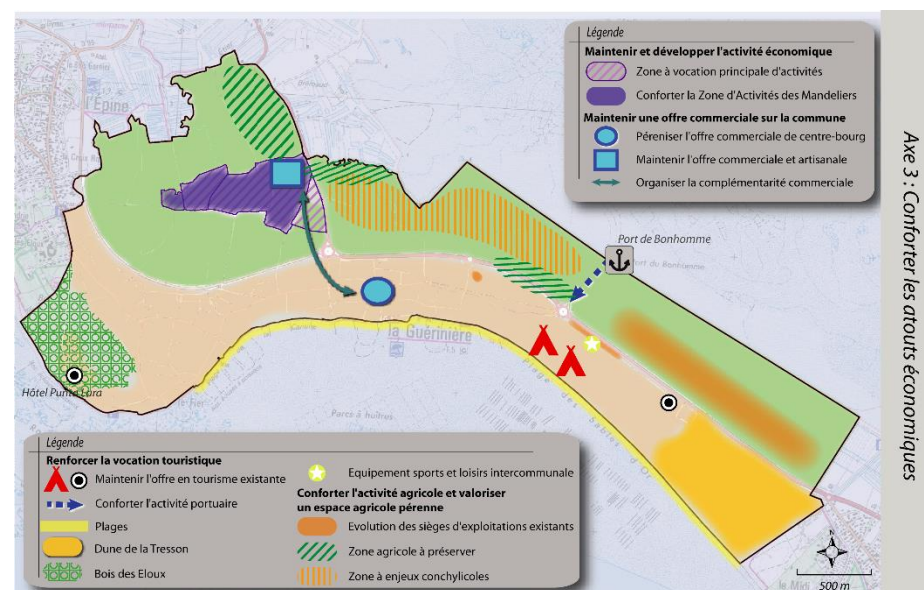
L'identification et le maintien de l'activité du camping caravanning de la Tresson en **NL**. Ce choix est affirmé par la création et l'inscription d'un sous-secteur **NLp** réservé aux aires de camping-cars et caravanning.

a- Affirmer la vocation aquacole du secteur de la Nouvelle Brille

b- Assurer la pérennité des sièges d'exploitation existants et autoriser leur évolution

[illegible]

35 Zone Ab le long de la RD 38 : extrait du zonage du PLU



Cartographie de l'axe 3 du PADD

3.2.4 Axe 4 : Gérer durablement le territoire

1. Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques

a- Protéger l'ensemble de la population du risque

La commune de La Guérinière est concernée par le risque de submersion marine et d'érosion sur une grande partie de son territoire. **Une analyse fine de la différence entre la côte de référence et la côte naturelle identifiée lors de l'élaboration du PPRL, a permis de constater qu'aucune des parcelles constructibles à La Guérinière ne dépassaient 1m.**

Le règlement prévoit des dispositions particulières d'implantation des bâtiments en rapport avec les contraintes du PPRL. La hauteur des constructions autorisées prend en compte les difficultés de réalisation d'étage complet conformément à la prise en compte du PPRL (l'article 6 du règlement). Les aspects extérieurs des constructions ont également été modifiés et allégés pour permettre une adaptation plus aisée à la prise en compte des risques.

« La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1 m. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut ainsi être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur de 1 m maximum. La partie du terrain remblayée ne doit pas s'étendre au-delà de l'emprise au sol de la construction. Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction. »

2. Préserver et valoriser la ressource en eau

a- Favoriser le développement des entreprises aquacoles

La mise en place du zonage Aac est spécifiquement adapté aux besoins des activités conchylicoles et salicoles et doit permettre de favoriser le maintien et le développement de l'activité. Le découpage du secteur Aac a été proposé en tenant compte des activités présentes sur le site.



c- Assurer une gestion efficace de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales



L'ensemble des OAP contient des préconisations qui vont dans le sens du **partage de la voirie** entre les usagers et du développement de liaisons entre les sites en développement et le reste du quartier existant. De façon générale, elles incitent à un **développement des mobilités douces**.

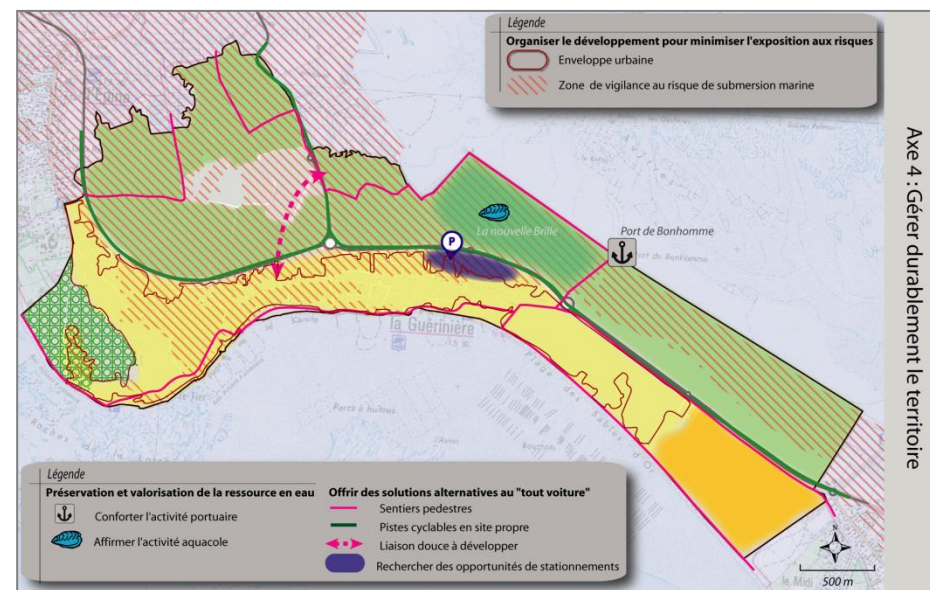
De plus, dans le règlement, des critères pour le nombre de stationnements des deux-roues non motorisés ont été exigés pour toutes nouvelles constructions (l'article 8 du règlement).

b- Répondre aux problématiques de stationnements notamment pendant la période estivale

Une analyse de l'offre de stationnement a été réalisée lors du diagnostic. Les capacités en termes de stationnements dans le centre-bourg ont été recensées par la commune.

Au total, 706 places sont présentes en centre-bourg. Pour une commune de moins de 2000 habitants cela semble plus que correcte.

Toutefois, il apparaît quelques difficultés de stationnement plus importantes l'été puisque La Guérinière est une commune littorale qui accueille durant la période estivale de nombreux touristes. La commune a mis en place des Emplacements Réservés dans le but de renforcer l'offre de stationnement dans le centre-bourg.



39 Carte de l'axe 4 du PADD

4 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de construction en renouvellement urbain

4.1 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Le projet de PLU doit répondre aux enjeux de développement du territoire : en particulier favoriser l'accueil et le maintien des populations résidentes, de conforter activités économiques et d'asseoir leur complémentarité afin de développer l'offre d'emplois, de permettre aux populations (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc.) de se loger en limitant les déplacements quotidiens (coûts, pollutions, etc.).

La modération de la consommation foncière est une exigence de premier ordre. Pour atteindre cet objectif, le projet met la priorité sur le renouvellement urbain, il privilégie l'intensification des espaces déjà urbanisés, et favorise des densités renforcées. Ce renouvellement de la ville sur elle-même, évolution progressive de la ville et des quartiers, est constitutif de son dynamisme et de son attractivité.

Dans un premier temps, **une analyse des capacités de renouvellement urbain** a été réalisée. Cette analyse figure dans le tome 1 du rapport de présentation.

Le projet vise également à permettre des **densités urbaines adaptées aux territoires et à reconsidérer le choix des formes urbaines**. Durant plusieurs décennies, en lien avec le développement de l'usage de la voiture individuelle et de la croissance exponentielle des déplacements, le développement urbain

s'est fait généralement sous forme de quartiers peu denses, que ce soit pour l'habitat (tissus pavillonnaires) ou pour l'activité économique (extension de l'emprise des zones d'activités, en particulier le long des axes routiers et des échangeurs). **La commune de la Guérinière, de par son caractère insulaire spécifique a su maîtriser ce phénomène.** Les formes urbaines présentes sur la commune sont des formes urbaines historiques et identitaires. Le projet favorise des formes urbaines moins consommatrices d'espace, tout en préservant les caractéristiques architecturales qui font l'identité de l'île (toit à 2 pentes, ardoises, crépis blancs, volet de couleur bleue, maisons basses...) et en assurant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager préexistant. Ainsi, les nouvelles opérations, tant en renouvellement qu'en extension, sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui traduisent les orientations du projet et les formes urbaines à privilégier.

Pour l'habitat par exemple, la mise en place d'un gradient de densités a permis d'adapter les densités au tissu bâti, selon les types de quartiers, en déclinaison des prescriptions du SCoT, du PLH et des orientations du PADD. Parce que l'extension de la commune, compte tenu du caractère insulaire de l'île revêt un caractère limité, **les secteurs potentiels de renouvellement font l'objet de densités renforcées. Les objectifs de densité sont variés selon les secteurs faisant l'objet d'OAP, et adaptés au contexte géographique, social et économique ainsi qu'au découpage et conditions d'accès des dites concernés.**

Dans le POS ce sont plus de 30 hectares qui étaient zonés en zones à urbaniser à vocation habitat (IINA, INA) contre moins de 13 hectares au PLU. Ces surfaces en extension à vocation habitat correspondent à des projets spécifiques, des sites laboratoires visant à expérimenter la construction avec le risque (secteurs situés en limite de PPRL). Les aménagements de ces sites

s'inscriront dans une optique de résilience et s'adresseront prioritairement aux jeunes ménages.

Par ailleurs, en matière d'économie, la prise en compte du risque est un élément fondamental. Le PLU et notamment le PADD spécifient également la nécessité de porter une attention accrue à l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments.

Au POS 7 hectares étaient zonés à vocation économique. Cette surface correspondait à la réalisation d'une partie de la zone des Mandeliers. Dans la même lignée, le PLU prévoit 5.93 ha ce qui correspond à l'extension de la zone des Mandeliers sur une surface équivalente.

Consommation d'espaces 2001-2013				
	Habitat	Activité	Equipement	Agriculture
	Surface (en ha)	Surface (en ha)	Surface (en ha)	Surface (en ha)
Extension	5,53	0,06	0,26	-
Renouvellement	1,95	5,18	1,09	0,43
Total	7,48	5,24	1,35	0,43
Consommation d'espaces projetée 2016-2026				
	Habitat	Activité	Equipement	Agriculture
Extension	7.6	5.9	/	/

Résultat de la consommation d'espace à retrouver de manière plus détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation. Les données 2001-2013 correspondent aux dernières données disponibles pour la mise en place d'une analyse par photo-interprétation. La méthodologie est également détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation.

4.2 Analyse des potentiels de renouvellement au regard des besoins résidentiels et économiques

4.2.1 Estimation des besoins en logements

A l'horizon 2026, l'objectif total de production de logements est fixé à 200 logements soit 20 logements par an. Cet objectif de production de logement est détaillé en amont dans le même document (3.1.3 explication du scénario prospectif).

Promouvoir le renouvellement urbain est un choix affirmé pour le développement du territoire au regard du PADD et de la programmation des OAP. Les OAP programment la construction de près de **169 logements dont, 94 localisés en renouvellement urbain**. La commune souhaitait afficher une programmation de logements importante en secteur d'OAP afin de s'assurer la maîtrise de son développement urbain.

Entre 2001 et 2013, **70% des logements ont été construits en renouvellement urbain**. Le PLU projette une proportion de construction en renouvellement urbain équivalente sur la période à venir. En additionnant les OAP en renouvellement urbain (94 logements) plus les potentielles logements en dents creuses (56 logements projetés), ce sont **150 logements qui seront construits en renouvellement urbain**.

Cette programmation va au-delà des objectifs du SCoT. L'estimation des potentiels de logements en renouvellement urbain retenus pour le PLU s'appuie sur l'analyse présentée au diagnostic du PLU. Elle a permis d'envisager :

- Une analyse spécifique des potentiels **espaces constructibles en comblement de l'enveloppe urbaine** a été menée sur la commune. La première étape de cette analyse consiste à repérer par photo-interprétation, l'ensemble des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Sur la base de l'analyse du foncier total (sans

prise en compte de la dureté foncière) théoriquement mobilisable, les disponibilités sont estimées étaient de **166 gisements fonciers potentiellement mobilisable en renouvellement urbain**.

- La commune de la Guérinière a été mise à contribution afin de spécifier des contraintes d'aménagement précises sur chacune des parcelles repérées. La commune s'est rapprochée des **propriétaires** afin de présager au mieux du potentiel de constructibilité des parcelles. Cette démarche a permis de spécifier la **dureté foncière** de chaque espace. Les parcelles ayant une **dureté foncière moyenne et faible** sont considérées comme potentiellement constructibles dans le temps du PLU, les parcelles ayant une **dureté foncière forte** ne sont pas considérées comme constructibles dans le temps du PLU. Au regard de la **difficulté de desserte de certaines parcelles, des localisations peu stratégiques, des contraintes spatiales, des constructions en cours (19 parcelles concernées) et du caractère privé de la propriété foncière de ces surfaces, les premiers résultats du référentiel foncier ont été corrigés**. Cette réévaluation a permis d'intégrer le caractère hypothétique de la mobilisation de ces gisements (réticences des habitants à voir bâtir leurs fonds de jardins, problème de maîtrise foncière, contraintes d'aménagement...). **La version actualisée du référentiel foncier permet d'estimer la construction potentielle de 54 parcelles en renouvellement urbain.**

N° dent creuse	N° parcelle associée	Niveau de dureté foncière*	Nom des propriétaires	Caractéristiques	FAIBLE	MOYEN	FORT	Exemples caractéristiques :	
1	AB	moyen				1		- Jardin/ potager	1
2	AB	fort		1			1	- Multiples propriétaires	2
3	AB	fort		1			1	- Prêt à la construction	3
4	AB	moyen				1		- Refus de vendre	4
5	AB	moyen				1		- Terrains familiaux conservés pour construction propre	5
6	AB	fort					1		
7	AB	fort		5			1		
8	AB	fort		4			1		
9	AB	fort		Succession			1		
10	AB	fort		4			1		
11	AB	moyen		3 lots		3			
12	AB	fort		5			1		
13	AB	fort		Succession enfant sous tutelle			1		
14	AE	fort		5			1		
15	AE	fort		5			1		
16	AE	moyen				1			
17	AE	fort		4			1		
18	AE	moyen				1			
19	AE	fort		5			1		
20	AE	faible			1				
21	AE	fort		1			1		

39 Exemple de tableau d'analyse de la dureté foncière

Le tableau a volontairement été retravaillé pour que les propriétaires restent anonymes.

Les besoins en matière de surfaces à vocation d'activités ont été définis pour pouvoir répondre aux attentes des acteurs économiques. Ils correspondent à l'extension de la zone d'activité des Mandeliers. Cette zone sera le lieu privilégié de l'implantation d'artisanat, de petites industries et d'activités tertiaires sur la commune.

De la même manière que pour le développement de l'habitat, promouvoir l'optimisation des zones d'activités et leur amélioration qualitative est un choix affirmé pour le développement du territoire. L'aménagement de cette zone devra respecter les caractéristiques naturelles du site et permettre une optimisation du foncier.

4.2.2 Détermination de la capacité d'accueil (L121-21 du Code de l'Urbanisme)

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23** (sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral) : le PLU reprend les principes de protection de ces espaces par rapport au précédent document d'urbanisme. Le passage du POS au PLU a été l'occasion pour la commune de réactualiser son zonage, ainsi les EBC ont pu être mis à jour en supprimant les zones non réellement boisées sur la dune, dans le Bois des Eloux et sur le camping de la Tresson à l'Est et en ajoutant des espaces boisés près du camping de la Tresson.
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes** : les modalités de développement urbain envisagées, notamment celles des secteurs 1AU ne sont pas de nature à s'opposer

au maintien des activités maritimes ou agricoles. La localisation des zones 1 AU, entre la D 38 et le tissu urbain n'impacte pas l'activité agricole.

- **des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés** : le but de la commune est bien d'assurer leur pérennité et leur préservation : parkings périphériques et paysagers ou aménagements privilégiant les modes de déplacements doux (vélos, piétons), entretien et mise en valeur des espaces naturels. Les modalités réglementaires stipulent de la gestion de la fréquentation des espaces touristiques ;
- **des ressources** : l'apport supplémentaire de population engendrera des besoins supplémentaires en eau potable. Ce besoin sera couvert par le système de production existant dans un premier temps. Il est à noter que la commune, pendant la période estivale, fait déjà face à une augmentation significative de la population et est confrontée à des besoins supplémentaires en termes d'adduction d'eau potable et de traitement des effluents ;
- **des capacités de traitement des effluents supplémentaires** : le réseau d'assainissement s'appuie sur 1 station d'épuration. L'intercommunalité est en gestion de cet équipement. L'apport supplémentaire de population engendrera des besoins supplémentaires. Ces évolutions devront être prise en compte à l'échelle intercommunale et les équipements adaptés.
- **de l'incidence des risques naturels et technologiques** : les nouveaux secteurs à urbaniser se situent en dehors des secteurs zonés en rouge au PPRL. Les secteurs en lisière de zones rouges ainsi qu'eux localisés en zone bleu seront soumis à des dispositions réglementaires spécifiques et devront veiller à travers leur aménagement, à s'inscrire dans une logique de résilience.

- **de la prise en compte des déplacements** : les réseaux de transports en commun et les infrastructures routières sont en capacité de faire face à un développement des nouveaux secteurs à urbaniser. C'est le cas sur la commune de la Guérinière avec la réserve du caractère saisonnier de la surcharge de certaines voies.

La commune, à travers le diagnostic territorial exposé ci-avant, a pu analyser les pressions humaines qui s'exercent sur son territoire, tant par les habitants, la fréquentation touristique et les activités économiques, et répertorier ses besoins.

Ainsi, en identifiant les ressources environnementales, sociales et économiques, mais aussi en prenant en compte l'image de marque du territoire communal, la collectivité a pu considérer qu'elle disposait d'une capacité d'accueil suffisante pour permettre **la production d'environ 200 logements supplémentaires dans les 10 ans.**

Cette capacité de développement, compte tenu du potentiel de ressources du territoire et de ses réseaux se fera en renforçant la protection des espaces naturels, en confortant l'activité agricole, en maîtrisant son urbanisation et en évaluant les impacts de son projet sur son territoire en appréhendant les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements.

5 Exposé des motifs retenus pour la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

5.1 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le PADD

Le PLU de la Guérinière identifie plusieurs secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. **Cette opposabilité s'exprime en termes de compatibilité et non de conformité** c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre en prenant en compte les contraintes techniques et opérationnelles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement des espaces extérieurs, l'habitat, les déplacements, etc. sont complémentaires aux règles d'urbanisme inscrites dans le règlement.

L'article L151-6 - L151-3 du code de l'urbanisme (article modifié suite à la loi ALUR promulguée en mars 2014)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles définissent différents principes portant notamment sur **l'organisation urbaine** (occupation du sol, accès et dessertes pour les véhicules motorisés et/ou pour les piétons et cycles, sécurisation de voies, patrimoine bâti à préserver...) et **la préservation de l'environnement** (haie, boisement à protéger, zones humides à protéger...).

Le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie deux types d'OAP :

↳ **Les OAP en renouvellement urbain**

↳ **Les OAP en extension urbaine**

L'ensemble de ces OAP doit respecter des principes d'aménagement commun.

Une attention particulière devra être portée au **traitement de la voirie**. Ce traitement devra être en adéquation avec la fonction de la voie : **de transit, de desserte ou une liaison douce**. L'objectif est de favoriser une circulation apaisée, qui facilite et favorise les modes de déplacements doux.

Les préconisations des OAP encouragent la **diversification des formes urbaines** vers l'implantation de bâtiments permettant une plus **grande densité et respectant les principes du bioclimatisme**.

L'évolution des formes urbaines va aussi dans le sens de la **prise en compte des contraintes liées au PPRL**. L'adaptation des logements au risque d'inondation est encouragée par le PLU.



Crédit Illustration : Samir Ellouzi et François Desbois/CAUE85

Source : Maison flottante avec une partie mobile sur flotteurs - Noirmoutier habiter avec la mer – CAUE Vendée



Source : Maison sur pilotis - Noirmoutier habiter avec la mer – CAUE Vendée

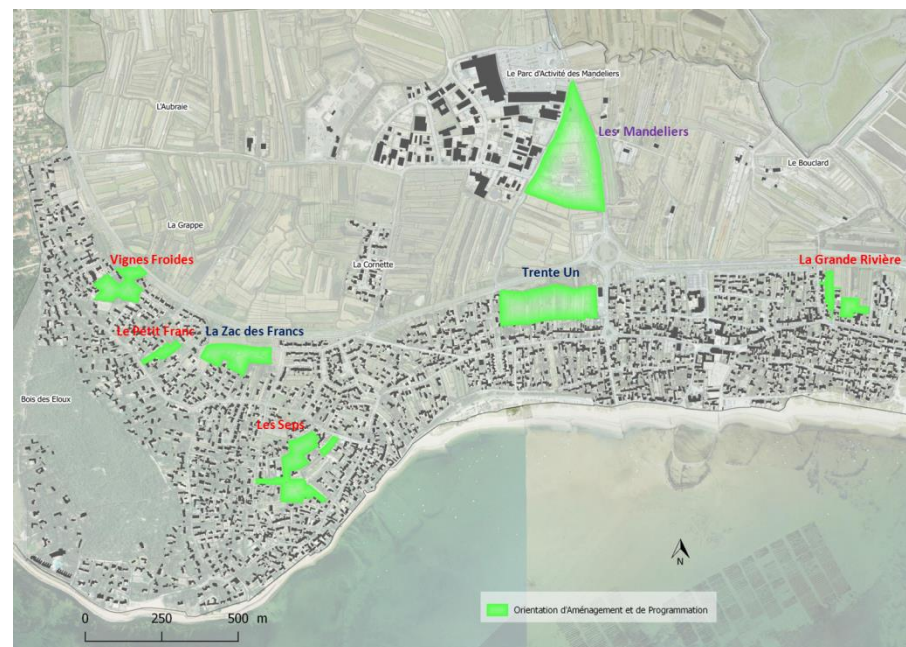
40 Exemple de constructions adaptées au PPRL : extrait du dossier OAP

Autre facteur permettant de prendre en compte les contraintes liées au PPRL : **la gestion des eaux pluviales**. Les opérations d'aménagement devront prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales. Les OAP encouragent :

- ↳ la mise en œuvre de systèmes permettant de **compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle** ;

- ↳ **la gestion des eaux pluviales** à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion **à la parcelle**.

Les **surfaces artificialisées** seront limitées et l'emploi de **matériaux drainants** pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires sera encouragée.



41 Cartographie des secteurs d'OAP

5.1.1 Les OAP en renouvellement urbain

Les deux secteurs d'OAP sont couverts par des zonages U et AU, ils sont localisés au cœur de tissus urbains déjà constitués. Ces OAP sont dites en renouvellement urbain puisqu'elles se situent dans l'enveloppe urbaine et ont

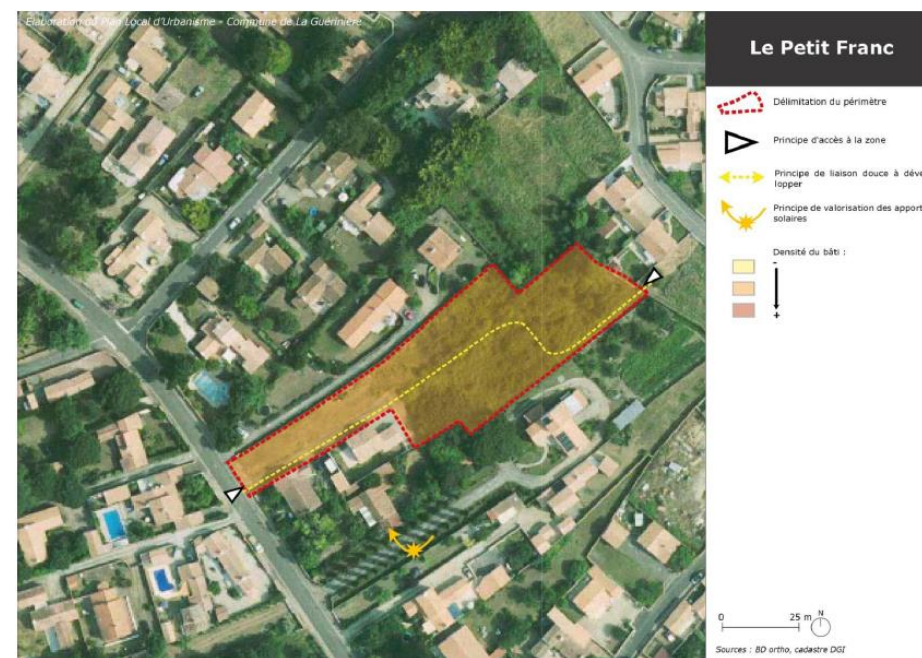
pour objet de **donner un cadre à d'éventuels projets de restructuration urbaine ou de densification.**

Ces secteurs en renouvellement urbain ont été identifiés plus particulièrement en raison de leur localisation. En effet, certains secteurs identifiés lors de la réalisation du référentiel foncier sont apparus comme **stratégiques** pour le développement de la commune et ont donc fait l'objet d'OAP (localisation en cœur de bourg, à proximité immédiate d'équipements et services, etc.). Ces **gisements fonciers stratégiques** sont des secteurs complémentaires aux politiques et projets urbains en cours.

Le secteurs d'OAP en renouvellement urbain participent au comblement de l'enveloppe urbaine. Les gisements fonciers repréré au cœur du tissu urbain sont repérés comme des gisements fonciers, tout comme les secteurs non urbanisés entre le tissu urbain et la D38.

Deux sites sont concernés par des OAP en renouvellement urbain :

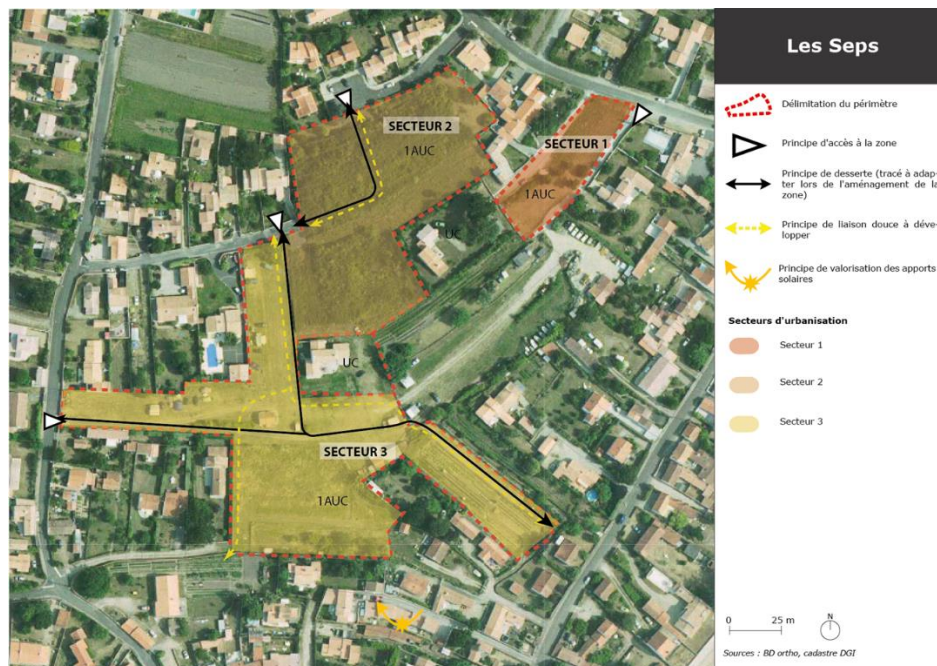
- ↳ **Le site du petit Franc** : Situé à l'Ouest de la commune, le site du « Petit Franc » constitue une **dent creuse urbaine**. Ce secteur d'OAP est au cœur d'une **zone résidentielle dynamique** en cours de développement. Il est destiné à accueillir une **opération d'ensemble** permettant un **aménagement cohérent et économe en espace**.



42 *Le Petit Franc : extrait du dossier OAP*

- ↳ **Le site des Seps** : Le site des « Seps » se situe au nord-ouest de la Guérinière. Il est composé de parcelles en lanière et se localise au cœur d'une **zone résidentielle**. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Il est divisé en plusieurs **sous-secteurs indépendants** les uns des autres dans phasage opérationnelle et par rapport aux accès prévus. Il est destiné à accueillir des **opérations d'habitat** permettant un **aménagement cohérent et économe en espace**. Cette opération se déroulera **en deux phases**. La première phase de chacun des secteurs aura pour objet la mise en place de la **desserte centrale** permettant à chacune des parcelles concernées d'être desservies (secteurs 1,2 et 3). Le cœur du site demeurera inconstructible et zoné en N. En effet, compte tenu de la densité programmée sur l'opération

(24 logements par hectare) la commune a souhaité préserver un poumon vert au cœur de l'opération.

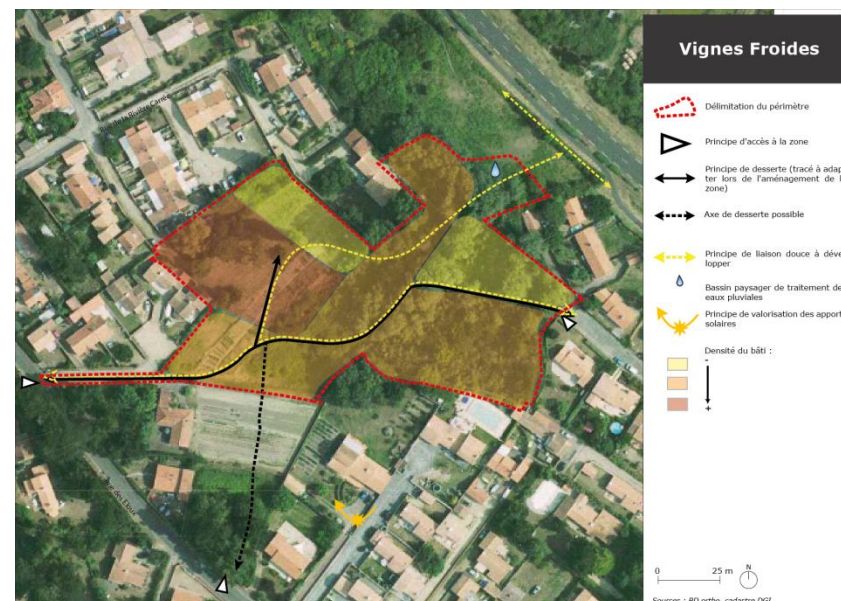


43 Les Seps : extrait du dossier OAP

L'ensemble des OAP est issue des échanges et connaissances des projets des propriétaires foncier. Dans le cas de la zone Sud-Est des Seps qui se trouve en milieu urbain mais non desservi directement par le réseau, la commune à la connaissance de la volonté du propriétaire ne pas venir construire cette partie dans le temps du PLU. C'est pourquoi celle-ci (0,8ha) n'est pas intégrée dans le potentiel de logements pour les 10 ans à venir.

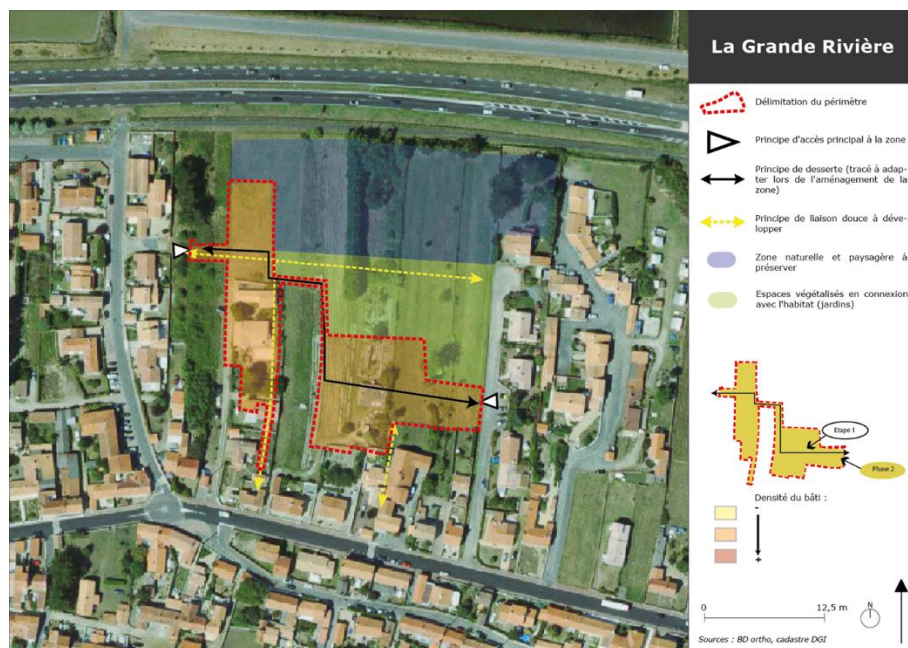
- ↳ **Les Vignes froides** : A l'Ouest de la commune, le site des « Vignes Froides » est au cœur d'un secteur d'habitat. Un projet d'aménagement encadré par la commune est en cours. Il s'agit d'une

opération d'ensemble qui sera réalisée en une phase. Parmi les logements produits une part sera **réservée aux logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés**.



44 Les Vignes Froides : extrait du dossier OAP

- ↳ **La Grande Rivière** : Situé à l'Est de la commune, le site de la « Grande Rivière » est adossé à la D38, localisée juste au Nord. Le site est composé de parcelles en lanières et bordé d'un tissu urbain résidentiel. Une zone humide s'étend sur la partie Nord de l'OAP. Ce secteur a pour **vocation l'habitat**.



45 La Grande Rivière : extrait du dossier OAP

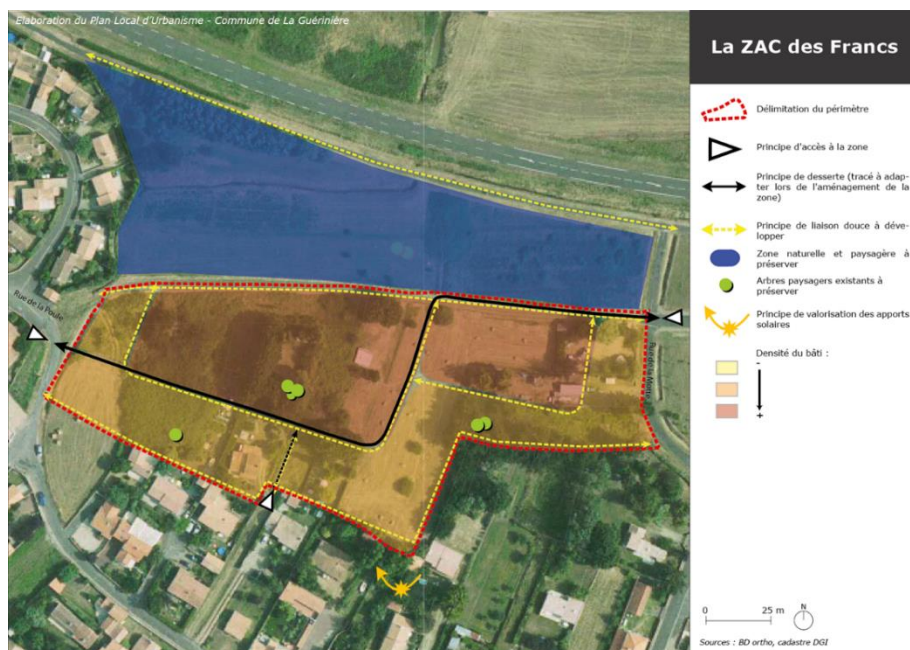
Les OAP définies sur ces secteurs couvrent une superficie totale **de 4.2 hectares** et devront permettre la construction de environ **94 logements**.

5.1.2 Les OAP en extension urbaine

Les OAP en extensions sont au nombre de 6. Elles sont localisées en **zones AU** (à urbaniser), c'est-à-dire à ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen termes. Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation mixte résidentielle (habitat, activités, services et équipements) ou à vocation économique. **Ces OAP sont dites en extension urbaine parce qu'elles sont en prolongement de l'enveloppe urbaine existante.**

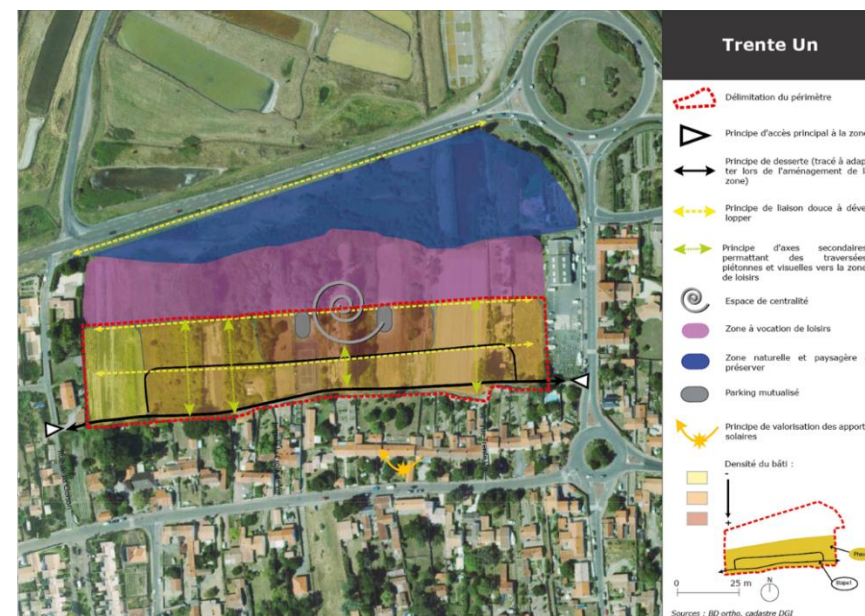
Il existe 3 sites d'OAP en extension, 2 à vocation principale habitat et 1 à vocation économique :

↳ **La ZAC des Francs** : Située au Nord- Ouest de la commune, la « ZAC des Francs » est encadrée de 2 lotissements communaux. Cette ZAC communale a pour vocation **de faire le lien entre les différents espaces résidentiels**. Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace. Cette opération se déroulera en deux phases. **La construction de la route centrale devra précéder toute construction d'habitation**. Ce site a vocation à accueillir des **logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés**. L'ensemble de l'opération devra se dérouler dans l'optique d'une **imperméabilisation minimum du sol** compte tenu de la proximité de la zone humide.



46 ZAC des Francs : extrait du dossier OAP

↳ **Trente Un** : Le site « Trente un » est localisé en bordure de la D38. Situé au cœur de la commune, cet espace est constitué d'anciennes parcelles agricoles en lanières. Au Nord, Est et Ouest du secteur s'étend une zone résidentielle. Une zone humide est présente sur le secteur Nord du site. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat associé à un espace de loisirs au sens large. Il s'inscrit dans une logique d'éco-quartier. Il s'agit d'une opération d'ensemble. Cette opération se déroulera en deux phases. La construction de la route centrale devra précéder toutes constructions d'habitations. **Conformément aux objectifs affichés dans le PADD, ce site a vocation à accueillir des logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés.**



47 Trente Un : extrait du dossier OAP

↳ **Les Mandeliers** : Situé au Nord de la commune, le site « Extension des Mandeliers » est à proximité de l'entrée de ville par la D948. Il correspond à **l'extension de la zone économique des Mandeliers** située à l'Ouest du site. La création de cette extension de zone économique répond aux **objectifs du PADD**. En effet un diagnostic économique a permis de démontrer la saturation de la zone des Mandeliers. Pour **conforter l'attractivité économique** de la commune, l'extension de la zone paraît inévitable. Compte tenu du contexte naturel du site, des **dispositions spécifiques relatives à la prise en compte du risque inondation** seront mise en place.



déplorer. En effet, les secteurs en extension, la Zac des Frans et Trente Un sont localisés sur des secteurs contrains, enclavés entre la départementale et le tissu urbain. La proximité du tissu urbain constitué rend difficilement possible la culture de ces surfaces et tend à générer des conflits d'usages. La zone des Mandeliers quant à elle s'étend sur un espace utilisé à des fins de stockage. L'activité agricole n'est pas impactée par cette extension.

48 Extension les Mandeliers : extrait du dossier OAP

Les OAP à vocation habitat permettent la réalisation de **logements sur 3.1 hectares** avec une densité bâtie comprise entre **24 et 25 logements par hectare** soit **75 logements à bâtir**.

L'OAP d'extension de la zone des Mandeliers s'étend sur une superficie totale de **5 hectares dont 2.4 hectares constructibles**. Le reste de la surface sera destiné au **stockage de matériaux** et à la **création de systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluies**. Une **zone tampon le long de la route départementale D948** sera mise en place pour éviter une course à la visibilité.

Les secteurs d'OAP portant sur des sites en renouvellement urbain ou en extension mais sur des sites ceinturés par l'armature urbaine et relativement contraints, il n'y a pas de conséquences majeures sur l'activité agricole à

5.1.3 Récapitulatif des constructions de logements prévues

	Secteur	Surface constructible	Densité à atteindre	Nombre de logements potentiels	logements sociaux	logements accessibles	Logements collectifs ou groupés	Echéances prévisionnelles
Dents creuses	Enveloppe urbaine du centre- bourg	/	/	56 logements	/	/	/	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones U et AU au sein de l'enveloppe urbaine du bourg	Le Petit Franc	0,4	21 log/ha	8 logements	0	2	2	Court / Moyen terme
	Les Seps (3 secteurs)	2,1	24 log/ha	47 logements	3	2	6	Moyen/ Long terme
	La Grande Rivière	0,7	20 log/ha	14 logements	0	0	0	Moyen/ Long terme
	Les Vignes Froides	1	25 log/ha	25 logements	10	5	16	Court/Moyen terme
En renouvellement urbain				150 logements	Soit 70 % du total de la programmation			
Zone AU en continuité de l'enveloppe urbaine	La ZAC des Francs	1,6	24 log/ha	38 logements	7	5	14	Moyen / Long terme
	Trente Un	1,5	25 log/ha	37 logements	5	3	12	Moyen/Long terme
	Les Mandeliers - Zone économique	2,4	/					Court / Moyen terme
En extension				75 logements	Soit 30 % du total de la programmation			
TOTAL	Toute la commune	7,3	23 log / ha	225 logements, soit environ 22 logements par an pendant 10 ans	25 soit 13 %	17 soit 9 %	50 soit 26 %	Sur la durée de vie du PLU
	50 à 60 logements en densification du tissu existant 160-170 logements potentiels en secteurs de projet 200 logements potentiels au total (10 ans de production au rythme de 20 logements / an (objectif PADD))							

Les justifications des choix réglementaires

1 Justifications des délimitations de zones

L'élaboration du PLU a été l'occasion de préciser la rédaction de règles dont l'interprétation était possible ou encore dont l'application s'avérait complexe. De manière générale, les règles proposées ont fait l'objet d'une **simplification** de façon à les rendre **plus explicites**.

La Guérinière fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Chaque **zone** est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UB). Les zones peuvent comprendre des **secteurs** qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBz). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé.

En outre, lorsque tout ou partie de zone est soumise à un risque connu, une trame spécifique est repérée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de développement urbain durable, a nécessité quelques évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage. Dans cette démarche, une plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement a été recherchée.

Le zonage retenu pour le **PLU, qui diffère sur un certain nombre de points de celui du POS précédent, résulte d'une recherche de simplification et d'adaptation aux différents types d'occupation des sols** sur le territoire communal.

Le POS précédent comptabilisait 14 zones, secteurs et sous-secteurs, le PLU en compte 19.

1.1 Les évolutions du POS au PLU

1.1.1 Les secteurs maintenus à l'identique du POS

La structure du zonage a évolué. De nombreux secteurs ont gardés leurs caractéristiques mais leurs dénominations ont évolué tel que :

- ↳ **La zone INA devenue au PLU zone 1 AU** : Zone à vocation mixte : destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales.

L'unique zone n'ayant pas évoluée est :

- ↳ **La zone UC** : Zone périphérique à vocation principale d'habitat et à faible densité de construction.

A noter toutefois qu'un **sous-secteur UCa** a été mise en place pour le site **du Bois des Eloux et de la Cornette**.

1.1.2 Les secteurs ayant été supprimés par rapport au POS

Certains secteurs ont été supprimés du passage au POS au PLU. Cette manœuvre a pour vocation de simplifier la lecture du document.

- ↳ **Les secteurs UC*1 et UC*2 du POS devenus secteur UT au PLU** : Zone destinée à l'hébergement touristique et de loisirs. Elle correspond aux quartiers des « Sables d'Or » et des « Villages des Tresson »,

- ↳ Le **secteur NDs du POS** : secteur destiné à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs, **a été supprimé au PLU**. La définition de ce secteur a été revue pour permettre un champ d'action plus étendu (**secteur UE au PLU**).
- ↳ Le **secteur NCph** : zone destinée à l'accueil d'activités de pêche et hippiques. A également été **supprimé**, des zonages plus spécifiques ont été mis en place pour le remplacer.
- ↳ La **zone IINA**: Zone à vocation mixte destinée à recevoir à moyen ou long terme des habitations collectives ou individuelles, mais aussi des services, activités commerciales a également été supprimée. Le projet de la commune se limite aux dix prochaines années.

1.1.3 Les modifications de zonage par rapport au POS

- ↳ Le secteur **UE est devenu le secteur Ui** : Zone destinée à recevoir des **constructions ou installations à usage d'activités économiques** (artisanales, industrielles et tertiaires). Cet espace correspond à la zone des **Mandeliers**. Compte tenu d'un redécoupage au plus près de l'existant de ce zonage. Sa surface est passée de **33.48 ha à 32.66 ha**.
- ↳ Le secteur **INA devenu au PLU zone 1 AU** : Zone à **vocation mixte** : destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. La surface initialement prévue au POS était de **25.61 ha**. Une partie de cet espace a été classée en U. Le reste a été réévalué au regard des besoins pour le développement de la commune. **La zone 1AU couvre aujourd'hui 13.5 ha**.

- ↳ Le secteur **NDL 146-6 est devenu le secteur Nr** : Espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ce secteur correspond aux espaces de nature remarquable. 259.86 ha étaient classés en NDL 146-6 au POS, 280 ha sont classés en Nr au PLU. Cette augmentation traduit directement les objectifs affichés par l'axe 1 du PADD
- ↳ Le secteur **NDt est devenu le secteur NL** : Zone naturelle réservée au **camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement**. Un **sous-secteur NLp** a été ajouté à cette zone, il correspond aux aires de camping-cars. La surface de ce secteur a été **réévaluée compte tenu de l'existant, de 20.72 ha, il est passé à 16.78 ha**.
- ↳ Le secteur **NC est devenu le secteur A : Zones agricoles** au sein desquels le développement de l'activité agricole n'est pas contraint. Cette modification est entraînée par une augmentation de la surface concernée par le secteur. **Au regard de l'existant, la surface concernée est passée de 122.77 ha au POS à 1410.80 ha au PLU**.
- ↳ Le secteur **NCm est devenu le secteur Ao** : Secteur destiné aux activités conchylicoles et aquacoles correspondant au Port du Bonhomme. **8.19 ha étaient classés en NCm au POS, 0.7 ha sont classés en Ao au PLU** (le reste de la zone NCm étant classé en Aac). Cette réévaluation de la surface a pour vocation de répondre au mieux **aux besoins de ces activités spécifiques qui participent à l'identité du territoire**.

- ↳ Le secteur **NCa** est devenu le secteur **Ab** : **Zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation existants**. Il s'agit de deux secteurs en limite de zone urbaine dans lesquels **des évolutions des constructions existantes ainsi que de nouvelles constructions destinées uniquement à l'implantation de bâtiments agricoles et de constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées** (chemin de la Tresson, à proximité de la rue du Mathois). La mise en place de ce secteur spécifique qui occupe **7.18 ha** est directement reliée **aux objectifs de l'axe 3 du PADD**.

1.1.4 Les secteurs ayant fait l'objet d'une création de zonage

Les zones U :

- ↳ Le zonage **UB** du POS devenu zonages **UA** et **UB** au PLU : zones urbanisées localisées à proximité du centre bourg. Le secteur **UA** correspond au **cœur du bourg de la Guérinière au niveau duquel une densification importante** peut être admise (implantation en limite séparative, hauteur, CES...). Le secteur **UB** est à **vocation principale d'habitat, du centre-bourg et ses extensions**. La densification y est possible, voire encouragée mais les hauteurs sont limitées dans l'objectif de préservation de la vie et de l'intimité des quartiers. Ce secteur comprend un sous-secteur **UB** pour les équipements scolaires, sanitaires et/ou sociaux et/ou culturels.

- ↳ Un zonage **U** spécialisé a été créé, il s'agit de la zone **UE** : destiné à recevoir **des constructions ou installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt général**. Ces équipements peuvent être de nature culturelle, scolaire, de loisirs, sportive... Le **zonage UE s'apparente au zonage NDs du POS**.

Les zones A :

- ↳ Un zonage **Aac** a été créé pour les **activités conchylicoles et salicoles** correspondant à la zone de « **Nouvelle Brille** ». Cet espace s'étend sur **78.9 ha**.

Les zones N :

- ↳ Un zonage **N** a été mis en place il correspond aux Zones de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique d'intérêt et s'étend sur 19.11 ha.
- ↳ Un zonage **Nm** a été mis en place il correspond au 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.
- ↳ Un zonage **Np** a été créé pour les aires de stationnement paysager. Secteurs où le stationnement est autorisé **sous conditions**. Il doit faire notamment l'objet d'un aménagement paysager (rue de l'Atlantique). Ce dernier répond notamment aux enjeux de stationnement saisonnier (**axe 4, objectif 3 du PADD**). Ce zonage concerne **0.27 ha**.

- ↳ **Un zonage NCo** a été mis en place pour les parties **de plages qui font l'objet d'une concession et au sein desquelles des équipements et installations démontables et démontés à la fin de la saison estivale** et en rapport direct avec la plage sont autorisés dans certaines limites. Cet espace correspond à l'implantation du club mickey.

- ↳ Un **zonage Nca** a été créé au regard de la jurisprudence, ce zonage à vocation à permettre les aménagements et travaux de rénovation inhérents à l'utilisation des cales de mise à l'eau existantes sur la commune. Ces dernières ne pouvant être considérées comme des aménagements légers.

1.2 Les différents types de zones

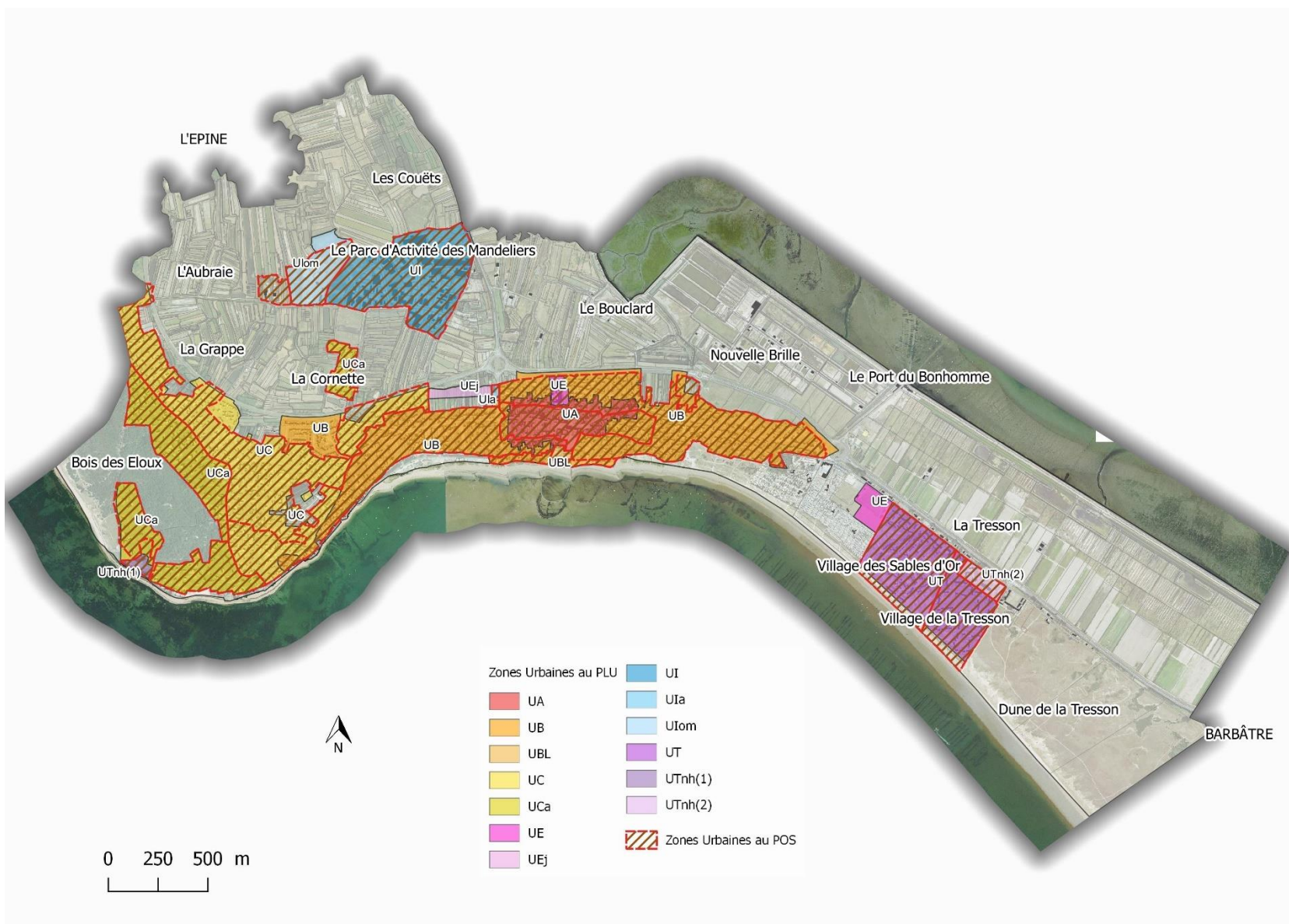
1.2.1 Les zones urbaines

Conformément à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone urbaine, les secteurs **déjà urbanisés** et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

POS	PLU	Caractéristiques	Surface au POS	Surface au PLU
UB	UA	Cœur du bourg de la Guérinière	81.18	11.96
	UB	Zone à vocation principale d'habitat, du centre-bourg et ses extensions Elle comprend : ↳ Un secteur UBI destiné à des équipements scolaires, sanitaires et/ou sociaux et/ou culturels.		67.45
UC	UC	Zone périphérique à vocation principale d'habitat et à faible densité de construction ↳ Sous-secteur UCa : habitations à caractère paysager moins dense intégrant « Le Bois des Eloux » et la forme urbaine complexe de « la Cornette ».	72.58	79.87

UC*1 UC*2	UT	Zone destinée à l'hébergement touristique et de loisirs (« Sables d'or » et « Village de la Tresson ») ↳ Sous-secteur : UTnh (1) et (2) : hôtel, restaurant (différence de retrait)	31.62	28.51
UE	Ui	Zone destinée à recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (zone des Mandeliers) ↳ Sous-secteur Uia : à proximité du centre-bourg et au sein d'un secteur d'habitation. ↳ Sous-secteur Uiom : destiné à l'accueil d'équipements publics et notamment du site de l'usine de traitement des ordures ménagères	33.48	32.66
	UE	Zone destinée à recevoir des constructions ou installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt général ↳ Sous-secteur UEj : zones de loisirs liés aux espaces verts et aux jardins collectifs		5.56

Par rapport au POS, 7 ha supplémentaires sont classé en zone U. Cela correspond à la consommation d'espace des dernières années. La totalité des zones U occupent une superficie de **226 ha soit 29.5% du territoire communal.**



Carte de l'évolution des zones U entre le POS et le PLU

1.2.2 Les zones à urbaniser

Conformément à l'article **R. 151-20 du Code de l'urbanisme**, ont été classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre **les zones 1AU (à court ou moyen terme) et 2AU (à long terme) :**

Lorsque les voies publiques et les 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, elle est classée en 1AU. **Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.** Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

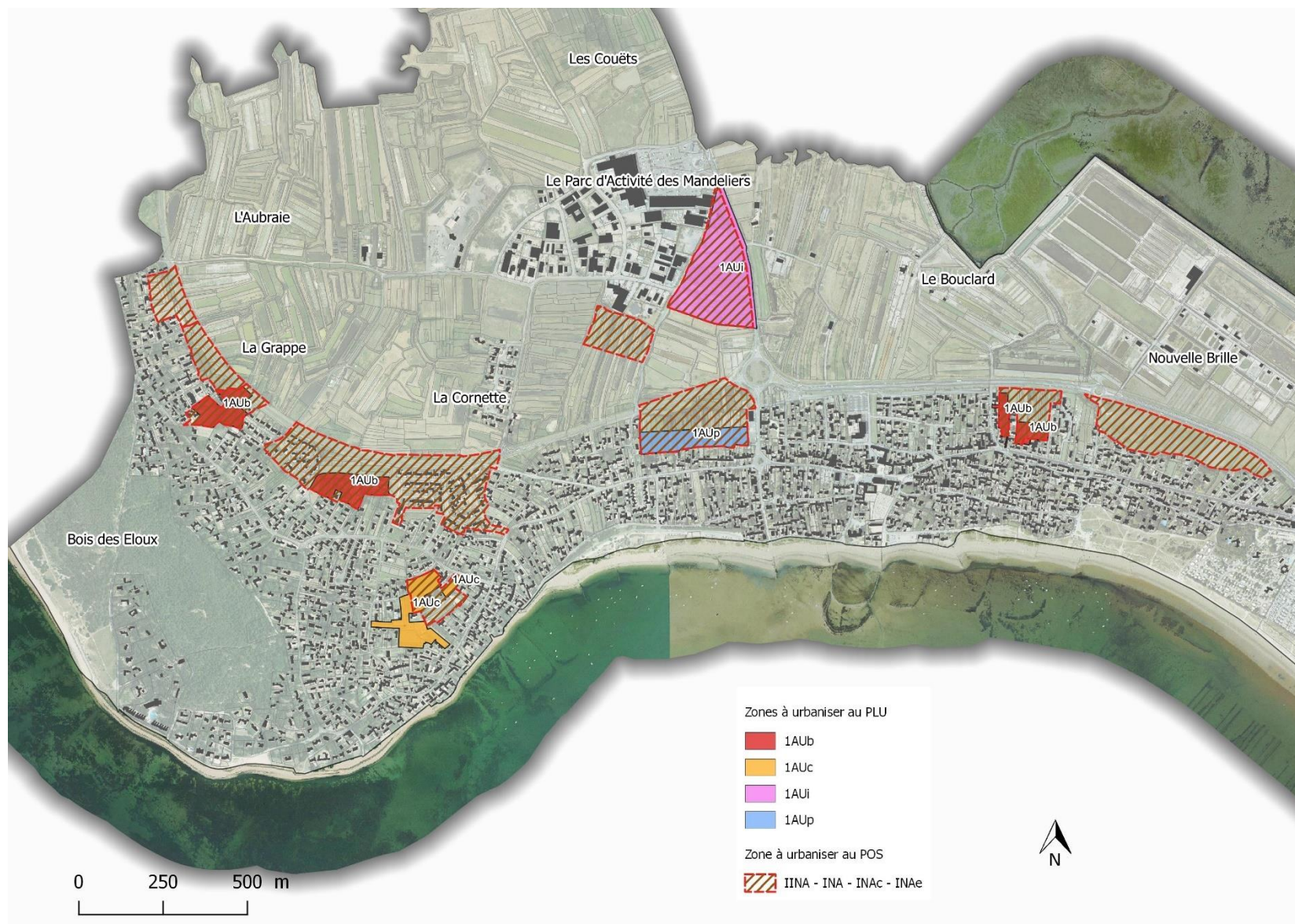
Le PLU de la Guérinière ne comporte aucune zone 2AU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. **Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.**

POS	PLU	Caractéristiques	Surface au POS	Surface au PLU
INA	1 AU	Zone à vocation mixte : destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales ↳ Un secteur 1AUb destiné au secteur d'habitations à caractère paysager dense ↳ Un secteur 1AU_p destiné à la réalisation du secteur Trente-Un comme projet paysager à haute qualité ↳ Un secteur 1AU_c destiné au secteur d'habitations dense dans le secteur urbain	25.61	13.5

Par rapport au POS 10.1 hectares en moins font l'objet d'un classement en AU. Cela s'explique par l'urbanisation d'une bonne partie des espaces mais aussi par une volonté de la commune de vouloir densifier le tissu urbain existant et limiter la consommation d'espace dans les années à venir.

La totalité des zones AU occupent une superficie de **13.5 ha soit 1.60% de la surface totale du territoire.**



Carte des différences entre les zones AU au POS et au PLU

1.2.3 Les zones agricoles

Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Dans les zones A peuvent seules être autorisées :

- ↳ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ↳ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

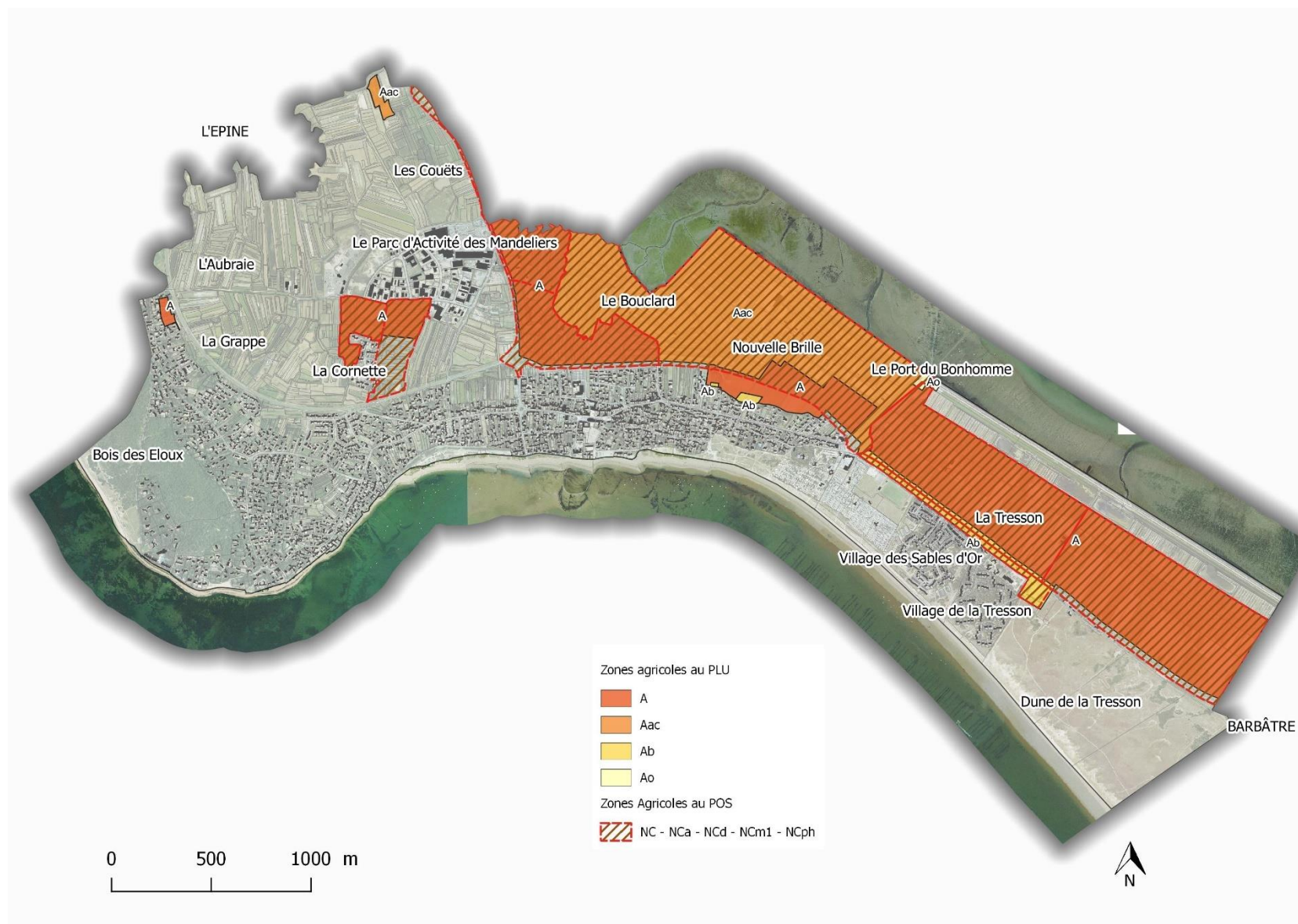
Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.151-35, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

POS	PLU	Caractéristiques	Surface au POS	Surface au PLU
NC	A	Zones agricoles au sein desquels le développement de l'activité agricole n'est pas contraint	122.77	140.27
	Aac	Secteur destiné aux activités conchylicoles et salicoles correspondant à la zone de « Nouvelle Brille ».		78.93
NCm	Ao	Secteur destiné aux activités conchylicoles et aquacoles correspondant au Port du Bonhomme.	88.19	0.75
Nca	Ab	Zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation existants.	13.95	7.18

Les évolutions du zonage agricole et notamment la création des **zonages Aac et Ab** ont pour vocation de répondre aux mieux aux besoins des activités agricoles spécifiques. L'agriculture façonne les paysages et est un élément garant du cadre de vie privilégié de la Guérinière.

Par rapport au POS, 3.4 ha de plus étaient classés en zone A qu'au PLU Cette variation correspond au déclassement de zones A vers un zonage N. Il part d'un état de fait et d'un constat de non culture de ces espaces.

La totalité des zones A occupent une superficie de **227 ha soit 28.9 % de la surface totale du territoire.**



Carte de l'évolution du zonage A du POS au PLU

1.2.4 Les zones naturelles

Conformément aux **articles R. 151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme**, ont été classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

En zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

POS	PLU	Caractéristiques	Surface au POS	Surface au PLU
	N	Zone de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique d'intérêt		19.11
NDL 146-6	Nr	Espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	259.86	280.99

	Nrm	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		
	Np	Aires de stationnement paysager		0.27
NDt	NL	Zone naturelle réservée au camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement	20.72	16.78
	Nco	Zone pour les parties de plages qui font l'objet d'une concession		0.37
	Nca	Secteur destiné aux travaux d'aménagement des cales de mises à l'eau existantes sur la commune.		0.84

Par rapport au POS, 40 ha de plus sont classés en zone N. Ces évolutions de zonages concernent essentiellement d'anciennes parcelles situées en A et non exploitées ainsi qu'une zone AU à vocation économique. La partie maritime de la commune, Nrm a également été ajoutée au plan de zonage.

La totalité des zones N occupent une superficie de **318 ha soit 41 % de la surface totale du territoire.**



Cartographie de l'évolution du zonage N entre le POS et le PLU

1.2.5 Récapitulatif des transferts de zonage

	POS		PLU		
Types de zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	EVOLUTION
Urbaines	218,9	27,9%	226.1	29.5%	1,6%
A urbaniser	37,6	4,8%	13.5	1,6%	-3.2%
Naturelles	294,6	37,6%	318.5	40%	2,4%
Agricoles	233,5	29,8%	217.1	28.9%	-0,9%

La priorité dans ce PLU est réellement donnée au renouvellement urbain, une identification minutieuse des dents creuses urbaines a été menée. La réduction de 24.1hectares de zones à urbaniser du POS au PLU témoigne de cet engagement. La définition d'objectifs de densité va dedans le sens de la réduction de la consommation d'espace.

2 Explications des dispositions réglementaires

Article 12 : Définitions

2.1 Les dispositions réglementaires

2.1.1 Les dispositions générales

Les dispositions générales du PLU permettent de fixer le cadre du document, elles définissent les termes de lecture de PLU et sa portée sur le territoire. Ces dispositions générales comptent 12 articles.

Article 1 : Protection et mise en valeur du littoral

Article 2 : Champ d'application du PLU

Article 3 : Portée respective du règlement du PLU et des autres dispositions législatives relatives à l'occupation des sols

Article 4 : Division du territoire en zones

Article 5 : Informations figurant aux documents graphiques du plu

Article 6 : Adaptations mineures et équipements techniques

Article 7 : Règles spécifiques aux activités agricoles et aux habitations des tiers

Article 8 : Caractéristiques des terrains constructibles

Article 9 : Reconstruction après destruction involontaire

Article 10 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

2.1.2 Les dispositions par zonage

Sur chacune des zones du plan de zonage, un règlement spécifique s'applique définissant les règles spécifiques à chacun des secteurs. Ces dispositions se déclinent au niveau de 9 articles.

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Article 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS

Article 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Article 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 7 / STATIONNEMENT

Section n° 3 : Equipements et réseaux

Article 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Article 9 / DESSERTE LES RESEAUX

2.2 Les dispositions par zonage

2.2.1 Les zones urbaines

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine se divise au PLU en deux types de zones urbaines :

Les zones urbaines mixtes :

PLU	Caractéristiques
UA	Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
UB	Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales . Les capacités des équipements publics existants ou encore de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les bâtiments y sont édifiés en majorité en ordre continu. Elle comprend : ↳ Un secteur UBI destiné à des équipements scolaires, sanitaires et/ou sociaux et/ou culturels.
UC	Il s'agit d'une zone à faible densité constituant les secteurs périphériques des bourgs et dans laquelle les capacités des

équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend :

- ↳ Un secteur **UCa** destiné au secteur d'habitations à caractère paysager moins dense intégrant « Le Bois des Eloux » ainsi que l'entité bâtie complexe du secteur de la « Cornette ».

Les zones urbaines à vocation spécifique :

PLU	Caractéristiques
UT	Il s'agit d'une zone réservée à l' hébergement touristique . La zone UT proprement dite correspondant aux quartiers des « Sables d'Or » et des « Villages des Tresson », est destinée à la résidence de tourisme. Cette zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des constructions, des clôtures qui les bordent et de ses espaces végétaux. La zone UT comprend un secteur UTnh spécialement réservé pour l'accueil d'équipements liés l'activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant que l'on retrouve à l'est de la commune. Elle comprend : ↳ UTnh (1) : activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant à l'Ouest de la commune ↳ UTnh (2) : activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant à l'Est de la commune
UI	Il s'agit d'une zone destinée à l' accueil d'activités économiques : artisanales commerciales et industrielles, tertiaire ou de service

	ou nécessaire aux services publics. Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle comprend : ↳ Un secteur U1a à proximité du centre-bourg et au sein d'un secteur d'habitation. ↳ Un secteur U1om destiné à l'accueil d'équipements publics et notamment du site de l'usine de traitement des ordures ménagères
UE	Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'équipements sportifs et/ou de loisirs, intégrant également les jardins partagés. Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle comprend un secteur: ↳ UEj : secteur destiné aux zones de loisirs liés aux espaces verts et aux jardins collectifs (jardins familiaux, jardins d'insertion, jardins partagés)

Dispositions générales d'occupation du sol (articles 1 et 2) :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites pour assurer le bon fonctionnement de la commune et organiser de façon rationnelle l'espace. Le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine ou encore urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet une grande diversité des fonctions urbaines. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits au sein de chacune des zones.

Ainsi au sein des zones UA, UB et UC à dominante d'habitat sont interdites les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat. Il s'agit notamment des activités engendrant des nuisances sonores, olfactives et/ou visuelles tels que l'industrie, les exploitations agricoles, certains entrepôts, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, les parcs résidentiels de loisirs et terrains de camping, les carrières, cela afin de garantir l'attractivité du bourg.

En zone UT sont interdites toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerce ou de bureau.

En zone UI sont autorisées les constructions à vocation d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, de services, de bureaux...).

En zone UE, est une zone à vocation d'équipements réservée aux activités de sports, de loisir.

Dans l'intégralité de ces zones urbaines, un permis de démolir est institué.

Dispositions générales de mixité sociale et urbaine (article 3) :

L'article 3 fixe les règles en matière de mixité sociale dans les secteurs UA, UC, UB et 1AU.

Dispositions générales d'implantation et de volumétrie (article 4)

Les zones urbaines sont concernées par la mise en place d'un pourcentage d'emprise au sol maximal. Ce pourcentage est fixé en fonction de la vocation et des caractéristiques de la zone, ainsi il a vocation à renforcer la densité dans les secteurs stratégiques.

Dans les **zones UA, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour ne pas venir contraindre la densité urbaine de ce secteur central**. Les **zones UE** destinée à accueillir des équipements sportifs et de loisirs ne sont également pas concernées par ce volet réglementaire.

Pour la zone **UC le coefficient maximum d'emprise au sol est de 50% et 30% en zone UCa**. En secteur **UT, le coefficient maximum d'emprise au sol est de 40% et 10% de plus en zone UTnh**. Les secteurs **UI**, à vocation économique dispose d'un coefficient d'emprise au sol maximal plus élevé (**60%**). Concernant les **zones UB**, le coefficient maximal d'emprise au sol est défini par la taille du terrain.

Exemple de règlement de la zone UB :

Pour les terrains de moins de 250m² :

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Pour les terrains compris entre 250 m² et 400 m²:

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

Pour les terrains de plus de 400 m² :

L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.

Dans le secteur UBI:

L'emprise au sol maximale est fixée à 75%

Les dispositions réglementaires de **l'article 4 traitent de l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives**. Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet. Afin de conforter le caractère urbain de ces espaces :

- en zone **UA** les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à minimum 1.9 mètres.
- en zone **UB** et **UC** les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à minimum 3 mètres.
- en zones **UT, UE** les constructions peuvent être implantées dans un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- en zone **UI**, le minimum est de 5 mètres.

Concernant les hauteurs, les zones **UA, UB** et **UC** sont concernées par les mêmes hauteurs maximales à savoir 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C. . Pour la zone **UT** la hauteur maximale est de 7,50 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C. La zone **UE** n'est pas concernée par une réglementation générale de hauteur. Enfin la zone **UI**

comprend des différences de hauteurs maximales en fonction de la vocation de la construction.

Conformément aux objectifs de l'axe 4 du PADD, l'ensemble des secteurs doit prendre en compte le PPRL.

Extrait du règlement :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1 m. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut ainsi être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur de 1 m maximum. La partie du terrain remblayée ne doit pas s'étendre au-delà de l'emprise au sol de la construction. Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction.

Dispositions générales sur la qualité du bâti (article 5) :

L'article 5 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les constructions sont soumises aux prescriptions de **l'article R 151-41 du Code de l'urbanisme**. **Cette partie de règlement s'inscrit dans un des axes forts du projet de territoire : le respect du cadre de vie.** Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci que ce soit en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des

techniques contemporaines), en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- ↳ simplicité des formes,
- ↳ harmonie des volumes,
- ↳ harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes...

L'article précise que Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

Exemple de règlement de la zone UA, pour une insertion des nouvelles constructions dans l'identité bâtie de la Guérinière :

Maçonneries :

Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les éventuels fours seront implantés en pignon.

Toitures :

Les toitures devront être de type traditionnel.

Toitures à pente : Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle

de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.

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

L'ardoise pourra être autorisée en cas de reconstruction après sinistre sur les bâtiments couverts avec ce matériau avant le sinistre. Dans ce cas la pente de la toiture n'est pas limitée.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier...). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

- Les toits courbes sont autorisés.
- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses : Exceptionnellement les constructions pourront avoir des toitures terrasses si celles-ci sont inférieures au 2/3 de la toiture traditionnelle.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante

Éléments de toiture : Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de la rue. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.

Une souche de cheminée, sera exigée par logement, dans l'axe du faitage avec rive apparente.

Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.

Ouvertures :

Les ouvertures des façades sur rues seront de proportions plus hautes que larges. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées dans la mesure où elles s'intégreront harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).

En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.

L'œil de bœuf est autorisé non visible de la voie publique

Menuiseries :

Elles seront de forme simple et selon la palette de couleurs en annexe.

Sous-sols :

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50,00 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1,00 m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL. Tout talutage est interdit.

Vérandas :

Les vérandas seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant ou à créer, et à son environnement proche. Privilégier l'intégration des principes de bioclimatisme.

Matériaux et coloris :

- *Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.*
- *Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.*
- *Le bardage extérieur en bois naturel sera autorisé sous réserve que celui-ci soit peint dans des teintes blanches, grises ou noires.*
- *Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.*

Dispositions générales sur le traitement des abords de la construction (article 6) :

L'article 6 définit les règles d'aménagement extérieur. Ces règles ont comme vocation de préserver l'identité et l'ambiance paysagère de la commune en définissant des règles d'implantations pour les abris de jardins et clôtures mais également des essences végétales à utiliser.

Il préconise l'utilisation **d'espèces locales ayant de bonnes capacités capacité de captation et de rétention des polluants**. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "**Agissons sur notre paysage**". Il définit des **espèces interdites car invasives** et pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes.

L'ensemble des projets portés devra prendre en compte le contexte paysager et naturel existant afin de préserver au maximum les plantations. La création d'aire de stationnement, de voirie ou d'aire de stockage sera **accompagnée par un traitement paysager**.

Le règlement affiche un objectif de **10% de surface libre paysagée**. Cet objectif va dans le sens des orientations du projet de territoire énoncé dans le PADD.

Exemple de règlement de la zone UB, pour un traitement qualitatif des extérieurs :

Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- *1,30 m maximum à l'alignement ;*
- *1,80 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.*

- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,30 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 1,80 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie,
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures en brandes seront interdites.

Abris de jardin :

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.

En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dispositions générales en matière de stationnement (article 7) :

Les normes de stationnement privé retenues dans l'article 8 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en

s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions et maîtrisant l'usage de la voiture. **Ces mesures réglementaires font échos à l'axe 4 du PADD.**

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 :** (voir tableau ci-contre)

Destination projetée (Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	3 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher et par tranche de 25 m ² supplémentaire
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité

Dispositions générales en matière d'implantation par rapport aux voies (article 8)

Dans les zones UA, UB et UC afin de favoriser un paysage et une ambiance urbaine, les constructions doivent être bâties à l'alignement ou avec un recul maximal de 3 mètres. En zones UT et UE, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement pour favoriser la création d'un paysage urbain. En zones UI la règle générale s'adapte aux caractéristiques des secteurs.

Extrait de règlement de la zone UI :

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Dans la zone UI

Les constructions seront implantées en respectant un retrait de 25,00 m par rapport à l'axe de la RD 948.

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant leur nature.

En secteur U1a

Le recul minimal est fixé à 5,00 m par rapport à l'alignement

En secteur U1om

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement des voies

Dispositions particulières

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- *Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.*

- *Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.*
- *Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.*
- *ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain.*
- *Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.*
- *A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée*

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

Voies privées

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article U14 pourront s'appliquer.

Dispositions générales relatives aux réseaux (article 9) :

Cet article renvoie aux dispositions générales du règlement. **Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».**

2.2.2 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser se divisent au PLU en deux types de zones urbaines.

Les zones à l'urbanisation prévue dans le temps du PLU :

PLU	Caractéristiques
1 AU	Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible avec les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU. Elle comprend : ↳ Un secteur 1AUb destiné au secteur d'habitations à caractère paysager dense ↳ Un secteur 1AUp destiné à la réalisation du secteur Trente-Un comme projet paysager à haute qualité.
1 AUi	Cette zone comprend des terrains peu ou pas équipés destinés à l'accueil d'activités économiques et correspondant à la zone de la Cloison. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés.

Les différentes dispositions qui régissent **la zone 1 AU** sont similaires à celles des zones **UA** et **UB**.

Le règlement du **zonage 1AUp** du secteur Trente Un traduit les orientations de ce projet ambitieux qui souhaite attirer de nouvelles populations à la

Guérinière tout en confortant la qualité du cadre de vie. L'emprise au sol maximale est fixée à **60%** mais des **systèmes de compensation** sont mis en place. Les règles énoncées ci-dessus pourront être augmentées dans la limite de **20% avant 2020** sous réserve que la construction consomme **0 Kw/m²/an**. En outre, la hauteur maximale des constructions est augmentée.

Extrait du règlement de la zone 1AUp :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 11,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+2+C.

Les normes d'aspect sont allégées pour permettre l'émergence d'un projet paysager à haute valeur environnementale. Les piscines écologiques sont privilégiées sur ce secteur et un minimum de 40% d'arbres à hautes tiges est imposé.

Le zonage 1AUi reprend les dispositions comprises dans le zonage Ui. Toutefois, compte tenu de la spécifié et du contexte environnemental de cette zone d'extension des Mandeliers, le règlement prévoit des dispositions spécifiques. **La prise en compte du PPRL est accrue dans cette zone et la création e bassins d'orage est préconisée.** La zone humide présente au cœur du site est conservée et n'est pas comptabilisé comme surface constructible. Il s'agit au contraire de mettre en valeur et d'accompagner le bon fonctionnement de cet élément hydraulique.

La gestion de la proximité de la route D948 fait également l'objet d'une réglementation spécifique instaurant un traitement paysager et une zone tampon de 25 mètres.

Extrait du règlement de la zone 1AUi :

*Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « **concernés par le PPRL** », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU.*

Dans la zone 1AUI sont autorisé(e)s :

Les extensions mesurées des constructions existantes pourront être admises condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existants.

Dans l'ensemble de la zone AUI, les bassins d'orage et de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont autorisés.

2.2.3 Les zones agricoles

PLU	Caractéristiques
A	La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des secteurs aquacoles et conchylicoles. Elle comprend les secteurs : ↳ Aac : secteur destiné aux activités conchylicoles et salicoles correspondant à la zone de « Nouvelle Brille ». ↳ Ao : secteur destiné aux activités conchylicole et aquacoles. ↳ Ab: secteur destiné aux terrains situés entre la RD. 38 et le Chemin de La Tresson et le secteur de la Grande Rivière, où le bâti existant pourra évoluer, destiné à l'implantation de bâtiments agricoles et de constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

La création de sous-secteur en Zone A répond bien à une nécessité de différencier les activités en fonctions de leurs besoins. L'agriculture est une composante essentielle du territoire de la Guérinière son maintien et sa valorisation font d'objectifs définis dans le PADD.

Dispositions générales d'occupation du sol (articles 1 et 2) :

Les dispositions relatives à l'occupation du sol traduisent bien ces enjeux d'adaptation à la typologie d'activité. Le règlement va dans le sens d'une

adaptation aux besoins spécifiques. Ces articles intègrent les dispositions du PPRL pour les zones concernées.

Extrait du règlement sur les zones A :

Dans la zone A sont autorisé(e)s :

- *Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue nécessaire par l'importance de la fréquentation du public.*
- *L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU le 14/142017.*
- *La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article A 5.*
- *La réfection des bâtiments existants et reconstruction à l'identique des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.*
- *Les travaux liés et nécessaires à la mise aux normes des bâtiments agricoles existants.*
- *Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation dispositifs techniques d'intérêt général et agricole, si la topographie et le projet l'exigent.*
- *Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12,00 m à partir du sol avant travaux.*
- *Les serres plastiques sur arceaux et les serres multi chapelles*
- *Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux besoins en irrigation.*
- *Les infrastructures d'intérêt général liées à la production d'énergie*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-*

secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

En secteur Aac sont autorisés :

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU 14/11/2017 directement liés aux activités conchylicoles et salicoles.
- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension
- les installations et constructions afférentes aux activités conchylicoles et salicoles, et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - les bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : purification, lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...
 - les bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation
 - les travaux liés à l'exploitation conchylicole et l'entretien des claires.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture et 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 indispensables par des nécessités techniques.

En secteur Ao, sont autorisés :

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU 14/11/2017 directement liés aux activités conchylicoles et aquacoles.
- Au port du Bonhomme, les cabanes conchylicoles et aquacoles pourront être remises en état ou reconstruites à l'identique sur tout le secteur Ao.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture et de saliculture, 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 indispensables par des nécessités techniques.

En secteur Ab, sont autorisés, lorsqu'elles sont liées et nécessaires à exploitation agricole :

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU 14/11/2017.
- Les travaux liés et nécessaires à la mise aux normes des bâtiments agricoles existants.
- La construction de nouveaux bâtiments à vocation agricole.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés aux réseaux
- L'extension des bâtiments existants limitée soit à 30% soit à 20 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date du PLU 14/11/2017. Cette extension pourra s'appliquée soit en emprise au sol, soit en surface de plancher.

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage B0 ou B1 au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions

- Les serres « plastiques » sur arceaux, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
 - de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;
 - de n'être constitué que de cultures plein champ en excluant les cultures hors sol.
- Les serres multi-chapelles, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;

- de disposer sur l'ensemble des parois d'un système d'effacement à l'eau permettant de laisser pénétrer et sortir l'eau sans résistance pour garantir la stabilité de la construction;
- que l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une submersion (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence.
- Les locaux techniques indispensables au fonctionnement des serres, dont le plancher est situé au minimum 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence.
- Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage RU au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

L'ensemble des activités et autres usages du sols autorisées sous conditions dans les secteurs zonés en B0 ou B1 au PPRL le sont également dans les secteurs concernés par un zonage RU.

- La création d'espaces de fonction n'est autorisée que par extension de bâtiment d'exploitation existant sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 m² et qu'elle soit exclusivement liée et nécessaire à l'activité agricole. Le bâtiment existant doit se situer sur le siège d'exploitation et le pétitionnaire doit justifier sa nécessité pour l'exercice de l'activité agricole.
- Les constructions nouvelles de bâtiments de stockage et leurs extensions à condition que les bâtiments comportent au moins une zone refuge et ne donne pas lieu à la création de logements hébergements ou locaux à sommeil.
- Les constructions nouvelles de bâtiments liés à l'élevage et leurs extensions à condition que cela ne donne pas lieu à la création de logements hébergements ou locaux à sommeil
- Les extensions des habitations existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU 14/11/2017 dans la mesure où ces extensions ont lieu par emprise au sol et/ou par création de surface de plancher, qu'elles sont exclusivement liées à la mise en sécurité des occupants et qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20m²

de la surface de plancher ou emprise créée. A noter que dans le cadre d'une surélévation avec augmentation de l'emprise au sol ou de la surface plancher au rez-de-chaussée, la surface de plancher totale créée ne pourra dépasser 40m² (Rez-de-chaussée + Niveau refuge).

- Les serres « plastiques » sur arceaux, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
 - de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
 - de n'être constitué que de cultures plein champ en excluant les cultures hors sol.
- Les serres multi-chapelles, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
 - de disposer sur l'ensemble des parois d'un système d'effacement à l'eau permettant de laisser pénétrer et sortir l'eau sans résistance pour garantir la stabilité de la construction;
 - que l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une submersion (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.
- Les locaux techniques indispensables au fonctionnement des serres, dont le plancher est situé au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.
- Les constructions de nouveaux bâtiments et leurs extensions pour des usages nécessitant la proximité immédiate de l'eau et cité à l'article A2, dans la mesure où les bâtiments comportent une zone refuge et que la construction ne donne pas lieu à la création d'habitation, d'hébergement ou de local à sommeil.
- Les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement à des activités de nautisme, pêche, pisciculture, ostréiculture, mytiliculture, aquaculture.

Dispositions générales d'implantation et de volumétrie (article 4)

Dans les zones A, les bâtiments ne peuvent s'implanter à moins de 4 mètres des limites séparatives.

Les zones A ne comprennent pas de dispositions relatives à l'occupation du sol.

Dispositions générales sur la qualité du bâti (article 5) :

Les conditions générales d'aspect des constructions sont relativement souples.

Cependant, en secteur Ao, les matériaux et les couleurs de bâtiments devront s'inspirer des constructions anciennes existantes dans ce secteur (salorges, ateliers de charpentiers de marine, cabanes conchyliques et aquacoles...).

Dispositions générales sur le traitement des abords de la construction (article 6) :

Les exigences quant au choix des espèces végétales implantées restent les mêmes que en zone U.

Dispositions générales en matière d'implantation par rapport aux voies (article 8)

Un recul de 20 mètres est imposé par rapport à la RD 948 et la RD 38 en agglomération. Ce recul est de 25 mètres hors agglomération. Toute fois certaines exceptions à cette marge de recul peuvent substituer dans des secteurs stratégiquement définis. Là, encore, la volonté est d'adapter aux mieux les dispositions réglementaires aux besoins.

En revanche concernant la marge de recul de la côte littoral le retrait de 100 mètres est imposé, cette bande des 100 mètres étant reportée au zonage et adaptée en fonction de l'occupation du sol.

2.2.4 Les zones naturelles

PLU	Caractéristiques
N	Il s'agit d'une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N comprend : - Un secteur Nr, qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. - Un secteur Nrm 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. - Un secteur Np destiné à la réalisation d'aires de stationnement accompagnées d'un traitement paysager - Un secteur NL réservé au camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Et un sous-secteur NLp réservé aux aires de camping-cars et caravaning. - Un secteur Nco qui délimite un site de loisirs utilisé durant la période touristique pour accueillir des structures légères.

- Une zone Nca qui permet les travaux d'aménagement et de rénovation des cales de mise à l'eau de la commune.

Conformément aux objectifs affichés dans le PADD, les zones N sont des espaces qui doivent faire l'objet de politique de conservation et de valorisation. Tous projets dans une zone N devra répondre à des objectifs de mise en valeur de l'espace et s'intégrer dans une logique d'intérêt général.

Comme dans les autres zones, le règlement du PPRL est intégré dans les articles 1 et 2 des zones concernées.

Dispositions générales d'occupation du sol (articles 1 et 2) :

Extrait de règlement de la zone N

Dans la zone N sont interdit(e)s :

- *Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou à usage agricole, sauf celles visées à l'article N2*
- *Les piscines, sauf en secteur NL*
- *Les établissements industriels.*
- *Les activités commerciales autres que celles correspondant au caractère de la zone.*
- *Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.*
- *L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2.*
- *Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers en dehors du secteur NL.*

- *La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors du secteur NL.*
- *L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.*
- *Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.*
- *Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).*
- *Toute extension dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage exceptées celles mentionnées à l'article N 2 concernant le secteur NL.*

En secteur Nr sont interdites : toutes constructions et installations nouvelles sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nr.

En secteur Nrm sont interdites : toutes constructions et installations nouvelles sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nr.

En secteur Nca sont interdites : toutes constructions et installations nouvelles sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nca.

Une partie de la zone N se situe en zone bleue (B1), une grande proportion de parcelles sont également impactées par un zonage rouge (RU) au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage bleu ou rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- *L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone N.*
- *Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 11-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.*
- *La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/2017.*
- *Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes*

- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL
- Les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings, ou parcs résidentiels de loisirs ainsi que tous travaux ayant pour conséquences une augmentation de la vulnérabilité de l'existant

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage bleu ou rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone N ainsi que celles interdites dans les secteurs zonés en B0 ou B1 au PPRL.
- Les constructions de nouvelles piscines couvertes
- Les changements de destination des bâtiments vers la vocation habitat.

En secteur Nca :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage.

Dispositions générales d'implantation et de volumétrie (article 4)

Les dispositions générales d'implantation, reprennent les dispositions évoquées pour les zones agricoles.

L'emprise au sol maximum n'est pas réglementée.

Les règles en matière d'esthétisme sont définies selon **des objectifs de préservation de la qualité paysagère des sites. Ces objectifs sont définis par le PADD.** La taille des constructions par exemple est soumise à la valeur paysagère, écologique et fonctionnelle du lieu.

Extrait de règlement de la zone N :

En zone N :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5,50 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 7,50 m au faîtage.

En secteur NL et NLp :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 5,50 m au faîtage.

2.3 Les dispositions complémentaires

2.3.1 Espaces boisés classés

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Aucune construction nouvelle sauf mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc.) n'est autorisée.

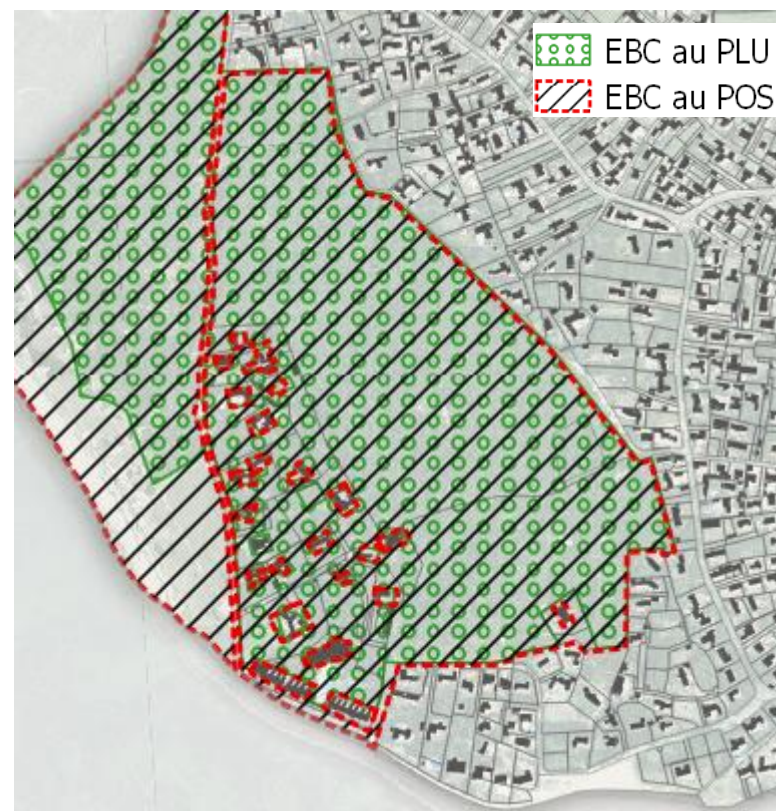
Les sols doivent être maintenus en état naturel à l'exception des allées et bordures périphériques qui peuvent être en stabilisé, permettant l'absorption des eaux pluviales.

Les arbres ne pourront être abattus, sauf pour un renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Les propriétaires devront assurer un entretien régulier des espaces boisés repérés au plan (débroussaillage, élagage).

44.74 Hectares étaient classés en EBC au POS, le PLU a réactualisé cette surface en déclassant les sites de dunes et du camping qui n'étaient pas réellement boisés.

Un découpage adapté à la réalité physique des boisements a été proposé sur le secteur du bois des ELoux, secteur d'habitation en grande partie classé en EBC au POS. Suite à des relevés des espèces sur le terrain, une adaptation à la marge de la trame EBC a été proposée, sans suppression de surface.



7 Modification à la marge des espaces boisés aux Bois des Eloux

Les EBC occupent 32.46 hectares au PLU.



8 Cartographie des EBC inscrite dans le zonage du PLU

2.3.2 Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° 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 patrimoine bâti remarquable à protéger** : 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 une 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 une partie de ce patrimoine bâti remarquable.
- **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.

2.3.3 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.

Pour la justification des zones humides voir la partie évaluation environnementale.

2.3.4 Les linéaires commerciaux

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, sont identifiées et localisées 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 bleu 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.

2.3.5 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.

2.3.6 Les secteurs de mixité sociale

Au titre du Code de l'Urbanisme, 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 est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ainsi des secteurs U et AU font l'objet de cette servitude et figurent en annexe du règlement. Un pourcentage minimum de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'État doit être réalisé au sein de ces secteurs. Ce pourcentage minimum est rappelé dans les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

Un secteur spécifique est défini au PLU et a pour vocation d'accueillir 100% de mixité sociale au Nord Est du centre-bourg, à proximité des équipements (UE).

2.3.7 Les marges de recul routières

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.

Il a été défini l'application :

En agglomération :

- Un recul de 20,00 m s'applique le long de la RD 948 et de la RD 38

Hors agglomération :

- Un recul de 25,00 m s'applique le long de la RD 948 et de la RD 38

2.3.8 Les zones non aedificandi

Deux zones non aedificandi, interdisent les nouvelles constructions (y compris les annexes), mais autorisent les installations et aménagement divers (avec imposition possible de prescriptions particulières liées à l'intégration paysagère). Elles sont reportées au plan de zonage. Elles ont été définies pour des motifs d'ordre paysager et de préservation des sites. Elles se localisent au Nord de la commune au sein de la ZA des Mandeliers. L'une correspond à un

site qui borde la déchetterie actuelle et l'autre au fossé à protéger à l'Est de la déchetterie.

2.4 Cohérence avec les documents supra-communaux

2.4.1 Les documents supra communaux devant être pris en compte ou compatibles

Selon le **code de l'urbanisme le PLU de la Guérinière doit être compatible** avec :

- ↳ Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Île de Noirmoutier (SCoT)
- ↳ Le Schéma de Cohérence Territorial Nord-OUest Vendée (SCoT)
- ↳ PLH à l'échelle de l'Île de Noirmoutier :
- ↳ Le Plan de Prévention du Risque Littoral (PPRL)
- ↳ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- ↳ Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Selon le **code de l'urbanisme le PLU de la Guérinière doit prendre en compte**:

- ↳ Le Plan Climat Energie Territorial
- ↳ Le SRCE
- ↳ Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- ↳ La charte agricole
- ↳ Le Schéma Régional Climat Air Energie

2.4.2 La Loi L 101.2 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 ;*

d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment 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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

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 miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2.4.3 La loi littoral

En application de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

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.

2.4.4 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,
- Urbanisation très largement privilégiée des zones desservies par l'assainissement collectif,
- etc.

2.4.5 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. L'élaboration 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 à chaque secteur, de contribuer au développement d'une urbanisation intégrée à l'environnement où elle est insérée.

En vertu de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, plusieurs éléments bâtis ont été protégés. Les haies et boisements les plus remarquables du territoire (notamment ceux liés aux zones humides et aux continuités écologiques) sont également repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-III-2° et le règlement définit les modalités de leur conservation.

2.4.6 La loi sur le bruit

Il a été procédé, au titre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, par arrêté préfectoral du 19 mars 2001 au classement des infrastructures de transport terrestre (voir partie risques et nuisances du diagnostic). Sur la commune la RD 137 et la RD 160 sont concernées dont la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres. Des prescriptions particulières en matière d'isolation phonique s'appliquent pour les bâtiments situés aux abords de ces voies.

2.4.7 La Loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Alur, promulguée en mars 2014, permet de grandes avancées pour faciliter l'accès au logement des ménages et favoriser la construction en privilégiant la qualité du cadre de vie.

Evaluation environnementale

1 Résumé non technique

1.1 Etat Initial de l'Environnement

1.1.1 Milieux physiques et naturels

Constats

- > Une géologie simple, bri au Nord, massifs dunaires au Sud, qui crée deux zones aux topographies distinctes : les marais au Nord, plats et dégagés ; les zones dunaires au Sud, au relief plus marqué (ne dépassant pas 22m)
- > Un climat de type océanique à étés tempérés, hivers doux, avec un ensoleillement important et de faibles précipitations
- > Des espaces naturels de qualité, de fort intérêt ornithologique et botanique
- > La quasi-totalité des espaces naturels reconnus par des périmètres d'inventaires ou de protection
- > Le bois des Eloux, milieu boisé unique sur la commune
- > Un territoire reconnu comme réservoir de biodiversité aux échelles de la Vendée et du SCoT Nord-Ouest Vendée
- > La RD38, coupure dans les espaces naturels du territoire

Enjeux

- > Prendre en compte la topographie dans l'aménagement des espaces urbains
- > Eviter ou limiter au maximum les impacts négatifs sur les espaces naturels (urbanisation, tourisme...)
- > Préserver et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt européen et local
- > Favoriser et développer les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire

1.1.2 Paysage et patrimoine bâti

Constats

- > De multiples entités paysagères, offrant des espaces et des vues distincts
- > Un paysage directement lié à la topographie : plaines agricoles et marais aux vues dégagées, espaces dunaires et construits aux vues limitées par le relief
- > Une présence de l'eau qui offre des variations quotidiennes au sein même des espaces paysagers (littoral, marais)
- > Des secteurs urbains anciens intéressants, intégrant un patrimoine à conserver
- > Des paysages dégagés, sensibles aux constructions et infrastructures
- > La RD38, véritable coupure de la commune

Enjeux

- > Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine d'intérêt
- > Assurer un développement ou un renouvellement urbain cohérent et respectueux du paysage et du patrimoine traditionnel

1.1.3 Ressource en eau

Constats

- > Un document cadre majeur en cours de révision
- > De nombreuses activités économiques dépendantes de la qualité de l'eau (tourisme, conchyliculture, marais salants...)
- > Une bonne qualité des eaux littorales
- > Une eau potable de bonne qualité provenant de l'extérieur du territoire
- > Un assainissement des eaux usées géré à l'échelle intercommunale et largement dimensionné
- > 44 assainissements non-collectifs dont ¼ évalués non-conformes

Enjeux

- > Limiter au maximum les incidences négatives de l'urbanisation sur la qualité de l'eau
- > Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource
- > Préserver les milieux sensibles (zones humides et marais notamment) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et permettant leur dépollution

1.1.4 Energie

Constats

- > Une nécessité d'agir à long terme pour diminuer la consommation d'énergie fossile et limiter le réchauffement climatique
- > Des objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation d'énergie, de réduction des émissions de GES et de développement des énergies renouvelables
- > Un parc de logements principalement chauffé à l'électricité
- > Peu d'installations de production d'énergie renouvelable actuellement en place
- > Un potentiel de développement des énergies solaires, du petit éolien, de l'aérothermie et du bois énergie

Enjeux

- > Réduire la consommation d'énergie fossiles du territoire
- > Limiter les émissions de Gaz à effet de serre
- > Adopter un urbanisme permettant la création d'habitat économe en énergie
- > Permettre le développement des énergies renouvelables

1.1.5 Déchets

Constats

- > Des objectifs nationaux et départementaux de réduction des déchets et de développement du tri sélectif
- > Une collecte organisée par la communauté de communes qui connaît un pic en été
- > Une gestion des déchets à l'échelle départementale
- > Des déchets triés, valorisés et traités hors de la commune
- > Un centre de transfert et une déchetterie situés sur le territoire communal

Enjeux

- > Limiter les points de nuisances (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets (ex : point apport volontaire)
- > Poursuivre les efforts de diminution des tonnages d'ordures ménagères notamment grâce au tri sélectif et au compostage individuel.
- > Gérer l'intégralité des déchets tout au long de l'année en période hivernale mais également estivale (touristiques)
- > Poursuivre la sensibilisation des habitants mais également des touristes au tri et à la gestion des déchets responsables

1.1.6 Risques et nuisances

Constats

- > Un territoire exposé à de multiples risques : littoraux (submersion marine et érosion), de feu de forêt, sismiques, climatiques, de transport de matière dangereuse
- > Des risques littoraux majeurs
- > Des mesures de prévention des risques (PAPI) et de gestion de crises (PCS) mises en place
- > Un projet de PPRL qui règlemente la construction neuve sur une grande partie du territoire
- > Quelques sites potentiellement sources de pollutions regroupés dans la zone d'activité des Mandeliers

- > La RD 38 source de nuisances sonores et de risque de transport de matières dangereuses
- > Une qualité de l'air satisfaisante mais sensible aux particules fines

Enjeux

- > Limiter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances du territoire
- > Continuer les actions de prévention des risques littoraux
- > Eviter les nuisances et pollutions pouvant porter atteinte aux marais, à leur bon état écologique et aux activités qui en dépendent

1.2 Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le PLU se doit de s'articuler avec les plans et programmes supra territoriaux portés par l'Etat, la Région, le Département et les Syndicats et autres organismes institutionnels. Cette articulation permet d'assurer une gestion cohérente du projet par rapport à des échelles territoriales plus grandes (Région, Département... France) ou à des planifications sectorielles particulières (ressource en eau, déchets...).

Ainsi, au regard des orientations des documents et plans listés ci-dessous, le PLU de La Guérinière s'articule avec celles-ci.

Les plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible :

- SDAGE Loire Bretagne
- SAGE Marais Breton - Baie de Bourgneuf
- SCoT Ile de Noirmoutier
- Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'île de Noirmoutier

Les plans et programmes que le PLU doit prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;

Les plans et programmes avec lequel doit considérer :

- Schéma Régional Climat Air Energie

1.3 Evaluation environnementale et indicateurs de suivi

1.3.1 Les incidences du PLU sur les composantes de l'environnement

L'analyse thématique du PLU s'appuie sur 5 thèmes environnementaux recouvrant l'ensemble des composantes de l'environnement :

- Milieux naturels et agricoles ;
- Cadre de vie, paysage et patrimoine
- Climat et énergie
- Eau
- Risques et santé publique

L'analyse thématique est menée de façon à identifier comment les orientations et les objectifs du zonage et du règlement permettant d'éviter voire réduire les incidences attendues du projet retenu sur l'environnement et la santé publique.

S'il s'avère que les dispositions réglementaires ne sont pas suffisantes pour éviter ou réduire les incidences attendues, ces dernières devront être prises en compte au travers des mesures dites « compensatoires ». L'analyse itérative de la démarche d'évaluation environnementale a permis de s'assurer qu'un minimum de mesures compensatoires soit nécessaire.

En conclusion, le projet du PLU prend en compte les incidences négatives attendues et ne devrait pas avoir d'incidences notables sur l'environnement. Par ailleurs, il contribue sur certains points à améliorer l'environnement et la qualité de vie des habitants.

1.3.2 Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000

L'évaluation d'incidence Natura 2000 porte sur deux documents constitutifs de base du PLU qui portent les ambitions et les projets communaux à long terme : le PADD et le zonage et le règlement.

En premier lieu, le PADD affiche clairement une volonté de protection renforcée du réseau Natura 2000 en intégrant l'ensemble des sites en tant que réservoirs de biodiversité dans la trame verte et bleue.

Les sites Natura 2000 sont donc inscrits comme réservoirs de biodiversité sur lesquels il est préconisé :

- A travers la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, le PADD traduit la volonté du territoire de développer de manière intelligente et durable l'urbanisation en respectant notamment les principes du renouvellement urbain et de densification.
- Les choix de zonage et le règlement des zones concernées par les sites Natura 2000 contraignent fortement l'urbanisation et n'autorisent qu'une légère évolution de la situation actuelle, en secteurs restreints et déjà urbanisés. La réalisation du PLU de la commune de La Guérinière n'induit aucun impact direct notable possible sur les habitats naturels et sur les espèces d'intérêt communautaire.

Le PLU de La Guérinière n'a donc pas d'incidences négatives sur les sites Natura 2000 puisque l'ensemble du réseau Natura 2000 est intégré aux réservoirs de biodiversité et donc préservé d'urbanisation.

1.3.3 Le dispositif de suivi de l'application du PLU au regard de l'environnement

Au nombre de 38, les indicateurs de suivi permettront de mesurer, à l'échéance prévue par la loi voire à une échéance intermédiaire, si les objectifs fixés par le PADD sont tenus ou en voie de l'être. Ils portent uniquement sur des thématiques et variables sur lesquelles le PLU est susceptible d'avoir une incidence plus ou moins directe et importante dans le cadre de sa mise en œuvre.

2 Contexte réglementaire

L'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du SCoT et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLU, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

2.1 L'évaluation environnementale, un dispositif récent

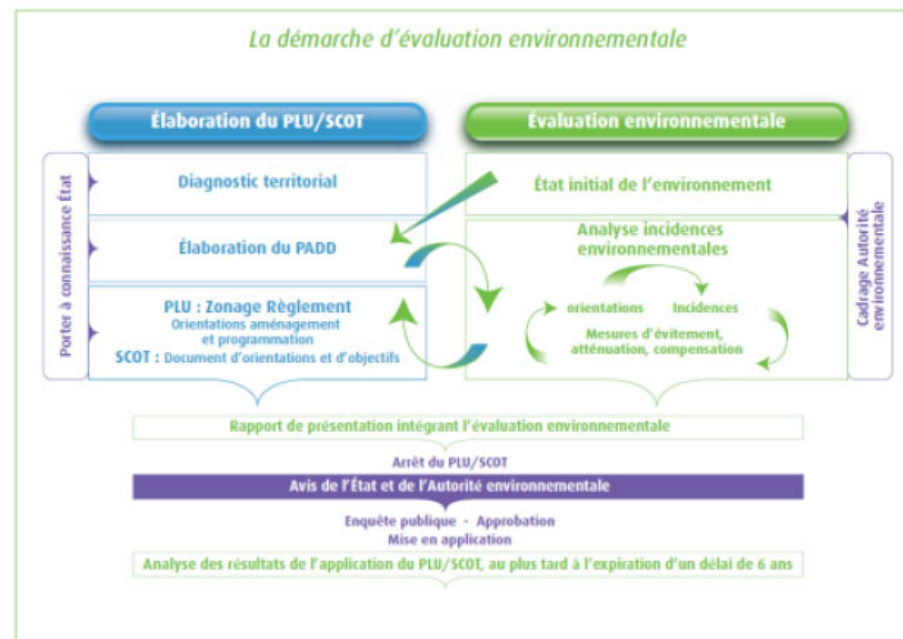
La directive européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part.

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- s'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- s'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Ce texte, qui a fait l'objet d'une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006, prévoit que l'avis du Préfet est préparé sous son

autorité par la Direction régionale de l'environnement, en liaison avec les services de l'État concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation, et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.



2.2 La méthode d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un état d'esprit : il s'agit de rechercher en permanence une complète intégration des thèmes environnementaux dans l'élaboration du PLU, et d'envisager systématiquement les solutions présentant le moindre impact.

La méthode de travail s'appuie sur un « processus itératif » entre le maître d'ouvrage et l'organisme indépendant chargé de l'évaluation. L'objectif est de procéder à une analyse critique des documents produits, afin d'identifier les risques d'incidences problématiques pour l'environnement et d'y apporter des solutions. La méthode s'est appuyée notamment par une intégration forte de l'équipe en charge de l'évaluation environnementale au sein du processus d'élaboration du PLU en participant aux réunions d'élaboration et de concertation tout au long de la mission.

Enfin, la démarche d'évaluation environnementale ne s'effectue pas seulement pendant toute la durée d'élaboration du PLU, elle se prolonge aussi par un bilan de la mise en œuvre du PLU au plus tard dans un délai de 6 ans après son approbation, de manière à savoir si les objectifs fixés ont bien été tenus, et quelles sont les incidences environnementales du document.

3 Articulation du PLU avec les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

3.1 Orientations des documents cadres avec lesquels le PLU doit être compatible

3.1.1 SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Marais Breton Baie de Bourgneuf

SDAGE Loire Bretagne

Avancement : Approuvé le 18 novembre 2015

Thématiques concernées : eau, espaces naturels et biodiversité, risques naturels

Objectifs du document concernant le PLU :

Le SDAGE Loire Bretagne se compose de 14 chapitres correspondant à 14 enjeux identifiés pour l'eau. Parmi les enjeux en lien avec la planification urbaine, il y a :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses

- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant

SAGE Baie de Bourgneuf

Avancement : Approuvé le 16 mai 2014

Thématiques concernées : eau, espaces naturels et biodiversité, risques naturels

Objectifs du document concernant le PLU :

- Améliorer la gestion quantitative de l'eau ;
- Prévenir le risque inondation et submersion marine ;
- Améliorer la qualité des eaux ;
- Préserver et améliorer la qualité des milieux ;
- Améliorer la cohérence et l'organisation des actions

Par sa situation géographique, la commune de La Guérinière est concernée par des enjeux liés à la préservation des milieux littoraux et des zones humides. Le projet de PLU intègre au plan de zonage les zones humides inventoriées par le SAGE. Celles-ci sont préservées par un tramage spécifique et une disposition réglementaire basée sur les principes de protection du SDAGE et du SAGE.

De plus, le PLU prévoit des principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limitation de l'imperméabilisation permettant une meilleure gestion quantitative des eaux.

La limitation de l'artificialisation de sols par la suppression de zones AU du POS et l'intégration des mesures du PPRL permettent également une meilleure prise en compte et anticipation du risque inondation par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

3.1.2 Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'île de Noirmoutier

Avancement : Approuvé le 30 octobre 2015

Thématiques concernées : risques naturels, eau

Objectifs du document concernant le PLU :

Les dispositions réglementaires fixent les principes suivants :

- Ne pas aggraver les inondations en aval du bassin versant
- Limiter la vulnérabilité des enjeux dans les zones inondables
- Limiter la densité de population dans les zones inondables.

Le PLU répond aux objectifs du PPRL par les dispositions suivantes :

- Le rappel du respect des prescriptions du PPRL,
- L'intégration aux plans et aux annexes du zonage réglementaire du PPRL,
- La limitation du ruissellement pluvial est assurée, notamment, par la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion alternative des eaux pluviales (règlement, OAP).

Les dispositions réglementaires afférentes aux risques de submersion sont celles du document concerné. Ainsi, le document prend en compte les risques d'inondation et de submersion marine.

3.1.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'île de Noirmoutier (SCoT)

Avancement : Approuvé le 4 mars 2008

Thématiques concernées : urbanisme / aménagement du territoire

Objectifs du document concernant le PLU :

- Gérer de manière équilibrée et économe le territoire de l'île de Noirmoutier pour offrir des perspectives de développement aux générations futures, au-delà des perspectives du SCoT
- Aller vers une plus grande maîtrise de la « pression estivale » sur les milieux naturels et sur le réseau de circulation de l'île
- Prendre en compte la problématique maritime de l'île de Noirmoutier : la défense contre la mer
- Préservation des milieux et de la biodiversité
- Préserver les zones humides et la qualité de l'eau
- Préserver les paysages, l'identité de l'île
- Prévenir les risques naturels : ne pas soumettre davantage de population au risque et gérer en amont les incidences du développement urbain
- Poursuivre une gestion durable des déchets ménagers

Le PLU de la Guérinière répond aux prescriptions et recommandations du SCoT en vigueur par :

- la prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT et la préservation des éléments la constituant,
- une limitation de la consommation d'espaces, notamment par rapport aux périodes précédentes par la non-reconduction des zones à urbaniser et l'accentuation de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (densités plus élevées, ...),

- l'intégration des risques naturels par la prise en compte du PPRL et la limitation de l'artificialisation des sols,
- la préservation des paysages marquants en y limitant l'urbanisation (marais, forêt),
- la préservation des zones humides par l'intégration des éléments du SAGE.

3.2 Orientations des documents cadres que le PLU doit prendre en compte

3.2.1 Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Avancement : Approuvé le 16 octobre 2015

Thématiques concernées : milieux naturels / biodiversité

Objectifs du document concernant le PLU :

- expliciter la « prise en compte » des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme et de planification des collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que pour les projets de l'Etat ;
- mettre en cohérence les politiques de préservation de la biodiversité et d'aménagement du territoire ;
- proposer aux territoires des recommandations et bonnes pratiques pour les continuités écologiques.

Le SRCE a été pris en compte dans la définition de la trame verte et bleue du PLU de La Guérinière en intégrant les milieux naturels sensibles et remarquables aquatiques et terrestres : les boisements, les dunes, le marais, les cours d'eau.

Par ailleurs, la trame verte et bleue intègre les milieux naturels protégés parmi lesquels les sites Natura 2000, ZNIEFF...

La trame verte et bleue est préservée dans le projet urbain à divers titres. La majorité des espaces sont situés en zones N ou A où les constructions et aménagements sont fortement limités voire interdits. Par ailleurs, des dispositions de protection des boisements (EBC) et des zones humides complètent le dispositif de maintien des fonctionnalités écologiques.

Ainsi, ces dispositions réglementaires participent à la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue du territoire.

3.3 Orientations des documents cadres que le PLU doit considérer

3.3.1 Schéma Régional Climat-Air-Energie

Avancement : Adopté en avril 2014

Thématiques concernées : air / énergie / climat

Objectifs du document concernant le PLU :

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en oeuvre la stratégie retenue. Les actions qui en découlent relèvent des collectivités territoriales au travers des Plans climat-énergie territoriaux (PCET) et des Plans de déplacements urbains (PDU) qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE. À leur tour, les PCET seront pris en compte dans les documents d'urbanisme. Cet ensemble de planification régionale et locale aura ainsi un impact sur l'aménagement du territoire.

Les objectifs fixent pour 2020 :

- une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie
- une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990,

- un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.

Pour répondre à ces objectifs, le PLU de La Guérinière :

- encourage le développement des énergies renouvelables et la construction de bâtiments sobres d'un point de vue énergétique, et met en œuvre des principes de bioclimatisme au sein des secteurs de projet,
- rend possible les conditions d'une mobilité durable par la densification de l'armature urbaine et le développement des liaisons douces à l'échelle projet et inter-quartiers. Il s'attache à renforcer le rôle de centralité au centre-bourg et y privilégie le développement des commerces, services et équipements.

Les incidences du projet sur l'environnement

4 Evaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées vis-à-vis des conséquences éventuellement dommageables

4.1 Introduction

La partie qui suit constitue une analyse thématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé publique. Afin de couvrir l'ensemble des domaines environnementaux et dans un souci de clarté et de concision, les thématiques ont été regroupées de la manière suivante de façon à répondre aux principaux enjeux environnementaux :

Trame verte et bleue et consommation d'espaces : Il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet participe au maintien des milieux naturels, de la faune et la flore ; la consommation d'espace étant la principale cause de leur disparition ;

Protection des paysages et du patrimoine : il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet urbain vise à maintenir le cadre de vie des habitants et les caractéristiques spécifiques au territoire ;

Qualité de l'air, consommation d'énergie et émissions de GES : il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet urbain participe à la sobriété énergétique et en émissions de gaz à effet de serre, consommations énergétiques également responsables de l'émission de polluants dans l'air. Ce thème vise également à identifier les orientations participant à limiter les risques liés au réchauffement climatique.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances : il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet urbain vise à assurer un territoire sain pour l'environnement et la population ;

Gestion de l'eau et des déchets : il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet urbain vise à réduire la consommation des ressources, notamment les ressources en eau et en matière.

4.2 Trame Verte et Bleue et consommation d'espaces

Consommation d'espace / Milieux naturels		
	<u>Incidences négatives attendues</u>	<u>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</u>
Objectifs du PADD	- Consommation d'espace Développement de la commune : ouverture de zones à urbaniser Extension de la zone d'activités des Mandeliers	- Limiter la consommation d'espace Prioriser le renouvellement urbain et la densification : urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine actuelle associée à une protection des éléments végétaux les plus remarquables (Bois des Eloux) Objectifs de densité affiché : 25 logements/ha au sein du bourg et à proximité immédiate / 15 à 20 logements/ha en périphérie - Préserver la biodiversité et des milieux naturels Maintenir les coupures d'urbanisation assurant un rôle de coupure paysagère Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de Trame Verte et Bleue
Zonage/Règlement/OAP		- Limiter la consommation d'espace Zonage et règlement protecteurs en zone naturelle ou agricole des espaces naturels connus et reconnus (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...) Zonage Nr des espaces remarquables au titre de la loi Littoral : seuls les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, et la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux y sont autorisés. Zonage du domaine maritime Nrm incluant les zones Natura 2000 en mer - Préserver la biodiversité et les milieux naturels Protection du boisement significatif du Bois des Eloux au titre des Espaces Boisés Classés : maintien de la protection du POS

		Préservation des zones humides et figurant au plan de zonage par une trame spécifique associée à une protection au titre de la loi Paysage : <i>« 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 reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE. ».</i> <u>Article 6 de chaque zone</u> La protection du patrimoine naturel se traduit également par l'article 9 qui permet de maintenir autant que possible (10%) des espaces non bâtis sur les parcelles et évoque notamment le choix d'essences végétales locales et jouant un rôle dans la gestion de l'eau parmi une liste annexée au PLU. La priorité devra être donnée à la conservation des plantations existantes. <u>Trame Verte et Bleue</u> La réflexion communale autour de la trame verte et bleue s'est basée en premier lieu sur le respect des documents cadres (SCoT, SRCE) sur le territoire. Ces derniers mettent ainsi en évidence des réservoirs de biodiversité (littoral, bois, marais) et des corridors écologiques. Le réseau écologique communal traduit ces documents en protégeant de manière stricte les réservoirs de biodiversité. Le PLU prévoit la préservation de ces espaces par un zonage agricole ou naturel en grande partie Nr. Cependant, afin de pérenniser l'activité agricole dans le marais, une zone agricole A et des zones agricoles conchylicoles ont été identifiées. Ces dernières ont été délimitées de manière à permettre le développement limité des exploitations existantes tout en veillant à limiter l'impact sur le milieu naturel. Il est essentiel de rappeler que le marais constitue par nature une zone naturelle « maîtrisée » et entretenue par les activités telles que l'agriculture et liée aux activités nécessitant la proximité avec la mer.
--	--	---

Prise en compte des zones humides

La commune de la Guérinière présente de vastes surfaces en zones humides. L'inventaire communal réalisé par le SAGE Baie de Bourgneuf a permis d'identifier les zones humides du territoire. Leur délimitation s'est appuyée sur les critères définis par l'arrêté ministériel modifié de 2009.

Il convient de noter que seules les surfaces hors marais (définis par la périmètre ONZH) ont fait l'objet d'une délimitation lors de la phase terrain. Ainsi, l'ensemble du marais a été considéré par nature en zone humide dans son intégralité. Les emprises de bâti et les surfaces imperméabilisées au sein du marais ne répondant pas aux critères de l'arrêté figurent donc en zone humide dans l'inventaire communal.

Aussi, afin de permettre une évolution limitée du bâti habité et d'activité dans le marais, un détournement de la trame zone humide figurant au plan de zonage a été réalisé. Ce travail a été effectué par analyse de la photographie aérienne. Cette démarche a donc consisté en un détournement proche du bâti, incluant les zones imperméabilisées (voiries, parking, ...).

Il est important de rappeler que cette trame "zone humide" figurant au plan de zonage ne remplace pas l'inventaire communal.

De plus, la prise en compte des zones humides dans le projet de PLU montre que :

- Les sites de projet concernés par une zone humide (Mandeliers) permettent la préservation de ce milieu au travers de l'OAP dédiée,
- 99% des zones humides sont situées en zone A ou N dont la majorité en zone Nr ou A,
- Afin de préserver les zones humides, le PLU prévoit 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 reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.* ».

4.3 Protection du paysage et du patrimoine

Paysage & Patrimoine		
	<u>Incidences négatives attendues</u>	<u>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</u>
Objectifs du PADD	- Risque d'impact sur l'identité paysagère et urbaine locale Optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine : nouvelles formes urbaines, densification, ...	- Préserver l'identité paysagère Préserver les espaces naturels : marais, littoral qui font l'identité paysagère de la commune Prévoir une intégration paysagère spécifique le long de la RD et dans le secteur des Mandeliers - Protéger le patrimoine bâti Protéger les éléments de patrimoine bâti d'intérêt
Zonage / Règlement / OAP		- Préserver l'identité paysagère Application de la loi Littoral : maintien et extension des zones agricoles et naturelles afin de garantir la non-urbanisation des espaces remarquables Intégration de principes paysagers sur chaque OAP limitant les incidences sur le front bâti et sa perception depuis le marais et la RD - Protéger le patrimoine bâti Repérage du bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « <i>Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine bâti isolé remarquable, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique. Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont soumis à déclaration préalable. Ils ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ou être rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public.</i> »

4.4 Qualité de l'air, consommation d'énergie et émissions de GES

Qualité de l'air, consommation d'énergie et émission de GES		
	<u>Incidences négatives attendues</u>	<u>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</u>
Objectifs du PADD	- Augmentation des nuisances sonores L'augmentation de la population induit une hausse des flux de déplacements. Cette dernière peut entraîner une intensification des nuisances sonores et des émissions de gaz à effet de serre. Une baisse de la qualité de l'air pourrait ainsi s'opérer autour des principaux axes routiers. - Hausse de la consommation énergétique Le développement démographique attendu conduira à une augmentation de la demande énergétique.	- Améliorer de la qualité de l'air Réduire l'émission de gaz à effet de serre par la maîtrise de l'énergie dans les habitations et la limitation des déplacements : liaisons douces Mettre en œuvre des liaisons douces au centre-bourg et en périphérie entre les espaces de commerces et de services et les lieux de vie mais aussi vers les espaces liés au tourisme et au sein des opérations nouvelles, en lien avec la recherche d'une mixité fonctionnelle. - Encourager à l'éco-construction et l'éco-réhabilitation Respect des principes de développement durable Adaptation aux caractéristiques architecturales locales
Zonage / Règlement / OAP		- Limiter l'exposition de la population aux nuisances Le règlement impose aux nouvelles constructions des marges de recul minimales le long des principales voies (20 à 25 m le long de la RD 948) qui permet de réduire l'exposition aux nuisances sonores L'interdiction des bâtiments agricoles en zones d'habitat ou commerciales réduit le risque de nuisances et de conflit d'usage.

		Le maintien au sein des OAP des principaux éléments paysagers en bordure des sites et particulièrement près des axes routiers offre une réduction des bruits. - Améliorer de la qualité de l'air Le PLU identifie sur les inscriptions graphiques des voies comme linéaires commerciaux avec pour règle associée d'interdire le changement de destination des commerces. Cela concerne notamment les zones du centre-ville. Cet outil permet à la commune de la Guérinière de préserver ces services garants de la mixité fonctionnelle de ces quartiers. Or, le maintien de la mixité fonctionnelle en ville permet également de réduire les besoins de déplacements, notamment motorisés, ainsi que leur ampleur. Cela renforce aussi l'attractivité des modes doux. Par ailleurs, en zone A, le règlement contribue à lutter contre le développement des hameaux qui entraînent une hausse des besoins de déplacements motorisés en interdisant les logements autres que ceux nécessaires pour l'exploitation agricole. <u>OAP</u> La majorité des OAP comprennent des orientations en faveur de la création de liaisons douces. - Développement des énergies renouvelables Le règlement n'interdit aucun dispositif d'énergie renouvelable. A l'article 4, ce dernier autorise les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à l'intérieur des marges de recul. Ces dispositions favorisent le développement de ces nouvelles énergies. De plus, le site de projet « Trente Un » prévoit la réalisation de formes urbaines et architecturales favorisant les économies d'énergie.
--	--	--

4.5 Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances

Risques naturels et technologiques		
	<u>Incidences négatives attendues</u>	<u>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</u>
Objectifs du PADD	- Exposition aux risques même si limitée Le développement de la commune induit une exposition plus grande aux risques (séisme, submersion marine, ...))	- Limitier l'exposition aux risques pour les personnes et les biens Adapter les choix d'urbanisation aux risques
Zonage / Règlement / OAP		- Adapter les choix d'urbanisation aux risques Limitation de l'exposition au risque : pas de sites d projet à vocation habitat en zone de risque Risque submersion marine : le PPRL est annexé au PLU. <u>Dispositions générales du règlement</u> « Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteur concerné par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières, qui sont détaillées dans le règlement du PPRL, annexé au présent PLU. Si sont en contradiction avec les dispositions du PLU, alors elles s'imposent. Dans les secteurs concernés par un zonage bleu ou rouge au plan de prévention des risques littoraux, les projets de construction devront intégrer les dispositions suivantes : • La mises en place de dispositifs motorisés de fermeture de porte, fenêtre, etc. doit s'accompagner de possibilité d'ouverture manuelle, • Les réseaux d'assainissement doivent prévoir la mise ne place d'un clapet anti-retour,

		• <i>La cote du premier plancher habitable doit être supérieure ou égale de référence de « l'aléa concomitant »,</i> • <i>La conception des ouvrants doit permettre la mise en place de batardeaux s'ils sont situés sous la cote de référence « aléa concomitant »,</i> • <i>Les dispositifs de comptage (téléphone, gaz, ...) doivent être situés au-dessus de la cote de référence « aléa concomitant » ou, à défaut, être équipés de dispositif de mise hors service automatique,</i> • <i>Les matériaux de la structure porteuse, utilisés sous la cote de référence « aléa concomitant » doivent être insensibles à l'eau.</i> <i>Dans ces zones, pourront être examinées des dispositions innovantes en matière de constructions et d'aménagements permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes ».</i> <i>De plus, à l'article 7, est précisé : « Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite ».</i>
--	--	--

4.6 Gestion de l'eau et des déchets

Ressource en eau		
	<u>Incidences négatives attendues</u>	<u>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</u>
Objectifs du PADD	- Hausse des besoins en eau et des quantités d'eaux usées à traiter Le développement attendu de la commune (habitant, tourisme, commerces, activités) induira inévitablement des besoins augmentés en eau. - Hausse de l'imperméabilisation des sols L'ouverture de zones à l'urbanisation (imperméabilisation des sols) induit une augmentation des ruissellements vers les milieux naturels et vers les réseaux qui devront supporter une charge supplémentaire pouvant potentiellement aggraver le risque d'inondation.	- Assurer une gestion efficace de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales Limiter les ruissellements vers les milieux naturels Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Favoriser le développement des activités aquacoles et conchylicoles
Zonage / Règlement / OAP		- Assurer une gestion efficace de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales Aucune zone à urbaniser n'est située en dehors de zones non desservies par l'assainissement collectif. <u>Article 11 du règlement de chaque zone</u>

		Le règlement prévoit que « toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques de la Communauté de Communes. Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux. L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier : - A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ; - A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment, pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols à l'intérieur des bâtiments et, à titre expérimental et sous conditions, pour le lavage du linge. Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur et notamment le règlement (CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement Européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires ». - Limiter l'imperméabilisation des sols
--	--	---

		De plus, le règlement du PLU participe à la maîtrise, voire la réduction, du ruissellement en limitant l’emprise au sol des constructions. La limitation des emprises au sol permet de maîtriser l’imperméabilisation des surfaces et donc de limiter le ruissellement et ses effets négatifs.
--	--	--

5 Evaluation environnementale des sites de projet

Ce chapitre porte notamment sur l'analyse des sites de projet du PLU susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Pour se faire, un état initial de chaque site est présenté sur l'ensemble des thématiques environnementales. Cette étude s'est également accompagnée d'une phase de terrain afin de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Ces sorties ont été réalisées au cours de l'année 2016.

Cette partie traite également :

- Des emplacements réservés,
- De la protection des espaces boisés.

5.1 Les zones de développement urbain

5.1.1 Vignes froides

A l'Ouest de la commune, le site des « Vignes Froides » est au cœur d'un secteur d'habitat. Un projet d'aménagement encadré par la commune est en cours. Composé de parcelles en lanières et adossé à la D38, ce secteur comporte des enjeux en termes d'aménagement et de desserte.



Contexte et localisation	Parcelles agricoles en lanière enclavées entre une zone d'habitat et la route départementale D38. Ensemble actuellement très contraint en surface et desserte.
Surface	1 ha constructible
Zonage POS	Zone I NA au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
Zonage PLU	1AU
Emprise foncière communale	0,19 ha pour la phase 1
Potentiel constructible en nombre de logements	25 logements (25 logts / ha)
Biodiversité	Présence d'une végétation de « broussailles » non arborée et peu qualitative / Proximité avec le site Natura 2000 mais séparé par la route
Agriculture	/
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux / Zone potentiellement humide au Nord du site
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonage B1 au PPRL
Mobilité & Modes doux	2 accès possibles par voiture (dont un futur) + 1 accès privé au Nord-Est (transition avec « résidence l'Orée du Bois »)

5.1.2 Petit Franc

Situé à l'Ouest de la commune, le site du « Petit Franc » constitue une dent creuse urbaine. Ce secteur d'OAP est au cœur d'une zone résidentielle dynamique en cours de développement.



Contexte et localisation	Parcelles agricoles en lanière
Surface	0,38 ha constructible
Zonage POS	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
Zonage PLU	U
Emprise foncière communale	0,06 ha dans la zone naturelle et sur l'emprise du fossé
Potentiel constructible en nombre de logements	8 logements (21 logts / ha)
Biodiversité	Présence d'un boisement avec un intérêt écologique faible au nord du site.
Agriculture	Zone en grande partie agricole
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonage B1 au PPRL
Mobilité & Modes doux	1 accès possible par voiture + 1 accès privé au Sud (transition avec « La Bouinière »)

5.1.3 ZAC des Francs

Située au Nord- Ouest de la commune, la « ZAC des Francs » est encadrée de 2 lotissements communaux. Cette ZAC communale a pour vocation de faire le lien entre les différents espaces résidentiels. Le site est bordé au Nord par la D 38 et abrite en son sein une zone humide.



Contexte et localisation	Anciennes parcelles agricoles en lanière en continuité de deux lotissements et bordant la route départementale D38.
Surface	1,6 ha constructible
Zonage POS	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
Zonage PLU	1AU
Emprise foncière communale	0,8 ha dans la zone constructible à l'Est
Potentiel constructible en nombre de logements	38 logements (24 logts / ha)
Biodiversité	Proximité au Nord avec des espaces naturels d'intérêt (ZNIEFF et Natura 2000) mais séparés par la route
Agriculture	/
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux / Présence de fossés
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonage B1 au PPRL
Mobilité & Modes doux	2 accès possibles par voiture + 1 accès privé au Sud

5.1.4 Trente Un

Le site « Trente un » est localisé en bordure de la D38. Situé au cœur de la commune, cet espace est constitué d'anciennes parcelles agricoles en lanières. Au Nord, Est et Ouest du secteur s'étend une zone résidentielle. Une zone humide est présente sur le secteur Nord du site.



Contexte et localisation	Parcelles « fonds de jardins » en lanière enclavées entre des bandes d'habitats en accès sur la route et la route départementale D38. Ensemble actuellement contraint par une desserte uniquement privée.
Surface	1,5 ha constructible
Zonage POS	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
Zonage PLU	1AU
Emprise foncière communale	0,41 ha environ, soit 12% de la zone
Potentiel constructible en nombre de logements	37 logements (25 logts / ha)
Biodiversité	Zones humides recensées au Nord du site
Agriculture	Surface minime concernée à l'Ouest.
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant moyennement dense (environ 15 logements à l'hectare, voirie comprise) habitats groupés limitrophe
Risques & Nuisances	Zonage BO au PPRL
Mobilité & Modes doux	2 accès principaux possibles par voiture et plusieurs accès depuis la rue de la Croix Verte

5.1.5 Grande Rivière

Situé à l'Est de la commune, le site de la « Grande Rivière » est adossé à la D38, localisée juste au Nord. Le site est composé de parcelles en lanières et bordé d'un tissu urbain résidentiel. Une zone humide s'étend sur la partie Nord de l'OAP.



5.1.6 Les Seps



Contexte et localisation	Parcelles « fonds de jardins » en lanière enclavées entre des bandes d'habitats en accès sur la route et la route départementale D38. Ensemble actuellement contraint par une desserte uniquement privée. La moitié de l'OAP est inconstructible puisque classée en rouge au PPRL
Surface	0,7 ha constructible
Zonage POS	Zone INAc au POS en vigueur (zone où l'autorisation de construction est très réduite et encadrée)
Zonage PLU	1AUb
Emprise foncière communale	/
Potentiel constructible en nombre de logements	14 logements (20 logts/ha)
Biodiversité	Proximité avec des espaces naturels d'intérêt au Nord (ZNIEFF) et le marais (séparé par la 4 voies)
Agriculture	/
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant moyennement dense (environ 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonage B0 au PPRL, présence d'un garage-locations de bateaux à proximité du site
Mobilité & Modes doux	2 accès principaux possibles par voiture, Rue de l'Anglée et Village Saint Nicolas et plusieurs accès piétons depuis la rue Nationale

Le site des « Seps » se situe au nord-ouest de la Guérinière. Il est composé de parcelles en lanière et se localise au cœur d’une zone résidentielle.

5.1.7

Extension

des

Mandeliers

Situé au Nord de la commune, le site Mandeliers » est à

« Extension des proximité de l’entrée de ville par la D948. Il

coles en lanière 'habitat. Ensemble nt en surface et

Zonage POS	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
	1AUc
re	0,06 ha dans la zone naturelle et sur l’emprise du fossé
structible en ements	50 logements (24 logts /ha)
Biodiversité	Un boisement est présent au Nord du site
Agriculture	Environ 0,5 ha Parcelle cultivée au Sud (phase 2)
Gestion de l’eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l’hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonge B0 au PPRL
Mobilité & Modes doux	De nombreux accès possibles par voiture



correspond à l’extension de la zone économique des Mandeliers située à l’Ouest du site.

Contexte et localisation	Parcelles localisées en zone à aléa fort et moyen dans le PPRL, à proximité immédiate d'une zone d'activité et de la D948
Surface	5 ha dont 2.4 ha constructibles et 1.6 ha réservés au stockage
Zonage POS	Zone INAe au POS en vigueur (zone où l'autorisation de construction est très réduite et encadrée)
Zonage PLU	1AU
Emprise foncière communale	0,9 ha environ, soit 18 % de la zone
Potentiel constructible en nombre de logements	/
Biodiversité	Zone humide à l'est du site
Agriculture	Présence d'activité sylvicole (entrepôt)
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissus à vocation économique
Risques & Nuisances	Zone Bleue du PPRL au Nord du site Zone Rouge du PPRL au Sud du site
Mobilité & Modes doux	2 accès principaux possibles par voiture Rue de la Cloison

Site de projet	Enjeux environnementaux	Mesures retenues dans le projet de PLU
Les Vignes Froides	Préserver la qualité paysagère du secteur Veiller à l'intégration de la future opération (vue depuis l'axe routier et depuis le marais) Préserver la partie Nord du site présentant un fort potentiel en zone humide	Incidences limitées du débroussaillage de la zone (végétation peu qualitative) <u>OAP</u> Préservation de la zone Nord du site pour aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales limitant l'impact direct des ruissellements des eaux vers le milieu naturel Limitation des nuisances sonores liées au trafic routier par le maintien d'une zone tampon paysagère Gestion des eaux pluviales à la parcelle Non urbanisation de la zone Nord offrant une meilleure intégration au sein du tissu urbain existant et limitant les impacts paysagers depuis le marais ou la route Développement de liaisons douces et principes de mutualisation des stationnements Mise en œuvre des principes de bioclimatisme
Petit Franc	Veiller à l'intégration paysagère du projet au sein du tissu urbain environnant	Développement d'un site situé à proximité immédiate du centre-ville (équipements, services, commerces) limitant les déplacements motorisés <u>OAP</u> Principes de mutualisation des stationnements Mise en œuvre des principes de bioclimatisme Développement de liaisons douces

ZAC des Francs	Veiller à l'intégration du projet, notamment de la perception du site depuis le marais et l'axe routier Préserver au maximum les éléments végétaux les plus remarquables	<u>OAP</u> Mise en place de principes de liaisons douces inter-quartiers Mutualisation des stationnements Préservation des arbres remarquables sur le site Mise en œuvre des principes de bioclimatisme Création de noues paysagères visant à préserver le fonctionnement hydraulique du site et à intégrer de manière qualitative ces aménagements Préservation de la zone Nord du site et des côtes de vues associés depuis le marais et la RD 38
Trente Un	Préservation de la zone naturelle au Nord du site, à proximité de la route Veiller à l'intégration du front bâti et de sa perception depuis le marais et la RD 38	<u>Règlement de la zone 1AUp</u> Mise en œuvre de formes urbaines innovantes et de principes d'économies en énergie (densité plus élevée, seuil de consommation énergétique (bonus constructibilité + 20% (emprise et hauteur)), piscine naturelle, toiture végétalisée, clôtures végétalisées, stationnements limités en nombre et perméables) <u>OAP</u> Mise en place de liaisons douces Préservation de la zone naturelle au Nord (concernée par la zone humide)/ Développement de jardins partagés sur le reste du site Limitation des nuisances sonores liées au trafic routier par le maintien d'une zone tampon paysagère Mise en œuvre de principe de bioclimatisme
Grande Rivière	Veiller à l'intégration paysagère du projet le long de l'axe routier et sa perception depuis le marais	OAP Préservation de la zone naturelle au Nord du site

		Limitation des nuisances sonores liées au trafic routier par le maintien d'une zone tampon paysagère
Les Seps	Veiller à l'intégration paysagère du projet au sein du tissu urbain environnant	OAP Développement de liaisons douces Mise en œuvre de principes de bioclimatisme Création de noues paysagères / Gestion des eaux pluviales à la parcelle
Extension des Mandeliers	Préserver la zone humide au centre du site Conserver une zone tampon aux abords de la zone humide afin de réduire les impacts sur les milieux Veiller la bonne intégration paysagère du projet (vue depuis le marais et la voie) Limiter l'imperméabilisation des sols Respecter les prescriptions du PPRL dans les secteurs concernés (sud du site) Limiter les nuisances potentielles de la zone d'activités sur la zone d'habitat	OAP Préservation de la zone humide et maintien d'une zone tampon paysagère Préservation de la partie Sud du site, à proximité directe avec les espaces naturels d'intérêt (ZNIEFF) et soumise aux risques Aménagement d'une bande végétalisée entre la zone d'habitat et la zone d'activités Traitement paysager sur une large bande le long de la RD permettant une meilleure intégration paysagère du projet Mise en œuvre de principes de bioclimatisme

5.2 La protection des espaces boisés

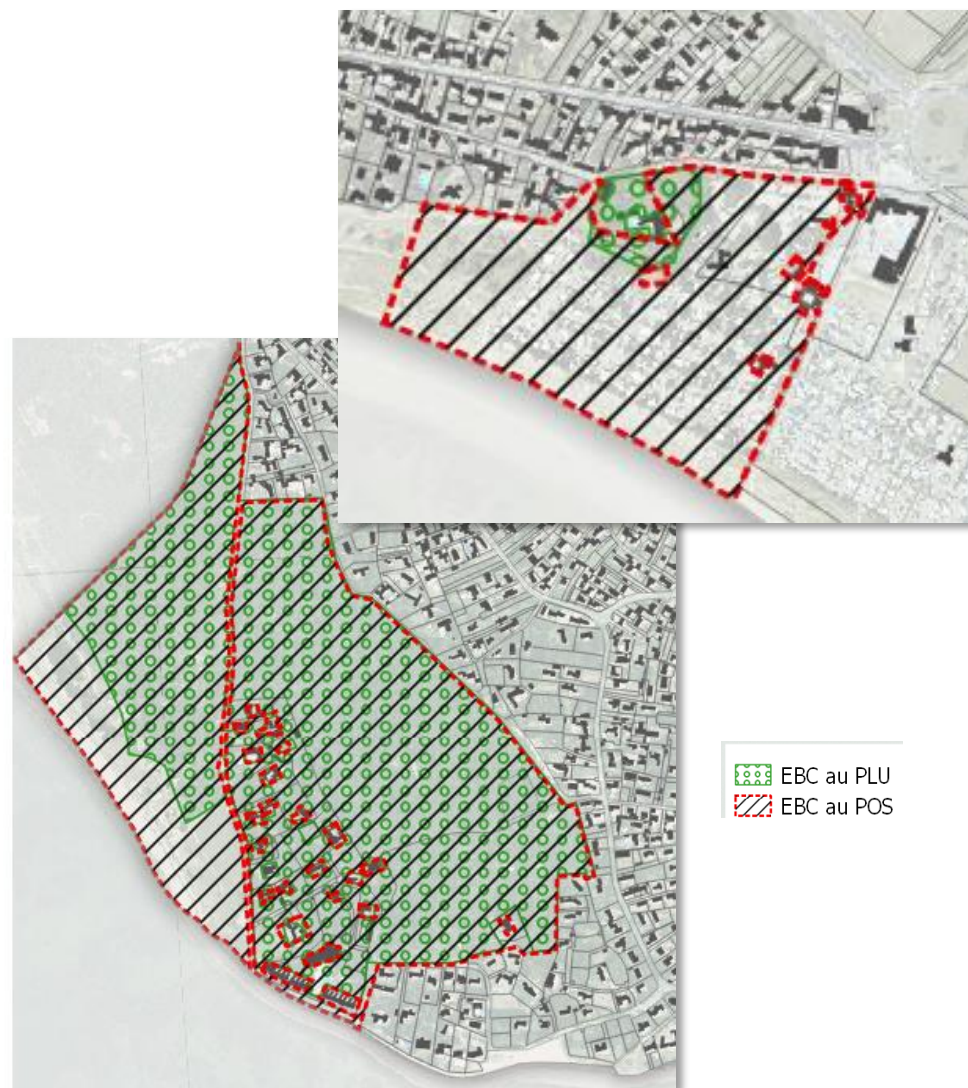
Afin de préserver les espaces boisés sur le territoire communal, le projet de PLU protège au total 32,46 ha de boisements au titre des Espaces Boisés Classés.

Au POS, ce classement concernait 12,28 ha supplémentaires. Cette variation est due :

- à la suppression du classement des zones non réellement boisées sur la dune, dans le Bois des Eloux et sur le camping de la Tresson à l'Est.
- Au nouveau classement des espaces boisés près du camping de la Tresson.

Les arbres situés dans le camping de la Tresson sont maintenant protégés au titre de la loi Paysage. Ce type de protection permet de préserver la trame boisée tout en apportant une souplesse, non permise par le classement en EBC et nécessaire notamment dans ce type de secteur (activités de campings, alignements d'arbres non remarquables).

Les incidences de ces déclassements sont donc négligeables. De plus, le maintien du classement en EBC sur les autres secteurs (Bois des Eloux) permet une préservation de la trame boisée de la commune et des espaces boisés significatifs.

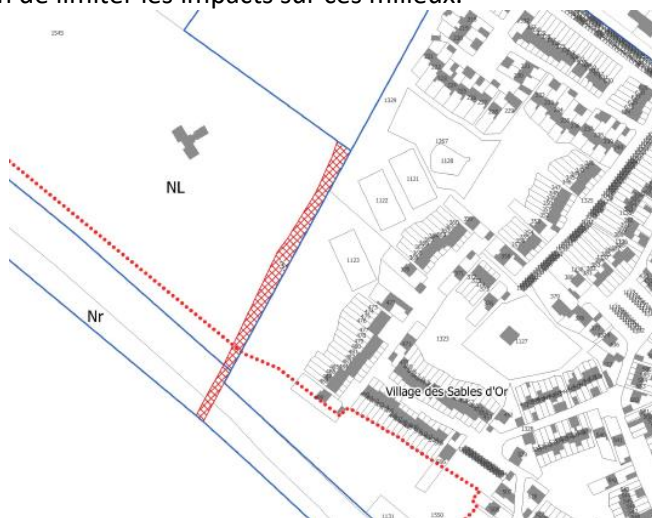


5.3 Les emplacements réservés

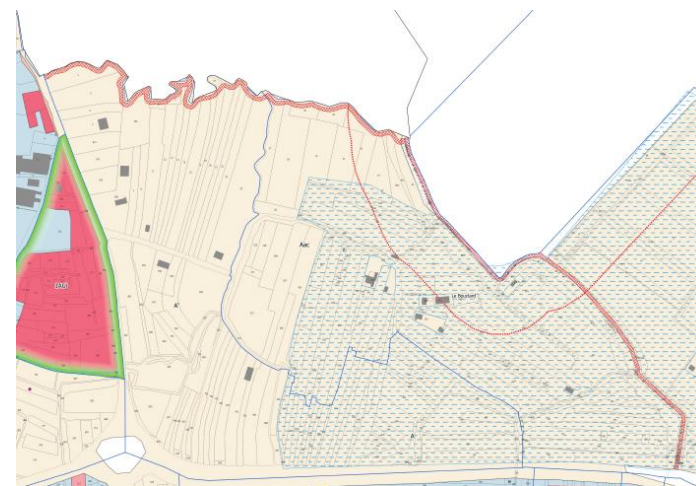
Sur l'ensemble des emplacements réservés prévus au projet de PLU, 4 d'entre eux sont localisés au sein de secteurs particulièrement sensibles d'un point de vue écologique. Il s'agit des emplacements réservés :

- **N° 2 et 3** : ces derniers doivent permettre la création d'un accès (ER 3) et d'une zone de protection des digues de mer et des digues de retrait (ER 2). Ces emplacements, prévus par le PAPI, ont pour objectif de protéger les biens et la population des risques littoraux et ont donc un intérêt général.

Néanmoins, la localisation de ces ER en ZNIEFF et zone humide leur confère une sensibilité particulière. Pour cette raison, ces aménagements devront s'accompagner d'une attention particulière afin de limiter les impacts sur ces milieux.

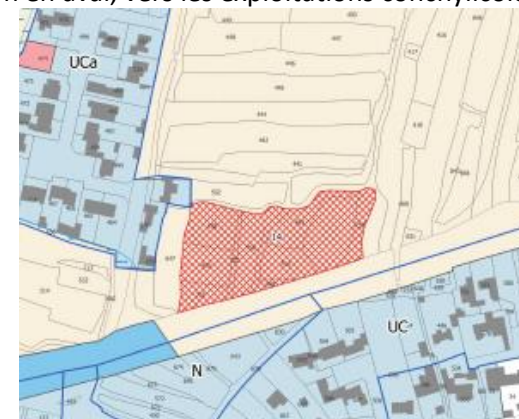


Localisation de l'ER n°3



Localisation de l'ER n°2

- **N° 14** : cet emplacement réservé vise à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales, prévu par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de 2014. Ce dernier préconise la réalisation de cet ouvrage de manière prioritaire afin de limiter notamment les risques de pollution en aval, vers les exploitations conchylicoles.



Localisation de l'ER n°14

Situé au sein du marais (zone humide, ZNIEFF), cet aménagement devra faire l'objet d'études spécifiques liés aux travaux prévus. Des mesures compensatoires pourraient ainsi être exigées.

- **N°18** : cet emplacement réservé a pour objectif la création d'un accès à la mer. Un chemin existe déjà et son élargissement permettra une desserte plus facile pour les riverains et les services communaux ou de secours. Les incidences restent donc limitées par rapport à l'existant.



Localisation de l'ER n°18

6 Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000

Le présent chapitre vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLU de La Guérinière sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000 situés sur la commune, à savoir :

- **la Zone de Protection Spéciale « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts »**
- **La Zone Spéciale de Conservation « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts »**
- **la Zone de Protection Spéciale marine « Estuaire de La Loire – Baie de Bourgneuf »**

6.1 Description des sites Natura 2000 du territoire

ZPS « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts » FR 212009

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site.

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles

en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

Vulnérabilité :

- Déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs).
- Forte pression urbaine et touristique sur le littoral.
- Enjeux de défense contre la mer peuvent induire des aménagements excessifs au détriment des dunes et de l'estran.
- Dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers).

ZSC « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » FR5200653

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%

L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.

Vulnérabilité :

Menaces sur la conservation du fait de la déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs) : des opérations locales agri-environnement sont en cours pour ralentir ce phénomène, limité cependant par la médiocre qualité des sols qui n'offrent que peu de possibilités d'intensification (à l'exception des élevages hors-sol). La forte pression touristique sur le littoral induit divers aménagements (routes, campings...) et une pression urbaine importante, particulièrement sur l'île de Noirmoutier et la frange littorale.

ZPS « Estuaire de La Loire – Baie de Bourgneuf » 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 Boeufs au large de Noirmoutier), à l'exception des îlots de la Baie de la Baule (en Loire-Atlantique) et de l'île du Pilier (en Vendée).

Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie en Retz à Pornichet. Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire et est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Au sein du site comme à proximité immédiate, ces activités (navigation, zone d'attente des navires, dragages et immersions des sédiments dragués) sont présentes de très longue date. La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

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...).

Vulnérabilité :

La zone de protection spéciale s'étend sur une vaste superficie et concentre dès lors de nombreux usages :

- les métiers de la pêche professionnelle et de la conchyliculture sont aussi pratiqués sur la zone et à proximité ;
- le secteur côtier est le lieu d'activités de tourisme, nautisme et de plaisance (ports, mouillages, pêche récréative, sports de pleine nature...) ;
- les activités d'extraction de granulats sont présentes sur le secteur (Secteur des Charpentiers et zone d'extraction au large du Pilier) ;
- trafic maritime : risques de pollutions et de collisions accidentelles

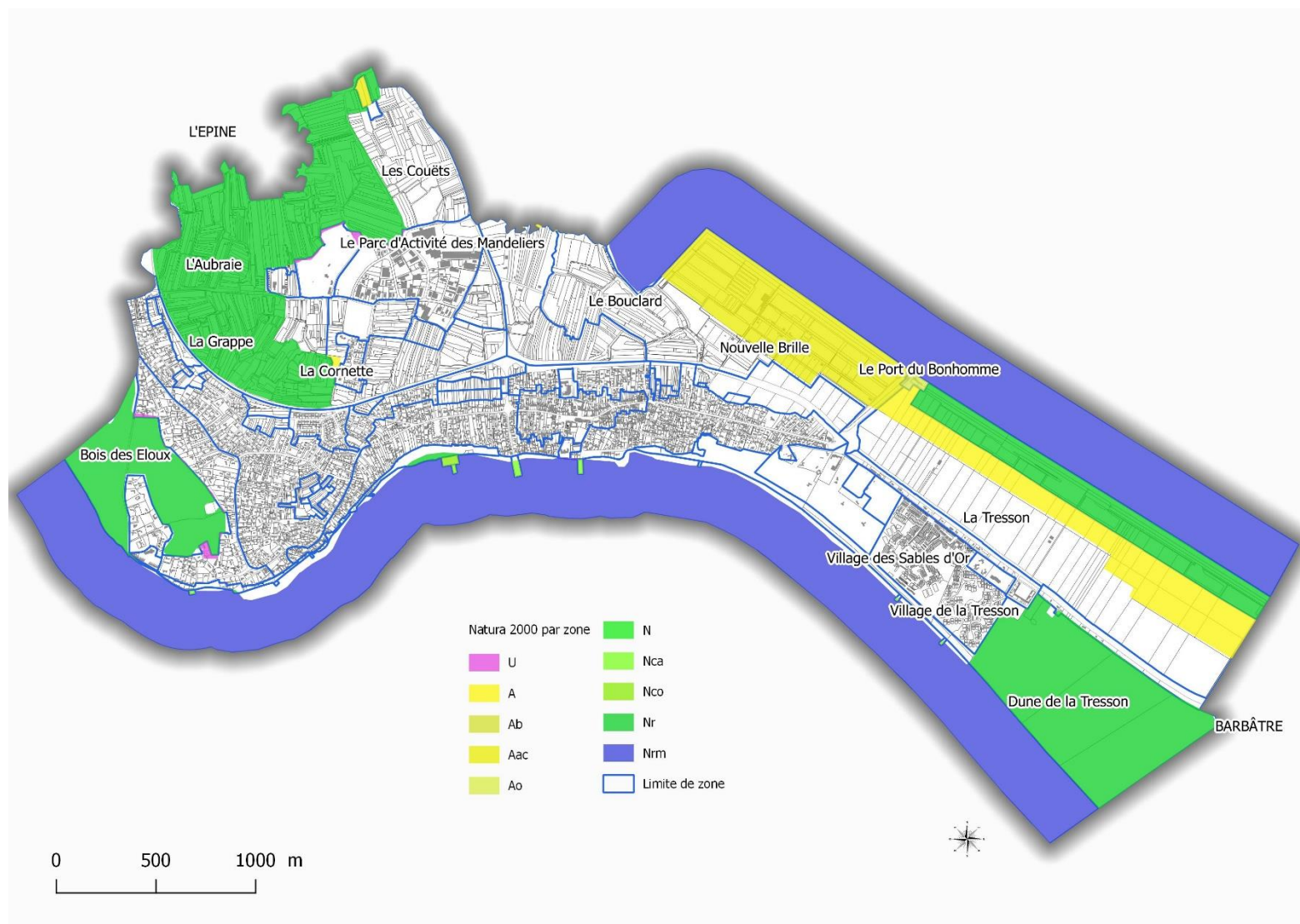
Compte tenu de son caractère majoritairement marin, le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines.



6.2 Analyse des incidences du projet de PLU sur ces sites

La carte et le tableau ci-après précisent les zonages appliqués sur les sites Natura 2000 et la commune et les surfaces concernées.

Zones	Surfaces (en ha)
A	32,72
Aac	41,2
Ab	0,01
Ao	0,75
N	0,35
Nca	0,67
Nco	0,37
Nr	213,94
Nrm	305,24
U	1,64



Afin de préserver les sites Natura 2000 :

- Aucune zone AU n'est située sur un site Natura 2000,
- Plus de 99% des sites est concerné par un zonage agricole ou naturel répartis comme suit :
 - 73 % au sein de la zone Nr (213 ha) : ce zonage protecteur concerne la quasi-totalité de ce zonage. Cette zone est appliquée spécifiquement sur les espaces répondant à l'article L. 146-6 définissant les critères des espaces remarquables.

Le règlement de la zone Nr prévoit à l'article 2 :

En secteur Nr peut être autorisé(e)s :

Les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L 146-6 et R 146-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour en assurer une bonne intégration dans leur environnement. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement. Les travaux et aménagements limitativement énoncés ci-après, et après enquête publique dans les cas prévus par le code de l'environnement les aménagements légers suivants :

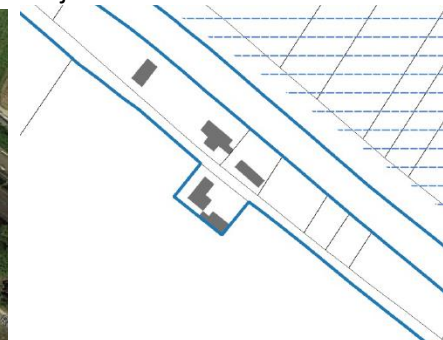
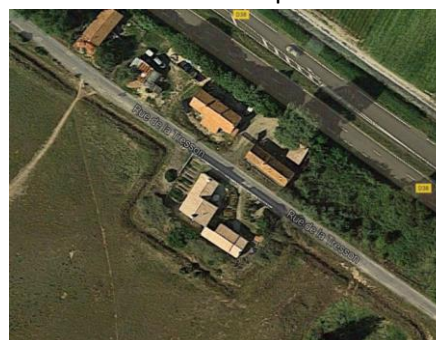
1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - 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 ;
5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Seuls les aménagements légers autorisés par l'article L146-6 de Code de l'environnement ou les ouvrages et aménagements nécessaires pour la

gestion des sites ou des exigences d'intérêt public (sécurité, réseaux, ...) sont donc permis.

A noter que la zone Nrm concerne la partie marine des sites Natura 2000 sur plus de 300 ha. Le règlement n'y autorise que les installations ou aménagements liés aux activités de navigation et aux activités conchylicoles existantes.

- Les autres zonages N sont concernés de manière plus anecdotique. Ces espaces, comme le montre la partie du site Natura 2000 en zone N, ne correspondent pas à des habitats présentant un intérêt fort et répondant aux critères de désignation du site. L'exemple ci-après concerne une parcelle bâtie et le jardin.

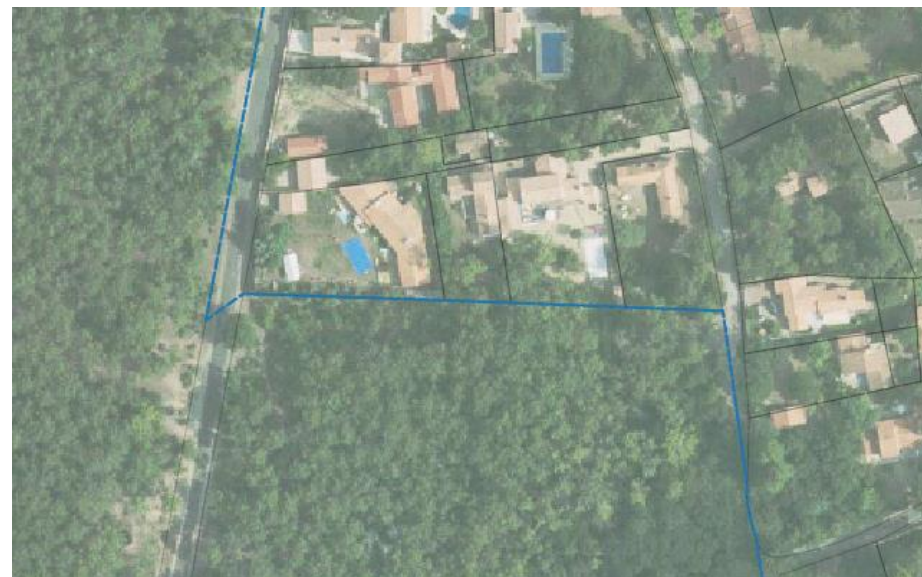


De la même façon, la zone Nco concerne une zone de faible superficie sur lesquelles des concessions de plages sont installées en saison estivale. Le règlement n'autorise ici que les installations démontables et démontées en fin de saison et en rapport direct avec la plage. Cette situation limite donc fortement les incidences sur le site Natura 2000, déjà fréquenté en été mais sur lequel aucune installation n'est prévue le reste de l'année.

- Plus de 76 ha en zone agricole soit 26% des sites Natura 2000, répartis comme suit :
 - Plus de 32 ha en zone A : celle-ci permet uniquement l'extension limitée des bâtis agricoles existants, limitant fortement les incidences sur la zone Natura 2000 mais également aux abords (la zone A
 - Les autres zones A (Aac, Ao) concernent les secteurs liés aux activités conchylicoles. Ces activités, déjà existantes, pourront se développer au sein des emprises existantes, limitant de nouveaux impacts potentiels.
- Plus de 1,6 ha en zone urbaine, ces secteurs concernent :
 - les parcelles jouxtant le bois des Eloux. Les extraits ci-dessous présentent sur les 2 secteurs concernés, la photographie aérienne et la partie du site Natura 2000 zonée en U (en rouge).

Ces 2 extraits (Nord et Sud du bois des Eloux) montrent que les parcelles concernées sont occupées actuellement par des espaces de jardins et des constructions d'habitations.

La constructibilité autorisée dans ces secteurs n'engendre donc pas d'incidences sur le site Natura 2000. De plus, une protection au titre des Espaces Boisés Classés est mise en place sur les boisements du site Natura 2000 permettant le maintien de la trame boisée de la commune.





- D'autres secteurs sont concernés par la zone UI (incluant le sous-secteur Ulom). Il s'agit de zones de stockage existantes de la déchetterie, installées sur d'anciennes zones de marais remblayées depuis une vingtaine d'années.

6.3 Conclusion

Ainsi, les choix de zonage et le règlement des zones concernées par les sites Natura 2000 contraignent fortement l'urbanisation et n'autorisent qu'une légère évolution de la situation actuelle, en secteurs restreints et déjà urbanisés. La réalisation du PLU de la commune de La Guérinière n'induit aucun impact direct notable possible sur les habitats naturels et sur les espèces d'intérêt communautaire.

Par l'application d'un zonage naturel Nr sur la quasi-totalité des sites Natura 2000, le projet de PLU de la commune 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.

La gestion des eaux pluviales, concernant notamment les écoulements vers les marais et le littoral, fait également l'objet d'une attention particulière dans le règlement en favorisant l'infiltration à la parcelle et les dispositifs de traitement des eaux. De même, le bois des Eloux est protégé en EBC.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 du « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêts de Monts » et « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf ».

7 Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU

L'article L 122-13 du code de l'urbanisme impose au PLU de procéder à une analyse des résultats de son application « notamment en matière d'environnement, de transports et déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale », « au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, à compter de la délibération portant approbation du PLU, de la dernière délibération portant révision complète de ce schéma ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ».

De plus l'article. L. 145-2, alinéa 2 du code de l'urbanisme stipule que « le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats d'application du schéma ».

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. 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.

Le présent document liste une série de 38 indicateurs. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLU, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
Population	Nombre d'habitants	INSEE
Habitat	Nombre de logements	INSEE
	Densité moyenne de l'habitat	Commune / SITADEL
	Rythme de construction	SITADEL
	Part d'habitat individuel/ collectif/mixte dans le parc existant	Commune / services instructeurs
Déplacements	Part modale des différents modes de transport sur le territoire	INSEE
	Flux domicile - travail entrant sur le territoire de la CC	INSEE
	Flux domicile - travail sortant du territoire de la CC	INSEE
	Flux domicile – travail interne dans la CC	INSEE
	Nombre d'aire de covoiturage et nombre de places	Département de Vendée
Emplois	Ratio emplois/actifs	INSEE
	Indice de concentration de l'emploi	INSEE
Activités économiques	Surface consommée pour l'activité économique	Commune / services instructeurs

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
	Taux d'occupation des zones d'activités économiques	Commune / services instructeurs
Consommation d'espace	Surface urbanisée	Commune / services instructeurs
	Surface moyenne consommée par an : - dont superficie urbanisée en extension - dont superficie urbanisée en renouvellement	Commune / services instructeurs
	Densité moyenne des projets résidentiels	Commune / services instructeurs
Patrimoine	Nombre de bâtiments à valeur patrimoniale identifié en L151.19	Commune
Espace agricole	Surface agricole utile	Agreste
	Nombre d'exploitations	Agreste
	Nombre de changements de destination	Commune / services instructeurs
Milieux remarquables	Surfaces protégées ou inventoriées (ZNIEFF, Natura 2000 ...)	DREAL
Zones humides	Surface de zones humides et évolution	Inventaire SAGE
Boisements	Nombre d'arbres remarquables détruits	Commune
	Surfaces boisées en EBC	Commune

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
Eaux usées	Pourcentage de la population raccordée à une STEP	Syndicats
	Nombre de logements raccordés au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)	SPANC
	Taux de conformité pour les installations d'assainissement non collectif	SPANC
Eau potable	Volume moyen domestique annuel consommé	Syndicats
	Volume total annuel consommé (domestique + industriels + communes)	Syndicats
	Rendement des réseaux d'eau potable	Syndicats
	Evolution du stock d'eau potable dans les réserves	Syndicats
Energies et Gaz à effet de serre	Nombre de déclaration de travaux ou de permis de construire portant notamment sur l'installation d'énergie renouvelables	Commune / services instructeurs
Risques et Nuisances	Nombre d'habitants exposés au risque inondation	DDTM 85
	Nombre d'habitants exposés aux infrastructures bruyantes	DDTM 85
Qualité de l'air	Indice ATMO : % d'indice mauvais à très mauvais % d'indice moyens à médiocres % d'indices très bons à bons	Air PDL
Déchets	Quantité de déchets ménagers collectés par an (ratio par habitant) et répartition - Collecte sélective - Collecte ordure ménagère - Collecte déchetteries	EPCI et Syndicats de gestion
	Valorisation des déchets (organique, matière et énergétique)	